

AS LÓGICAS DE AÇÃO SOCIAL NA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO EM ÁREAS INFORMAIS/FAVELAS NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO: O MERCADO IMOBILIÁRIO INFORMAL E A GERAÇÃO DE RECURSOS OCIOSOS.

1. Introdução

O ponto de partida para este trabalho surge ao verificar o quanto o problema do déficit habitacional para as camadas de baixa renda não é um problema das últimas décadas. Esta problemática vem por “engenhosidade” daquela camada da população sendo saneada via ocupação informal, favelas. “A falta de habitação dos operários e de uma parte dos pequenos burgueses das nossas modernas grandes cidades é um dos inúmeros males *menores*, secundários, que resultam do modo de produção capitalista de hoje” (ENGELS, 1983, p. 333). O que nos faz apontar na direção de que o modo de produção Capitalista é um engendrador intrínseco desta questão.

Ao debruçar sobre a questão a questão da ocupação do solo urbano pelos pobres, fomos obrigados a realizar minucioso trabalho de campo para obter dados quantitativos e qualitativos. Acrescenta-se a este trabalho uma revisão bibliográfica intensa para que pudessemos partir de três grandes lógicas da ação social, para que fossemos capazes de entender o modo como, aos pobres, é efetivado esse acesso ao solo urbano, direta e indiretamente.

Ao longo das últimas três décadas o acesso à moradia nas favelas da cidade do Rio de Janeiro se alterou de forma substantiva. Recorremos à máxima marxista em que “tudo o que é sólido se desmancha no ar” para dar uma direção no presente trabalho aonde verificamos que atualmente a principal forma de acesso à moradia, solo urbano direta/indiretamente, nas favelas da cidade do Rio de Janeiro é através do mercado de compra e venda de lotes, lages e imóveis. Orientando-se então pela forma mercadológica, caracterizando um mercado imobiliário informal.

Dimensionamos o problema como algo de grande impacto na referida cidade, pois ao considerarmos os dados do Censo 2000 (IBGE / Censo 2000), verificou-se uma população de 20% residentes em favelas. Ao se tratar de uma cidade com as dimensões do Rio de Janeiro estamos falando então de mais de um milhão de pessoas, considerando-se que estes dados estão subdimensionados devido sua temporalidade e o aumento registrado por outros órgãos institucionais desta população e do número de favelas na cidade.

Nos anos 1990 consolidam-se tendências já perceptíveis na década anterior, ao que ficou conhecido como modelo de acumulação neoliberal que teria produzido nas cidades de

globalização periférica o surgimento de novos mecanismos de vulnerabilização. Com esta forma de organização da economia ocorre a diminuição do Estado como elemento gestor trazendo para o recente cenário as soluções individualizadas reféns por completo de uma lógica imediatista de mercado. Ocorrendo em sinergia a esta a entrada do modelo pós-fordista de gestão de capital. O que irá condicionar as populações pobres a buscar sem o antigo auxílio (fordista) de financiamento público a solução para o problema do tão auspicioso de acesso a moradia. Desta forma impõe a estas áreas, as favelas, uma especulação fundiária e principalmente a geração de capital ocioso.

1.1 - Apresentação

No presente trabalho procuramos analisar e contextualizar as favelas no cenário da cidade do Rio de Janeiro, pois apesar da pluralidade encontrada inter-favelas e intra-favelas, os que atuam diretamente sobre elas continuam a tratá-las como sendo um universo homogêneo.

No senso comum, ainda mais quando se fala em Rio de Janeiro, a favela está localizada obrigatoriamente em um morro, é uma área ocupada de forma ilegal (fora da lei), um espaço sub-equipado, lugar de concentração dos pobres da cidade (e com a ascensão do tráfico de drogas – lugar de bandido). O que acaba igualando situações com características geográficas, demográficas, urbanísticas e sociais tão diferentes.

Cabe-nos, primeiramente, conceituar o que vem a ser “favela”. “O *Boletim oficial* da Secretaria de Serviços Sociais do Brasil descreve uma favela como um grupo de moradias com alta densidade de ocupação, construídas desordenadamente com materiais inadequados, sem zoneamento, sem serviços públicos e em terrenos usados ilegalmente sem o consentimento do proprietário” (PEARLMAN, 1977, p.40).

Existem, porém, favelas extremamente diferenciadas no que diz respeito às condições físicas de moradia, às condições de estrutura física de que dispõe e ao tamanho da área ocupada e da população (IPPUR, 1996). É a ocupação ilegal da terra o que, na verdade, distingue a favela de muitas outras comunidades pobres que lhe são semelhantes.

Quando falamos em favelas as concebemos com certa heterogeneidade em vários aspectos. Do ponto de vista topográfico as favelas podem estar localizadas em áreas de relevo plano ou inclinado. Quanto ao tempo de origem e evolução as favelas podem ser classificadas em recentes ou antigas (consolidadas).

Em relação ao tamanho as favelas podem ser divididas em pequenas, médias e grandes, tendo as grandes favelas subdivisões internas ou sendo constituídas, na verdade, por mais de uma favela que juntas formam um complexo, como o da Cantagalo – Pavão –

Pavãozinho e do Alemão. Um outro critério de diferenciação diz respeito à posição que ocupam na estrutura interna da cidade, área central ou periférica.

Os múltiplos e complexos aspectos existentes no interior de cada favela raramente são analisados, mas mesmo assim estes são considerados como homogêneos.

E além do mais temos que ressaltar que a favela não é um fenômeno exclusivamente carioca, nem mesmo brasileiro. As nossas favelas são as *bandas de miséria* da Argentina, as *gececondu* da Turquia, as *biondevilles* da Argélia. Trata-se de assentamentos subnormais no Terceiro Mundo que refletem o mesmo jogo de forças sociais. A moradia “padrão” é escassa em relação às necessidades e cara para as populações de baixa renda pode pagar (PERLMAN, 1977).

Temos, entretanto que ponderar no caso do Rio de Janeiro “a que cidade civilizou-se e modernizou-se, expulsando para os morros e periferia seus cidadãos de segunda classe. O resultado dessa política foi uma *cidade partida*. Juntá-la talvez seja tarefa para o próximo século, mas será preciso começar já - até porque a política de exclusão foi um desastre. Não apenas moral e humanitário, mas também do ponto de vista da eficácia. O seu principal produto, o *apartheid* social, corre o risco de ter o destino que teve o *apartheid* racial em outros lugares” (VENTURA, 1994, p. 13).

Ao levar em consideração o Censo 2000 (IBGE / Censo 2000) existem 513 favelas na cidade, todavia estes dados são subestimados, o Instituto Pereira Passos aponta para ocorrência em 2006 de 713 favelas (IPP, 2007), podemos então perceber a dimensão do problema a ser tratado, e suas complexidades intrínsecas.

1.2 – Considerações Metodológicas Sobre o Trabalho Desenvolvido

Para realização desta pesquisa foi utilizada em parte uma metodologia desenvolvida pelo Observatório Imobiliário e de Política do Solo – OIPSOLO/IPPUR/UFRJ, coordenado pelo professor Pedro Abramo, nos períodos de 2002 e 2005/2006, na pesquisa “*Mercados informais de solo nas cidades brasileiras e acesso dos pobres ao solo urbano*” realizada em favelas na cidade do Rio de Janeiro.

Preliminarmente é importante ter-se presente que a Metodologia definida foi à aplicação de questionários abrangendo o conjunto de domicílios disponíveis para venda no momento da investigação e aqueles comprados nos últimos seis (6) meses em quinze (15) favelas na cidade do Rio de Janeiro, ver a localização das referidas favelas no *mapa 1*.

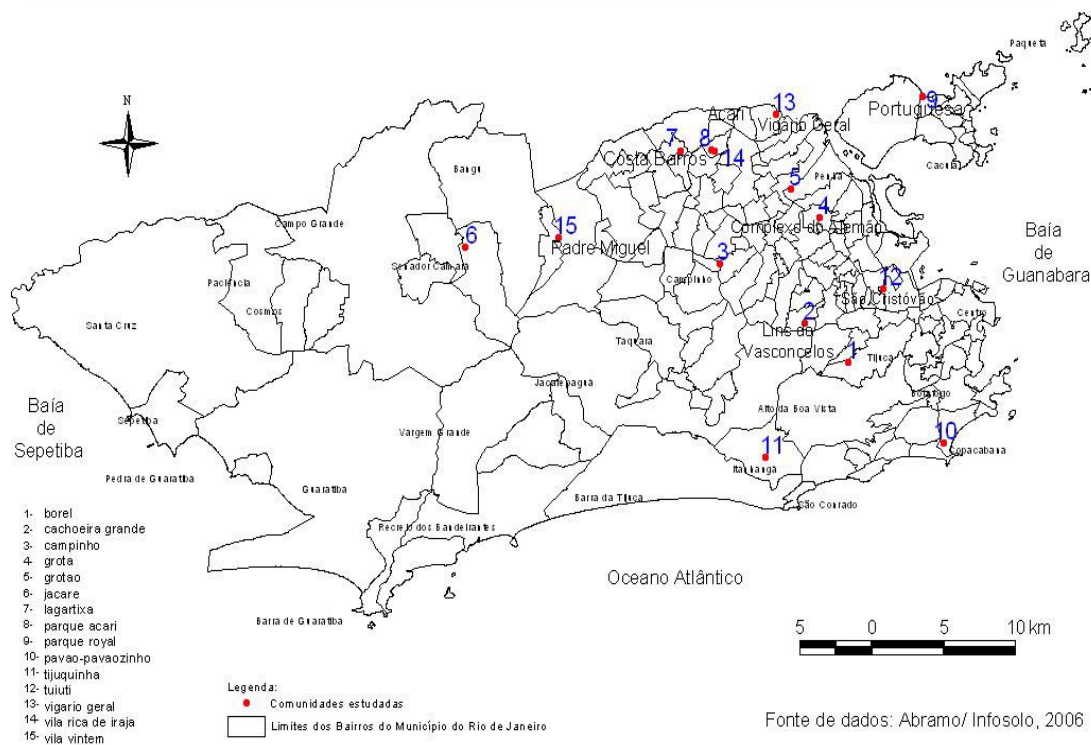
A pesquisa sobre o funcionamento do mercado imobiliário informal englobou a totalidade do universo das transações imobiliárias em cada comunidade não tendo, assim, caráter amostral. A definição das comunidades investigadas esteve referida a um parâmetro tipológico, no qual cada uma das quinze (15) apresenta características que funcionaram

como variáveis de controle do perfil das áreas de ocupação das favelas na cidade do Rio de Janeiro. As variáveis que serviram para essa definição das comunidades investigadas foram:

1. Características topológicas (nível de centralidade) e topográficas (plana ou em declive);
2. Posição dos bairros do entorno na hierarquia sócio-espacial da cidade;
3. Posição nos vetores de estruturação intra-urbana (áreas de expansão, consolidadas ou em deterioração);
4. População e tamanho dos assentamentos.



Mapa de Localização das Comunidades



(Mapa 1)

A relevância dessas variáveis de controle na definição das quinze (15) favelas investigadas está relacionada a duas possibilidades metodológicas:

A construção de uma grade tipológica capaz de fornecer dados comparativos entre os diferentes tipos de comunidades;

A viabilização de estudos sobre a dinâmica do mercado imobiliário informal (ABRAMO, 2006 & 2002).

Para esta pesquisa foi utilizado como indicador as questões referentes a que tipos de recursos foram mobilizados para efetuar o acesso ao bem imóvel, e sua origem. Retirou-se também o volume médio de recurso empregado nas transações de compra e venda, e em

segundo momento a sua totalização de recursos empreendidos na compra e na intenção de venda.

Somente este arcabouço não nos permitiu adentrar com mais propriedade no objeto a ser estudado. Portanto foi essencial recorrer à literatura e documentos oficiais sobre a informalidade no acesso ao solo urbano, em especial no caso da cidade do Rio de Janeiro.

2. Breve Contextualização

2.1. As Lógicas de Ação Social para o Acesso ao Solo Urbano

Por este problema não estar restrito a cidade do Rio de Janeiro temos que aborda-lo de forma mais ampla, ainda se considerarmos este como uma questão inerente a um modo de produção, no caso, o capitalista. “Na maioria das grandes cidades latino-americanas, o acesso à terra se dá por meio da informalidade fundiária e/ou urbanística. A partir de três grandes lógicas da ação social, pode-se entender, como aos pobres, é efetivado este acesso”(ABRAMO, 2003, p.7).

A primeira é a *lógica de Estado*, segundo o qual a sociedade civil e os indivíduos se submetem a uma decisão do poder público, que assume a responsabilidade de definir escolha que garanta o maior grau de bem-estar social. Neste caso, o Estado define a forma, a localização e o público-alvo que terá acesso e usufruirá a terra urbana (ABRAMO, 2003).

A segunda é a *lógica de mercado*, segundo a qual o mercado seria o mecanismo social que possibilita o encontro entre os que desejam consumir terra urbana e os que se dispõem a abrir mão do direito de uso da terra urbana e a oferecê-la a eventuais consumidores fundiários (ou imobiliários) (ABRAMO, 2003). A lógica de mercado pode assumir características institucionais diferentes, segundo o vínculo que o objeto transacionado (terra) estabelece com normas e regras jurídicas e urbanísticas de cada cidade e/ou país. Assim, podemos encontrar mercados cujo objeto está inscrito na normalidade jurídica e urbanística, que chamamos “mercados formais”, e mercados cujo objeto transacionado não se enquadra nos requisitos normativos e jurídicos, que chamamos “mercados informais de terra urbana”.

A terceira e última é a *lógica da necessidade*, segundo a qual existe uma motivação condicionada pela condição de pobreza, isto é, pela incapacidade de suprir uma necessidade básica a partir dos recursos monetários que permitiriam o acesso ao mercado. À carência pecuniária, soma-se a uma “carência institucional”, seja por um déficit de “capital institucional” (inscrição em um programa público), seja por um déficit de “capital político” (produto de uma situação de conflito ou resultado de práticas populistas). Assim, desenvolve-se um processo de “ação coletiva” conhecido por ocupações urbanas em terrenos e/ou

imóveis (ABRAMO, 2003). Nesse caso, o acesso à terra não mobiliza necessariamente recursos monetários individuais e/ou do poder público; a possibilidade de dispor do bem terra urbana está diretamente vinculada a uma decisão de participar de uma ação coletiva que envolve eventuais custos políticos (conflitos) e jurídicos (procedimentos judiciais).

Cada uma dessas lógicas de ação estabelece uma estrutura ou marco referencial para a tomada de decisão quanto ao acesso à terra urbana e define a estrutura de ação e das escolhas de localização e uso dos serviços públicos, das infra-estruturas e dos bens coletivos da sociedade civil e das administrações locais. Isto é, as lógicas sociais de acesso à terra determinam as particularidades no processo decisório de localização das residências dos pobres e das infra-estruturas urbanas. Entretanto ao tratarmos da Cidade do Rio de Janeiro podemos afirmar que a principal ação social utilizada para acesso ao solo urbano se dá através da *lógica de mercado*.

2.2. O Acesso ao Solo Urbano Via Mercado Imobiliário Informal na Cidade do Rio de Janeiro

Como já viemos sinalizando a principal forma dos pobres a principal forma de acesso dos pobres ao solo urbano se dá via o mercado imobiliário informal. A sua conceituação se faz necessária então, uma vez que é a partir deste que desenvolvemos a presente pesquisa. “Esses bens fundiários transacionados na favela definem um mercado informal na medida em que essas transações não regularizadas nos fóruns legais (registro de imóveis) e/ou governamentais (administrações local e federal)” (ABRAMO, 2003, p. 209). Para entendermos a forma de funcionamento desse mercado informal, devemos ter presente a historicidade do processo de constituição dessas territorialidades construídas. A forma clássica de acesso a uma moradia localizada em favela pode ser sistematizada pela seguinte seqüência:

- 1- ocupação individual e/ou coletiva de uma gleba ou lote urbano;
- 2- rápida construção de uma moradia precária (em madeira ou “pau a pique”);
- 3- longo investimento familiar na melhoria da residência;
- 4- desmembramento da unidade residencial em “frações” familiares (ABRAMO, 2003).

Essa seqüência clássica define as duas principais características da moradia em favela. A primeira diz respeito à irregularidade fundiária e a segunda, a irregularidade urbanística.

Podemos constatar que as duas irregularidades estão vinculadas a uma condição de pobreza urbana. A irregularidade fundiária é a manifestação da disponibilidade das famílias pobres disporem dos recursos necessários para adquirir um terreno para edificar sua moradia. Essa carência de recursos monetários impede o acesso a terra pela via tradicional

do mercado fundiário e define uma estratégia popular conhecida como “ocupação” voluntária de terrenos públicos e privados (SAULE JR, 1999). A irregularidade urbanística que caracteriza o processo de construção das edificações na favela também é uma manifestação da pobreza urbana medida em que os padrões de construtibilidade das moradias da favela não obedecem aos preceitos definidos nos códigos urbanísticos (SAULE JR, 1999).

O que gostaríamos de evidenciar aqui diz respeito ao processo de esgotamento da dinâmica de ocupação das áreas (as mais cênicas e/ou com fatores de externalidade urbano positivo) objeto das ocupações populares. O esgotamento da “fronteira de expansão” territorial das ocupações residenciais dos pobres urbanos na cidade do Rio de Janeiro redefine suas estratégias de moradia e a forma de acesso às favelas passa a ser preponderantemente via mercado imobiliário informal. Outro elemento importante que alimenta a constituição desse mercado imobiliário é a transformação das características construtivas da favela ao longo do tempo. A transformação de uma parte estoque residencial em imóveis edificados (em geral inacabados) com material permanente passa a exercer uma atração das famílias de baixos rendimentos que não conseguem ter acesso ao mercado imobiliário formal, mas desejam deixar de comprometer seus rendimentos em aluguel (ABRAMO, 1998). Assim, a favela passa a incorporar uma demanda habitacional que não consegue entrar no mercado imobiliário formal e têm acesso as moradias não mais pelo processo clássico que sistematizamos anteriormente, mas pela via do mecanismo de mercado.

2.3. “A Dimensão do Problema a ser Tratado Partindo de sua Abrangência Quantitativa no Decorrer da Era do Estado Neoliberal”

Como já foi salientado ao se tratar de uma cidade com as proporções da cidade fica notório que o problema toma grandes proporções. Mesmo abordando favelas que no território da cidade avolumam uma população de 20% como já citamos acima, em 2000, temos em mãos então um quinto da cidade, considerando de maneira positiva. Para quantificar o problema vamos levar em conta os dados do Instituto Pereira Passos que nos dá a cifra de um total de 713 favelas nos limites da cidade. Havendo então um incremento de 200 novos núcleos de favelas desde 2000, segundo a quantidade registrada pelo Censo IBGE no referido ano. Este cenário vasto quando tange a magnitude quantitativa no decorrer do início do século XXI vai nos remeter a como foi gerido este território ao longo da última década do século passado e suas conseqüências ao presente momento.

Com redirecionamento do Estado, nos anos 1990, para adoção da cartilha Neoliberal, o estado passou a criar uma nova, e mais acentuada, vulnerabilização aos setores “marginais” da sociedade brasileira, refletindo até a escala local. Tais mecanismos, ao conjugar formas tradicionais e contemporâneas de dominação, conformariam: a) um forte aumento das desigualdades sociais, correlatas do incremento da concentração de renda; b) a primazia do mercado sobre o Estado e a hegemonia do capital financeiro sobre o setor produtivo, acompanhadas do crescimento dos índices de desemprego, inclusive de profissionais qualificados; c) a precarização das relações de trabalho, acompanhada de um aumento mais do que expressivo da informalidade; d) no que diz respeito às políticas sociais, “se passa aceleradamente do Estado provedor ao facilitador, que abandona velhas responsabilidades em favor do livre jogo de mercado” (FLORES, 2003, p. 24); e) o incremento do déficit habitacional e o paralelo crescimento dos espaços informais e precários de moradia -- as favelas, loteamentos clandestinos, favelização de loteamentos clandestinos, etc.; f) o crescimento da “economia da ilegalidade” (GOHN, 1997a, p. 298) -- às vezes vista como uma possibilidade de solução para as dificuldades crescentes de reprodução material, outras como uma questão ligada à degradação das agências estatais de controle social --, baseada no contrabando, tráfico de drogas, comércio ilícito de armas, violência, corrupção e impunidade; g) a retração do espaço de atuação dos sindicatos associada à redução de sua base de apoio, interno e externo; h) o arrefecimento dos movimentos sociais populares de base, os quais, “perdem sua força mobilizadora, pois as políticas integradoras exigem a interlocução com organizações institucionalizadas” (GOHN, 1997a, p.297); i) a perda da legitimidade do Estado no sentido do enfrentamento de toda sorte de desvantagens sociais; j) o extraordinário aguçamento do individualismo de massa (PERALVA, 2000) que se traduz no surgimento de novas formas de sociabilidade, inclusive violentas, que perpassam verticalmente a estrutura social (MACHADO da SILVA, 1996). O que então recai sobre essas populações pobres que almejam estar resolvendo o problema de acesso ao solo urbano é a sua solução individualizada, podendo contar somente com a “mão invisível do mercado”, em alguns casos com a ajuda das redes de relacionamento, mas não sendo então tratada como um problema de Estado, em sua plenitude.

Nessa nova forma de gestão do Estado o que fica mais evidente é que os recursos auferidos por parte das populações de baixa renda passam a se dar via preponderantemente mercado de trabalho, neste contexto, boa parte informal. O que nos vai chamar atenção para o fato de que com esta forma de gestão inexistente uma política de habitação que vislumbre sanear esta demanda efetiva por imóveis em áreas informais. Obviamente “(..) as solicitações de crédito, apesar das copiosas evidências de que, em geral, as taxas de inadimplência não são maiores neste segmento da população do que nos setores de maior poder aquisitivo. Às dificuldades de acesso ao crédito, agrega-se a

impossibilidade de contrair empréstimos no sistema bancário oferecendo como garantias imóveis não formais” (SMOLKA, 2003, p. 123).

Amplia-se essa problemática na medida em esse momento pós-fordista tem uma lógica peculiar quanto ao crédito, pois a sua disponibilização passa a ser extremamente rígida (HARVEY, 1992). Contraditoriamente a rigidez do crédito é uma “garantia” do sistema financeiro na medida em este serve majoritariamente ao grande capital.

Disponibilizar recursos para aquisição de um imóvel nas favelas cariocas é uma tarefa auspiciosa para o cidadão que geralmente necessita desse referido bem. Podemos ver o quanto é penosa esta tarefa se verificarmos a forma de pagamento, ver *gráficos 1 e 2*, em que a maioria dos imóveis são adquiridos sob condição imediata de pagamento e, houve um aumento entre 2002 para 2006 de transações efetuadas à prazo, entretanto estas não passam por controle formais de agências de crédito. Ocorrem na maioria dos casos por intermédio das chamadas “redes de relacionamentos” tidas inter-favelas e intra-favelas.

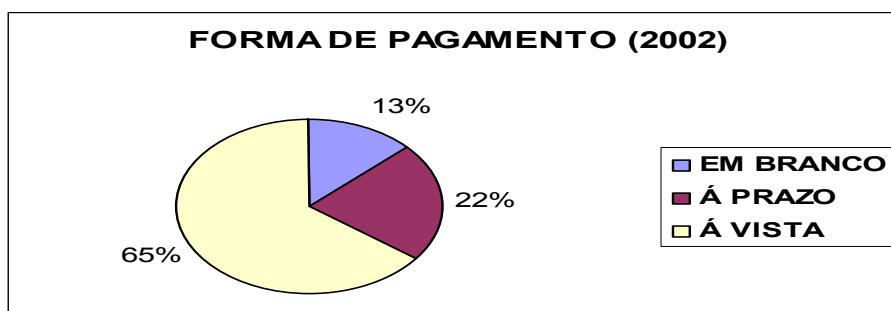


Gráfico 1 (Fonte: ABRAMO, 2002).

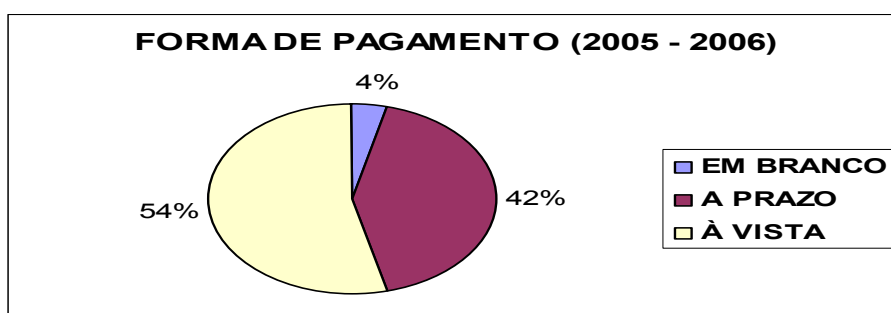


Gráfico 2 (Fonte: ABRAMO, 2006).

Mobilizar recursos para obter a tão sonhado pedaço solo urbano, geralmente sob forma de residência, então indiretamente, como já mencionamos anteriormente é um martírio. Na maioria dos casos os recursos oriundam da venda imóveis, o que nos remonta a idéia de que, quem já possuía imóvel amplia o patrimônio, e para os demais as formas de angariar

recursos provem do auxílio das “redes de relacionamento” através de empréstimos, poupança apresentando uma ascendência, indenização trabalhista numa descendência, e outros (incluídos ai também fontes formais de crédito) numa constante, mas com baixa relevância. O que veremos nos *gráficos 3 e 4*, entretanto os dados coletados em 2002 e 2005-2006 pudemos qualificar o porcentagem da origem dos recursos.

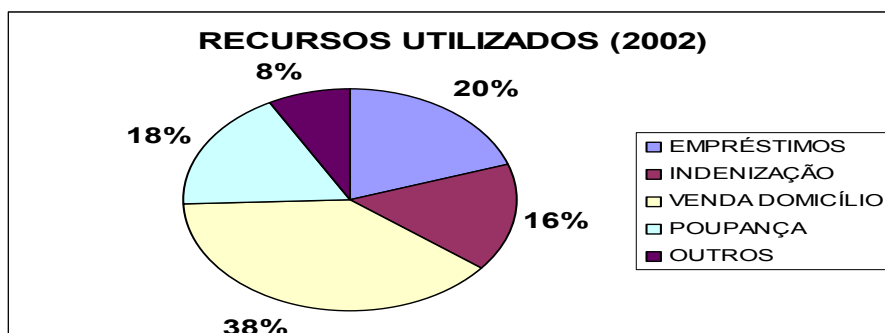


Gráfico 3 (Fonte: ABRAMO, 2002).

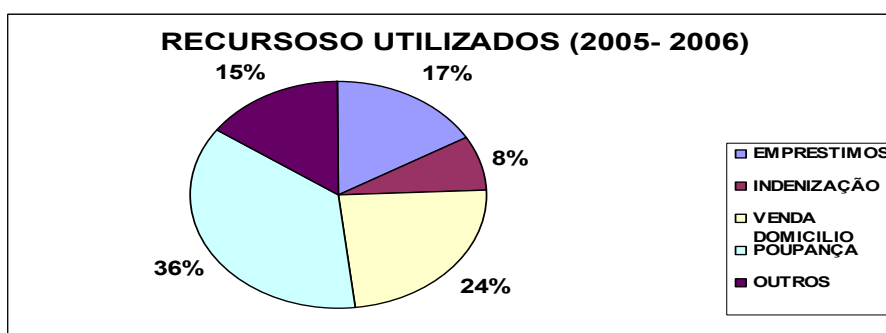


Gráfico 4 (Fonte: ABRAMO, 2002).

Partimos então para ver o quanto de capital é transacionado tanto na compra efetiva quanto à intenção de compra nas referidas favelas, via mercado imobiliário informal (*ver tabelas 1 e 2*). Antes cabe chamar a atenção que estes montantes podem ser considerados recursos ociosos, ou melhor, capital ocioso, na medida em tangencia a economia formal logo, ficando a margem do desenvolvimento estrutural da economia. Mas nesse trabalho encarado como recurso na medida em que, na perspectiva do economista Ignácio Rangel (2005), recurso subutilizado, no caso o montante ofertado supera em grande medida o estoque demandado, e não somente por este fator, mas por o tempo médio do imóvel ofertado ser aproximadamente “de um ano e dez meses” (ABRAMO, 2002 & 2006). Nesse sentido constatamos um estoque imobiliário – recurso - que fica ocioso na medida em que se verifica uma demanda contida e uma oferta suprimida. Embora não se trate de somas tão volumosas quanto as transacionadas no mercado imobiliário formal. Saliento para o fato de

que fossemos projetar os capitais empreendidos nessas favelas para as 713 da cidade do Rio de Janeiro, começaríamos a perceber que não se trata de ínfimos recursos.

RECURSOS OCIOSOS NA OFERTA DE IMÓVEIS		
ANO	VALOR IMÓVEL (MÉDIA/S. M.)	TRANSAÇÕES (S. M./TOTAL)
2002	98,13	53.578,00
2006	48,73	21.440,92
2002 & 2006	***	67.367,24

Tabela 1 (Fonte: ABRAMO, 2002 & 2006).

RECURSOS OCIOSOS NA OFERTA DE IMÓVEIS		
ANO	VALOR IMÓVEL (MÉDIA/S. M.)	TRANSAÇÕES (S. M./TOTAL)
2002	42,87	5513,54
2006	32,89	3.420,77
2002 & 2006	***	11.061,52

Tabela 1 (Fonte: ABRAMO, 2002 & 2006).

Como pudemos perceber a intenção de venda supera absurdamente a demanda efetivada, nos fazendo saltar aos olhos o montante de recurso ocioso, dentro do próprio mercado imobiliário informal, repousa em berço esplêndido. Além de que a especulação do capital locacional se faz notar na média dos preços dos imóveis transacionados na compra e na intenção de venda. Embora perceptível queda dentro do período estudado, nos fazendo supor uma perda de poder aquisitivo por parte desta população, entretanto não deixa a sua forte especulação.

3. Conclusão

O presente trabalho observou na informalidade do mercado imobiliário em áreas informais, durante o período de 2002 a 2006, uma tendência à ociosidade de capital na dinâmica do mercado imobiliário informal. Esta ocorrendo em função de que ao tratar-se de área informal onde nos últimos anos, com maior intensidade, foi estabelecido como lócus de ocupação das populações que objetivavam maior inserção na cidade formal, ficam à margem, majoritariamente, das políticas de incentivo ao acesso ao solo urbano. Sofrendo drasticamente com essa carência de política, pois, quem no país teria como gerir essas políticas, a Caixa Econômica Federal impõe uma lógica de banco sua disponibilização de crédito – não tendo fundo perdido, sem contar que tem como critério norteador do perfil de mutuário que pode disponibilizar até 30% da renda familiar para o saldo do financiamento. Não entro nem na questão de que obviamente por ser áreas informais não teriam disponibilização de crédito, necessitando então, de uma política mais acertada por parte do Estado para rever a condição a que vive hoje pelo menos um quinto da população da segunda maior metrópole do Brasil. Para tal a política de Estado deve centrar na “afirmação categórica da exigência de desenvolvimento, que adjetivamente se manifesta pela vontade de planejar ou programar esse mesmo desenvolvimento” (RANGEL, 2005, p.450), portanto renegando a agenda do Estado mínimo Neoliberal.

Ao tornarem-se áreas que supriram e suprem o déficit habitacional devido à iniciativa e engenhosidade das populações “reféns” do referido déficit, ficam relegadas a todo o processo ocorrido na cidade formal, do ponto de investimentos em fomento a moradia e construção, a final se trata de área informal. O que impõe uma autodinâmica para suprir os problemas à aquisição do solo/imóvel o que vai garantir uma retroalimentação desse processo, garantindo uma ociosidade de recursos perversa para o próprio desenvolvimento econômico em escala maior.

Referências Bibliográficas

ABRAMO, Pedro. “Mercados Informais de Solos nas Cidades brasileiras e acesso dos pobres ao solo urbano” – Relatório de pesquisa OIPSOLO – IPPUR – UFRJ, 2006. mimeo.

_____ Mercado imobiliário e mobilidade nas favelas – Relatório de pesquisa OIPSOLO-IPPUR-UFRJ,2002. mimeo.

ABRAMO, Pedro (2003) org. A Cidade da Informalidade. O desafio das cidades latino-americanas.

ABRAMO, Pedro e Faria, Teresa Cristina (1998). “Mobilidade residencial na cidade do Rio de Janeiro: considerações sobre os setores formal e informal do mercado imobiliário”, XI Encontro Nacional de Estudos Populacionais da ABEP.

ENGELS, Friedrich. “PARA A QUESTÃO DA HABITAÇÃO”. In MARX, Karl e ENGELS, Friedrich. OBRAS ESCOLHIDAS DE MARX/ENGELS – TOMO II. Lisboa: Avante, 1983.

FLORES, Enrique Ortiz. “A Produção Social do Habitat: opção marginal ou estratégia transformadora?” Oficina “Cidade, Justiça Social e democracia”, Fórum Social Mundial, Porto Alegre, 2003. pp:24-34.

GOHN, Maria da Glória. Teorias dos Movimentos Sociais. Paradigmas clássicos e contemporâneos. São Paulo: Loyola, 1997a. 383p.

HARVEY, David. Condição Pós-Moderna. São Paulo: Loyola, 1992.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Censo 2000 / Pesquisa de Informações Básicas Municipais. www.ibge.gov.br/censo/.

INSTITUTO PEREIRA PASSOS, www.rio.rj.gov.br/ipp.

IPPUR. Avaliação do programa Favela-Bairro - Relatório Final. Rio de Janeiro, 1996.

MACHADO da SILVA, Luiz Antonio. "Violência e Sociabilidade: tendências na atual conjuntura urbana no Brasil". In Ribeiro, Luiz César e Santos Júnior, Orlando Alves dos (orgs). Globalização, Fragmentação e Reforma Urbana. O futuro das cidades brasileiras na crise. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1996. pp147-68.

PEARLMAN, Janice E. O Mito da Marginalidade. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1977.

PERALVA, Angelina. Violência e Democracia: O paradoxo brasileiro. São Paulo: Paz e Terra, 2000.

RANGEL, Ignácio. RECURSOS OCIOSOS E POLÍTICA ECONÔMICA. In RANGEL, Inácio. Obras Reunidas / Ignácio Rangel. Rio de Janeiro: Contraponto, 2005.

SAULE JR, N. Direito à cidade. São Paulo: Max Limonad, 1999

SMOLKA, Martim O. REGULARIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO: A

SOLUÇÃO QUE É PARTE DO PROBLEMA, O PROBLEMA QUE É PARTE DA SOLUÇÃO.
In ABRAMO, Pedro (2003) org. A Cidade da Informalidade. O desafio das cidades latino-americanas. p: 119 – 139.

VENTURA, Zuenir. Cidade Partida. São Paulo: Schwarcz, 1994.