

Associações de Moradores do Rio de Janeiro e Tendências Imobiliárias Recentes das Favelas

WP15GS1P

Gregory R. Scruggs

Penn Institute for Urban Research

Arthur Acoca-Pidolle

Penn Institute for Urban Research

April 2015

The findings and conclusions of this Working Paper reflect the views of the author(s) and have not been subject to a detailed review by the staff of the Lincoln Institute of Land Policy. Contact the Lincoln Institute with questions or requests for permission to reprint this paper.

help@lincolninst.edu

Sumário

As favelas do Rio de Janeiro têm sido alvo de políticas públicas nos últimos quatro anos com vistas a uma melhor qualidade de vida através de melhorias da segurança pública, transportes, habitação e serviços sociais. Este artigo analisa dados sobre preços de propriedades em sete favelas de variada distribuição geográfica, situação topográfica e implementação de políticas públicas. Os indicadores socioeconômicos são correlacionados através de uma análise espacial descritiva e uma regressão hedônica para criar um índice de preços e sugerir tendências contemporâneas do mercado imobiliário informal do Rio dentro do contexto maior do boom imobiliário de toda a cidade.

Palavras-chave: favelas, mercados informais, preços de imóveis, Rio de Janeiro, UPP, Morar Carioca

Sobre os Autores

Gregory R. Scruggs é pesquisador associado do Penn Institute for Urban Research. Tendo recebido bolsa de estudos/pesquisas da Fulbright em 2011, ele atuou no Rio de Janeiro na área de planejamento e desenvolvimento urbano.

Contato: gregory.scruggs@gmail.com

Arthur Acoca-Pidolle é pesquisador associado do Penn Institute for Urban Research. Ele tem mestrado em Planejamento Urbano e Regional da London School of Economics e mestrado em Políticas Urbanas do Institut d'Études Politiques de Paris.

Contato: arthurac@wharton.upenn.edu

Índice

Introdução	1
Literatura e Análise Histórica	3
Associações de Moradores.....	3
Políticas Públicas	4
Mercados Informais	6
Metodologia	7
Plano de Pesquisa.....	7
Barreiras e Desafios	8
Observações Qualitativas.....	9
Análise Espacial Descritiva	11
Análise Empírica.....	14
Conclusão.....	19
Referencias Bibliográficas	21
Apêndice	39

Lista de Figuras

Figura 1: Localização geográfica das favelas pesquisadas no Rio de Janeiro	3
Figura 2: Localização das favelas pesquisadas e lista das intervenções de políticas públicas	15
Figura 3: Resultados da regressão hedônica em Reais constantes.....	17
Figura 4: Índice Hedônico de Preços de Imóveis — Setor Informal do Rio, 2000–2012 (Nominal).....	18
Figura 5: Índice Hedônico de Preços de Imóveis — Parque Rubens Vaz, 2000–2012 (Nominal)	18
Figura 6: Rio de Janeiro — Perfil do Censo	24
Mapa: Arthur Acoca-Pidolle.....	24
Figura 7: Perfil do Censo — Asa Branca — Renda Mensal.....	25
Figura 8: Perfil do Censo — Batam — Renda Mensal.....	26
Figura 9: Perfil do Censo	27
Figura 10: Perfil do Censo — Parque Rubens Vaz — Renda Mensal.....	27
Figura 11: Perfil do Censo — Santa Marta — Renda Mensal.....	28
Figura 12: Perfil do Censo — São Carlos — Renda Mensal.....	29
Figura 13: Perfil do Censo — Rio de Janeiro — Casa Própria (%)	30
Figura 14: Perfil do Censo — Asa Branca — Casa Própria (%).....	31
Figura 15: Perfil do Censo — Batam — Casa Própria (%).....	32
Figura 16: Perfil do Censo — Babilonia e Chapeu Mangueira — Casa Própria (%).....	33
Figura 17: Perfil do Censo — Parque Rubens Vaz — Casa Própria (%).....	34
Figura 18: Perfil do Censo — São Carlos — Casa Própria (%).....	35

Figura 19: Asa Branca — Mudanças de Preços, 2003–2011.....	35
Figura 20: Mudanças de Preços na Babilônia/Chapéu Mangueira, 2003–2011	36
Figura 21: Mudanças de Preços na Maré-Parque Rubens Vaz, 2003–2011	36
Figura 22 : Mudanças de Preços por m ² na Maré-Parque Rubens Vaz, 2003–2011	37
Figura 23: Mudanças de Preços na Santa Marta, 2003–2010.....	37
Figura 24: Mudanças de Preços na São Carlos-Minera, 2008–2011	38
Figura 25: Mudanças de Preços por m ² em todas as favelas (com o dito dado), 2003–2011	38

Lista de Tabelas

Tabela 1: Quadro Geral dos Registros de Transações das Favelas Estudado.....	10
Tabela 2: Antecedentes das Favelas Pesquisadas	14
Tabela 3: Comparações da Variação Percentual dos Preços dos Imóveis por Favela/Bairro.....	16

Associações de Moradores do Rio de Janeiro e Tendências Imobiliárias Recentes das Favelas

Introdução

Com mais de um século de história, as favelas do Rio de Janeiro há muito constituem uma opção de moradia mais barata para a população urbana de baixa renda. Mas, devido às características do ambiente tanto natural como construído, a disponibilidade de terras em qualquer favela é sempre finita. Fatores topográficos tais como a localização em encostas íngremes ou ao longo de cursos d'água, aliados às barreiras artificiais —desde bairros densos adjacentes, formais ou informais, até a própria infraestrutura urbana de vias e ferrovias— criam condições que limitam a expansão geográfica das favelas. Apesar de haver um certo grau de crescimento vertical, especialmente em favelas mais antigas, isto se dá geralmente de uma geração para outra, na medida em que os pais constroem mais um piso sobre o existente para acomodar a família de um filho ou filha. Os prédios de apartamentos mais altos —meios mais típicos de moradia no setor formal do Rio— não são tão frequentes, mesmo nas favelas mais planas, pois é difícil conseguir o capital necessário para financiar essas construções, sem mencionar a maior probabilidade de intervenção das autoridades regulatórias municipais. Nas favelas mais próximas aos locais típicos de trabalho, as casas podem ser subdivididas em unidades menores, conhecidas como kitchenettes, para os trabalhadores solteiros ou casais com famílias menores. Mas a maioria das favelas dispõe de um estoque limitado de unidades de moradia que são negociadas no vibrante, porém informal mercado imobiliário, onde trocam de mãos, apesar do mesmo não acontecer com os terrenos que elas ocupam informalmente.

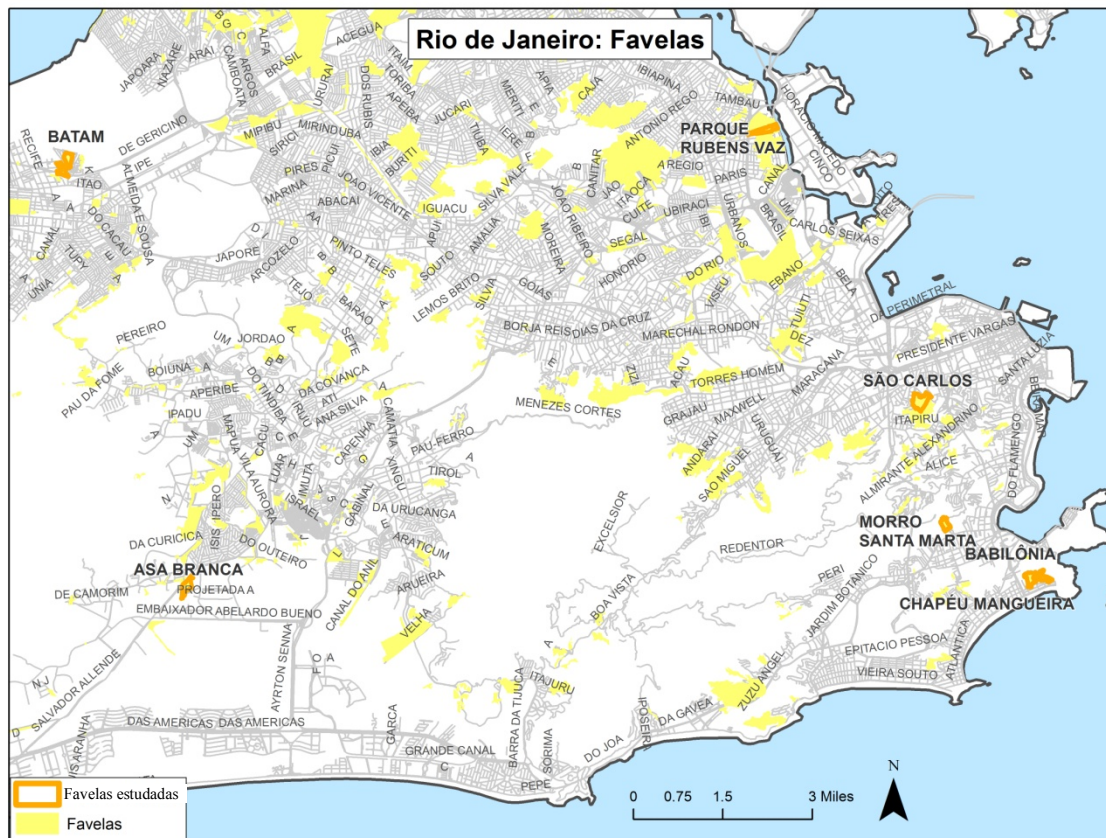
Este artigo examina as atuais tendências do mercado imobiliário a partir da análise dos registros de sete favelas distribuídas por toda a cidade. Apesar de muitas destas transações serem fechadas por um simples aperto de mão, existe um mecanismo formal dentro deste mercado informal. As associações de moradores, que têm fé pública para conduzir negócios comunitários internos e servirem de mediadores externos com o governo, registram as transações imobiliárias, geralmente pagando uma taxa, no caso de uma venda, ou gratuitamente, no caso de doações, subdivisões, registro de propriedades ou outros serviços. O presidente da associação de moradores em questão assina o documento, o qual é reconhecido localmente em caso de disputa imobiliária posterior e pode servir também de proteção contra despejos nos casos de programas de infraestrutura pública que envolvem apropriação de terras. Estes benefícios, além da aparência de legalidade que ter o dito documento propicia, incentivam muitos moradores a adotar este método para registrar suas transações imobiliárias. Dado o seu longo histórico e boa reputação local, os registros das associações de moradores, mesmo apresentando qualidade e uniformidade variáveis, constituem uma importante fonte de dados sobre o mercado imobiliário informal do Rio de Janeiro, a qual permanece em grande parte inexplorada.

Como o Rio de Janeiro experimenta um boom histórico nos preços de imóveis, impulsionado em parte pelas intervenções públicas no setor informal, há um grande interesse em entender mais adequadamente o impacto das novas políticas públicas sobre o mercado informal, onde as evidências ainda não comprovadas parecem sugerir que as mudanças de preços dos imóveis estão afetando a dinâmica socioespacial de algumas favelas. Há toda uma constelação de

programas complementares e codependentes de infraestrutura, segurança e serviços sociais sendo implantados nas 763 favelas do Rio, onde vivem 1.393.314 pessoas, 22,03% da população da cidade, enquanto a cidade se prepara para servir de centro das atenções mundiais durante a Copa do Mundo de 2014 e os Jogos Olímpicos de 2016 (IGBE, 2010). Muitas destes programas, além de afetarem o valor dos imóveis nas favelas, exigem a indenização de moradores existentes como resultado de desapropriações ou a remoção dos mesmos de áreas consideradas perigosas. Um melhor entendimento do mercado informal ajudaria, assim, os responsáveis pelas políticas públicas na avaliação mais justa do valor desses imóveis. Além disso, com a maior presença do governo nas favelas através desses programas, as metas de longo prazo, tais como a regularização da propriedade da terra, estão se tornando mais realistas. Um melhor conhecimento da qualidade e completude dos registros de transações imobiliárias das associações de moradores, bem como da capacidade institucional dessas organizações, ajudaria a definir mais claramente que papel elas poderiam ter dentro desses programas no futuro.

Para melhor entender qualitativa e quantitativamente os dados imobiliários mantidos pelas associações de moradores das favelas do Rio de Janeiro, o pesquisador realizou três meses de trabalho de campo no Rio. Para fins de estudo, trabalhou com sete favelas de ampla distribuição geográfica, situação topográfica e grau de implementação de políticas públicas: Asa Branca, Babilônia, Batam, Chapéu Mangueira, Maré-Parque Rubens Vaz, Santa Marta e São Carlos-Mineira. A pesquisa foi realizada através de entrevistas semiestruturadas, observação direta durante o horário comercial e entrada de dados manuais em computadores. Os resultados finais permitiram um entendimento mais detalhado de como as associações de moradores funcionam com relação às transações imobiliárias e manutenção de registros e indicaram algumas tendências positivas de mudanças imobiliárias das favelas ao longo da última década.

Figura 1: Localização geográfica das favelas pesquisadas no Rio de Janeiro



Mapa: Arthur Acoca-Pidolle

Literatura e Análise Histórica

Associações de Moradores

Existe uma extensa literatura acadêmica, em vários âmbitos das ciências sociais, sobre a organização sociopolítica das favelas do Rio e suas relações com o governo. Depois de décadas de negligência oficial ou erradicação ativa, o poder público começou a dar sinais de interesse em resolver os problemas das favelas, a partir dos anos 50, através de um acordo firmado com a Igreja Católica (Segadas, 1989). No início dos anos 60, o governador Lacerda sancionou a criação de 80 associações de moradores de favelas (ibidem) para servir como “o braço interno da autoridade local, a ligação entre a comunidade e o governo, e a voz da comunidade da favela em assuntos públicos” (Perlman, 2010). O governo do estado e as novas associações assinaram acordos para trazer os serviços de água e eletricidade e investimentos que estimularam as primeiras construções de alvenaria (Segadas, 1989). Em 1963, já havia uma organização de cúpula das associações, a Federação das Associações de Favelas do Estado da Guanabara (Faferg), que se tornou mais tarde a Federação das Associações de Favelas do Estado do Rio de Janeiro (Faferj). Desde a sua criação, o Estado limitou a função política das associações —por exemplo, elas não podiam se filiar a partidos políticos— e concentrou-se no seu papel

administrativo para mediar a implementação dos programas de melhorias, a critério do governo (Machado, 1967, 2011).

O golpe de estado de 1964, que deu origem à ditadura militar brasileira, e o endurecimento desse regime a partir de 1968 incorporaram ainda mais as associações de moradores ao aparelho do Estado, quando elas foram submetidas ao controle da Secretaria Estadual de Serviços Sociais, a qual reconhecia apenas uma associação por cada favela. Durante esse período, as associações pouco puderam atuar frente às políticas de remoção que foram colocadas em prática, destruindo 60 favelas e deslocando mais de 100.000 moradores (Segadas, 1989; Machado, 2002). Os candidatos a cargos de direção das associações eram obrigados a apresentar atestado emitido pela Secretaria Estadual de Segurança Pública antes de serem aprovados como candidatos (Machado da Silva, 2002). As mudanças das condições políticas limitaram o nível de agitação que podia ser empreendido para demandar melhores serviços, como foi o caso das associações mais ativas e organizadas que existiam no início da década (Perlman, 1976).

Ao final dos anos 70, as associações de moradores mantinham uma relação estritamente de clientelismo com o governo, concordando em angariar votos nas eleições simbólicas que a ditadura militar começava a permitir. No entanto, o abrandamento da ditadura levou a sociedade civil a agir e, em função disto, associações paralelas de moradores começaram a se reorganizar e a Faferj foi reconstituída. Mas, com a redemocratização, as associações de moradores ficaram presas numa forma extenuada de clientelismo, trocando votos por promessas de melhores serviços urbanos (Gay, 1993; Nascimento, 2007). Também passaram a se confrontar com uma nova série de atores, desde a influência perniciosa de organizações de narcotraficantes, até o envolvimento mais benigno das ONGs (Grynszpan, 2004). Em muitos casos, os narcotraficantes deturpam a nascente evolução democrática dessas organizações ao cooptá-las e instalar seus próprios representantes como presidentes das associações, obrigando-as assim a negociar com os caprichos da facção armada que controlava a comunidade (Perlman, 2010; Silva & Rocha, 2007). Mas também podem ser encontradas em todo o Rio exceções à dominação seja dos narcotraficantes ou, fenômeno mais recente, das milícias extorcionárias (Silva & Rocha, 2007).

Políticas Públicas

A trajetória da atitude governamental com relação às favelas mudou completamente com o passar do século 20 e intensificou-se no início do século 21. Desde o surgimento das primeiras favelas em 1897, como resposta a uma promessa governamental não cumprida de fornecimento de habitações em troca do serviço militar, elas têm sido consideradas alternativamente como uma mancha visual na paisagem da cidade, uma ameaça em termos de saúde pública, e antros de comportamento criminoso e subversão política. O Código de Construção do Distrito Federal de 1937 (ano em que o Rio ainda era a capital do Brasil) declarou formalmente todas as favelas como ilegais e anunciou a demolição como política oficial de controle da sua proliferação (Silva e Barbosa, 2005). Fora o breve interlúdio de melhorias promovidas pela Igreja e Estado nos anos 50 e início dos anos 60, esta política foi mantida até os anos 80, quando a liberalização política desembocou nas primeiras eleições diretas para governador em 20 anos. Durante o governo Brizola, cuja base eleitoral se alimentava em grande medida dos moradores das favelas, foi implementada a primeira de uma longa e contínua série de melhorias de infraestrutura incluindo

ligações aos serviços de água e esgotos (Proface, organizada pela concessionária de distribuição de água), coleta de lixo (Comlurb na Favela, organizada pelo órgão municipal de coleta de lixo), e iluminação pública (Programa Luz, organizado pela concessionária de energia elétrica) (Machado, 2002; Burgos, 2004; Nascimento, 2007). Houve também uma primeira tentativa de regularização da terra, o programa Cada Família, Um Lote que alcançou somente 3,5% de sua meta de 400.000 famílias (Cavallieri, 1986; Araújo, 1989).

Em meados dos anos 90, a Cidade do Rio de Janeiro obteve um empréstimo do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) para financiar o Programa de Urbanização e Assentamentos (Proap), também conhecido como Favela-Bairro. O resultado foi um programa de duas fases de cinco anos, cujo total investido superou US\$600 milhões e se concentrou nas melhorias da infraestrutura, inclusive pavimentação de vias, becos e caminhos; conexões de água, esgotos e eletricidade; unidades de recreação, esportes, educação e lazer; e melhorias dos espaços públicos (Brakarz et al, 2002). O programa Favela-Bairro foi altamente elogiado, sobretudo no exterior, e recebeu numerosos prêmios de planejamento urbano e inovação. Além disso, foi acompanhado por um outro programa de regularização urbanística e fundiária de loteamentos populares, o Programa Morar Legal, que regularizou 24.000 unidades familiares (SMU, 2005). Uma campanha paralela de urbanização focalizada nas favelas de 100–500 famílias, denominada Bairrinho, adotou a mesma metodologia do programa Favela-Bairro, numa escala mais reduzida (Costa et al, 2004).

As atividades do programa Favela-Bairro continuam numa terceira fase do financiamento do BID, programa este conhecido como Morar Carioca, que será o legado social do Rio aos Jogos Olímpicos de 2016. Administrado pela Secretaria Municipal de Habitação, o programa pretende urbanizar todas as favelas do Rio até 2020 (EPA, 2012), mas a etapa inicial de financiamento cobre somente 30 favelas e seis “loteamentos irregulares”, por meio de um empréstimo de US\$150 milhões. Os resultados finais devem incluir a regularização de escrituras de 18.000 moradias, através da emissão de 3.000 títulos de propriedade (IDB, 2010). Em complementação ao Morar Carioca, a Secretaria Municipal de Obras Públicas está supervisionando o programa Bairro Maravilha, cujas atividades de pavimentação de ruas e calçadas, plantio de árvores, construção de esgotos e drenagem incluem tanto as favelas como bairros formais que historicamente foram negligenciados pelas autoridades municipais, particularmente nas Zonas Norte e Oeste (UPP Social, 2011). Finalmente, o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) do governo federal construiu, em duas fases, a infraestrutura de transportes de grande escala (teleférico, elevador de alta capacidade), instalações públicas tais como bibliotecas, e novas moradias de interesse social em favelas selecionadas.

Grande parte deste investimento mais recente em infraestrutura foi facilitado por uma importante mudança na ordem sociopolítica das favelas do Rio. A partir de 2008, sob a supervisão da Secretaria de Segurança do Estado, unidades de polícia junto com Forças Especiais e, às vezes, unidades militares, ocuparam com força esmagadora as favelas dominadas pelos narcotraficantes e estabeleceram uma presença policial permanente. Conhecidas como Unidades de Polícia Pacificadora (UPP), este programa instalou 26 unidades em todas as favelas da Zona Sul, Tijuca e áreas centrais, bem como em favelas maiores e de perfil mais proeminente em outras partes da cidade, servindo a uma população total de 295.415 pessoas. Já está prevista sua expansão para 40 unidades até 2014. A pesquisa mais recente —somente um estudo de impacto total foi concluído

até agora— confirma relatos empíricos de que o crime violento, particularmente homicídio, diminuiu com a instalação das UPP, apesar do crime não violento ter aumentado, talvez em função do aumento das informações sobre os mesmos. Enquanto as UPP continuam a ser instaladas de forma acelerada, a UPP Social, uma campanha paralela para diagnosticar e conectar favelas recém pacificadas com os serviços municipais, tem sido prejudicada pela falta de recursos e de autoridade para tomar decisões depois de ter sido rebaixada do âmbito do governo estadual para o municipal. Existe portanto uma forte preocupação de que a prestação de serviços sociais não consiga acompanhar as ações policiais, na medida em que o programa das UPP se expanda (Cano, 2012).

Mercados Informais

A literatura existente sobre os mercados informais do Rio incluem tanto contestações da teoria econômica tradicional como descrições de como esses mercados funcionam. Pedro Abramo (2001, 2003 e 2007) escreveu extensamente sobre como os mercados informais contrariam os pressupostos básicos da economia imobiliária urbana. Numa análise aplicável não só ao Rio, mas a muitas cidades latino-americanas, Abramo oferece um entendimento alternativo da dinâmica de mercado que produz mercados informais em paralelo aos formais, introduzindo assim a heterodoxia na teoria econômica urbana neoclássica. Pelo lado descritivo, Janice Perlman, em sua monografia *It All Depends: Buying and Selling Houses in Rio's Favelas* (2010), compara o processo de compra de imóveis residenciais nos mercados formais e informais e conclui que a diferença é pouco nítida: há elementos de formalidade nos mercados informais e elementos de informalidade no mercado formal. Quando aos pormenores das transações do mercado informal, ela confirma o papel central da associação de moradores na autenticação da transação. Perman (2010) explica também que a maioria dos compradores são da própria favela ou têm laços sociais ou familiares com moradores da favela, ou então “trocam para melhorar” de moradia ao comprar numa favela melhor e que, além disso, a rotatividade de imóveis é baixa, a oferta e demanda determinam o preço, e o preço final é geralmente pago de uma só vez e à vista.

A pesquisa de campo de Abramo suplementa esse trabalho teórico. Ele dirige o Observatório Imobiliário e de Políticas do Solo (OIPSOLO) do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro. A metodologia usada utiliza uma amostra de 15 favelas que formam um perfil representativo em termos de hierarquia de bairros, desenvolvimento urbano, características topográficas, tamanho e presença de programas de urbanização. Em 2005–2006, uma equipe de pesquisa entrevistou todos os chefes de família que compraram, venderam ou alugaram uma unidade imobiliária residencial nessas favelas nos seis meses prévios à pesquisa, além de residentes de imóveis que se encontravam à venda no momento da pesquisa. O banco de dados resultante incluiu informações qualitativas e quantitativas de como os compradores e vendedores se conhecem, quem compra e quem vende (por gênero e nível de renda), porcentagem de inquilinos comparada à de proprietários, motivação da compra e da venda em favelas específicas, como as compras são financiadas, e o valor dessas propriedades. Os resultados indicam que uma variedade de fatores, inclusive a existência de redes familiares, a proximidade ao emprego e o desejo de ser proprietário ao invés de inquilino, definem a preferência das comunidades das favelas em termos de sua localização, mesmo quando comparada com moradias menores, mas de igual preço, localizadas em áreas mais privilegiadas da cidade formal, ou com moradias maiores localizadas em áreas mais

distantes da cidade formal. Em suma, as favelas são mercados imobiliários competitivos até com o setor formal (Ramalho, 2006; Abramo e Pulici, 2009).

Finalmente, um outro método existente para avaliar o mercado imobiliário informal do Rio consiste na observação de anúncios de casas à venda, difundidos publicamente. Geralmente expostos na própria sede da associação de moradores, estes anúncios do tipo “vende-se” são um método típico de informar ao público sobre propriedades residenciais disponíveis no mercado. As avaliações do impacto do programa Favela-Bairro sobre o valor das propriedades em favelas urbanizadas —tais como o estudo PBLM na fase II, com projeções para a fase III— utilizaram esta metodologia, juntamente com “varreduras” informais da favela para confirmar a informação difundida nos anúncios, além de coletar referências de viva voz dos moradores e comerciantes, chegando a um total de 292 observações em 8 favelas e 3 loteamentos irregulares. Os registros das associações de moradores (quando disponíveis) foram usados como último recurso, pois muitas das favelas estudadas eram extremamente pequenas e não possuíam esses registros (PBLM, 2008).

A outra avaliação importante do impacto do programa Favela-Bairro (Borba, 2005) não revela seus detalhes metodológicos, mas confirma ter estudado as transações imobiliárias registradas, num total de 143 observações. Os resultados sugeriram um aumento de 97% do valor por metro quadrado das propriedades que se beneficiaram do Favela-Bairro. Além disso, as propriedades do setor formal localizadas próximo às favelas afetadas se beneficiaram de um aumento de 20% no valor por metro quadrado das propriedades existentes, e um aumento de 172% no valor dos lotes não ocupados. Neste artigo destacamos a disposição dos pesquisadores do setor informal de usarem amostras de menor tamanho para chegar a conclusões, assim como a possibilidade de determinar o impacto dos investimentos do setor informal sobre os mercados do setor formal.

Metodologia

Plano de Pesquisa

O foco principal do pesquisador foi o de obter acesso aos registros escritos das associações de moradores, partindo da premissa de que eles representavam uma prova coerente, escrita e verificada dos preços reais das transações nas favelas, permitindo a coleta rápida de um robusto banco de dados de informações históricas e atualizadas. A metodologia do OIPSOLO é excelente, mas tem um âmbito mais amplo do que a meta deste estudo, além de exigir uma dedicação muito maior de recursos e de tempo. Ao focalizar os compradores e vendedores dos últimos seis meses do período da pesquisa, obtém-se um instantâneo dos preços, ao invés de uma visão histórica dos mesmos. A metodologia PBLM levanta algumas dúvidas, pois é pouco provável que os preços solicitados sejam iguais aos preços efetivos de venda. De forma semelhante à metodologia OIPSOLO, o pesquisador procurou incorporar uma ampla distribuição geográfica e topográfica com um misto de cobertura das áreas onde foram implementadas políticas públicas. O resultado final inclui a coleta de dados em 7 favelas da Zona Sul (Santa Marta, Babilônia, Chapéu Mangueira), Zona Oeste (Asa Branca, Batam), Zona Norte (Maré-Parque Rubens Vaz) e Centro (São Carlos-Mineira). Foram tabulados 1.394 registros individuais, dos quais 995 continham informações de preços.

Para ter acesso aos registros, o pesquisador lançou mão de sua extensa rede de contatos de ONGs e órgãos públicos que trabalhavam com as comunidades faveladas, de forma a facilitar a sua apresentação às associações de moradores. Este capital social é vital para ganhar a confiança do presidente da associação e, a partir daí, permissão para coletar os dados. Em troca da autorização, o pesquisador ofereceu colocar os resultados do seu trabalho à disposição tanto da associação como da pessoa que facilitou a apresentação.

Os registros foram digitalizados em Microsoft Excel pelo pesquisador, com exceção da favela Parque Rubens Vaz, para a qual se contratou pessoal adicional para entrar os dados, anotando a data, tipo de transação, valor (se aplicável) e descrição da propriedade (se fosse o caso). Esses dados foram então analisados em Microsoft Access para calcular a distribuição de vendas comparada a outras transações e para plotar as mudanças de preços ao longo do tempo, tanto em Reais correntes como em Reais constantes para 2012, com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E).¹

Barreiras e Desafios

As associações de moradores variam amplamente em sua capacidade institucional, competência organizacional, profissionalismo e diligência na manutenção de registros. Houve dificuldade em estabelecer o contato inicial com os presidentes de associações e, quando esse contato era finalmente estabelecido, era difícil marcar uma reunião com os mesmos. Em várias ocasiões, o pesquisador se deslocava até a favela para uma reunião e, quando lá chegava, ouvia que a mesma tinha sido cancelada. As informações, tais como o número de documentos constantes dos registros, raramente eram fáceis de conseguir pelo telefone e quase sempre indisponíveis via e-mail, exigindo visitas pessoais que às vezes resultavam na tabulação de arquivos muito incompletos. Os registros existiam quase que exclusivamente em papel, sendo a grande maioria impressa ou mimeografada, mas duas associações forneceram documentos em Microsoft, a partir dos quais se havia produzido o registro impresso. No entanto, esses arquivos digitais referiam-se somente às transações mais recentes.

Os presidentes variavam bastante em sua aceitação do pesquisador e de suas motivações. Houve inclusive em um caso —em São Carlos-Mineira— onde a tabulação começou, mas foi interrompida a meio caminho por razões que o presidente recusou-se a explicar. Outros presidentes mantinham os registros em suas próprias residências e não na sede da associação, o que constituía um sinal evidente de desorganização e tornava o acesso ainda mais difícil. Geralmente, a tabulação era feita na sede da associação, durante o horário comercial, que muitas vezes era caótico e limitado. Houve também ocasiões em que foi feita no ambiente mais tranquilo fora do horário comercial ou em residências particulares.

Os arquivos variavam bastante entre si em termos de qualidade, organização e completude. Mudanças abruptas ocorridas na liderança da associação, sobretudo quando passavam da era do narcotráfico para a era das UPP, acabavam provocando a destruição ou extravio de registros arquivados há muito tempo, o que tornava a análise quantitativa pré e pós UPP particularmente

¹ Multiplicadores podem ser obtidos em http://www.portalbrasil.net/ipca_e.htm.

difícil. Os registros da favela Batam, controlada anteriormente por uma milícia, foram queimados pela facção dominante à época de chegada da UPP. Os arquivos mais completos tendiam a fornecer informações descritivas —tais como área em metros quadrados ou número e tipo de cômodos— de forma mais coerente. Raramente os registros eram mantidos em qualquer ordem cronológica ou geográfica e, muitas vezes, as modificações ou revisões feitas à mão eram ilegíveis. Em casos raros, a informação apresentada em um documento parecia incorreta, por exemplo, quando apareciam duas transações do mesmo imóvel em que o vendedor mais recente era diferente do comprador anterior. No entanto, os presidentes das associações geralmente se colocavam à disposição para esclarecer esses conflitos. Finalmente, cada associação tinha o seu próprio formulário de preenchimento, o qual variava ainda de uma administração à outra, tornando a comparação de documentos de várias favelas mais difícil de realizar, já que a terminologia e as normas descritivas variavam consideravelmente. Além disso, as mudanças ocorridas na política monetária brasileira ao longo dos anos —particularmente, as várias mudanças de moedas dos anos 80 até o presente— exigiam a escolha de um calculador da inflação para ajustar todos os preços aos valores atuais, desafio este que não é único às pesquisas históricas de preços de propriedades (Raff et al., 2012).

Observações Qualitativas

De acordo com a literatura, as sedes das associações de moradores continuam a ser, em 2012, o ponto focal das comunidades para a realização de atividades sociais, culturais, recreativas e cívicas. Todas as sete favelas tinham espaços físicos para alojar as associações de moradores, geralmente em área proeminente da comunidade. Durante o horário comercial —geralmente dois períodos, um de manhã, outro à tarde e fechando para o almoço— as sedes das associações eram verdadeiras colmeias de atividades.² A entrega, classificação e coleta diária de correspondência era a atividade mais comumente observada, além de consultas sobre oportunidades de emprego e anúncios imobiliários, armazenagem de equipamento esportivo, solicitações de documentos e socialização em geral. A liderança da associação geralmente mantinha vários colaboradores prontos para auxiliar nas suas atividades. No caso das favelas que recebiam programas públicos (ver a tabela 1), a sede da associação recebia frequentemente o pessoal técnico ou de comunicação social dos órgãos públicos, bem como o pessoal das empreiteiras de engenharia e construção que realizavam seu trabalho no local. Os anúncios sobre audiências públicas, documentos de planejamento e mapas de intervenções eram geralmente exibidos em local proeminente da sede da associação. O pesquisador não viu nenhum agente da polícia UPP entrar na sede da associação durante qualquer uma de suas visitas de pesquisa. Todas as UPPs têm sua própria estação em outros locais da comunidade.

Os registros de transações imobiliárias são geralmente mantidos em pastas guardadas em armários ou gavetas de escrivaninhas e, em muitos casos, em salas trancadas. São considerados como recursos importantes da associação, contendo informações confidenciais que devem ser manuseadas de forma adequada. O pesquisador não tinha permissão para retirar os registros da sede e era sempre necessário ter um colaborador da associação ou membro da família do

² O pesquisador visitou as associações da Babilônia, Chapéu Mangueira, Santa Marta, São Carlos-Mineira, Asa Branca e Maré-Parque Rubens Vaz em múltiplas ocasiões, mas sempre durante o horário comercial. Batam só foi visitada uma vez, num sábado, quando a sede da associação estava fechada mas havia sido colocada à disposição do pesquisador.

presidente presente durante a tabulação. Apesar do respeito geral dedicado ao registro, os arquivos propriamente ditos se encontravam geralmente muito desorganizados e, com muita frequência, eram arquivados no ano ou por endereço incorretos. Nenhuma das associações tinha um registro digital de seus arquivos impressos, como também não tinham feito nenhum tipo de tabulação ou análise para entender a quantidade ou o valor das transações. À exceção das buscas manuais, não havia nenhum mecanismo para encontrar rapidamente um documento específico segundo seu nome ou endereço.

Os documentos das transações variavam de uma favela para outra e, às vezes, mesmo dentro da mesma favela, se sua administração tinha mudado de controle (ver o documento de amostra do Apêndice). Os termos usados para se referir às propriedades eram vários: imóvel, posse, benfeitoria e casa. As descrições eram esporádicas no caso de associações com registros menores e mais uniforme no caso de associações com registros maiores. Por exemplo, São Carlos-Mineira quase sempre registrava o número e tipo dos cômodos do imóvel; Maré-Parque Rubens Vaz quase sempre registrava a área em metros quadrados e se o imóvel incluía ou não acesso ao telhado ou laje. Os limites das propriedades usavam às vezes medidas não padronizadas, tais como um documento da Babilônia que delimitava a propriedade nos seguintes termos: “da goiabeira à bananeira”. No entanto, os endereços eram usados uniformemente em todos os registros, refletindo os nomes das ruas internas e inconsistências ocasionais, mesmo se não reconhecidas pela administração municipal. Na Santa Marta, por exemplo, algumas ruas foram renomeadas quando a concessionária de energia elétrica, Light, regularizou o serviço para todos os residentes. Mas o registro refletia principalmente os nomes mais antigos. Uma das principais ruas da Maré-Parque Rubens Vaz era escrita de duas formas: Massaranduba/Maçaranduba. Geralmente, os números das casas eram indicados, apesar de também aparecer às vezes a notação s/n (sem número). No caso frequente de múltiplas unidades em um único endereço, era fornecida uma designação por letra (por exemplo, “10-A”), número de apartamento ou número da casa (“Casa 1”). Com um mapa preciso, era possível localizar quase todas as propriedades listadas no registro.

Favela	No. de registros	Vendas (%)	Período de registro	Taxa da associação	Tamanho em m ²	No. e tipo de cômodos	Acesso ao telhado
Asa Branca	245	57,1	2000-2012	R\$300	Frequentemente	Ocasionalmente	Ocasionalmente
Babilônia	69	65,2	2009-2011	10%	Raramente	Não	Não
Batam	30	16,7	2009-2011	3%	Raramente	Frequentemente	Não
Chapéu Mangueira	13	92,3	2010-2012	3-5%	Ocasionalmente	Ocasionalmente	Raramente
Maré-Parque Rubens Vaz	679	82,2	1996-2012	R\$250	Frequentemente	Raramente	Frequentemente
Santa Marta	153	53,6	2003-2012 (falta 2005-2006)	Desconhecida	Raramente	Raramente	Não
São Carlos-Mineira	243	53,1	2007-2012	Desconhecida	Raramente	Frequentemente	Ocasionalmente

Os preços eram listados na moeda corrente à época, quase sempre Reais, já que a data da grande maioria dos documentos é posterior à implementação do Plano Real. Os documentos mais antigos têm preços tanto em Cruzados como em Novos Cruzados. Em raras ocasiões, o documento indica que o comprador pagará uma entrada e, depois, prestações regulares, mas não é indicada nenhuma cláusula de retomada da posse, caso o comprador deixe de fazer os

pagamentos das prestações. Os documentos geralmente incluem uma cópia de um recibo bancário para indicar que o pagamento foi recebido. Há casos em que as propriedades foram trocadas por outros bens, tais como automóveis ou motocicletas, ou ainda por outros imóveis. As propriedades trocadas incluíam locais do setor formal em áreas mais distantes do Rio (tais como uma casa da Babilônia trocada por uma propriedade no bairro de Realengo, na Zona Oeste) ou até em outros estados (tais como uma casa da Asa Branca trocada por um imóvel na capital do estado vizinho do Espírito Santo). De acordo com as conclusões de Abramo, estas observações confirmam que as favelas não são sempre a última opção de moradia.

Contrário à afirmação de Perlman (2010) de que é sempre cobrada uma taxa pela associação — correspondente a 5% para não membros e 3% para os membros— o pesquisador constatou sua existência somente em Chapéu Mangueira (ver a tabela 2). Em outras favelas, a taxa variava de 3% a 10%. Esta última taxa elevada foi aplicada explicitamente na Babilônia para desencorajar as vendas, devido a preocupações quanto a atividades de especulação imobiliária no local. Apesar de compradores e vendedores ainda poderem fechar negócio fora do âmbito da associação, a grande vantagem no caso da Babilônia, onde atualmente são executadas grandes obras públicas através do programa Morar Carioca, é que a associação trabalha em consulta direta com a Secretaria Municipal de Habitação e pode, assim, confirmar que um imóvel não vai ser desapropriado antes das partes assinarem o documento da transação. Um comprador que utiliza um contrato verbal corre o risco de descobrir mais tarde que perderá seu imóvel devido ao poder de desapropriação do Estado. Tanto na Asa Branca como na Maré-Parque Rubens Vaz, a taxa da associação tem um valor fixo. Na verdade, o presidente da Associação de Moradores da Asa Branca alegou que o Código Civil Brasileiro fixa a taxa permitida de transação a um máximo de R\$300, mas o pesquisador não pôde confirmar essa alegação. Mais importante ainda, estas duas comunidades, que dispõem de arquivos robustos, têm também provavelmente conjuntos de dados mais confiáveis, já que a taxa fixa, diferentemente da taxa percentual, não encoraja os vendedores a anunciarem um preço mais baixo do que o que foi realmente pago, como forma de pagar menos à associação. Os presidentes das associações que adotam o sistema de taxas baseadas em porcentagens reconhecem que não há forma de saber se o preço anunciado no documento é o preço final praticado, mas, por outro lado, não acham que esta prática esteja muito disseminada ou que invalide a confiabilidade dos seus arquivos.

Análise Espacial Descritiva

As sete favelas do estudo foram analisadas geoespacialmente quanto a dados estatísticos socioeconômicos relevantes, disponíveis no Censo Brasileiro, inclusive a renda média mensal dos chefes de família e os índices de propriedade da casa própria. De forma coletiva, elas ilustram algumas tendências comuns das comunidades das favelas com relação aos bairros formais adjacentes às mesmas. Em geral, as favelas são mais pobres do que as áreas formais da cidade com as quais se limitam. Muitas vezes, as favelas são ilhas de pobreza circundadas por áreas excepcionalmente ricas. Mas este fenômeno não corresponde com a propriedade da casa própria, que pode variar amplamente, dependendo das circunstâncias específicas da favela.

Todas as sete favelas do estudo apresentaram rendas mensais de chefes de família (ver as figuras 6–12) nas duas faixas mais inferiores: abaixo de 750 Reais e de 751 a 1.500 Reais. Os distritos

de recenseamento das favelas variavam entre estas duas faixas; somente Batam permaneceu uniforme em uma única faixa, a inferior, o que destaca o potencial de heterogeneidade das favelas. No entanto, quando compara aos bairros vizinhos, fica claro que algumas favelas concentram populações de baixa renda que se encontram cercadas pela riqueza. Tal é o caso da Babilônia, Chapéu Mangueira e Santa Marta, todas localizadas na abastada Zona Sul. Digno de nota é a área transicional do censo que conecta fisicamente estas favelas ao bairro adjacente. Em todos os casos, esta área apresenta uma renda mensal média por chefe de família na faixa de 1.501 a 3.000 Reais, enquanto que quase todas as áreas de censo do resto do bairro estão acima de 3.000 Reais, a categoria mais alta estabelecida pelo censo. A Asa Branca apresenta uma situação ligeiramente similar. A própria favela está dividida em duas áreas de censo, uma abaixo de 751 Reais e a outra na faixa de 751 a 1.500 Reais. No entanto, sua vizinhança não está uniformemente na faixa de mais de 3.000 Reais. Apesar de uma parcela significativa —composta de grandes prédios de apartamentos recém construídos, onde grande parte da mão de obra vem da Asa Branca— se colocar nesta faixa, outras áreas variam entre as duas faixas intermediárias de renda e incluem alguns bolsões da faixa mais baixa. Estes indicadores refletem a situação emergente deste bairro, cuja afluência geral não está tão bem estabelecida como nos bairros mais antigos e tradicionais da Zona Sul.

Em contraste, tanto a Maré-Parque Rubens Vaz e a São Carlos-Mineira estão localizadas em áreas consideravelmente menos abastadas do Rio. A primeira faz parte de um complexo de favelas quase que totalmente de baixa renda, a Maré, localizada a leste da Avenida Brasil e a oeste do canal. Mas, mesmo quando se cruza a Avenida Brasil para entrar no bairro formal que se encontra a oeste, a renda só aumenta ligeiramente para a próxima faixa. Não há áreas de censo na faixa de renda mais alta que estejam próximas à favela Parque Rubens Vaz. Há alguns agrupamentos de áreas de censo de renda superior a 3.000 Reais ao longo dos limites da área São Carlos-Mineira, porém a proximidade ao centro da cidade que, apesar de recentes obras de revitalização, continua a ser, especialmente em seu lado oeste, uma área de baixa renda, mantém a renda de São Carlos-Mineira alinhada com as de áreas de censo formais e vizinhas, bem como com o resto de São Carlos.

Os dados de renda se correlacionam de forma interessante com os padrões de propriedade de imóveis nas favelas (ver as figuras 13–18).³ As favelas históricas da Zona Sul, circundadas por áreas de censo de população abastada, apresentam altas taxas de propriedade de imóveis, enquanto que os bairros circundantes apresentam consideravelmente menos. A Babilônia e o Chapéu Mangueira combinados correspondem a três áreas de censo, cada uma colocada nas três faixas superiores em termos de propriedade de imóveis. Enquanto isto, o bairro vizinho de Copacabana, uma das áreas mais densas e mais populosas de ocupação em altos prédios de apartamentos do Rio, inclui muitas áreas de censo onde as taxas de propriedade dos imóveis estão abaixo de 65%. Altas rendas não significam necessariamente altas taxas de propriedade, como também rendas mais baixas não implicam em baixas taxas de propriedade, especialmente nos bairros caros da Zona Sul. Na verdade, a área de censo da Babilônia que tem a renda média mensal mais baixa é a que tem as taxas mais altas de propriedade. Nas favelas, a baixa renda pode corresponder a altas taxas de propriedade da casa própria para os imóveis menos atraentes que se encontram mais afastados da entrada da favela, enquanto que as áreas mais desejáveis e

³ Neste contexto, a propriedade da casa própria deve ser entendida como as unidades ocupadas pelos proprietários e não alugadas, mesmo que o proprietário não tenha a escritura formal.

mais próximas dos pontos de acesso são ocupadas por inquilinos aspiracionais que têm rendas mais elevadas. Este fenômeno parece funcionar em Asa Branca, onde taxas excepcionalmente baixas de propriedade dos imóveis —uma área abaixo de 65% e a outra entre 65 e 75%— são devidas ao boom da indústria da construção civil e sua demanda por mão de obra de curto prazo. Nos bairros já estabelecidos, as funções não qualificadas executadas pelos moradores das favelas, tais como domésticas e porteiros, são de longo prazo e fornecem maior estabilidade.

Apesar das rendas mais baixas, a Batam se orgulha de um nível de propriedade da casa própria excepcionalmente alto —ambas as áreas de censo exibem valores acima de 85%— numa área com altas taxas em geral, exceto em uma área de censo. Mais afastada da área comercial central da cidade e com menos oportunidade econômica em geral, a Batam simplesmente não constitui um mercado de aluguel particularmente atraente. A Maré-Parque Rubens Vaz é mais moderada nas suas taxas, quando comparada a outras áreas de censo dentro do complexo da Maré que têm taxas mais elevadas, bem como a outras com taxas mais baixas. Como a Maré é uma combinação de várias comunidades diferentes de favelas, cada área dentro do complexo é diferente. Mas, tendo em vista a história do Parque Rubens Vaz como zona de reassentamento do Banco Nacional de Habitação nos anos 80, surpreende que não haja mais proprietários de casa própria no local, além desse processo destacar a celeridade com que os títulos formais de propriedade podem reverter à atividade informal. Finalmente, São Carlos-Mineira apresenta um quadro misto em termos de taxas de propriedade da casa própria, ao lado de um mar de inquilinos que ocupam imóveis degradados ao longo da parte ocidental da área central do Rio.

As sete favelas aqui apresentadas em perfil representam um espectro de intervenções de políticas públicas cujos detalhes foram discutidos na revisão da literatura sobre políticas públicas. Elas serão novamente revistas aqui, mas de forma mais breve. Elas incluem as Unidades de Polícia Pacificadora (UPP), um programa de segurança, e a acompanhante UPP Social, que é um programa de serviço social. As melhorias de infraestrutura aparecem em vários sabores, inclusive projetos de grande escala do programa federal PAC, urbanizações de favelas dirigidas e a longo prazo do programa Morar Carioca, e melhorias gerais de áreas descuidadas da cidade através do Bairro Maravilha. Orquestradas por uma constelação de atores estaduais, municipais e federais, estas políticas públicas formam uma malha que está presente numa variedade de configurações por todo o Rio. Devido à sua natureza de sobreposição, é difícil extrapolar o impacto que qualquer política pública individual possa ter nos preços de imóveis, especialmente já que os impactos alegados pelos programas —especialmente com relação ao ambiente construído— variam grandemente na implementação. A UPP é talvez a mais coerente, já que ela sempre traz basicamente o mesmo pacote de oficiais de polícia e militares com o fim específico de eliminar as operações armadas do narcotráfico.

Favela	Localização	Famílias ⁴	Prédio da associação	UPP	UPP Social	Morar Carioca	Bairro Maravilha
Asa Branca	Zona Oeste	1.069	Sim	Não ⁵	Não	Não	Sim
Babilônia	Zona Sul	777	Sim	Sim, 6/10/2009	Sim	Sim	Não
Batam	Zona Oeste	1.027	Sim	Sim, 1/15/2009	Sim	Não	Sim
Chapéu Mangueira	Zona Sul	401	Sim	Sim, 6/10/2009	Sim	Sim	Não
Santa Marta	Zona Sul	1.176	Sim	Sim, 12/19/2008	Sim	Sim	Não
Maré-Parque Rubens Vaz	Zona Norte	1.708	Sim	Não	Não	Não	Não
São Carlos-Mineira	Centro	673	Sim	Sim	Sim	Sim	Não

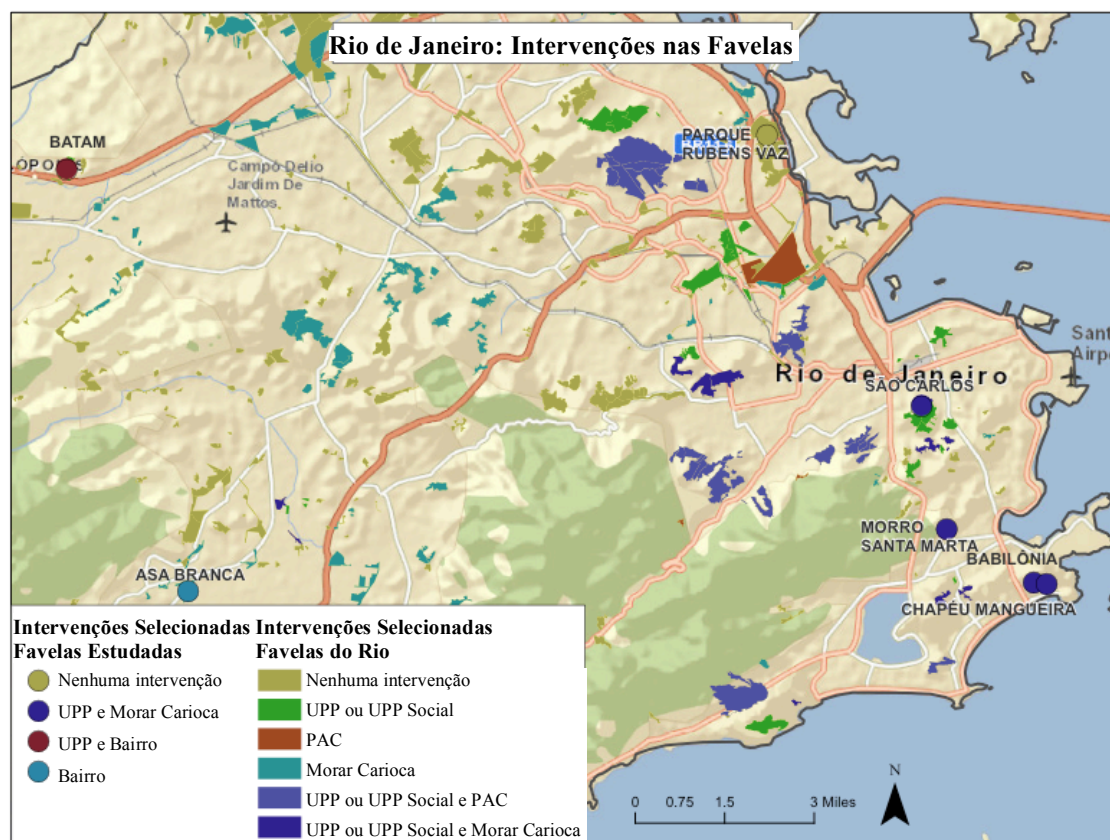
Análise Empírica

A evidência empírica está cheia de indicações de que os imóveis nas favelas estão passando por um boom similar ao do mercado formal do Rio, especialmente nas favelas localizadas em encostas e próximas a bairros privilegiados com vistas para o mar. Artigos de jornais publicados após a invasão policial e militar de novembro de 2011 na Rocinha declararam que os aluguéis haviam subido 20–30% e que os preços dos imóveis aumentariam 10–20% (Rangel, 2012; R7, 2011). Os relatos mais alarmistas falavam de aumento de 50% nos preços dos imóveis em três dias, com base no novo preço solicitado por uma única propriedade (Bastos et al, 2011). Recentemente, estes aumentos de preços atraíram a atenção da mídia internacional devido aos planos para construir condomínios de luxo e hotéis em favelas particularmente bem localizadas (Barchfield, 2013). A experiência do pesquisador não confirma essas mudanças repentinas de preços nas favelas onde foi possível observar os preços registrados tanto pré e pós UPP, tais como Babilônia e São Carlos-Mineira. Mas certamente os preços subiram, o que é discutido abaixo em maior detalhe. Além disso, ocorreram algumas transações muito incomuns, tais como a compra, em março de 2012, de uma casa de 365 m² em Chapéu Mangueira por um comprador estrangeiro pelo preço de 195 mil Reais. Esta é uma soma extremamente elevada para uma propriedade desprovida de escritura legal.

⁴ Todos os dados foram obtidos do Censo de 2010 do IGBE de Aglomerações Subnormais. No caso de São Carlos-Mineira, o Censo oferece uma avaliação geral do Complexo São Carlos, subdividido em setores em um mapa. Os setores que correspondem mais de perto ao delineamento observado na Mineira foram então somados para fornecer a contagem de famílias da Mineira.

⁵ Asa Branca não experimenta o tráfico armado de drogas e, portanto, é pacífica mesmo sem a presença da UPP.

Figura 2: Localização das favelas pesquisadas e lista das intervenções de políticas públicas



Mapa: Arthur Acoca-Pidolle

Pesquisas acadêmicas mais rigorosas também indicaram que os aluguéis em três dos maiores complexos de favelas aumentaram 6,8% mais rápido do que os aluguéis na cidade formal, desde o início da operação UPP (Neri, 2011). Os pesquisadores também correlacionaram o efeito das instalações de UPP —e das mudanças subsequentes nas taxas de homicídio e roubo— com os preços de imóveis do setor formal. Claudio Frischtak e Benjamin Mandel, no artigo “Crime, House Prices, and Inequality: The Effect of UPPs in Rio” [*Crime, Preços de Imóveis e Desigualdade: O Efeito das UPPs no Rio*], publicado no Federal Reserve Bank of New York Staff Report de janeiro de 2012, mostraram que os valores de imóveis dos bairros adjacentes às favelas que receberam a intervenção das UPPs aumentaram 5,8% mais do que no resto dos bairros do Rio. O estudo de Frischtak e Mandel cobre quatro pares de favelas com UPP e bairros onde o pesquisador trabalhou. Mas o aumento percentual comparado aos bairros adjacentes a favelas sem UPP não é um dado estatístico prontamente comparável com os dados aqui apresentados, que mostram, ao contrário, mudanças percentuais dos preços de imóveis ao longo do tempo. Dito isto, o Sindicato da Habitação do Rio (SECOVI-Rio) mantém registros mensais dos preços de imóveis em bairros formais do Rio desde julho de 2009. Estas mudanças podem ser comparadas às mudanças observadas nos preços de imóveis, durante um período similar, do grupo de favelas estudadas. Apesar de três favelas (Babilônia, Batam, Chapéu Mangueira) não terem produzido observações suficientes para serem estatisticamente relevantes, aumentos demonstráveis dos preços dos imóveis podem ser observados nas outras quatro favelas (Asa

Branca, Maré-Parque Rubens Vaz, Santa Marta, São Carlos-Mineira).⁶ A figura 4 indica que, apesar dos preços terem aumentado em todas as quatro favelas para as quais foram feitas observações em número suficiente, as variações de valor dos imóveis nos bairros formais adjacentes às favelas superaram em muito as variações de valor nas próprias favelas. No caso de favelas com UPP, o aumento manteve-se mais próximo ao aumento no setor formal.

A única favela para a qual existem dados compatíveis de área em metros quadrados —Maré-Parque Rubens Vaz— também mostra que o preço por metro quadrado aumenta à metade da taxa de variação geral dos preços de imóveis. No entanto, ao longo de um período maior de 15 anos, a Maré-Parque Rubens Vaz exibe um aumento linear de 300%, passando de 5 mil para 20 mil Reais (ver a figura 8). A Rubens Vaz também oferece dados suficientes quanto ao acesso ou não ao telhado ou laje da propriedade (153 observações, ou 22,5% do total de observações). As propriedades com acesso ao telhado —ou seja, com potencial de construir uma outra unidade sobre a unidade existente— são 29,4% mais valiosas do que as propriedades sem acesso à parte superior.

Além disso, apesar do número limitado de observações, é possível montar um índice de preços baseado numa regressão hedônica para as sete favelas pesquisadas, bem como um mais específico para a Maré-Parque Rubens Vaz, que tem um conjunto de dados mais robusto.

Tabela 3: Comparações da Variação Percentual dos Preços dos Imóveis por Favela/Bairro	
Favela/Bairro ⁷	Mudança percentual, 2009-2012 (%)
Asa Branca	27,7
Barra da Tijuca, 54 m ²	110,9
Jacarepaguá, 46 m ²	71,9
Maré-Parque Rubens Vaz, todas as vendas	31,25
Maré-Parque Rubens Vaz, 25 m ²	15
Bonsucesso/Olaria/Ramos	N/A
Santa Marta	75
Botafogo, 45 m ²	101,3
São Carlos-Mineira	93,75
Centro, 41 m ²	118,8
Todas as favelas, 37 m ²	13,3

⁶ Ver nas figuras 19-25 representações gráficas de variações de preços ao longo do tempo para todas as sete favelas, bem como o valor agregado em metros quadrados.

⁷ A fonte dos valores citados para os bairros formais são os dados por m² do Secovi-Rio para unidades de 1 quarto, de julho de 2009 a julho de 2012. Os valores de julho de 2009 foram ajustados para junho de 2012, usando o índice de preços ao consumidor ICPA-E, o mesmo índice em que todos os valores das favelas foram ajustados.

Figura 3: Resultados da regressão hedônica em Reais constantes

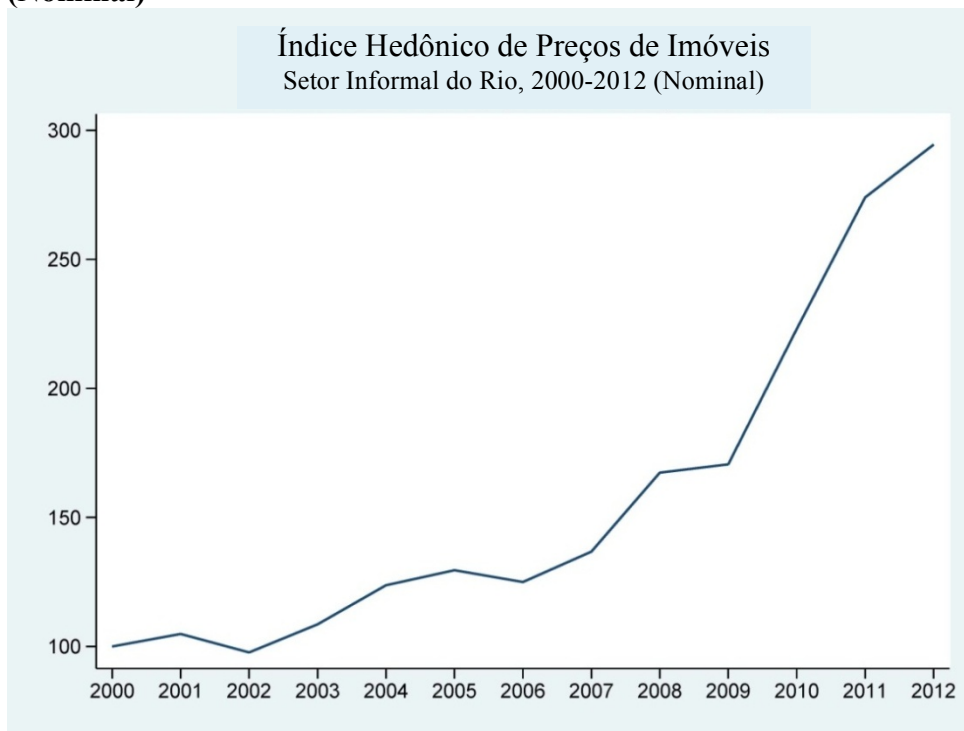
	Todas as favelas Maré-Parque Rubens Vaz	
	(1)	(1)
Área (log)	0.573*** (0.0869)	0.498*** (0.0943)
Direito ao teto (ref.= sem direito ao teto)	0.169* (0.0962)	0.186** (0.0758)
Aluguel	-0.08948 (0.1377)	-0.0771 (0.1226)
Bairro (ref.= Asa Branca)		
Babilônia	0.380*** (0.1271)	
Batam	-1.291*** (0.1624)	
Chapéu Mangueira	0.714*** (0.2189)	
Santa Marta	-0.770*** (0.1277)	
São Carlos-Mineira	-0.232*** (0.0891)	
Maré-Parque Rubens Vaz	0.410*** (0.0700)	
Constante	7.029*** (0.4774)	7.497*** (0.4397)
Observações ⁸	1,060	559
R-2	0.271	0.394

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

Crédito: Arthur Acoca-Pidolle

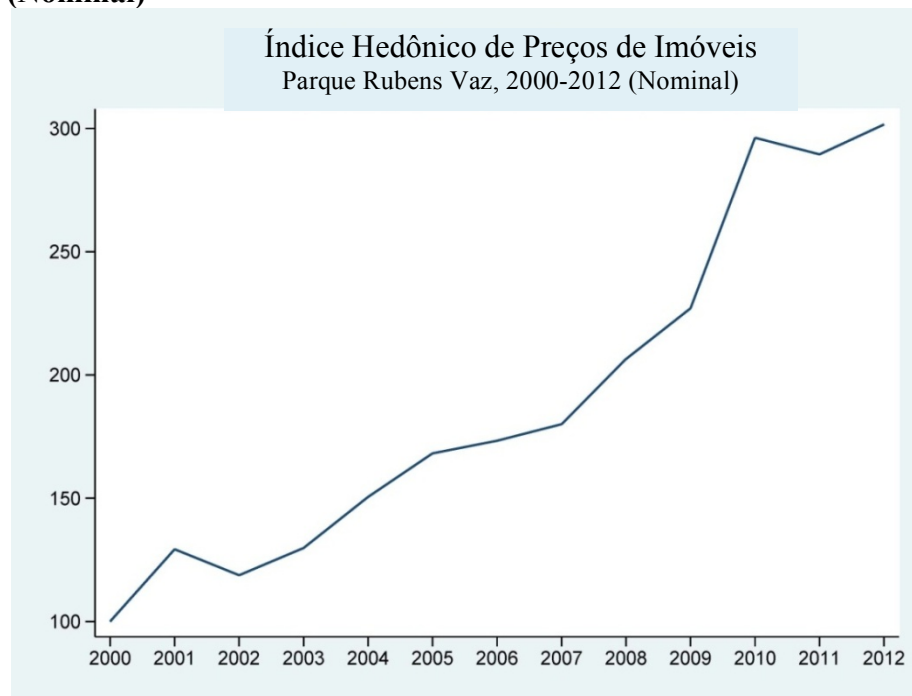
⁸ Somente 1.060 observações de um total de 1.432 foram usadas na regressão hedônica. As observações não utilizadas eram não monetárias (tais como doações) ou anteriores a 1999, pois antes desse ano, o conjunto de dados contava com poucas observações para ter um boa nível de confiabilidade.

Figura 4: Índice Hedônico de Preços de Imóveis — Setor Informal do Rio, 2000–2012 (Nominal)



Crédito: Arthur Acoca-Pidolle

Figura 5: Índice Hedônico de Preços de Imóveis — Parque Rubens Vaz, 2000–2012 (Nominal)



Crédito: Arthur Acoca-Pidolle

Ambos os índices indicam a triplicação de preços nos últimos 12 anos, apesar do aumento ter sido mais sustentado na Maré-Parque Rubens Vaz, chegando ao pico em 2010, e apresentando um aumento geral mais acentuado a partir de 2009. Dada a ausência de UPP na Maré-Parque Rubens Vaz, seria possível atribuir o aumento geral mais rápido dos preços à UPP, que foi instalada em 2008 na Santa Marta e expandiu-se em 2009 para a Babilônia/Chapéu Mangueira, entre outras. Mas, em geral, as favelas estudadas parecem acompanhar as linhas de tendência do mercado imobiliário formal do Rio. No entanto, os aumentos do mercado imobiliário formal do Rio podem ser atribuídos, pelo menos parcialmente, à política de UPP, segundo o estudo de Frischtak e Mandel. Assim, poderá estar em funcionamento algo parecido a um ciclo virtuoso, em que a UPP em particular promove o aumento dos preços do mercado formal, o que, por sua vez, incrementa os valores no mercado informal, como uma maré enchente que levanta todos os barcos ao mesmo tempo.

Conclusão

O boom econômico do Brasil, o momento histórico do Rio e as intervenções de implementação de políticas públicas reforçaram a percepção e a realidade da segurança pública e contribuíram todos para destravar o mercado imobiliário do Rio, que se encontrava estagnado em anos recentes. Estes ganhos foram experimentados mais fortemente no setor formal, apesar do conjunto de dados estudados pelo pesquisador sugerirem que os valores imobiliários em geral estão aumentando também no setor informal. A pesquisa existente e de alta qualidade sobre o efeito das UPPs no mercado formal exige que se faça também uma pesquisa similar sobre o mercado informal. No entanto, a inexistência de registros na maioria das comunidades com UPPs torna esses cálculos muito difíceis de confirmar. É preciso manter um maior foco centrado nas comunidades como São Carlos, onde os registros parecem estar intactos. As comunidades do Complexo da Maré, ainda não pacificadas, também constituem locais interessantes de pesquisa pois especula-se intensamente que a UPP chegará em breve e, nessas comunidades, são mantidos registros abrangentes e detalhados. Deve ser dada prioridade à coleta de dados na Maré, pois o transtorno da chegada da UPP poderá colocar em perigo a segurança dos registros imobiliários. Finalmente, o sistema razoavelmente robusto de registro da Santa Marta, bem como sua situação ímpar como a primeira favela com UPP, estimula a continuação das observações no local. A Asa Branca, que não tem nem UPP nem tráfico de drogas, representa um caso importante do crescimento de favela que acompanha —mas não mantém— o ritmo de crescimento explosivo observado na parte da cidade onde o boom é mais intenso, onde a disponibilidade de terras é alta e onde grandes investimentos, tais como o Parque Olímpico, serão localizados.

Na medida em que as obras de melhorias da infraestrutura, resultantes da implementação de políticas públicas, vão sendo terminadas, as pesquisas futuras devem também tentar identificar o nível de contribuição que essas amenidades individuais —tais como escolas, redes de transportes, melhores calçadas e ruas, e clínicas de saúde— trazem às favelas. Apesar de compartilharem o nome, programas tais como PAC e Morar Carioca não distribuem suas amenidades igualmente ao tentar atender às necessidades de favelas individuais. Pesquisas mais detalhadas dentro de favelas individuais poderiam também correlacionar as variações de preços com a distância de certas novas amenidades, colocando em destaque a heterogeneidade dos

mercados das favelas. Mas, uma pesquisa de tal nível de precisão exigirá mais tempo de registro de transações imobiliárias.

Consequentemente, feitas as observações adequadas, os registros de transações das associações de moradores podem servir como um ferramenta útil para os pesquisadores acompanharem as variações de preços ao longo do tempo. Com treinamento e fortalecimento da capacidade, pode-se educar as associações de moradores quanto à importância de se manter registros precisos e organizados e incluir o máximo de informações possíveis nos documentos referentes às transações. A maioria das associações tinha pelo menos um computador disponível, que era geralmente usado para preparar o documento para sua impressão, assinatura e arquivamento. Como tal, a manutenção de registros digitais não é algo fora da realidade e poderia constituir uma fonte secundária de informações além dos arquivos escritos. Apesar das associações de moradores terem um histórico irregular dentro da complexa narrativa sobre a relação entre as favelas e o Estado, elas continuam a realizar suas funções quotidianas e assuntos tais como preços de imóveis não constituíram, até agora, questões controversas que poderiam levar a manipulações de várias espécies. Seu maior desafio é manter a continuidade institucional no que se refere a processos e registros. Contando com 1.071 favelas, segundo o Censo Brasileiro de 2010, o Rio de Janeiro continua a ser uma fonte potencial de informações sobre a dinâmica de preços do mercado informal, possivelmente aplicável a outras partes do Brasil e de toda a América Latina.

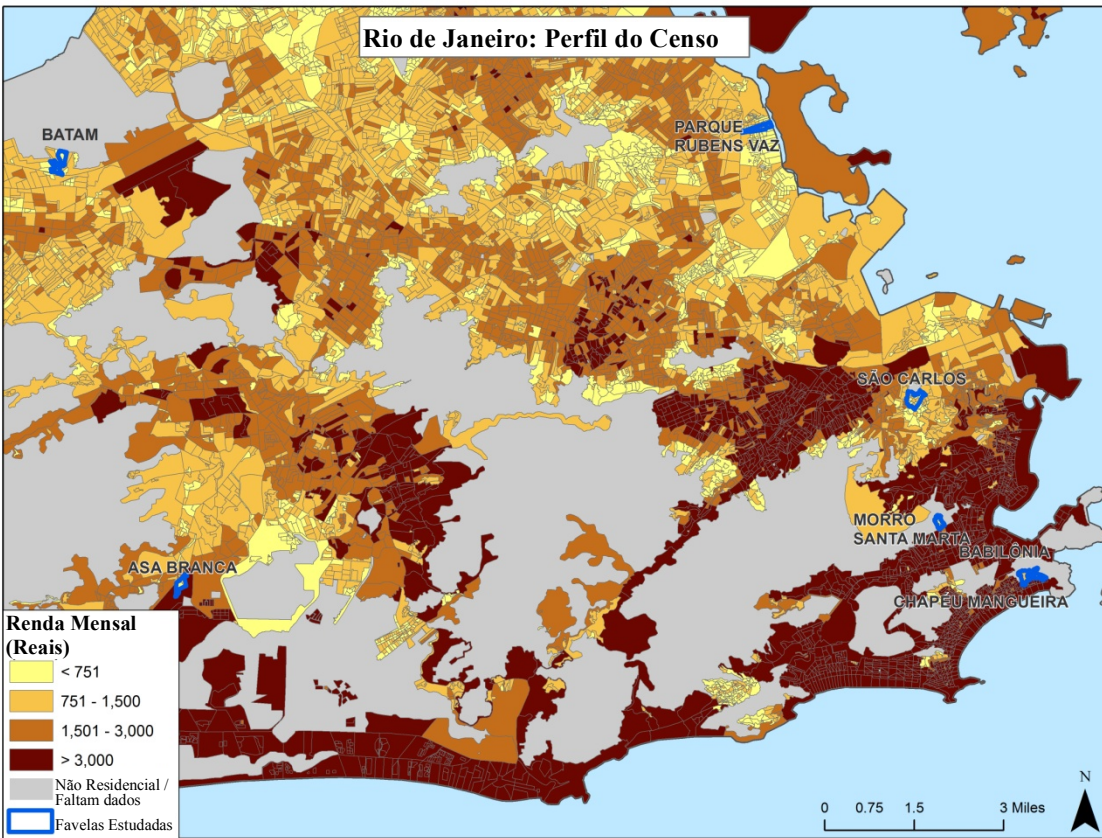
Referências Bibliográficas

- Abramo, Pedro. 2001. *Mercado e Ordem Urbana: Do Caos à Teoria da Localização Residencial*. Rio de Janeiro: Editora Bertrand Brasil.
- _____. 2003. A dinâmica do mercado de solo informal em favelas e a mobilidade residencial dos pobres. *Coleção Estudos Cariocas*. Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, Secretaria Municipal de Urbanismo, Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos.
- _____. 2007. *A Cidade Caleidoscópica*. Rio de Janeiro: Editora Bertrand Brasil.
- _____ and Andrea Pulici. 2009. Vende-se uma casa: o mercado imobiliário informal nas favelas do Rio de Janeiro. In, *Favela e Mercado Informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras*, (ed.) Pedro Abramo. Porto Alegre, Brazil: Coleção Habitare/Finep.
- Araújo, Maria Silvia Muylaert de. 1989. Cada família um lote — RJ / For each family one plot of land. Presented at the Seminário de Enfrentamento da Questão Social: Experiência em Municípios de Médio e Grande Portes, São Paulo, Brazil.
- Borba, P. 2005. Programa de Urbanização de Assentamentos Populares do Rio de Janeiro — Segunda Etapa (Proap-II): Análisis Socioeconómico. (Mimeographed Document), Washington, DC: Inter-American Development Bank.
- Brakarz, José, Margarita Greene, and Eduardo Rojas. 2002. *Cities For All: Recent Experiences with Neighborhood Upgrading Programs*. Washington, DC: Inter-American Development Bank.
- Burgos, Marcelo Baumann. 1998. Dos parques proletários ao Favela-Bairro: as políticas públicas nas favelas do Rio de Janeiro. In *Um século de favela*, (eds.) Zaluar, A. and Alvito, M. Rio de Janeiro, Brazil: Editora Fundação Getulio Vargas.
- Cavallieri, Paulo Fernando. 1986: Favelas cariocas: Mudanças na infraestrutura. *Cuatro Estudos*. Rio de Janeiro, Brazil: Instituto de Planejamento Municipal, Secretaria Municipal de Planejamento, Prefeitura da Cidade de Rio de Janeiro.
- Cano, Ignacio. 2012. ‘Os Donos do Morro’: Uma Avaliação Exploratória do Impacto das Unidades de Polícia Pacificadora (UPPs) no Rio de Janeiro. Presented at the Fórum Brasileiro de Segurança Pública, Rio de Janeiro, Brazil.
- Costa, Maria da Graça da Cunha Simões, et al. 2004. *Bairrinho: Relatório de Avaliação de Programa*. Rio de Janeiro, Brazil: Secretaria Municipal de Habitação, Tribunal de Contas do Município do Rio de Janeiro.
- Donovan, Michael Geiger. 2007. *At the Doors of Legality: Planners, Favelados, and the Titling of Urban Brazil*. Proquest.
- EPA — Environmental Protection Agency. 2012. “Morar Carioca: Integrating Informal Settlements.” U.S.-Brazil Joint Initiative on Urban Sustainability. http://www.epa.gov/jius/policy/rio_de_janeiro/morar_carioca_integrating_informal_settlements.html.

- Frischtak, Claudio and Benjamin R. Mandel. 2012. "Crime, House Prices, and Inequality: The Effect of UPPs in Rio." Federal Reserve Bank of New York Staff Reports.
- Galdo, Rafael. 2011: "Rio é a cidade com maior população em facelas do Brasil." *O Globo*. <http://oglobo.globo.com/pais/rio-a-cidade-com-maior-populacao-em-favelas-do-brasil-3489272>.
- Gay, Robert. 1993: *Popular Organization and Democracy in Rio De Janeiro: A Tale of Two Favelas*. Philadelphia:, USA Temple University Press.
- Grynszpan, M. 2004: As favelas cariocas como espaço de disputas: poder público, terceiro setor, associação de moradores e tráfico de drogas. Presented at the *International Congress of Latin American Studies Association*. XXV, 1–22.
- Inter-American Development Bank. 2010. "Rio de Janeiro gets \$150 million IDB loan to improve living conditions in Favelas." Washington, DC: IADB News Releases. <http://www.iadb.org/en/news/news-releases/2010-12-09/brazil-favelas-inter-american-development-bank,8828.html>.
- _____. 2011. "Development Effectiveness Overview 2010." IDB.
- _____. 2008. PROAP III: Programa de Urbanização de Assentamentos Populares — III Etapa, Minuto do Relatório sobre o Impacto Econômico do Favela Bairro III. Rio de Janeiro, Brazil: Banco Interamericano de Desenvolvimento
- Machado da Silva, Luís Antonio. 1967, updated 2011. A política na favela. *Cadernos Brasileiros*. V. 9, n. 3, May/June, 35–47.
- _____. 2002. A continuidade do 'problema da favela.' In, *Cidade: História e Desafios*, (ed.) Oliveira, Lúcia Lippi, Rio de Janeiro, Brazil: Editora Fundação Getulio Vargas.
- Mattos Rocha, Lia de. 2009. "Uma favela 'diferente das outras?': Rotina, silenciamento e ação coletiva na favela do Pereirão, Rio de Janeiro." Mimeo. Instituto Universitário de Pesquisas do Rio de Janeiro.
- Nascimento dos Santos, Eladir Fátima. 2007. "Tecendo Redes...Narrativas Sobre a FAFERJ." Fiocruz. Presented at the VII Encontro Regional Sudeste de História Oral. Rio de Janeiro, Brazil.
- Neri, Marcelo Cortes. 2011. "UPP² e a Economia da Rocinha e do Alemão: Do Choque de Ordem ao de Progresso." Mimeo. Rio de Janeiro, Brazil: Centro de Políticas Sociais, Fundação Getulio Vargas.
- Perlman, Janice E. (1976). *The Myth of Marginality: Urban Poverty and Politics in Rio de Janeiro*. Berkeley, CA (USA): University of California Press.
- Perlman, Janice E. (2010). "It All Depends: Buying and Selling Houses in Rio's Favelas." Mimeo. Washington, DC (USA): International Housing Coalition.
- R7. 2011. "Após ocupação, moradias da Rocinha devem ficar até 20% mais caras." <http://noticias.r7.com/rio-de-janeiro/noticias/apos-ocupacao-moradias-da-rocinha-devem-ficar-ate-20-mais-caras-20111119.html>.

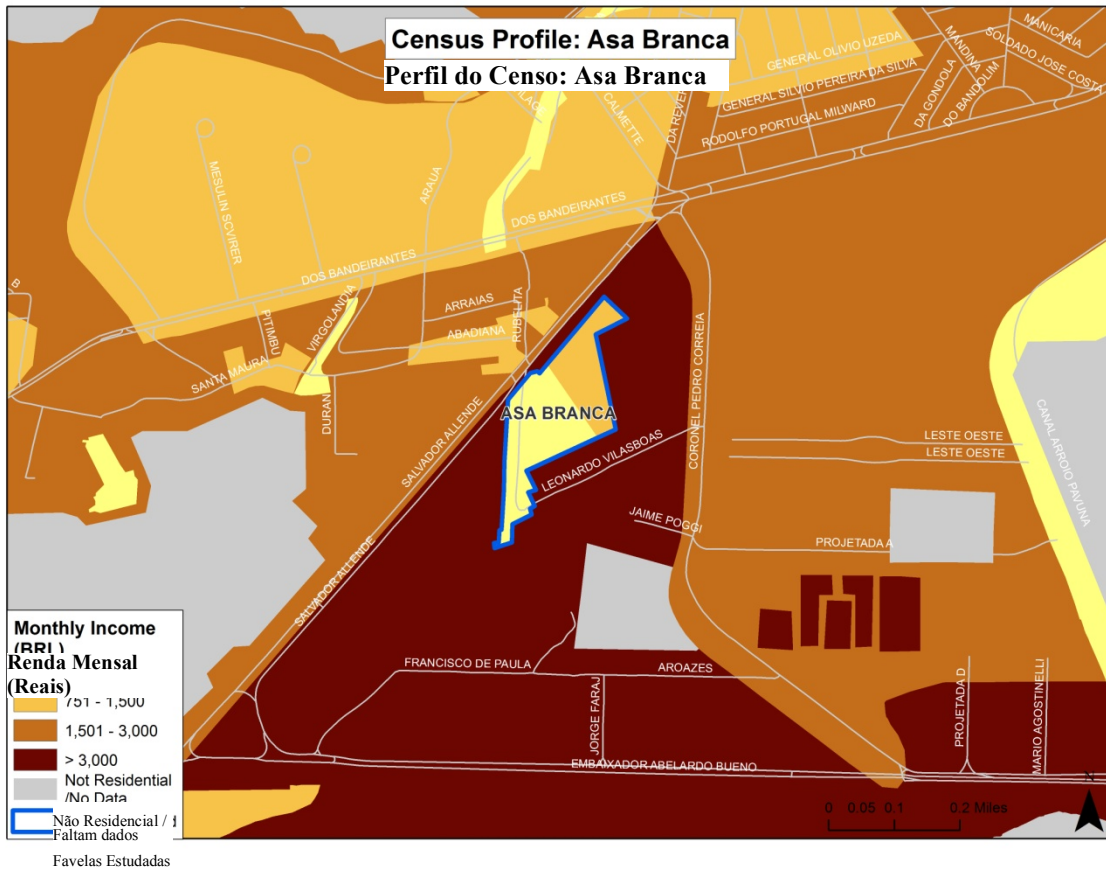
- Raff, Daniel M. G., et al. "Real Estate Prices in Beijing, 1644 to 1840." *Explorations in Economic History*, forthcoming.
- Ramalho, Marina. 2006. "Imóveis em favelas são concorridos no mercado informal." FAPERJ. http://www.faperj.br/versao-impressao.phtml?obj_id=3093.
- Rangel, Isabele. 2012. "Rocinha fica mais cara e 'expulsa' moradores." *R7*. <http://noticias.r7.com/rio-de-janeiro/noticias/rocinha-fica-mais-cara-e-expulsa-moradores-20120303.html>.
- Segadas Soares, Maria Therezinha. 1989. Movimentos Sociais Urbanos: As Associações de Moradores de Favelas do Município do Rio de Janeiro. *Revista Brasileira de Geografia*. V. 51, n. 4, Oct/Dec, 97–108. Rio de Janeiro, Brazil: IBGE.
- Silva, Jailson de Souza e and Jorge Luiz Barbosa. 2005. *Favela, Alegria e Dor na Cidade*. Rio de Janeiro, Brazil: Senac Rio.
- Secretaria Municipal de Urbanismo. 2005. "Projetos Especiais." <http://www.rio.rj.gov.br/web/smu/exibeconteudo?article-id=139957>.
- Rio de Janeiro, Brazil: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro.
- UPP Social. 2011. Programa Bairro Maravilha. <http://www.uppsocial.org/acao-prefeitura/programa-bairro-maravilha-secretaria-municipal-de-obras>.
- Rio de Janeiro, Brazil: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro.

Figura 6: Rio de Janeiro — Perfil do Censo



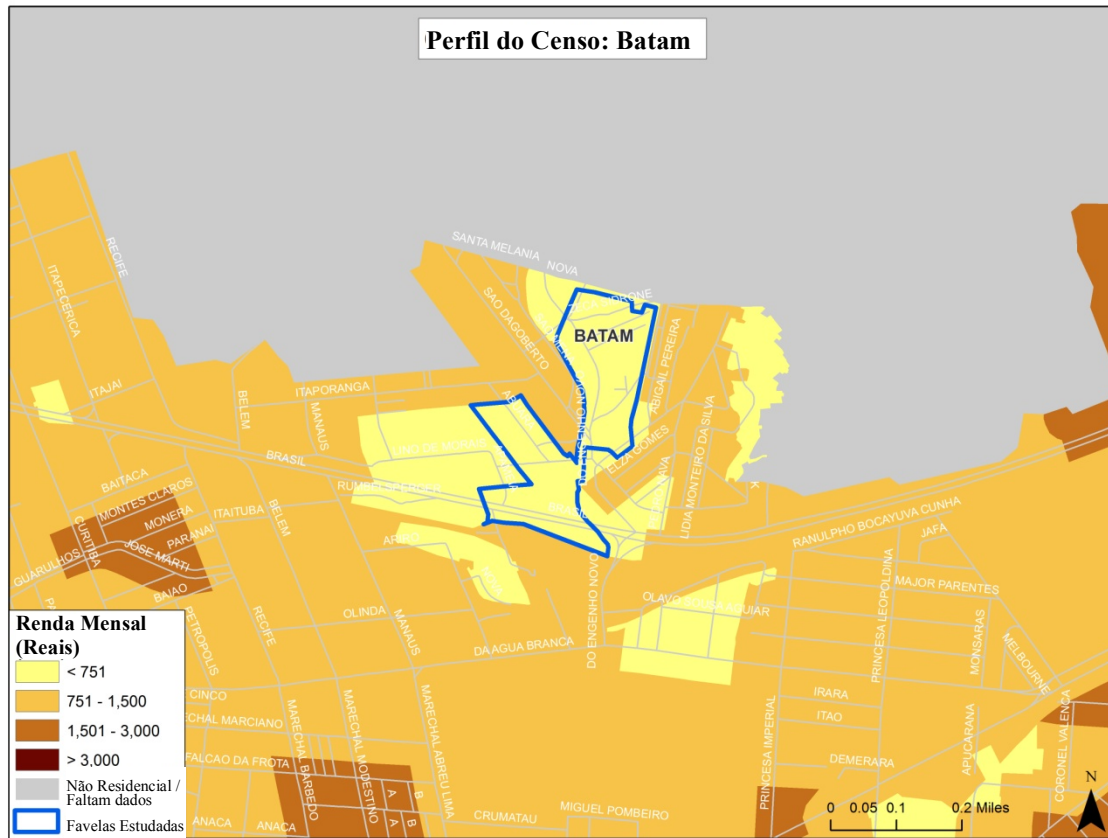
Mapa: Arthur Acoca-Pidolle

Figura 7: Perfil do Censo — Asa Branca — Renda Mensal



Mapa: Arthur Acoca-Pidolle

Figura 8: Perfil do Censo — Batam — Renda Mensal



Mapa: Arthur Acoca-Pidolle

Figura 9: Perfil do Censo

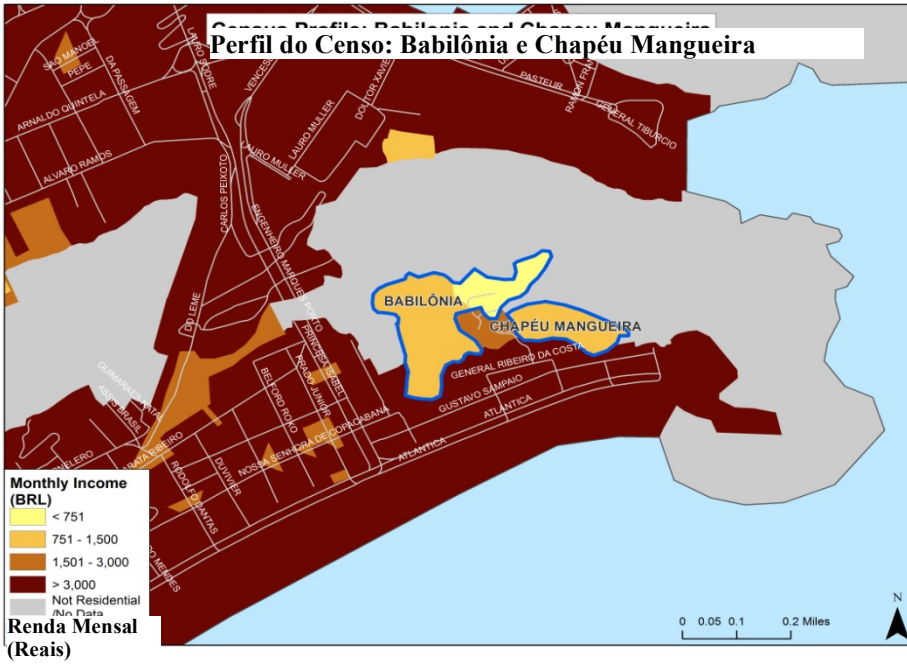
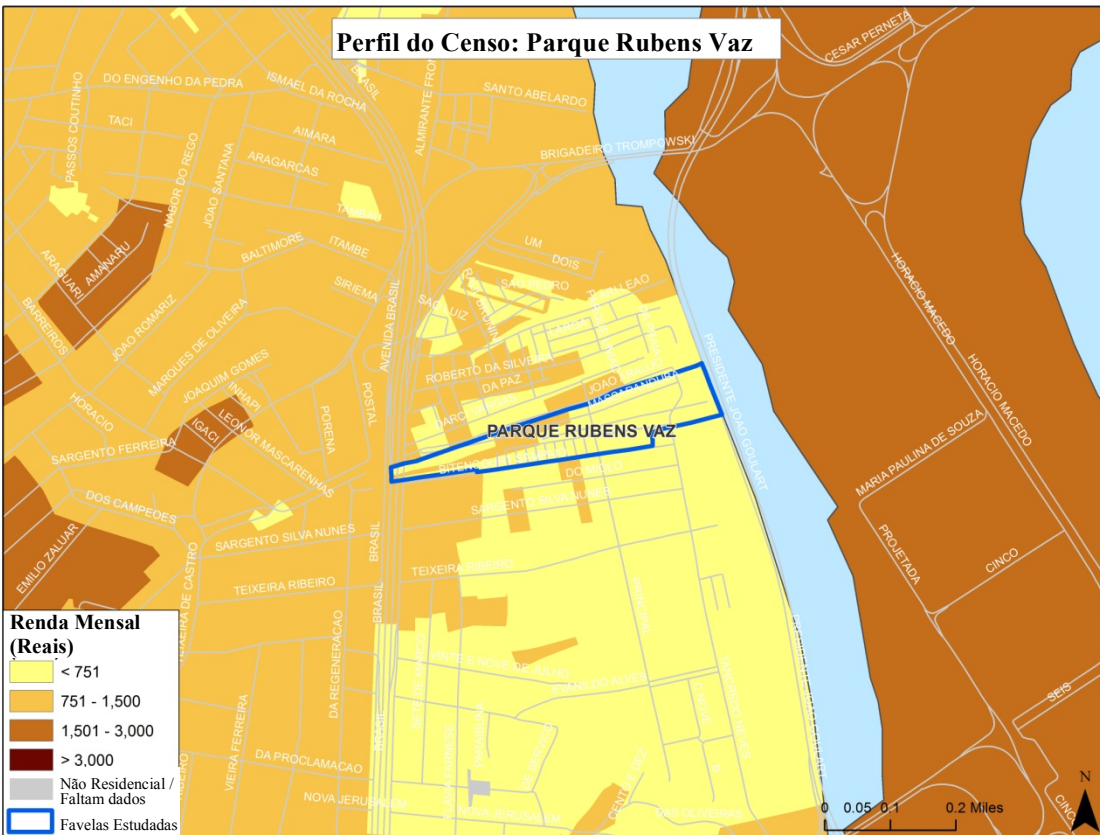


Figura 10: Perfil do Censo — Parque Rubens Vaz — Renda Mensal



Mapa: Arthur Acoca-Pidolle

Figura 11: Perfil do Censo — Santa Marta — Renda Mensal

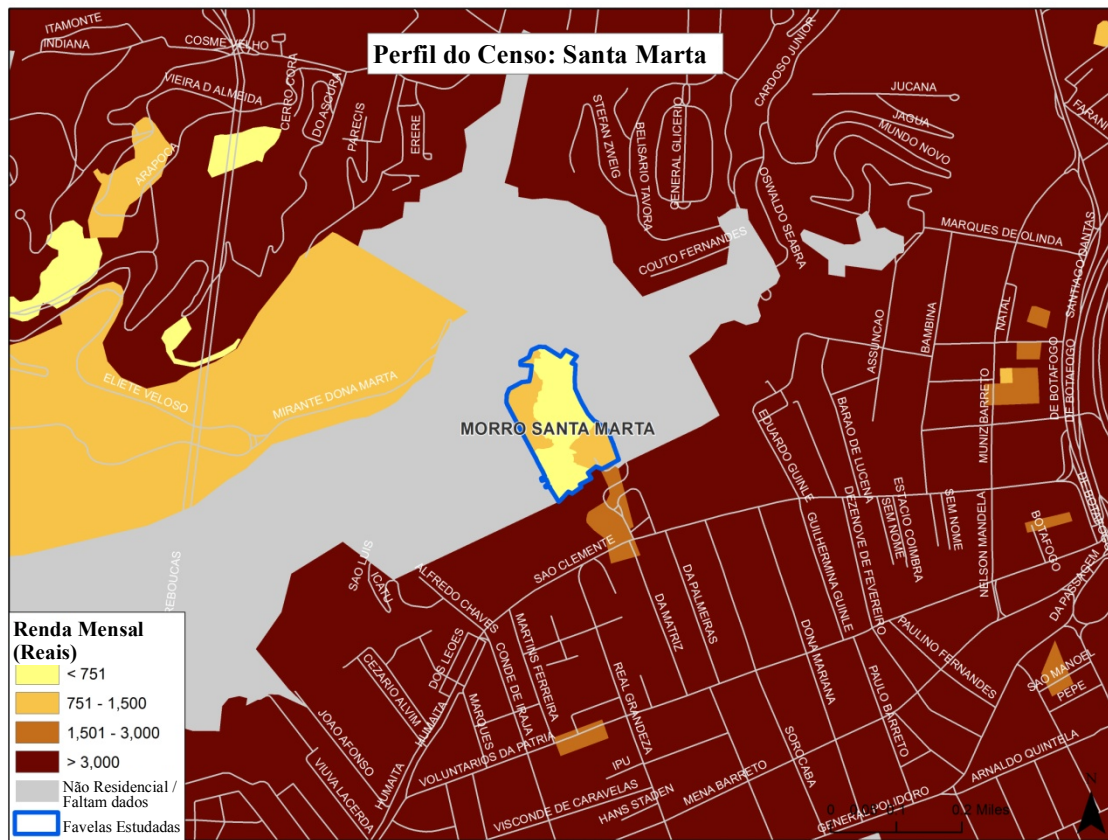
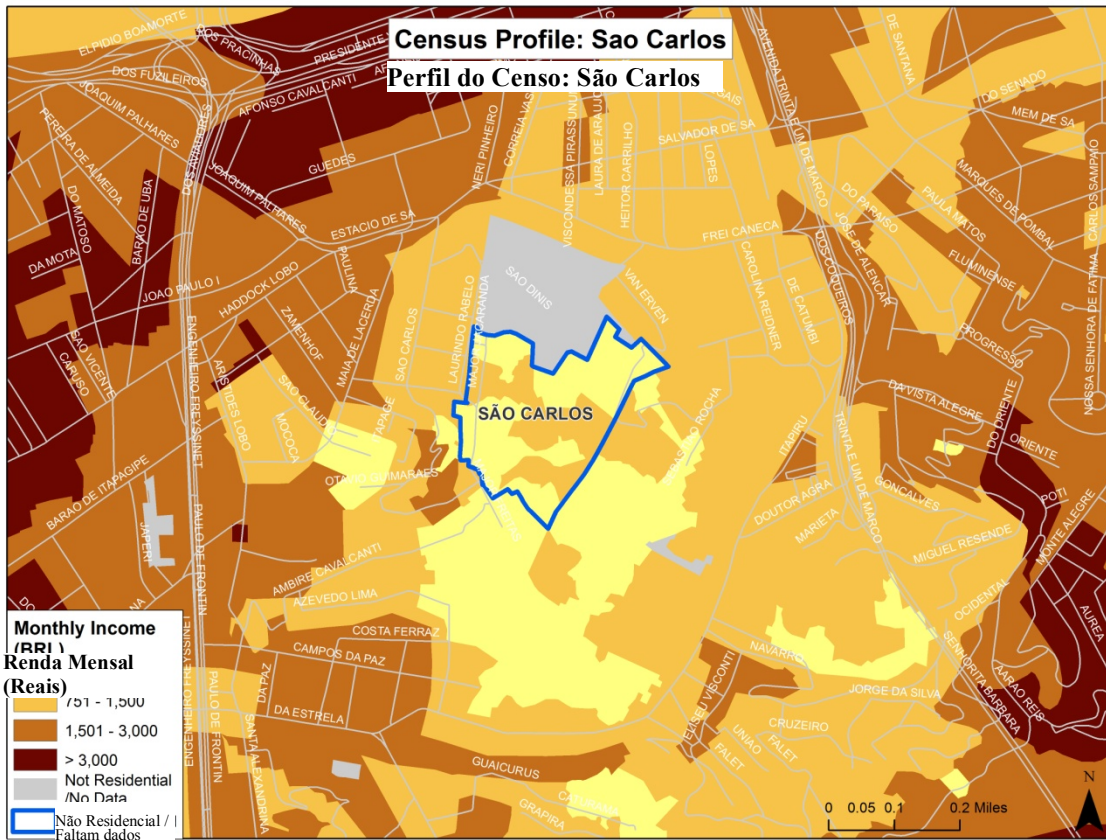
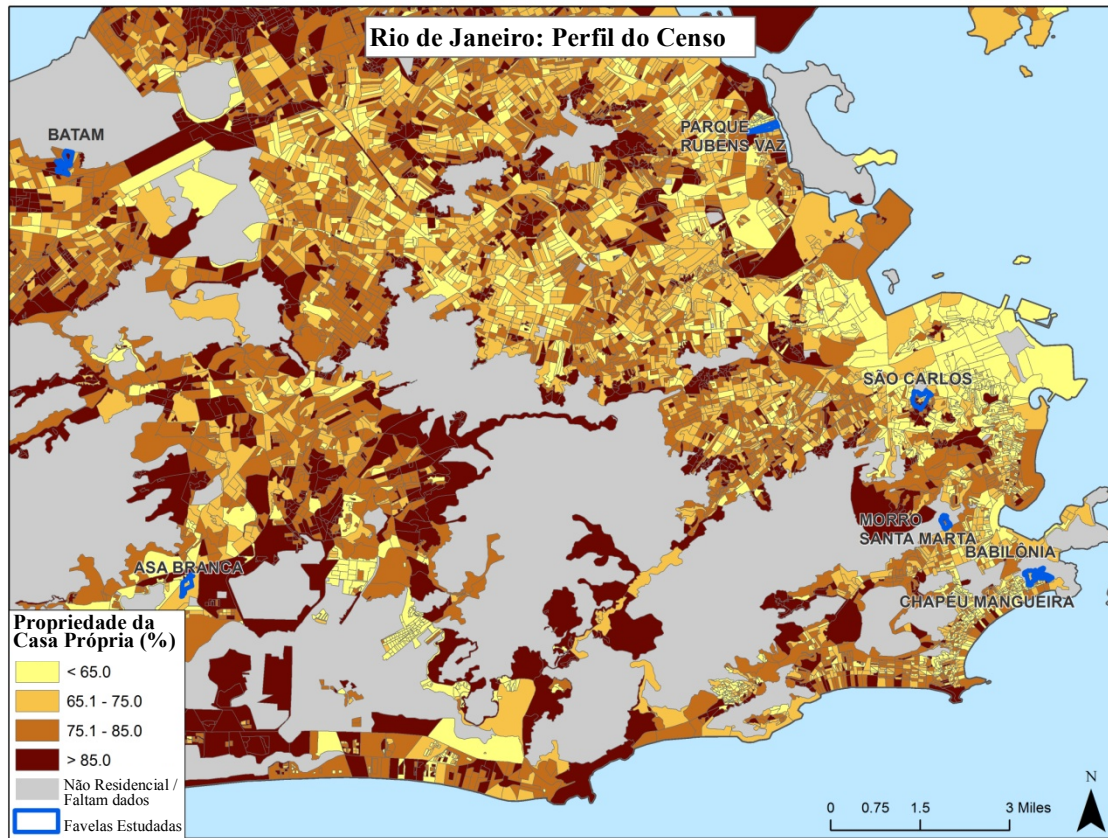


Figura 12: Perfil do Censo — São Carlos — Renda Mensal



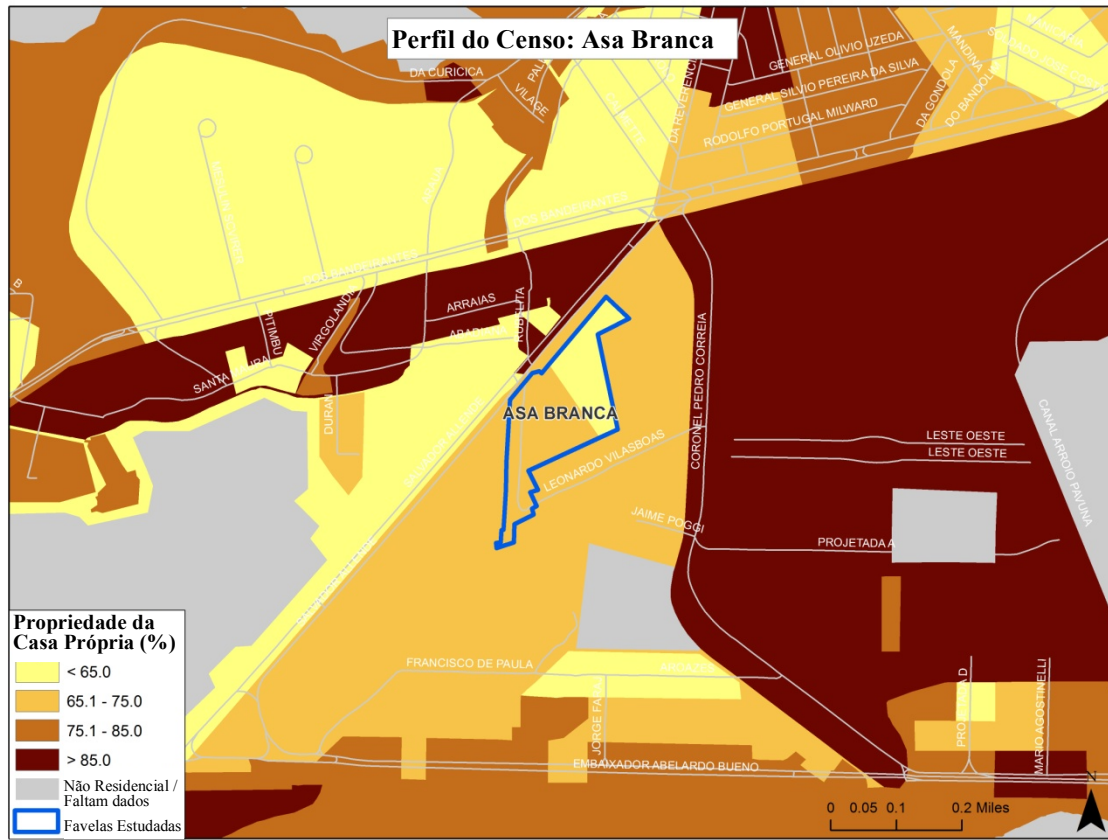
Mapa: Arthur Acoca-Pidolle

Figura 13: Perfil do Censo — Rio de Janeiro — Casa Própria (%)



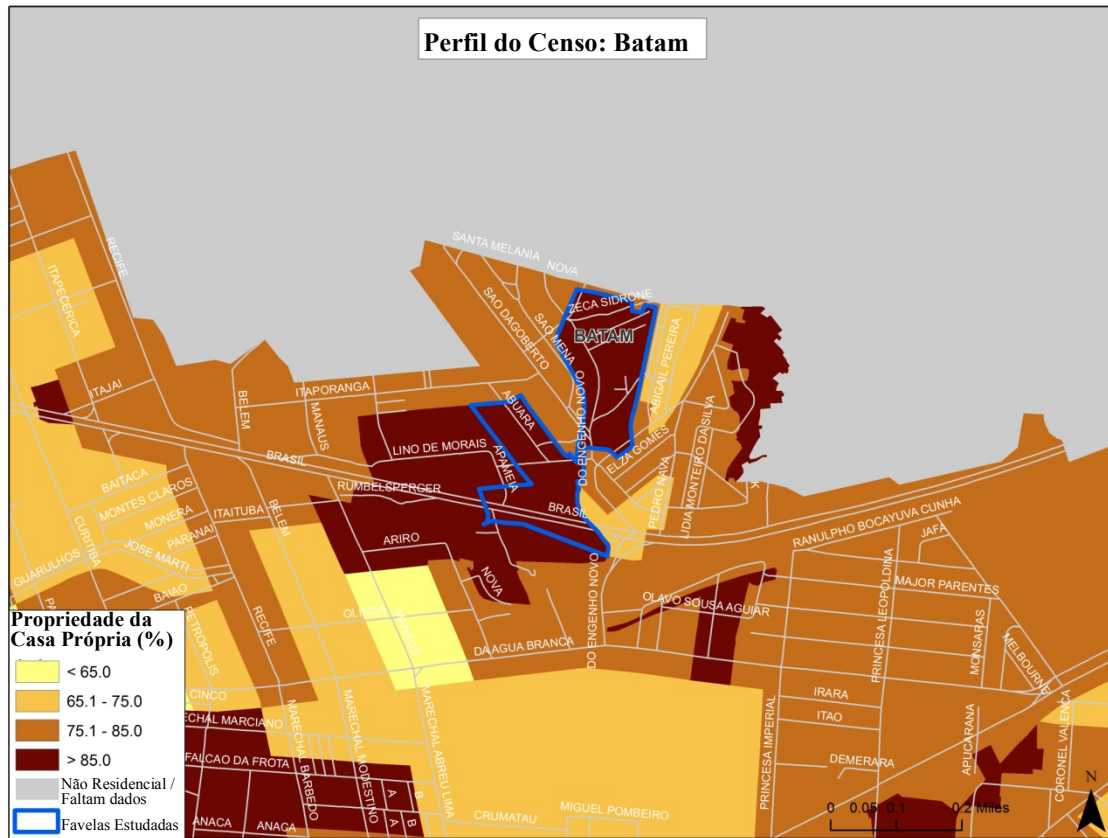
Mapa: Arthur Acoca-Pidolle

Figura 14: Perfil do Censo — Asa Branca — Casa Própria (%)



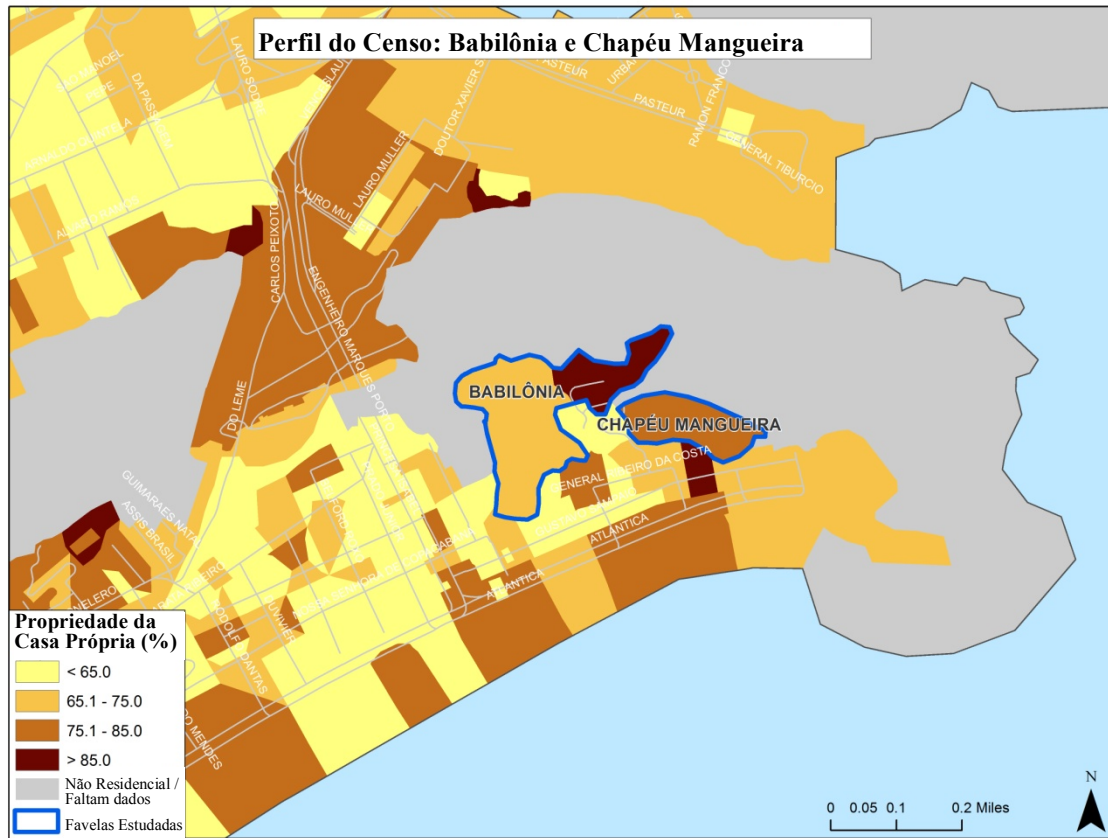
Mapa: Arthur Acoca-Pidolle

Figura 15: Perfil do Censo — Batam — Casa Própria (%)



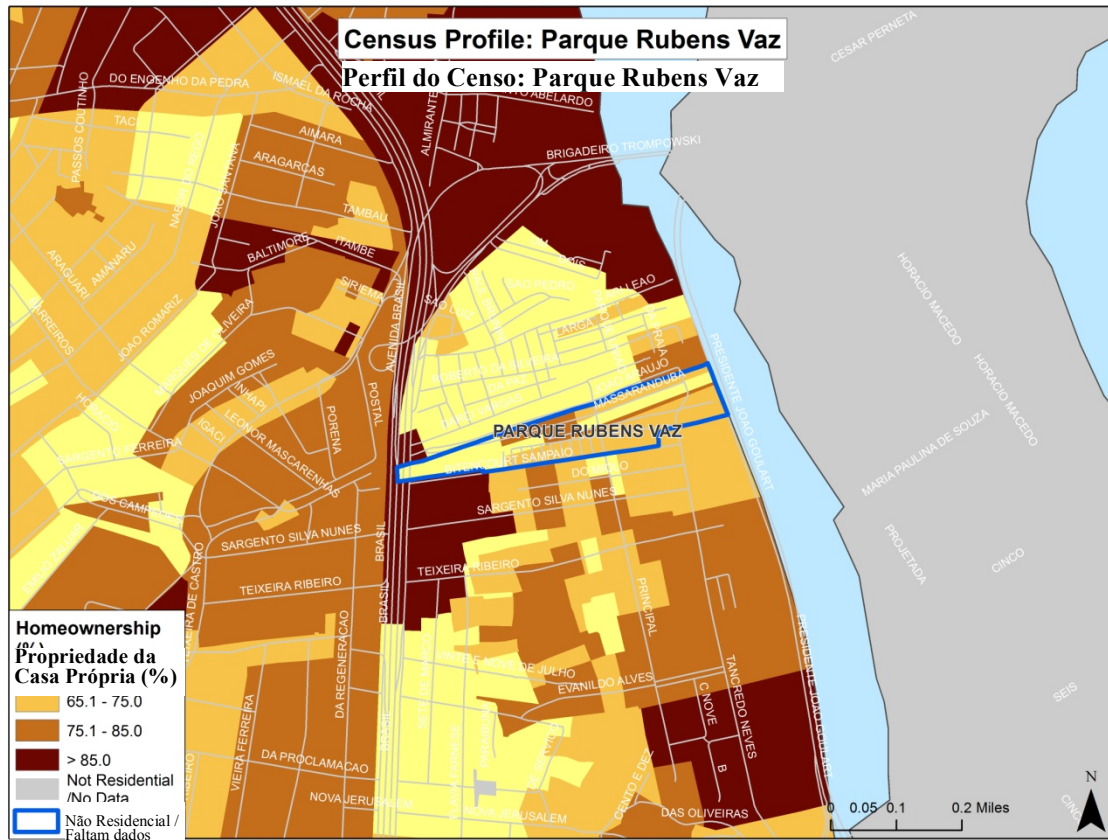
Mapa: Arthur Acoca-Pidolle

Figura 16: Perfil do Censo — Babilônia e Chapéu Manguieira — Casa Própria (%)



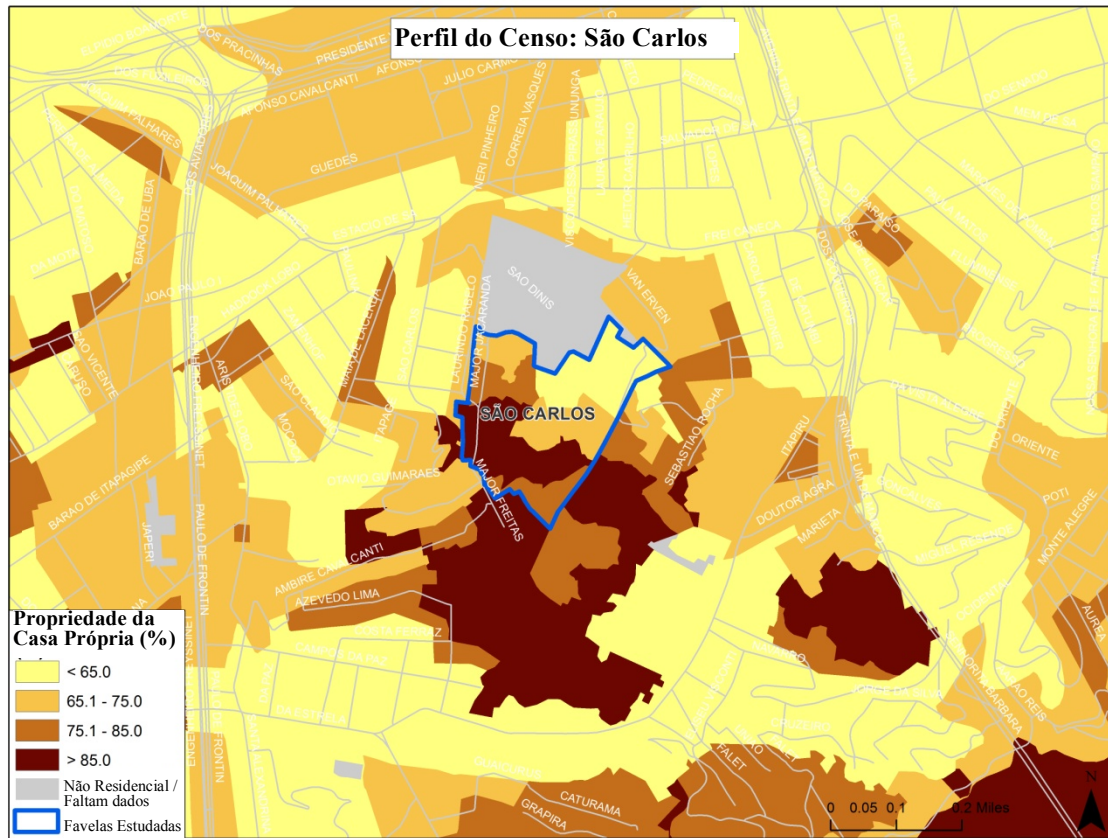
Mapa: Arthur Acoca-Pidolle

Figura 17: Perfil do Censo — Parque Rubens Vaz — Casa Própria (%)



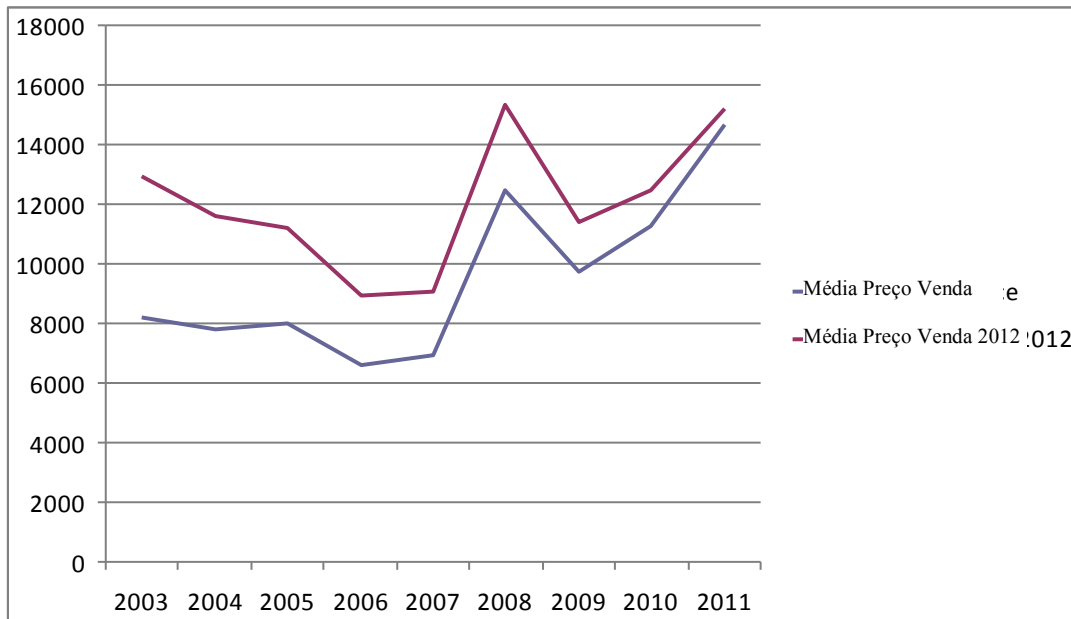
Mapa: Arthur Acoca-Pidolle

Figura 18: Perfil do Censo — São Carlos — Casa Própria (%)



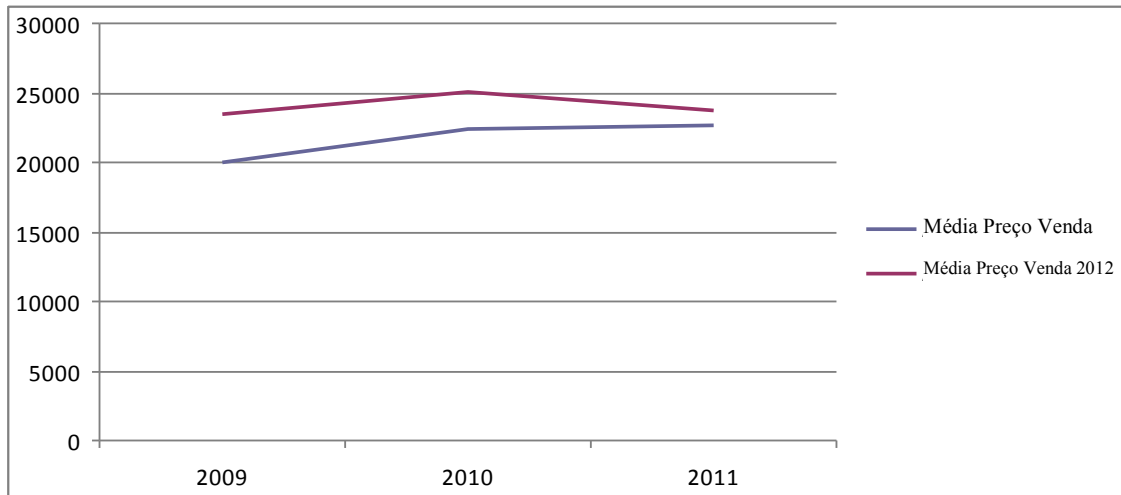
Mapa: Arthur Acoca-Pidolle

Figura 19: Asa Branca — Mudanças de Preços, 2003–2011



Crédito: Arthur Acoca-Pidolle

Figura 20: Mudanças de Preços na Babilônia/Chapéu Mangueira, 2003–2011



Crédito: Arthur Acoca-Pidolle

Figura 21: Mudanças de Preços na Maré-Parque Rubens Vaz, 2003–2011



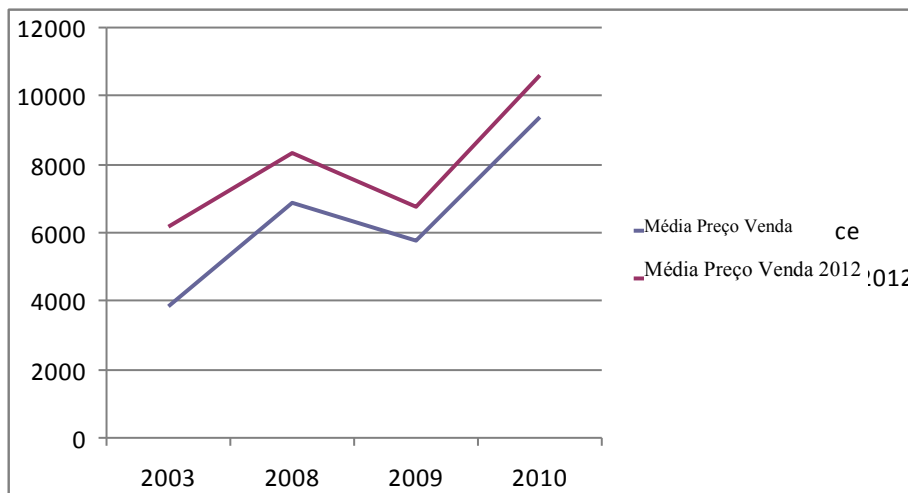
Crédito : Arthur Acoca-Pidolle

Figura 22 : Mudanças de Preços por m² na Maré-Parque Rubens Vaz, 2003–2011



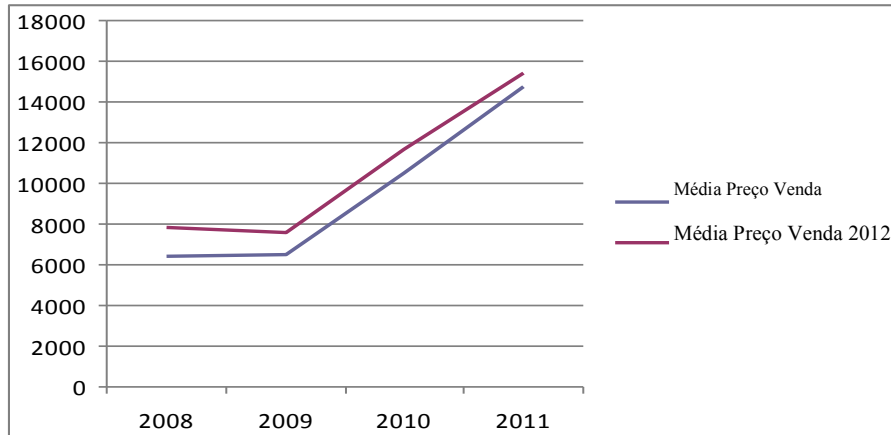
Crédito: Arthur Acoca-Pidolle

Figura 23: Mudanças de Preços na Santa Marta, 2003–2010



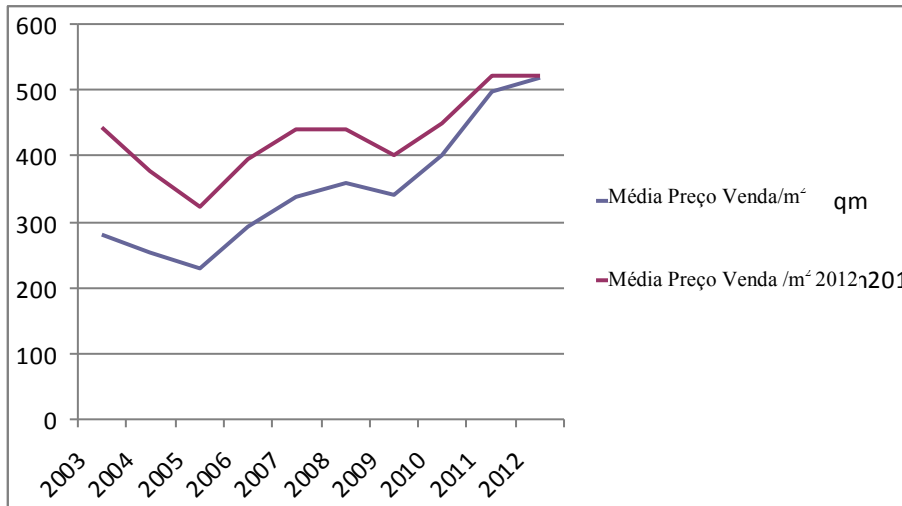
Crédito: Arthur Acoca-Pidolle

Figura 24: Mudanças de Preços na São Carlos-Minera, 2008–2011



Crédito: Arthur Acoca-Pidolle

Figura 25: Mudanças de Preços por m² em todas as favelas (com o dito dado), 2003–2011



Crédito: Arthur Acoca-Pidolle

Apêndice

Fundada em 6 de junho de 1960 CNPJ 28.127.280/0001-12
REGISTRADA NO CONSELHO MUNICIPAL DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE – Nº 02/176/341

A.A.C.M. - Associação Amigos de Chapéu Mangueira

Rua Dr. Vitorino nº 4, Comunidade Chapéu Mangueira, Leme, Rio de Janeiro, CEP 22010-060



CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Saiba quantos virem a este Vigésimo terceiro dia de setembro do ano de dois mil e onze , nesta cidade do Rio de Janeiro, reuniram-se as partes entre si, justas e contratadas a saber, a aqui denominada COMPRADORA, a Sra. Shirley Maria de Oliveira, brasileira, solteira , portador da carteira de identidade nº 214208753 do DETRAN do Rio de Janeiro, inscrito no CPF sob nº117546937-84, residente à Dr. João guerra 6 D, no bairro do leme, Rio de Janeiro – RJ e a aqui denominada VENDEDOR, Sr. José Carlos da silva Bernardino, brasileiro, casado , representante comercial, portador da carteira de identidade nº052769320 –IFP- RJ, inscrito no CPF sob nº652.790.027-15 , residente e domiciliado nesta cidade

1. Que o VENDEDORO é proprietário do descrito terreno lavrado através de posse e registrado na Associação de Moradores da Comunidade do Chapéu Mangueira e na Secretaria Municipal de habitação (SMH) objeto desta venda.
2. Que o imóvel foi vendido pelo preço de R\$50.000,00(cinquenta mil reais) na Rua Dr. silva N 5 casa B.
3. De comum acordo o pagamento será efetuado no ato da transação.
4. Que a taxa administrativa da Associação de 1% sobre o valor da venda do imóvel, será paga à vista pelo COMPRADOR em moeda corrente no valor de R\$500,00(quinientos reais).
5. Que as partes interessadas passarão a responder neste ato, por todos os encargos e responsabilidades com a

Associação de Moradores e órgão públicos que venham a recair sobre o imóvel (posse).

6. Que a presente transação é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, extensivo aos herdeiros e/ou sucessores das partes interessadas, ficando convencionada pelos Artigos do Código Civil e legitimado pela Associação de Moradores.

7. Que todas as despesas de cartório e demais, ocorrerão por conta das partes individualmente.

8. Que as partes comprometem-se a respeitar todos os direitos e deveres, conforme o Estatuto da Associação de Moradores, associando-se e contribuindo com a mesma mensalmente.

9. Que as partes em comum acordo elegem o Fórum desta cidade como único, para dirimir todas e quaisquer questões advindas do presente contrato, bem como quaisquer litígios decorrentes dessa transação, renunciando a todos os demais por especiais que sejam. E por estarem justas e acordadas e para que se produzam os efeitos jurídicos, assinam o presente instrumento de transação em 3(três) vias de igual teor e forma, para único e mesmo fim de direito, na presença de duas testemunhas abaixo descritas.

10. **Uma casa na Rua Dr. silva N° 05 B que contem sala, 3 quartos, cozinha, 2 banheiros.**

Rio de Janeiro, 23 de setembro de 2011

Shirley Maria de Oliveira
CPF: 117.546.937-84

José Carlos da Silva Bernardino
CPF: 625.790.027-15

Testemunha Testemunha
RG: MG4342773 RG: 20935664-1

VALDINEI MEDINA
PRESIDENTE

“ASSOCIAÇÃO AMIGOS DE CHAPEU MANGUEIR