

UNIVERSIDADE FEDERAL FLUMINENSE
INSTITUTO DE CIÊNCIAS HUMANAS E FILOSOFIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ANTROPOLOGIA

KARLA PINHO DA FONSECA LEITE

A CONSTRUÇÃO SOCIAL DO VALOR:
um estudo antropológico sobre o mercado imobiliário do bairro de Icaraí e suas fronteiras,
Morro do Cavalão e Jardim Icaraí.

NITERÓI

2013

KARLA PINHO DA FONSECA LEITE

A CONSTRUÇÃO SOCIAL DO VALOR:

um estudo antropológico sobre o mercado imobiliário do bairro de Icaraí e suas fronteiras,
Morro do Cavalão e Jardim Icaraí.

Dissertação apresentada ao Programa de Pós Graduação em Antropologia do Instituto de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Federal Fluminense, como requisito parcial à obtenção do título de mestre.

Orientador:

Profº Drº José Sávio Leopoldi

Niterói, RJ

2013

KARLA PINHO DA FONSECA LEITE

A CONSTRUÇÃO SOCIAL DO VALOR:

um estudo antropológico sobre o mercado imobiliário do bairro de Icaraí e suas fronteiras,
Morro do Cavalão e Jardim Icaraí.

Dissertação apresentada ao Programa de Pós
Graduação em Antropologia do Instituto de
Filosofia e Ciências Humanas da Universidade
Federal Fluminense, como requisito parcial à
obtenção do título de mestre.

Aprovada em 29 de agosto de 2013.

BANCA EXAMINADORA

Profº Drº José Sávio Leopoldi – UFF
Orientador

Profª Drª Janaína Nascimento Simões – UFRRJ

Profª Drª Laura Graziela Gomes - UFF

Profº Drº Nilton Santos – UFF

Niterói
2013

AGRADECIMENTOS

A realização deste trabalho só foi possível graças ao apoio e ao incentivo do meu estimado orientador José Sávio Leopoldi.

Agradeço ao professor Nilton Santos por me acolher em suas aulas, na graduação de Ciências sociais da Universidade Federal Fluminense. Aos professores do Programa de Pós graduação em Antropologia da UFF, particularmente aqueles que me receberam em suas salas de aula; Edilson Márcio Almeida da Silva e Fábio Reis Mota. Agradeço também a Capes por seu apoio. Não poderia deixar de mencionar a grande ajuda da Associação das Damas de Caridade de São Vicente de Paulo. Agradeço em especial ao Seu César, Dona Sônia, Dona Conceição, Dona Graça e a Cristiana por toda a atenção dispensada a mim durante a minha pesquisa de campo.

Agradeço as palavras de estímulo da amiga e professora da UFRRJ Janaína Nascimento Simões e ao Dr. Márcio por seus esclarecimentos, fundamentais para o meu trabalho de campo.

Finalmente, agradeço a confiança e a grande ajuda da minha família. Meu amigo, meu amor e minha casa, Geraldo. Minha filha muito amada, Maria Fernanda. Por fim, agradeço aos meus amigos Vanderlei, Valéria, Verinha, Roberto, Iron, Delmar, Juliane, Patrícia, Fernando, Viviane e Carlos Henrique, ao meu pai, Antonio Jorge e a minha sogra Gilda pela torcida e boas vibrações que tornaram possível a conclusão deste trabalho. Por último, preciso agradecer a calorosa acolhida da professora Laura Graziela, em suas aulas de Antropologia Econômica e ao amigo Rafael Velasquez por seu companheirismo durante nosso estágio de docência.

RESUMO

O presente trabalho procura refletir sobre as orientações culturais e sociais que norteiam a formação do valor econômico (preço). Assim, foram observadas as múltiplas lógicas, códigos de conduta e valores que orientam as práticas das pessoas em suas ações no mercado imobiliário do bairro de Icaraí. Dois limites do bairro, Morro do Cavalão e Jardim Icaraí, se mostraram um solo fértil para a compreensão das articulações que são estabelecidas na construção do valor. A proposta foi verificar por um lado, o discurso que justifica o valor econômico do imóvel, contrastando perspectivas de dentro e fora da favela. E, por outro, compreender como tal discurso é apropriado por interesses aparentemente conflitantes quando se fala de casa como investimento (interesse individual) e casa como moradia (interesse social).

Palavras chave: Valor; Mercado; Individualismo; Racionalidade; Antropologia Econômica; Consumo.

ABSTRACT

This paper seeks to reflect on the social and cultural orientations that affect the formation of economic value (price). Thus, there were observed the multiple logics, conduct codes and values that guide the people actions in the property market of the region of Icaraí. There are two boundaries at the place, Morro do Cavalão and Jardim Icaraí, as a possibility for understanding the nature of the joints, which are established in the construction of value. The proposal is to verify the discourse that justifies the economic value of the property, contrasting perspectives from inside and outside of the shantytown. And, in the other hand, to understand how such discourse is appropriated by seemingly conflicting interests when the subjected is the house as an investment (as individual interest) and home such as housing (as social interest).

Keys Word: Value; Market; Individualism; Rationality; Economic anthropology; Consumption

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Fig. 1	Logomarca de Niterói.....	81
Fig. 2	Limites dos bairros de Niterói.....	84
Fig. 3	Limites Municipais da Comunidade do Morro do Cavalão.....	90
Fig. 4	Vias de acesso ao Morro do Cavalão e principais avenidas de circulação.....	91
Fig. 5	Localidades do Morro do Cavalão.....	93
Fig. 6	Bingo na sede da ADCSVP.....	125
Fig. 7	Creche SVP.....	126

LISTA DE TABELAS

Tabela 1	Evolução histórica da população de Niterói e do bairro de Icaraí.....	21
Tabela 2	Classificação das cidades do Brasil por preço mediano do metro quadrado..	83

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ADEMI	Associação dos Dirigentes do Mercado Imobiliário
ADCSVP	Associação das Damas de Caridade de São Vicente de Paulo
AMAMC	Associação dos Moradores e Amigos do Morro do Cavalão
CCOB	Conselho Comunitário da Orla da Baía de Niterói
CDL	Câmara de Dirigentes Lojistas de Niterói
CLIN	Companhia Municipal de Limpeza Urbana de Niterói
COMPERJ	Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro
COMPUR	Conselho Municipal de Planejamento Urbano
FAMNIT	Federação da Associação de Moradores de Niterói
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
GPAAE	Grupamento de Polícia em Áreas Especiais
IAB	Instituto de Arquitetos do Brasil
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IDH	Índice de Desenvolvimento Humano
IGPM	Índice Geral de Preços do Mercado
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
ITBI	Imposto de Transmissão de Bens Imóveis
NEPHU-UFF	Núcleo de Estudos e Projetos Habitacionais e Urbanos da Universidade Federal Fluminense
ONU	Organização das Nações Unidas
ONU HABITAT	Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos

ONGS	Organizações Não Governamentais
PEMAS	Plano Estratégico Municipal para Assentamentos Informais Urbanos de Niterói
PIB	Produto Interno Bruto
SAE	Secretaria de Assuntos Estratégicos
SNHSI	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
SVP	São Vicente de Paulo
UFF	Universidade Federal Fluminense
UFRRJ	Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro

SUMÁRIO

Apresentação, p. 12

Introdução, p. 15

Parte I– A sociedade moderna: o capitalismo e a centralidade da categoria “econômico”, p. 26

1- Comportamento e escolha: os limites da racionalidade econômica, p. 33

2- O valor econômico: produto das relações de troca, p. 46

3- A mercadoria moradia, p. 58

Parte II -Espaço, lugar, moradia e favela: considerações sobre o bairro de Icaraí e o Morro do Cavalão, p. 69

4- Código formal e prática social: mercados imobiliários de Icaraí e Morro do Cavalão, p. 93

4.1- Entendendo o mercado: situações e depoimentos, p. 99

4.2- Relativizando a autoria da escolha: espaço social e espaço simbólico, p. 109

4.3- Mídia e representação no mercado imobiliário, p. 112

4.4- Moradia em áreas de interesse social: valor social “sem” valor econômico, p. 117

5- Para além do individualismo moderno: a “economia solidária” da Associação das Damas de Caridade de São Vicente de Paulo, p. 124

6- Considerações finais, p. 128

7- Referências bibliográficas, p. 132

8- ANEXOS, p. 139

8.1- Fotos de Icaraí e Morro do Cavalão, p. 139

8.2- Casa do Sr. Pedro e vizinhança, p. 140

8.3- Ruas Mem de Sá e Lemos Cunha em Icaraí, p. 141

8.4 Rua Joaquim Távora em Icaraí, p. 142

8.5- Comunidade do Morro do Cavalão, p. 143

8.6- Reportagens do Centro de Memórias Fluminense, p. 146

8.7- Plano Diretor de Niterói, p. 148

APRESENTAÇÃO

Ainda na graduação em Ciências econômicas, a tão mencionada racionalidade humana em suas teorias despertava-me certa curiosidade. Afinal, se analisarmos a racionalidade pela ótica econômica, algumas decisões sobre o consumo, observadas no dia a dia, não parecem tão racionais assim. Uma observação realmente eficaz deve possuir alguma dose de relativização. Como nos ensina Boas (2010), referindo-se aos chamados grupos primitivos, mas com extensão a sociedades modernas, não se pode afirmar que um mesmo fenômeno possua a mesma causa em locais diferentes. O mais apropriado seria um “estudo detalhado de costumes em sua relação com a cultura total da tribo que os pratica, em conexão com uma investigação de sua distribuição geográfica entre tribos vizinhas” (BOAS, 2010,p. 33). Ou seja, não podemos extrair o fenômeno de seu contexto para que ele seja adequadamente compreendido. Nesse sentido, entender decisões de consumo requer relativizar também a noção de racionalidade dentro do grupo estudado.

A discussão sobre racionalidade que permeia esta dissertação de mestrado, agora em Antropologia, está inserida no debate acerca dos conceitos de “necessidade” e valor. Tais conceitos serão discutidos no âmbito da produção habitacional urbana no contexto capitalista. Embora a habitação constitua uma necessidade básica, de abrigo para o ser humano, sua produção segue a mesma lógica capitalista de qualquer outra mercadoria. Moradias de diferentes formas, acabamentos e estilos são produzidos para diferentes públicos, delineando *status* e demarcando territórios na cidade. Isso quer dizer que quando “consumidas”, definem “estilos de vida”. Além disso, ainda que a casa seja um bem de consumo, ela também se configura como investimento, ou seja, é esperada a obtenção de lucro com sua venda. Decorre desse fato que o preço, expresso em dinheiro, possa sofrer alterações devido a ações especulativas no mercado imobiliário. Por isso, a relação entre valor e preço, por vezes, é percebida pelas pessoas em geral como não equivalente. A determinação do preço de uma mercadoria conforma critérios objetivos e subjetivos, que dizem respeito a valores políticos, sociais, culturais, econômicos e até mesmo afetivos. Como observa Simmel¹ (1978 *apud* APPADURAI, 2010, p. 15), “o valor jamais é uma propriedade inerente aos objetos, mas um julgamento que os sujeitos fazem sobre ele”.

Orientando-me por essa premissa, segui para a pesquisa de campo, iniciada em dezembro de 2011, no bairro de Icaraí, onde morava na época, situado no município de

¹ SIMMEL, G. Fashion. The philosophy of Money. London: Routledge, 1978, p. 63.

Niterói. O Município faz parte da chamada região metropolitana² do Estado do Rio de Janeiro. O bairro é conhecido por abrigar uma população de alto poder aquisitivo. No entanto, encontramos no seu interior uma favela denominada Morro do Cavalão. O primeiro aspecto que chamou minha atenção foi o duplo significado do nome Morro do Cavalão. Além de designar um acidente geográfico, ou seja, uma elevação natural do terreno com altura de 200 m aproximadamente, nos limites entre os bairros de Icaraí, São Francisco e Vital Brazil, também designa a favela encontrada no local. Porém, não nomeia cotidianamente outra área habitada no Morro, onde encontramos casas de alto padrão construtivo. Quando esses imóveis residenciais são ofertados nas imobiliárias, sua localização é descrita como Estrada Fróes ou São Francisco, ainda que eles estejam situados no Morro do Cavalão. Diante desse fato, no mínimo curioso, fui motivada a incluir o Morro do Cavalão na pesquisa.

Afinal, se a localização é um critério de valor, dentre outros, para a construção do preço da moradia, e é sabido que a proximidade da favela reduz esse valor, o que dizer sobre os discursos que permeiam a formação dos preços na Estrada Fróes? O que dizer, então, sobre a escolha de morar em uma favela de Icaraí? Além disso, podemos indagar sobre a construção do valor no interior da favela, e este é um ponto destacado nesta dissertação. Mesmo que as casas não sejam negociadas através de imobiliárias legalmente constituídas, existe interesse de compra, venda e aluguel em tais áreas e regras para que essas relações de troca se estabeleçam. Através da análise do mercado imobiliário do Morro do Cavalão e do Bairro de Icaraí podemos observar aspectos que orientam a construção do valor econômico inserido no contexto das relações de troca capitalista.

Em diferentes momentos do trabalho de campo foram realizadas entrevistas informais, conversas, por vezes gravadas, com moradores do bairro de Icaraí e do Morro do Cavalão, homens e mulheres chefes de família, e também corretores imobiliários. Houve ainda a ajuda dos funcionários do Programa Médico de Família da Prefeitura de Niterói e da Associação das Damas de Caridade São Vicente de Paulo, instituição filantrópica, que, além de prestar auxílio ao Morro do Cavalão através de projetos sociais, mantém uma creche comunitária no morro. Foram analisadas peças publicitárias, anúncios de jornais e revistas de grande circulação bem como notícias de pequenos jornais de bairro. Todo dispêndio de

² Art. 1º Fica instituída a Região Metropolitana do Rio de Janeiro, composta pelos Municípios do Rio de Janeiro, Belford Roxo, Duque de Caxias, Guapimirim, Itaboraí, Japeri, Magé, Maricá, Mesquita, Nilópolis, Niterói, Nova Iguaçu, Paracambi, Queimados, São Gonçalo, São João de Meriti, Seropédica, Tanguá e Itaguaí, com vistas à organização, ao planejamento e a execução de funções públicas e serviços de interesse metropolitano ou comum. (NR) Nova redação dada pela Lei Complementar nº 133/2009. Disponível em <http://alerjln1.alerj.rj.gov.br/contlei.nsf/0/eb26342129c7ae9203256571007be153?OpenDocument> Acesso em 10/02/2013 – 12:37

energia física e mental orientados para execução dessa pesquisa visaram contribuir, ainda que modestamente, para reflexão acerca da construção do valor sob o ponto de vista da antropologia do consumo.

INTRODUÇÃO

Pode parecer, à primeira vista, que morar em uma favela nada tenha a ver com a escolha. Para o senso comum, morar em uma favela não passa de uma imposição econômica. Porém, alguns estudos sobre o mercado imobiliário em favelas mostram a complexidade do tema, abordando as lógicas de tal escolha. Uma pesquisa bastante abrangente publicada sobre esse assunto, coordenada pelo economista Pedro Abramo (2009), demonstra que, pelo mesmo preço, o indivíduo pode optar entre morar ou não na favela. O preço das moradias, em algumas favelas brasileiras está em crescente alta. Mesmo sem escritura da casa, ele pode ser superior ao preço de um imóvel fora da favela, com escritura. Outra pesquisadora brasileira, a antropóloga Mariana Cavalcanti (2010), reforça essa ideia através do conceito de mercados imobiliários limiares, ao mostrar que o preço do imóvel em uma favela pode ser equivalente ao de um imóvel situado nas suas proximidades.

Os resultados dessas pesquisas sugerem que para além de uma restrição orçamentária, as escolhas funcionam a partir de lógicas que dizem respeito aos atributos sociais e culturais que envolvem a moradia. Mesmo que haja uma restrição de ordem econômica, existe também um leque de opções dentro de uma mesma faixa de renda. Na escolha individual, portanto, entram em jogo aspectos sociais, culturais, políticos, históricos e até mesmo morais.

A pesquisa não buscou separar tais aspectos, já que eles estão imbricados; buscou-se tão somente lançar luz sobre eles, optando por alguns recortes, através da reflexão sobre alguns conceitos pertinentes ao assunto, evidenciando como o valor é construído socialmente através das relações de mercado. Consciente de que não existe uma única resposta para qualquer que seja a pergunta, sei que o inverso é também verdadeiro. Ou seja, podemos partir de pressupostos diferentes e chegar a respostas semelhantes. Cabe, então, definir alguns pressupostos para que a pesquisa se torne viável. Como orienta Evans Pritchard (1978, p. 300; 302), “não se pode estudar nada sem uma teoria”. E acrescenta, “para que a observação empírica tenha validade, é preciso que ela seja guiada e inspirada por alguma visão geral sobre a natureza dos fenômenos estudados”. Guiada por esse princípio, este trabalho será apresentado duas partes. A primeira tratará de alguns pressupostos necessários à execução da pesquisa de campo e a segunda parte tratará da apresentação dos dados empíricos, suas análises e possíveis comparações entre os mercados imobiliários do Morro do Cavalão e

Icaraí . Aqui, na introdução, irei expor meu objeto, o *locus* da pesquisa de campo e minhas hipóteses.

O campo: bairro de Icaraí

No início da pesquisa de campo, dezembro 2011, era uma recém-moradora do bairro. Não foi nada fácil conseguir alugar um apartamento em Icaraí. Percorri várias imobiliárias e a resposta era sempre a mesma, “*Não temos imóvel para alugar em Icaraí!*” O jornal do Município de Niterói, O Fluminense, alertava: a “espera para conseguir imóvel pode chegar a três meses. Negociação pode diminuir o valor do aluguel. Metro quadrado no bairro está custando até R\$ 8 mil” (UCHÔA, 2012a). Em comparação com a média nacional do preço do metro quadrado, que no mesmo período era de R\$ 6.799,00, (ZAP IMÓVEIS, 2012) morar no bairro estava caro. É fácil perceber que o preço é um fator segregador do espaço urbano, mas não é tão fácil identificar porque alguém escolheu um bairro em detrimento de outro, utilizando, aparentemente, os mesmos critérios de preferência. E, se o preço está tão alto, porque a demanda pelo bairro é tão grande a ponto de faltar imóveis para alugar?

Afunilando ainda mais esse pensamento, poderíamos perguntar o porquê de escolher uma rua e não outra, dentro do mesmo bairro. A vizinhança, por vezes, é também um critério de escolha. Logicamente, os corretores de imóveis têm muito a dizer sobre o assunto, mas durante minhas conversas com esses profissionais ficava a impressão que possuíam um discurso pronto, que de tanto repeti-lo tornava-se uma verdade inquestionável. Não lhes importava se me apresentasse como provável compradora, inquilina, ou pesquisadora. A diferença estava na forma de tratamento dispensado a mim. Como inquilina nem merecia atenção. Bastava retirar as chaves do imóvel na recepção e deixar um documento de identidade. A visita era feita sem acompanhamento de um corretor. Como pesquisadora, merecia menos atenção ainda. A grande merecedora de atenção era a “compradora”. A razão, mencionada por corretores, era o ganho da comissão por imóvel vendido, além das metas mensais que queriam atingir.

O discurso dos corretores sobre os atributos que faziam do bairro, “o eleito”, diz respeito a sua utilidade prática. Ele se concretiza na enumeração de pontos positivos. O bairro possui ótimas escolas, saneamento básico, área de lazer e recreação (praia, Campo de São Bento, praças), hospitais, restaurantes, teatros, ampla rede de serviços de saúde, rede de transportes, rede de comércio, bancos, coleta de lixo, segurança pública, é próximo ao centro do Rio de Janeiro, onde muitos trabalham, também é próximo a uma Universidade Federal, e acima de tudo, para usufruir de todos esses benefícios não é necessário utilização de veículo

automotor. “Com uma rápida caminhada resolvemos todos os nossos “problemas”, tudo é perto”, afirmam os corretores. Pareceu-me que o tamanho da moradia, a forma etc. tinham menor importância. Outro ponto, que por vezes, emerge nas conversas, está relacionado ao tema especulação. Vários corretores mencionam que comprar um imóvel no bairro é considerado um ótimo investimento, pois sua tendência de valorização é inabalável. Neste caso percebe-se que a compra de um imóvel não se presta apenas como bem de consumo (moradia), ela representa um investimento em si, visando ganhos através do aluguel, ou do lucro, gerado pela venda em momento posterior.

Mesmo quando comprado visando à moradia, o imóvel representa uma reserva de valor para o seu proprietário. “A habitação é uma mercadoria especial, que tem sua produção e distribuição complexas” (MARICATO, 1997, p. 46). É uma mercadoria cara. Sua compra requer esforços e sacrifícios, principalmente quando um financiamento é necessário. Não é como comprar um vestido ou sapato. O comprador precisa ter certeza que não irá “perder” dinheiro fazendo um mau negócio. A certeza de uma valorização advém, dentre outras coisas, da perspectiva de investimento público feito no bairro. Quando ruas e avenidas são abertas ou melhoradas, por exemplo, o preço dos imóveis no local tende a sofrer alguma valorização. Sabemos, no entanto, que decisões relativas a tais melhorias ocorrem na esfera política e são, por vezes, contaminadas pelos interesses econômicos de construtoras. Em muitas ocasiões, esperamos que os governos sejam “anticorporações”, dirigidos por motivações distintas daquelas que buscam apenas o lucro, corrigindo falhas de mercados e reconhecendo valor onde o setor privado não enxerga, como observa Raj Patel (2010) em seu livro *O valor de nada*, e intervindo quando os benefícios sociais são maiores que os individuais. Uma das razões pelas quais o setor de habitação no Brasil é palco de constantes conflitos, diz respeito ao choque entre benefícios sociais e individuais e seu produto é o conhecido déficit habitacional. Ainda que a moradia seja um direito constitucional e um ponto chave para o desenvolvimento sustentável do país, ela é alvo do capitalismo, em sua busca por lucro.

A busca pelo lucro, como já mencionei, não é privilégio das construtoras e incorporadoras; “pessoas físicas” também tentam alcançá-lo. Por trás dessa busca, no entanto, escondem-se outros objetivos. A busca por *status* social é um deles. Ela se mostra através da apropriação de elementos simbólicos instituídos socialmente. O bairro conforma tais elementos na medida em que sua “identidade” é construída a partir de informações objetivas e também subjetivas. Frequentemente cria-se em torno de um bairro bem localizado certa aura de magia e encantamento que compõe o imaginário popular.

Podemos verificar que vem de longe o fascínio pelas regiões litorâneas do Estado do Rio de Janeiro. Através do relato apaixonado de um imigrante português, no seu livro *Niterói e minha vida*, constatamos o encantamento provocado pelas praias da cidade, incluindo a praia de Icaraí.

(...) passando pelas praias das Flexas e Icaraí e do Saco de São Francisco. (...) Apenas o rumor das ondas do mar e o trinar dos pássaros cortavam a solidão do lugar.(...) tendo o mar, a brisa que dele soprava e a mata por companheiros, eu me transportava nas asas do meu pensamento de adolescente, ao meu lar distante (LIMA, 1974, p. 14).

Uma vista agradável é o desejo recorrente quando se trata de moradia. Na cidade do Rio de Janeiro, conhecida mundialmente por suas belezas naturais, morar perto delas é um privilégio e sinal de *status*. De acordo com os corretores de imóveis, em manchete divulgada pelo jornal O Globo, “A primeira pergunta do carioca é: tem vista?” (TAVARES, 2012, p. 3) A noção de beleza natural (florestas, parques e praias) como integrante do valor da moradia é também compartilhada por moradores e pretendentes a moradores de Niterói. Assim, morar em Icaraí é obter uma fatia dessa beleza. Ou talvez mais, já que é possível avistar do bairro, a cidade do Rio de Janeiro e seus pontos turísticos mais conhecidos: Pão de Açúcar e Cristo Redentor. Os moradores da cidade do Rio de Janeiro costumam afirmar que o mais bonito de Niterói é à vista do Rio. A proximidade geográfica entre os municípios fez de Niterói, uma opção de moradia muito atraente. Alguns especialistas do mercado imobiliário chegam a afirmar que:

A escassez de terrenos na badalada zona sul do Rio de Janeiro tem feito com que algumas construtoras escolham Niterói para tentar criar uma versão local do Leblon, o bairro mais caro do Rio. Em Icaraí, na zona sul da cidade, o preço do metro quadrado subiu 50% nos últimos dois anos (NAPOLITANO; MEYER; STEFANO, 2012, p. 71).

Esse bairro, além das construtoras, atraiu lojas renomadas e acessíveis a pessoas com grande poder aquisitivo, que se estabeleceram principalmente na antiga rua comercial, “Moreira César”. Ela abriga ainda, além das lojas “de rua”, galerias que fazem, por enquanto, as vezes de shoppings, equipadas com cafeterias e *bistrôs*. Isso porque, O Clube Central, que existia na rua, foi demolido em 2012, e está sendo construído um shopping em seu lugar. Ao longo dos últimos cinco anos outras ruas manifestaram vocação para o comércio de luxo. A Rua Tavares de Macedo é um exemplo; nela encontramos lojas de alto padrão. Seguindo a linha do comércio popular, destaca-se a Rua Gavião Peixoto, que também concentra grande

quantidade de agências bancárias e possui a função de via de circulação para ônibus. Pode-se dizer que outra rua importante do bairro é a Lopes Trovão. Ela começa na praia e cruza as ruas Moreira César, Tavares de Macedo e Gavião Peixoto. Mesmo caracterizado como bairro residencial, Icaraí possui ampla rede de serviços e comércio. Existem no bairro vários edifícios comerciais que abrigam consultórios médicos.

Encontramos também, em Icaraí, duas escolas particulares consideradas “tradicionais”: São Vicente de Paulo, colégio de freiras e La Salle Abel, colégio de padres. Embora existam várias outras escolas, essas contribuem mais fortemente para a construção da “identidade” do bairro, assim como o antigo Clube Regatas, localizado na praia de Icaraí. O prédio do Cinema Icaraí, atualmente em reforma, depois de comprado pela Universidade Federal Fluminense - UFF, o prédio da Reitoria da Universidade Federal Fluminense, antigo Cassino, e o Complexo Esportivo Caio Martins.

As principais vias de acesso ao bairro são a Av. Roberto Silveira, que corta seu interior e a Praia de Icaraí margeada pela Av. Jorn. Alberto Francisco Torres. Essas duas avenidas, juntamente com a Av. Ary Parreiras são as maiores do bairro, em largura e extensão. O bairro possui outras ruas com grandes extensões, mas são consideravelmente estreitas. Existem duas grandes áreas de lazer no bairro: o Campo de São Bento, com árvores, jardim, chafariz, brinquedos para crianças, feira de artesanato no final de semana, aparelhos de exercício para terceira idade e ginástica gratuita, patrocinada pela prefeitura, todas as tardes, e a praia, com extensão de 2 Km, também utilizada para prática esportiva. Icaraí, além disso, possui dois teatros em funcionamento e um fechado para reforma.

Na fronteira dos bairros Icaraí e Santa Rosa, podemos encontrar uma tradicional “quitanda”, resquício de uma época passada que dá ao bairro ares de “cidade pequena”, embora possua todo equipamento urbano de uma “cidade grande”. Quem mora no bairro, diz que este é um atributo adorado, mas posto em risco, segundo os moradores mais antigos. A culpa é atribuída à especulação imobiliária, que “inflou” o bairro e trouxe alguns problemas, pelos moradores.

O *boom* imobiliário que está acontecendo hoje (2013) no bairro de Icaraí (e no Brasil) já ocorreu em outros momentos, sendo fruto do desempenho econômico positivo do país e reflexo direto de políticas públicas e habitacionais adotadas pelo Governo. Cabe citar a construção da Ponte Costa e Silva conhecida como Ponte Rio -Niterói. Ela foi apontada como fator desencadeador do *boom* imobiliário ocorrido na época em 1974 e retratada por jornal local. “Invadida por milhares de pessoas da baixada fluminense e do subúrbio do Rio na

época da fusão³, Icaraí foi palco de uma insana especulação imobiliária há 20 anos atrás”; o bairro se “copacabanizou” e hoje prédios com 20 andares não são raros.(...)” (FOLHA DE NITERÓI, 1997, p. 8-9). Assim como Copacabana era o bairro preferido pelo carioca, Icaraí o era pelos moradores de Niterói. O bairro é o mais populoso do Município. Podemos visualizar na tabela abaixo a série histórica de sua ocupação.

Tabela 1 – evolução histórica da população de Niterói e do bairro de Icaraí

POPULAÇÃO										
Série	1970	%	1980	%	1991	%	2000	%	2010	%
Histórica										
Niterói	324.246	100	397.123	100	436.155	100	459.451	100	487.562	100
Icaraí	39.949	12,32	61.843	15,57	62.494	14,33	75.127	15,40	78.715	16,14

Fonte IBGE – censo demográfico 1979-1980-1991-2000-2010

Em 1991, segundo o Censo do IBGE, 92,91% dos domicílios do bairro eram apartamentos e somente 5,43% eram casas. O restante era composto por ocupações irregulares e favelas. Com o passar do tempo era visível, de acordo com relatos dos moradores, que o espaço do bairro foi ficando saturado. As construtoras sabiam que as pessoas queriam morar em Icaraí, mas não havia mais espaço físico para novos empreendimentos. Ainda mais, dentro dos padrões atuais de conforto e lazer, ou seja, era necessária uma área de grandes dimensões. Assim, as construtoras acabaram migrando para o bairro vizinho, Santa Rosa, e escolheram uma parte, considerada pelos corretores de imóveis como a “melhor”. Construções começaram a ser erguidas no lugar de casas muito antigas do bairro, surgindo então uma região chamada “Jardim Icaraí”: era o bairro de Santa Rosa com “alma” de Icaraí. Todas as propagandas e classificados de imóveis passaram a utilizar o nome “Jardim Icaraí” para designar os endereços da região. No intuito de constatar o nascimento do novo bairro, me dirigi à secretaria de urbanismo da prefeitura. Lá descobri a inexistência de um bairro com esse nome. “Jardim Icaraí” não é um bairro, ainda; é uma região, uma fronteira dos bairros Icaraí e Santa Rosa. Sob o título, “roubaram meu bairro!” um blog descreve esse processo de um jeito bem particular.

(...) Santa Rosa pra mim era sinônimo de lugar quieto e bonito, cheio de casas e arborizado, bem diferente de onde eu morava que era cheio de prédios. Mas os tempos são outros. A invasão imobiliária chegou com tudo e com ela a destruição de

³ A cidade do Rio, depois que cedeu seu posto de Distrito Federal a Brasília, passou a constituir o Estado da Guanabara. A cidade de Niterói na ocasião era a capital do Estado do Rio de Janeiro. Junto com a ligação das cidades de Niterói e Rio de Janeiro através da ponte Costa e Silva ocorreu a fusão dos Estados da Guanabara e Rio de Janeiro, ficando a cidade do Rio de Janeiro como a capital do Estado do Rio de Janeiro.

casas de 1940/50, conjunto de casas, casas geminadas, pequenos prédios e vilas. Não satisfeitos em destruir tudo e mudar a cara do bairro, os donos das imobiliárias renomearam o bairro como se renomeia um arquivo no computador, e o bairro de Santa Rosa virou Jardim Icaraí, numa alusão à continuidade ao bairro vizinho Icaraí, valorizado comercialmente e que é cheio de prédios. (...) Com a mudança veio logicamente a mudança de preço dos apartamentos, aluguéis e a glamourização do bairro. Os jornais entrarem nessa “onda”; e renomear também não me espanta já que os jornais aqui da cidade, três no máximo, devem ter recebido dinheiro a rodo em propaganda anunciando os novos empreendimentos em suas páginas, daí a animação em renomear o bairro também sem nenhum questionamento. O que me espanta mesmo é a prefeitura também ter entrado nesta “onda”. Não que eu não ache que a prefeitura está lucrando com a proliferação de prédios, sei que está já que onde se pagava um IPTU vão se pagar sessenta, mas achei meio sem noção e sem senso histórico deixarem mudar o nome de um bairro desta forma, sem consulta e sem aviso aos moradores. Os antigos continuam morando em Santa Rosa, os novos moram no Jardim Icaraí. E ninguém se decide em relação a isso. Acaba que no final das contas não se sabe mais o que é e o que não é Santa Rosa. Não se sabe onde começa e onde termina porque se você ligar pra qualquer padaria, eles vão dizer que estão no Jd. Icaraí e ninguém diz que está em Santa Rosa. É mais bonito, devem achar, é mais estético. É menos roça, menos provinciano, tudo o que Niterói quer ser. Santa Rosa no mapa do prefeito deve ser um bairro de três ruas se muito. E sem nenhuma identidade mais. Antes casas de 1950, hoje prédios onde só mudam são as cores. Antes prédios de 4 a 6 andares, hoje de 12 no mínimo. E Niterói não vai sossegar enquanto não for um pequeno Rio de Janeiro. Pena. A graça era que não fosse mesmo igual ao Rio, mesmo com a proximidade. Mas não é o que pensa o prefeito e os novos moradores que vêm, em sua maioria do Rio de Janeiro fugindo da violência. (OVERBLOG, 2008)

Outra estratégia para ganhar espaço em Icaraí foi seguir rumo ao “buraco negro do bairro”, a última Rua da Praia de Icaraí, Joaquim Távora, onde atualmente podemos vislumbrar quatro novos empreendimentos (um já concluído e os outros três ainda em construção) e o limite com o bairro de Santa Rosa. A Rua Joaquim Távora é curta, arborizada, tranquila, oferece ligação com o final da famosa rua comercial “Moreira César” e termina no túnel que liga os bairros Icaraí e São Francisco. Aparentemente um ótimo lugar para morar, “se não fosse pela favela do Morro do *Cavalão*”, na opinião de morador antigo do bairro. A rua, pelo que pude observar, possui seis acessos à favela. Parece ser esse o motivo, de ter sido pouco desejada pelas construtoras. Em 1998, o jornal O Globo, mencionou esse fato, dizendo que a Rua Joaquim Távora era um dos poucos lugares do bairro que ainda comportavam grandes construções. Na ocasião, Rogério Maciel, presidente da Associação dos Dirigentes do Mercado Imobiliário (ADEMI), afirmou que o único obstáculo para a expansão e valorização imobiliária da Joaquim Távora “tinha sido derrubado”, ou seja, a resistência que as pessoas mantinham pela proximidade da Rua com o Morro do Cavalão. Na opinião do presidente da ADEMI, “As pessoas perceberam que se trata de uma rua como qualquer outra do bairro. Hoje, os imóveis da Joaquim Távora são valorizados pela proximidade com a praia de Icaraí e o comércio” (GLOBO, 1998, p. 19.). É importante dizer que na época estava sendo lançado na rua um novo empreendimento, o Edifício York Palace. Interesses à parte, nesse momento,

ficou claro a existência de um movimento de propaganda positiva para a rua. Porém, até hoje, existem dissidentes desse movimento. A rua ganhou destaque quando um prédio abandonado, ainda em fase de construção, foi invadido em 2001.

A equipe de reportagem do O Globo esteve em agosto do ano de 2004 no local e verificou que na época os ocupantes invasores tinham abastecimento regular de energia elétrica, mas usavam “gato” de água. Organizados, tinham até associação, batizada de Condomínio Amigos da Paz, que cobrava R\$ 30,00 de taxa de condomínio. Os prédios foram apelidados pela vizinhança de Carandiru. O diretor da empresa Águas de Niterói, mesmo não concordando com a ocupação instalou o medidor de água alegando que deveria conter o furto de água. A conta, no entanto, nunca foi paga e já acumula dívida de sete mil e quinhentos reais (GLOBO, 2004, p.4). Em 2005 o prédio foi desocupado e uma nova construtora retomou e concluiu o projeto. O condomínio, composto por 2 prédios, fica bem em frente à favela do Morro do Cavalão.

Moradores antigos ainda mantêm uma opinião negativa sobre a rua. A proximidade da favela, no entanto, desperta sentimentos contraditórios. A Rua Joaquim Távora começa à esquerda, no final da praia de Icaraí, seguindo a numeração crescente de sua avenida. À direita, encontra-se a Estrada Fróes, que segue morro acima, às margens da Baía de Guanabara. A Estrada Fróes, que está localizada no Morro do Cavalão, conta com acesso à favela e possui mansões de alto padrão construtivo. Nada sugere que a proximidade com a favela seja um aspecto que influa negativamente no preço dos imóveis ali situados.

De acordo com o plano diretor de Niterói o Morro pertence aos bairros Icaraí, Vital Brazil e São Francisco. Por essa divisão a Rua Joaquim Távora situa-se em Icaraí e a Estrada Fróes em São Francisco. Será que é à vista da Baía a grande “vedete” do preço? E o tamanho dessas casas? E lá na favela, qual a lógica de valorização e formação de preços das moradias? Qual a lógica de ocupação do Morro do Cavalão? Quem são as pessoas que querem morar lá? Foi nesse momento que decidi incluir o Morro do Cavalão no campo da pesquisa. Comparar um mercado com regras legalizadas para compra, venda, locação e avaliação de imóveis com outro guiado por “regras intuitivas”, poderia descortinar interessantes critérios de valor subjetivos e objetivos.

A inclusão do Morro do Cavalão no “campo”

A busca por moradia em áreas urbanas embora represente, na teoria, o acesso aos “padrões” de vida “materiais” e “não materiais” que definem um “estilo de vida urbano”, na prática, esse acesso aos “bens urbanos” possui gradações. E exatamente nesse ponto emerge a

contribuição requerida ao antropólogo. “Um dos problemas para o investigador, especialmente para o antropólogo, é buscar definir que padrões são esses, como são definidos e quais os símbolos que indicam esta participação maior ou menor” (VELHO, 2002, p. 21).

Com o objetivo definido e o “campo” alargado, como fazer a “entrada” no Morro do Cavalão?

Por uma dessas coincidências da vida, descobri que o porteiro do prédio onde eu morava residia no morro. No início, ele não estimulou minha ida até lá. Dizia que todos perceberiam que eu não era moradora do morro. Imaginariam que eu queria comprar drogas. E, além de tudo, eu nunca deveria subir o morro em um domingo, dia em que o morro fica cheio de gente à toa, bebendo. O tempo passou e em fevereiro de 2012 o porteiro me apresentou ao “Dudu do Cavalão”. Simpático e falante, ele já tinha sido candidato a vereador, mas não conseguiu se eleger. Culpa dos moradores, segundo ele, que não são unidos e nem pensam no bem da comunidade. Não votaram nele e, portanto, perderam a chance de ter um representante da “comunidade” na câmara. Atualmente, ele é o presidente da Associação dos Moradores e Amigos do Morro do Cavalão - AMAMC, eleito em junho de 2012.

A primeira vez que fui ao Morro do Cavalão, em fevereiro de 2012, subi pelo acesso no final da Rua Lemos Cunha, em Icaraí. A subida é localizada na lateral do Túnel Icaraí - São Francisco. No início da Ladeira pude ver uma fila de motos que prestavam o serviço de “Mototaxi”. O preço da “corrida” era de dois Reais, mas subi a pé, debaixo de um sol escaldante. Vi todo tipo de casa, entre pequenas, médias e grandes; várias tinham reboco e eram pintadas, outras não, mas aguardava para ver o campo de futebol, tão comentado pelo porteiro. Ele era um ponto de referência para a localização da casa do Dudu, do GPAE⁴, do comércio local, da Associação dos Moradores e da Creche Comunitária São Vicente de Paulo, todos situados na Alameda Paris, inclusive o campo de futebol. Mais tarde descobri que quase todos os moradores residem na Alameda Paris, que cruza todo o morro.

As primeiras casas foram construídas de frente para a Alameda Paris. Conforme as famílias iam crescendo, novas casas eram construídas no “quintal” dos fundos. Embora as casas fossem de fundos, suas entradas eram laterais; então, formaram-se ruas (bem estreitas) perpendiculares a avenida principal. Essas “vuelas” não têm nomes, nem asfaltamento, por isso, a maior parte dos endereços no Morro do Cavalão se reporta à asfaltada Alameda Paris.

Famílias inteiras moram no morro, e na maioria das vezes os casamentos acontecem entre os próprios moradores. Descobri que a maioria dos moradores possui algum grau de

⁴ GPAE – Grupamento de Polícia em Áreas Especiais – criado antes da UPP (unidade de polícia pacificadora) da cidade do Rio de Janeiro

parentesco, como ocorre em muitas cidades interioranas. O Censo 2010 contabilizou 2.032 moradores no Morro do Cavalão com média de 3.3 moradores por domicílio. Existe controvérsia nesse resultado, como veremos mais adiante.

Os números das casas foram colocados por ocasião da chegada de energia elétrica no Morro. Seu Albertino, nascido no morro, lembra como era difícil andar por ele, na noite escura, antes da energia elétrica, quando *“era tudo barro, não tinha asfalto, não tinha nada, às vezes, a gente tropeçava, a gente já estava no tato. A gente já sabia mais ou menos onde tinha pedra, buraco...”*⁵ (SANTOS, 2007, p. 11) Hoje, os moradores possuem acesso à rede elétrica, abastecimento de água, telefone, internet e coleta de lixo, embora a prestação desses serviços não seja satisfatória.

O Morro foi dividido pela prefeitura, através do plano diretor da cidade, em área de interesse social e ambiental, excluindo, claro, a área já ocupada pelos “Casarões”. Os objetivos dessa classificação são a preservação de mata nativa e a proteção dos moradores, de baixa renda, de uma possível especulação imobiliária, que pode incentivar a expulsão dessa população do local. Essa iniciativa seria nobre se não fosse a constante alteração das “regras do jogo” em favor dos interesses do capital imobiliário. O poder público usa o discurso da proteção ao meio ambiente, apenas quando visa à interdição do uso e ocupação do solo pela população de baixa renda. O exemplo disso foi a construção do condomínio de luxo Chácaras da Fróes, na área de preservação ambiental do Morro do Cavalão. Esse é um dos exemplos dos casos polêmicos, em que as leis são usadas a favor do lucro. Polêmica ainda maior se instaura quando em uma conversa com moradora de Icaraí, ouço: “esses favelados não tem direito de morar em frente à praia”, referindo-se à população da favela do Morro do Cavalão. “Eu pago um IPTU altíssimo e não moro. Eles não pagam nada e moram em frente à praia!” Entre conflitos, negociações, metamorfoses sociais, espaciais e culturais, moradores e imobiliárias vão construindo e reconstruindo o bairro a todo momento, enquanto novas dinâmicas sociais vão se formando.

O bairro de Icaraí e seu Morro, o Cavalão, são parte um do outro, e se afetam mutuamente. Por isso, a necessidade de incluir o Morro do Cavalão no meu campo de pesquisa e testar três hipóteses. A primeira refere-se à construção do preço. Ela abarca critérios de valor subjetivos, como a busca por um determinado estilo de vida, alcance de um novo *status* social, proximidade de familiares e vizinhança. A segunda mostra que o discurso

⁵ Relato extraído do livro *Naquele Tempo: causos e histórias contadas pela gente do Morro do Cavalão*. Escrito através de uma parceria entre o Programa médico de família e a Associação dos Moradores e Amigos do Morro do Cavalão.

sobre o valor da moradia é conflitante no que diz respeito ao preço (valor de troca) e ao bem estar social/individual (valor de uso). Eles são colocados em lados opostos, ou seja, quando o objetivo é o lucro, o preço é justificado através do valor de mercado e quando o objetivo da moradia é a satisfação de uma necessidade básica do indivíduo e uma organização espacial sustentável, o discurso recai sobre o valor de uso. A nomeação da moradia como pertencente a uma área de interesse social, tenta excluir o valor econômico (de troca) que é inerente ao bem moradia. A existência de um mercado “informal” sinaliza que a despeito de ser uma necessidade básica ela é também investimento e reserva de valor. O mercado, então, se constitui à revelia do ESTADO e cria-se a tensão entre valor de uso e valor de troca. A moradia é uma mercadoria institucionalizada, e, como tal, possui valor de uso e valor de troca simultaneamente. A terceira hipótese refere-se à valorização dos imóveis situados no entorno de favelas resultante de um movimento em curso a favor da percepção positiva da favela, ocasionando a alteração das suas fronteiras simbólicas.

Parte I- A sociedade Moderna: o capitalismo e a centralidade da categoria “econômico”

A sociedade de mercado não transforma simplesmente as coisas em mercadorias – ela cria a própria cultura e as próprias ideias sobre a natureza humana e a ordem social. (PATEL, 2010,p. 30)

“A era moderna testemunhou a emergência de um novo modo de considerar os fenômenos humanos e a delimitação de um domínio separado que evocamos correntemente pelas palavras economia, econômico.” Esse pensamento, dentre outros, guiou Louis Dumont (2000, p. 47) em sua obra *Homo Aequalis*, na qual buscou resgatar a história das ideias, precisamente daquelas que serviram de escopo para a ascensão da “economia” como uma categoria autônoma e principal agente organizador da sociedade, promotor do desenvolvimento e bem estar social.

A economia, a esfera da vida social em que se dá a produção, a distribuição e o consumo de bens, adquiriu um grau de autonomia na sociedade ocidental moderna não encontrada em nenhuma outra sociedade. Dumont (2000) argumenta que Adam Smith (1996) ao publicar seu livro *Riqueza das Nações*, marco da constituição da ciência econômica, lançou as bases para que a economia passasse a ser vista como um sistema autônomo, autoregulável e que, portanto, “funcionaria” em direção ao bem estar social e ao desenvolvimento econômico independentemente da ação política. Para Adam Smith, as “leis do mercado” tratariam de deixar a economia em equilíbrio rumo ao progresso. Travava-se, portanto, de identificar “leis de mercado” como “leis naturais”. No entanto, conforme argumenta Dumont (2000), a Lei da Natureza, tanto moral quanto física, é fruto de uma ordem política e teológica e por isso a autonomia dada ao sistema econômico é fictícia. O sistema econômico não pode estar isento de juízo de valor; ele só pode ser concebido como autônomo normativamente. Na prática, ele não é independente da ação humana; e estabelecer diretrizes para o comportamento humano, racional nos termos econômicos, é estabelecer princípios reguladores de sua conduta, ou seja normas morais ditadas culturalmente. Segundo Durkheim (2006), para os economistas ortodoxos, a economia produz “naturalmente” suas consequências morais; basta que ela seja livre. Porém, nem sempre progresso industrial e moral coincidem. A ideia por trás do livre mercado, de acordo com Durkheim (2006), é a visão de que os laços sociais são apenas uma relação superficial determinada por interesses mútuos. “É como se a nação fosse uma imensa corporação na qual os indivíduos recebem na proporção do que oferecem e permanecem nela enquanto forem adequadamente remunerados.” Ora, se a sociedade fosse apenas um aglomerado de indivíduos simplesmente “egoístas”, como explicar a vida em sociedade, o que

une as pessoas? Para Durkheim, a moral tem essa função prática: tornar possível a sociedade, e salvaguardar os interesses coletivos. As ideias morais frequentemente afetam os eventos econômicos, porém no modelo de economia como sistema autônomo, o comportamento moral é posto de fora, ou, como prefere Dumont, é dado *a priori*. Seria como afirmar que o indivíduo é um ser moral por natureza. Sendo assim, é possível seguir adiante e propor uma ação humana guiada pelo desejo de obter os melhores resultados a partir da utilização ótima de seus recursos, o que convergirá com o melhor para a sociedade, o desenvolvimento econômico.

A concepção de autonomia do sistema econômico serviu como base para a formulação do materialismo histórico proposto por Marx⁶ (1976 apud MULLER, 2006). Para ele, o funcionamento de qualquer sociedade é definido pelas relações de produção. A divisão social do trabalho, formada a partir da interação humana com a natureza na busca pela satisfação das necessidades humanas, irá produzir distinções de classe e conseqüentemente guiará a organização social e política da sociedade em questão. Entretanto, Marshall Sahlins (2003) observa que o materialismo histórico é um conhecimento produzido pela sociedade burguesa acerca de si mesma, utilizando suas próprias categorias de entendimento, tomando a produção apenas como um processo de satisfação das próprias necessidades, no sentido *strito* do termo. No entanto, embora existam os imperativos biológicos que lancem os indivíduos à ação, cada sociedade busca meios de sobrevivência de maneira específica. Ele assinala que, mesmo que o ser humano necessite de abrigo ele o fará de uma forma particular, dado que cada forma lhe imprime um significado.

(...)como uma cabana de camponês ou o castelo de um nobre. Essa determinação de valores de uso, um tipo específico de construção habitacional como um tipo específico de lar, representa um processo contínuo de vida social na qual os homens reciprocamente definem os objetos em termos de si mesmos e definem-se em termos dos objetos.”(SAHLINS, 2003, p. 188)

Por trás do processo de produção material, a razão prática, nos termos de Sahlins, é possível encontrar uma intenção cultural que modela as relações sociais, dotando os objetos de um valor simbólico não necessariamente ligado somente às suas propriedades físicas. Polanyi⁷ (1980 apud Mulher, 2006) reconhece que a sociedade seja naturalmente condicionada por fatores econômicos, porém, para ele é verdade também que a economia está submersa em relações sociais. O próprio Marx, através do conceito de fetichismo da mercadoria, reconhece

⁶ MARX, Karl. *Le Capital: critique de l'Économie Politique*. Paris: Editions Sociales, 1976.

⁷ POLANYI, Karl. *A Grande Transformação: Origens da nossa Época*. Rio de Janeiro: Campus, 1980.

que na sociedade capitalista a generalização da produção mercantil fez com que as trocas passassem a ser vistas como uma relação entre coisas e não entre pessoas. A quantidade de trabalho contida nas mercadorias, aquilo que para Marx realmente gera valor e está presente em todas as mercadorias, está oculta nas relações de troca na sociedade capitalista. As relações de troca na sociedade capitalista estão inscritas em um sistema de interesses de compra e venda através da categoria mercado. Podemos identificar o mercado, de acordo com a proposta de Muller (2006), como uma instituição social e um modelo cultural. Instituição social por sua formação ter se dado no interior da sociedade como meio de estabelecimento de um sistema de trocas, dada a necessidade de sociabilidade e obtenção de recursos. O capitalismo, sugere Polanyi, necessita de instituições sociais como o mercado. O mercado por sua vez para funcionar precisa da sociedade. A sociedade, contudo, precisa permitir que coisas possam ser compradas e vendidas, ou seja, transformadas em mercadoria. O conceito de mercadoria que melhor atente dos objetivos deste trabalho é proposto por Arjun Appadurai (2010, p. 26): “mercadoria é qualquer coisa destinada à troca”.

Embora os mercados existam desde tempos remotos, a forma mercadoria dos objetos não é fixa no tempo e espaço. Nem sempre trabalho e terras foram mercadorias. A *grande transformação* de Polanyi⁸ (1980 *apud* PATEL 2010) descreve como terra e trabalho transformaram-se em mercadorias. Essa grande transformação, nada pacífica, deu-se através do processo de cercamento dos campos, expulsando muitos camponeses para as cidades onde passaram a vender sua força de trabalho. As mudanças sociais foram de grandes proporções e impôs novas regras sociais reguladoras da terra e do trabalho. O mercado alcançou o estatuto de “regulador” das relações sociais, evidenciado por Muller (2006). Para esta autora, atualmente, existe o predomínio da ideia de mercado como único modelo de relações capaz de garantir o crescimento econômico e desenvolvimento social.

No mundo moderno, o mercado tornou-se o articulador em praticamente todas as esferas da vida social, “não apenas por sua eficácia material, mas também por sua eficácia simbólica, ou seja, porque, na sociedade capitalista contemporânea, a economia tornou-se o *locus* privilegiado da produção simbólica e de sua transmissão (SALHINS⁹, 1979 *apud* MULLER, 2006, p. 15). É possível falar em mercado da moda, mercado de trabalho, mercado cultural, mercado de casamento, mercado imobiliário etc. Certamente, seu sentido é compartilhado por todos e, além disso, conceitos cunhados na esfera econômica como lucro, investimento etc. foram dominados pela população e utilizados em outras esferas sociais.

⁸ POLANYI, Karl. *A Grande Transformação: Origens da nossa Época*. Rio de Janeiro: Campus, 1980.

⁹ SAHLINS, Marshall. *Cultura e razão prática*. Rio de Janeiro: Zahar, 1979.

Eventualmente, ouvimos a expressão “vou investir nesse namoro”, na qual subentende-se que o “lucro” esperado é o casamento. As relações sociais em geral podem ser observadas sob o prisma das relações de troca, onde os interesses dos agentes se confrontam e ambos esperam obter ganhos satisfatórios. Podemos entender o mercado, portanto, na sociedade capitalista, como um modelo cultural de relações sociais. No entanto, embora o capitalismo tenha a tendência à mercantilização das “coisas”, é preciso o consentimento social para tal.

A economia e a sociedade, como tentou mostrar Polanyi, fazem parte do mesmo conjunto, assim como mercado e sociedade são dois lados da mesma moeda. A lógica do livre mercado “sempre necessita de uma base social, e é por isso que Polanyi não separa a nossa maneira de viver em governo e livre mercado – para ele trata-se apenas da sociedade de mercado” (POLANYI¹⁰, 1980 *apud* PATEL, 2010, p. 25). Polanyi, inspirou a abordagem social dos fenômenos econômicos em muitos autores, “chegando como fizeram alguns, a abordar a economia considerando-a um sistema de representações (DUMONT, 1982) ou ainda, um sistema cultural passível de uma análise simbólica (SAHLINS, 1979)” (MULLER, 2006, p. 14). A união dessas duas formas de enxergar o capitalismo nos leva a considerar a proposta de Patel (2010), na qual o mundo moderno vê a si próprio através dos olhos do mercado. Fato que faz ser praticamente impossível administrá-lo sem precificá-lo e deixá-lo a cargo do livre mercado.

A centralidade da economia foi se solidificando à medida que a industrialização e a produção de bens materiais foi se intensificando. O parâmetro para o desenvolvimento social frequentemente é o desenvolvimento econômico. O consumo tornou-se o termômetro social do desenvolvimento adotado por institutos de pesquisa; é possível determinar níveis de pobreza a partir do número de eletrodomésticos em casa.

Em trabalho apresentado à Escola de Pós graduação em economia da Fundação Getúlio Vargas (FERREIRA, 2004), sobre as condições habitacionais da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, foi mostrado que, embora a região tenha um grande número de pessoas vivendo em áreas de favela, o dobro da média das demais regiões (e quase três vezes a média brasileira), o percentual de pobres é 40% menor. A proposta do trabalho foi verificar índices de pobreza, levando-se em consideração além da densidade habitacional por domicílio e acesso à água canalizada, energia elétrica e coleta de lixo, o consumo de bens duráveis, sendo a soma desses fatores determinante para o conhecimento de condições de

¹⁰ POLANYI, Karl. *A Grande Transformação: Origens da nossa Época*. Rio de Janeiro: Campus, 1980.

moradia. Segundo Ferreira (2004) não é possível determinar níveis de pobreza de uma região apenas levando-se em consideração o contingente populacional das favelas.

O consumo de bens duráveis pode ser um indicador de pobreza. Entretanto nas favelas da região metropolitana, o índice de domicílios com televisão e geladeira, por exemplo, é o mesmo que fora delas. Inclusive, segundo Ferreira, há existência de mais pessoas sem banheiro em casa que pessoas sem televisão ou geladeira. O consumo de bens duráveis está distribuído nos domicílios da região metropolitana entre 95% com geladeira, 96% com televisão, 93,4% rádio e 35% máquina de lavar, garantindo a “saída” da situação de pobreza, a despeito das condições físicas da casa, educação e saúde. Este trabalho, dentre outros, mostra como o consumo de bens de consumo duráveis, para a sociedade capitalista, serve como parâmetro para a ascensão social e medida de qualidade de vida. Entretanto, a pobreza a despeito do consumo de bens duráveis, é uma realidade também fora das favelas, inclusive de cidades inteiras como mostra o comentário do médico do posto de saúde do Morro do Cavalão, Dr. Márcio, ao comparar sua cidade de origem com a comunidade:

No interior de Minas Gerais, todo mundo é isso aqui, então não tem esse negócio, eu fui criado nesse contexto, tem divisão de classes, mas todo mundo convive no mesmo espaço, todo mundo frequenta tudo. Eu vim de um lugar onde a carência é grande, Vale do Jequitinhonha e Vale do Rio doce. Eu cresci vendo esses contrastes. (informação verbal)¹¹

Na região metropolitana do Rio, os moradores das favelas possivelmente ganharam voz à medida que se tornaram consumidores. A sociedade de mercado enxerga o indivíduo enquanto consumidor em potencial. Daí o crescimento da “importância social” da “nova classe média”. O conceito de “nova classe média”, no entanto, é alvo de críticas. Ele é acusado de representar apenas uma faixa de renda, extraída de seu contexto cultural. O assunto foi abordado no jornal *O Fluminense*:

No final do mês passado, a Secretaria de Assuntos Estratégicos (SAE) da Presidência da República definiu que a nova classe média é integrada pelos indivíduos que vivem em famílias com renda per capita (somando-se a renda familiar e dividindo-a pelo número de pessoas que compõe a família) entre R\$ 291 e R\$ 1019. Pela definição, 54% da população brasileira estariam enquadradas na classe média. (“CLASSE média gera polêmica”, *O Fluminense*, 2012, p. 11)

¹¹ Entrevista concedida por Dr. Márcio, médico do Programa Médico de Família no Morro do Cavalão, [jan. 2013]. Entrevistador Karla Pinho da Fonseca Leite. Niterói, 2013.

A polêmica surgiu, segundo o jornal, em razão do baixo valor estimado para a faixa de renda da classe média, dado que o Brasil é sexta economia mundial, levando-se em conta seu PIB¹². Nos EUA, a população dentro dessa faixa de renda proposta é considerada pobre. Soma-se a esse fato, outro: a SAE considerou como “supérfluos”, itens como plano de saúde, cursos superiores, consulta e tratamentos médicos, hospitalização e serviços de cirurgia, enquanto foram considerados “essenciais” roupas, remédios, aluguel, transporte urbano, alimentação, água, esgoto, eletrodomésticos entre outros, ou seja, desconsiderou o consumo de bens e serviços que identificam a classe média ao longo da história; aquela composta por pessoas com nível superior, profissionais liberais que tem acesso a educação particular para os filhos, plano de saúde etc. Ao longo da reportagem é citado o argumento da socióloga Cláudia Sciré, no qual ela afirma estar ocorrendo uma “financeirização da pobreza” e não a efetiva ascensão de uma nova classe média. A questão da sustentabilidade da ascensão de uma nova classe média é posta em xeque quando se trata do acesso aos bens culturais e à educação de qualidade que ainda possuem acesso difícil nessa faixa de renda estimada para a classe média. O consumo sozinho, segundo Cláudia, não pode ser parâmetro. A representação da classe média deve, portanto, levar em consideração outros critérios que não digam respeito somente ao nível de renda. Ao mesmo tempo podemos dizer que o consumo em parte define grupos de indivíduos. Quando identificamos a classe média pelo consumo da educação privada ou consumo cultural (teatro, cinema, apresentações de balé), estamos identificando um grupo através do seu consumo que compõe e/ou sinaliza um estilo de vida.

A “nova” classe média é representada, segundo o colunista Artur Xexéo, pela preferência por músicas de axé, pagode e sertanejo universitário, em sua coluna na Revista O Globo. Nela ele comenta que os novos consumidores são muito bem vindos, mas que a “velha classe média” está “perdendo espaço” pela emergência da “nova classe média”.

Não gosto de axé. Nem de pagode. Nem mesmo de sertanejo universitário. Por isso, não custa perguntar: dá para tocar outra coisa? (...) Ensinaram-me a fechar o mês sem contas a pagar. Agora, o governo me alicia. Crédito!Crédito! Crédito! E eu não quero comprar uma TV de plasma, nem um segundo telefone celular, nem quero passar férias em Porto Seguro. Na verdade estou pensando em vender meu micro-ondas e a minha secretária eletrônica. Tornei-me um estranho no ninho. Sou da velha classe média. (...) onde foi parar a televisão da velha classe média? Sempre fui noveleiro, nunca tive vergonha disso. Assisti às novelas de Ivany Ribeiro em versão original. Mas não aguento mais tramas ambientadas na comunidade, sambão na trilha sonora, mocinha cozinheira e galã jogador de futebol. Eu quero de volta minha novela de Gilberto Braga! (XEXÉO, 2012, p. 66)

¹² PIB – Produto Interno Bruto

O consumo em certa medida identifica seus consumidores. E, por isso, a argumentação sobre o consumo exposta neste trabalho emerge tanto da ideia proposta por Sahlins (1979) na identificação do capitalismo como uma ordem cultural que se realiza no plano dos bens materiais, dado que a materialidade do capitalismo é, afinal, uma forma de simbolizar, quanto da identificação do capitalismo como um sistema de representações proposto por Dumont (1996) através da ideologia moderna: o individualismo. A sociedade moderna para Dumont operou uma revolução nos valores engendrados ao longo dos séculos no Ocidente Cristão. A mais significativa mudança se refere à representação do indivíduo como um valor na sociedade moderna. Em seu argumento Dumont distingue os dois sentidos pelos quais a expressão “indivíduo” é utilizada. Um deles refere-se ao sentido geral da representação do ser enquanto espécie humana, o sujeito da ação, o agente humano particular. O segundo diz respeito ao ser moral, independente, autônomo e assim não social tal como se encontra na ideologia moderna, o indivíduo é na sociedade moderna o substrato de palavras como “liberdade” e “igualdade”. Para salvaguardar a supremacia do individual sobre o coletivo é preciso garantir a igualdade de todos e a liberdade de escolha do indivíduo sob a alegação de que sua natureza moral irá guiá-lo na busca pelo bem social. Os princípios da ideologia moderna e sua relação com a categoria “econômico” nortearam Dumont em sua busca para o entendimento da cultura moderna ocidental.

A ideologia pode ser entendida como representações coletivas, termo cunhado por Durkheim (2009) para identificar crenças, ideias, valores, símbolos e perspectivas formadoras dos modos de pensamento e sentimento que são gerais numa sociedade ou grupo particular e que são compartilhadas como uma propriedade coletiva. Para compreender o mundo é preciso usar conceitos que permitem captar e organizar as experiências percebidas pelos sentidos. Representações coletivas são os conceitos socialmente compartilhados pelos quais os indivíduos interagem entre si e com a natureza. Dessa maneira é possível dizer que a realidade é socialmente construída. As representações coletivas se tornam visíveis à medida que tomam uma forma “material” em livros, revistas, jornais, músicas. Essas formas documentais funcionam como canais sociais que podem influenciar o comportamento dos indivíduos.

Capítulo 1 - Comportamento e escolha: os limites da racionalidade econômica

Quando a razão é evocada como essência de certas escolhas, principalmente aquelas de cunho econômico, alguns fragmentos são deixados pelo caminho. Isso ocorre porque, embora a razão possa parecer em um primeiro momento uma categoria puramente objetiva, verificamos que na vida prática as relações sociais que requerem um maior grau de racionalidade (relações econômicas), estão, também, envoltas por questões morais, políticas, sentimentais e ideológicas que interferem no processo de escolha e suscitam diferentes gradações de sociabilidade.

Uma relação de troca econômica não se esgota no simples ato de compra e venda. O mercado, seja ele uma lógica de troca ou um espaço físico, propicia relações de sociabilidade. É fácil perceber esse aspecto quando verificamos relações de lealdade, confiança e credibilidade em relação a uma determinada marca de produtos, a um estabelecimento comercial ou a um profissional específico, seja uma manicure, um cabeleireiro, um açougueiro ou um corretor de imóveis, entre outros. Portanto, as escolhas do que comprar, onde comprar, como comprar e com quem comprar, principalmente quando falamos em decisões individuais, estão envoltas por um caráter tanto objetivo quanto subjetivo. Dessa forma, podemos dizer que uma atitude racional não é necessariamente aquela desprovida de sentimentos, emoções e juízos de valor, mas sim aquela que possui uma lógica que leva em consideração outros “benefícios”, não apenas aqueles ligados puramente a maximização de ganhos materiais.

A compra pode ser entendida como um processo. No mercado imobiliário, a mercadoria vendida é cara e de difícil acesso. Para uma grande parcela da população a compra de uma casa só é possível mediante a um financiamento bancário (empréstimo) cujo pagamento é feito por um longo período (longo prazo), muitas vezes por um período de trinta ou trinta e cinco anos. Isso quer dizer que a busca por um imóvel “precisa” ser demorada e exige que o comprador de alguma forma estabeleça com o corretor de imóveis uma relação de confiança. Em contrapartida, o corretor para obter sucesso no seu ofício precisa “adotar” seu cliente, lhe dar atenção, conhecê-lo bem, identificar suas necessidades para melhor atendê-lo. Depois de algumas, ou muitas opções oferecidas ao cliente no decorrer dos meses é possível encontrar o imóvel desejado, ou não. A compra de um imóvel residencial é realmente um processo, por vezes, demorado, o que gera um envolvimento entre as pessoas envolvidas.

Quando um imóvel é comprado novo, ou ainda na planta, a relação entre a construtora e o comprador perdura até o término da garantia do imóvel, que geralmente é de

cinco anos contados a partir do final da construção e entrega das chaves. Além disso, um aspecto importante que deve ser observado no processo de escolha é o contexto da tomada de decisão, tanto em relação ao momento de vida do comprador e ainda sua “posição” socioeconômica, assim como ao próprio cenário socioeconômico do país. Quanto ao momento de vida do comprador, alguns fatores concorrem para a racionalização da escolha, como o papel da ponderação sobre o tempo e o esforço associados à escolha, as emoções, a interação social e ainda o impacto dos fatores externos como as propagandas de imóveis. Seguindo essa direção, é possível vislumbrar critérios que direcionam uma escolha.

Os critérios, que são inúmeros, estão inscritos em nós, acumulados pela convivência social e imersão cultural. No entanto, critérios culturais incorporados por nós também estão sujeitos a interpretações individuais. Dessa maneira, é pertinente inferir que a análise do processo de escolha deve levar em consideração um vasto conjunto de variáveis, dentre eles, o contexto, as ferramentas cognitivas de avaliação pertencentes à cultura nativa e a distinção entre decisões individuais e coletivas. Aliás, conforme Weber¹³ (1950 *apud* THIRY-CHERQUES, 2009, p. 900) argumenta, uma coisa “nunca é irracional por ela mesma, mas somente quando considerada a partir de um determinado ponto de vista”. A compreensão do conceito de escolha racional, dessa forma, pode ir além da visão fundante da ciência econômica na qual o ser humano é um agente maximizador, e uma escolha racional seria aquela em que o indivíduo utiliza os recursos que possui com vistas a alcançar o melhor resultado. O melhor resultado, no entanto, é relativo e não tem haver somente com ganhos materiais.

De acordo com Hermano Roberto Thiry-Cherques em seu artigo, *Max Weber: o processo de racionalização e o desencantamento do trabalho nas organizações contemporâneas*, a modernidade para Weber representou uma reordenação racional da cultura e da sociedade exposta em sua obra, *Economia e sociedade*. Nela ele distingue a racionalidade formal, substantiva, meio finalística e a racionalidade quanto aos valores. Para ele a racionalidade formal é aquela relativa à prática e ao cálculo presentes em procedimentos (práticos) burocráticos nos sistemas jurídicos e econômicos, onde são requeridas regras, hierarquias, especialização e treinamento. A racionalidade substantiva por sua vez está relacionada ao “conteúdo” desses sistemas operacionais, ou seja, sua lógica é estabelecida pelos objetivos e não pelos processos. Seria pertinente dizer que a substancia da economia é a interação do ser humano com a natureza a fim de obter os recursos necessários a sua

¹³ WEBER, Max. *The protestant ethic and the spirit of capitalism*. Nova York: Charles Scribner's Sons, 1950.

sobrevivência. E a formalização desse objetivo consiste em eleger procedimentos para a sua obtenção.

No entanto, tais procedimentos não são os mesmos em todas as “culturas” assim como a racionalidade usada para tal. Isso quer dizer que falar sobre uma racionalização (geral e universal) da produção implicaria afirmar que em todo e qualquer lugar (no tempo e espaço) seria utilizado o mesmo processo racional de produção: atingir a maior produção possível levando-se em conta a capacidade produtiva, ou seja, a alocação ótima dos recursos escassos. Pensando nisso, Weber introduz uma segunda distinção, as racionalidades meio finalística e valorativa. Elas derivam da ideia de que cada ação corresponde a um tipo e se refere a um grau maior ou menor de racionalidade. A ação racional é aquela que está relacionada tanto aos fins que se pretende alcançar quanto aos meios para alcançá-los.

De modo que um comportamento racional não precisa, necessariamente, obedecer a uma lógica finalística. Pode ser um ‘valor-racional’ sempre que seus fins ou meios sejam religiosos, morais ou éticos e não diretamente ligados à lógica formal, à ciência ou à eficiência econômica. (WEBER¹⁴, 2000 *apud* THIRY-CHERQUES, 2009, p. 899)

De acordo com Thiry-Cherques, o valor para Weber é a concepção de algo legítimo que se torna motivo para uma ação. Sabemos, no entanto, que a eleição de um “valor” é um processo de “luta” do qual muitas vezes nem tomamos consciência. A condução de uma vida consciente, entretanto, é em última instância afirmar alguns valores em detrimento de outros. “Os valores não são demonstráveis por métodos da ciência: só podem ser objeto da compreensão. (...) não há valores que possam ser ditos ‘superiores’ a outros: a hierarquia dos valores é cultural, no sentido contemporâneo do termo” (THIRY-CHERQUES, 2009, p. 900). Desse modo, é possível entender que os fins e os meios são direcionados, em alguns momentos, pela racionalidade valorativa. Isso significa que em certas escolhas o racional não tem a ver simplesmente com a maximização. Ao examinar certas escolhas de consumo é possível verificar a coexistência de várias racionalidades que eventualmente buscam a maximização, mas que também buscam integração social, realização pessoal, recompensas materiais, *status*, poder etc. A compreensão das condições e razões da emergência dos valores sociais engendrados nessa busca é necessária para o entendimento da formação do preço de um bem. A complexidade das ações humanas torna praticamente impossível a determinação

¹⁴ WEBER, Max. *Economia e sociedade*. Tradução de Regis Barbosa e Karen Elsabe Barbosa. Brasília: Universidade de Brasília, 2000.

de uma racionalidade “pura” e universal. O sistema de escolhas e preferências não obedece a uma lógica absoluta nem quanto aos valores nem aos fins.

Desde que haja consciência na ação, podemos chamá-la de racional. “A racionalização é o processo que confere significado à diferenciação de linhas de ação” (THIRY-CHERQUES, 2009, p. 901). A ação social na esfera econômica também é, antes de tudo, uma relação social, e como tal, é influenciada por valores culturais. Portanto, pode ser pensada para além de uma pura objetivação da maximização de recursos como demonstra o artigo *Racionalidade e escolha* do professor e economista, Orlando Gomes (2007).

Na ciência econômica, atualmente, segundo o artigo, duas importantes linhas de pensamento têm sido desenvolvidas. Uma diz respeito à decisão individual, a outra a interação social. Na primeira linha está cada vez mais presente a ideia de que as emoções contam, e, além disso, o contexto temporal e o esforço necessário à decisão também contam. Na segunda, a problemática da escolha racional considera o impacto de fatores externos, como a publicidade.

No que diz respeito à decisão individual, estudos recentes partem da premissa que a vida é um misto de razão e emoção, o que torna relevante em muitos processos de decisão, inclusive econômicos, a consideração de sentimentos como a inveja, o medo, o prazer, entre outros. Quando confrontamos cognição e emoção distingui-se de certa maneira decisão de curto e longo prazo, ou seja, no processo de escolha quando optamos por benefícios imediatos os sentimentos, de certa forma, “prevalecem”. Já quando a escolha é pensada no longo prazo, a cognição se sobrepõe e colide com frequência com uma avaliação intertemporal de todos os prós e contras envolvidos na decisão. Além disso, as novas teorias admitem a existência de “falhas” cognitivas. Mesmo que uma ação seja pautada em um comportamento racional extremo, podem ocorrer “falhas” de percepção, partindo-se do pressuposto de que as decisões são tomadas face às experiências de vida.

O raciocínio humano encontra-se preparado para responder essencialmente a questões que são de alguma forma familiares – os processos mentais associam sempre um novo problema a uma situação já conhecida, mas o novo problema pode exigir um tipo de resposta completamente diferente. O reconhecimento de que existem certos limites à capacidade cognitiva é importante para entender que, mesmo sob o pressuposto de comportamento racional, não há resultados absolutos e inequívocos que sejam gerados por decisões humanas. Ao acrescentar os limites da capacidade de raciocínio é importante perceber que, frequentemente, as decisões estão dependentes do contexto; um mesmo processo de decisão, enquadrado de forma diferente, traduz-se com regularidade em diferentes escolhas. (GOMES, 2007, p.56)

Caso uma pessoa seja constrangida a tomar uma decisão em curto espaço de tempo, ela não poderá considerar um número muito grande de alternativas, nesse caso a melhor solução possível poderá ser afetada pelo pouco tempo para tomar a decisão. Por exemplo, quando uma pessoa busca um apartamento para comprar e possui um prazo limitado para tal, em função de sua saída imediata do imóvel no qual está morando, a sua decisão será afetada por esse fator. Será crucial simplificar seu raciocínio. Da mesma forma quando uma família está há muito tempo procurando um imóvel para comprar, seu cansaço e/ou desânimo afetarão sua escolha. Mesmo que tais fatores não sejam percebidos conscientemente eles interferem na tomada de decisão.

As “falhas” cognitivas dizem respeito à familiaridade de uma situação. Ela nos induz a agir por intuição, ou seja, de forma não consciente, mas mecânica. Mesmo sendo eficiente em um ambiente de trabalho, uma ação mecânica, por exemplo, não suscita questionamentos sobre melhores modos de fazer. “Uma decisão intuitiva é, por definição, uma decisão que não deixa lugar à dúvida” (GOMES, 2007, p. 60). Nesse sentido, ela permite reduzir custos de ponderação de problemas, mas, ao restringir a dúvida, restringe também a possibilidade de encontrar novas soluções, eventualmente preferíveis à solução intuitiva. Dessa maneira, retornamos a Weber (2000). Agir por hábito não é agir de maneira racional. A racionalidade implica uma ação consciente. Agir de maneira consciente é fazer um levantamento de informações e “traçar estratégias” para uma ação eficiente e eficaz.

A decisão de comprar um imóvel, por exemplo, requer um mínimo de informações sobre ele. Porém, a forma pela qual essa comunicação é contextualizada afeta a percepção e contribui também para que seja gerada uma visão acerca de “necessidades” e preferências. As informações transmitidas por corretores imobiliários, incorporadoras e construtoras (através de folders, folhetos e propagandas) afetam sobremaneira as percepções individuais. Da mesma forma, informações de familiares, vizinhos, amigos, notícias de jornais, revistas e internet influenciam na tomada de decisão.

Por exemplo, quando nos dizem que há probabilidade de 99% de fazermos uma viagem tranquila, reagimos de forma diferente a quando se afirma que há uma probabilidade de 1% de termos um acidente. O modo como se contextualizam os fatos tende a afetar as decisões. (GOMES, 2007, p. 60)

Percebemos por esse exemplo que a decisão, mesmo individual, não é independente da existência social. Avançando nessa linha de pensamento seria possível observar que uma norma social é instituída à medida que sua existência é fruto de uma acumulação de

experiências sociais. Essa interpretação propõe que a interação social é um fator a ser considerado na categoria racionalidade. “A escolha não reflete apenas a utilidade individual, mas a relação com terceiros; noções como poder, prestígio, sociabilidade, estatuto, ética etc.” (GOMES, 2007, p. 61). De acordo com Orlando Gomes a teoria da escolha discreta abarca a noção de que o comportamento em sociedade pode influenciar os processos de decisão.

Mesmo que a decisão individual seja guiada pela “sociedade”, ela não deixa de ser racional. Os autores mais populares, segundo Gomes são McFadden (1973), Manski e MacFadden (1981) e Anderson (1993). Um campo de análise dessa teoria é o mercado financeiro, de onde se origina a “teoria do comportamento de rebanho”, onde as ações individuais vão se reproduzindo a partir de um comportamento “original”. No caso do mercado imobiliário, tal comportamento se verifica em processos especulativos. O comportamento de “empresários urbanos”, aqueles que arcam com os riscos da atividade imobiliária ao investirem em novas construções, guiam as decisões das famílias quanto à escolha do local de compra de seus imóveis, gerando uma “convenção urbana”. Como bem diz Abramo, “a convenção urbana é o mecanismo de coordenação que atua de forma tácita e implícita, sendo, portanto frágil e podendo ser revertida a qualquer momento” (ABRAMO¹⁵, 2011 *apud* ABRAMO 2007, p. 175).

A vida em sociedade influencia, ainda que indiretamente, as escolhas individuais. Durante a vida, o indivíduo passa por um processo de socialização no qual, simultaneamente, acontece a interiorização da exterioridade e a exteriorização da interioridade. (BOURDIEU, 1983) Levando-se em conta as condições materiais de existência e o meio social, são produzidas Bourdieu acrescenta ainda que

disposições que são princípios geradores e estruturadores das práticas e das representações que podem ser objetivamente “reguladas” e “regulares” sem ser o produto da obediência a regras, objetivamente adaptadas a seu fim sem supor a intenção consciente dos fins e o domínio expresso das operações necessárias para atingi-los e coletivamente orquestradas, sem ser o produto da ação organizadora de um regente.(BOURDIEU, 1983, p. 61)

Tais disposições fazem do indivíduo uma “pessoa social”, ou seja, o seu papel social determinará suas distância e posição sociais dentro de uma certa estrutura social. Isso não quer dizer que não seja possível o desprendimento de certas condutas esperadas, no entanto,

¹⁵ ABRAMO, Pedro. PAIXÃO, Luiz Andrés; PONTES, Eduardo. O mercado imobiliário como revelador das preferências pelos atributos espaciais: uma análise do impacto da criminalidade urbana no preço de apartamento em Belo Horizonte. Separata de: *Revista Economia Contemporânea*, Rio de Janeiro, v. 15, n. 1, p. 171-197, jan.-abr. 2011.

ela requer certo grau de conscientização devido à incorporação da estrutura social através do seu *habitus*. Ainda que o individualismo seja o alicerce da sociedade moderna, as decisões individuais são influenciadas pela estrutura social vigente, mas ao mesmo tempo ela é apreendida individualmente, ou seja o poder de decisão é individual e sujeito a diferentes interpretações, e, portanto, a reprodução social não se dá de maneira “perfeita”.

Se o individualismo pressupõe a liberdade de escolha do indivíduo, ao invés de uma atitude egoísta e maximizadora, o indivíduo pode optar por agir de forma não individualista e pensar no bem social como forma de alcançar seu bem estar pessoal. Como argumenta Gilberto Velho, na sociedade moderna ocidental, “os indivíduos escolhem ou podem escolher. Esse é o alicerce do individualismo moderno. No entanto, encontramos dimensões e instâncias desindividualizadoras, observadas no comprometimento a certas instituições sociais” (VELHO, 2008, p. 25). É possível encontrar dentro da sociedade capitalista comportamentos solidários tais como projetos sociais, fruto de iniciativas individuais ou da união de grupos de indivíduos representados por cooperativas, associações, instituições de caridade. Na comunidade do Cavalão, o comportamento desviante (ação que não objetiva o lucro) está representado na comunidade pela Associação das Damas de Caridade São Vicente de Paulo. Muitas negociações de compra e venda no morro foram realizadas por intermédio dessa Associação. A falecida diretora, Dona Suely, comprou várias casas para pessoas carentes no morro, assim como ajudou na construção de muitas delas.

No mercado imobiliário do Morro do Cavalão é possível observar que muitas transações são feitas entre amigos, conhecidos ou vizinhos, o que é, para todos, um fator positivo, pois torna viável a compra de uma moradia, inclusive com parcelamento. O fato das moradias no morro não pertencerem ao circuito do mercado imobiliário legalizado, torna impossível ao comprador ou ao vendedor recorrer à justiça no caso de se sentirem prejudicados, principalmente em relação ao pagamento parcelado que ocorre contando com a boa índole do comprador, avaliada através dos laços de amizade, recomendação de parentes, comportamento na comunidade, entre outros. Além disso, nem sempre a compra de uma moradia ou o investimento em benfeitorias referem-se somente a perspectiva de ganhos futuros (lucro). Sandra, moradora do Morro do Cavalão, diz saber que o dinheiro que está investindo em sua casa, dificilmente será resgatado com a venda de seu imóvel. A localidade na qual mora, sofre com constante falta de água. Segundo ela, já ficou um mês sem água. Embora more no morro há trinta e cinco anos, sua casa foi comprada recentemente; até então, ela morava na casa da mãe.

Permanecer em um lugar familiar é um importante critério de escolha, mesmo sabendo que o local escolhido é um lugar desvalorizado, como a localidade conhecida como *Divinéia*¹⁶. A proximidade de familiares e amigos permite que a vida individual se torne mais “fácil”, como no caso de Kely, moradora que, nascida no Morro do Cavalão há dezoito anos, prefere continuar morando no morro. Lá ela pode contar a ajuda da sua mãe. Já Cristina, a mãe de Kely pode contar com a ajuda do primo, pedreiro, com a reforma da casa. Viver próximo aos familiares traz conformo e segurança e uma rede de sociabilidade importante para vida cotidiana, embora o morro ainda não seja um lugar valorizado dentro do mercado imobiliário legalmente constituído. O bem estar gerado pela proximidade de amigos e familiares pode ser aumentado mediante o uso do dinheiro para melhoria nas condições gerais da moradia e do acesso a serviços básicos de infraestrutura.

Se o bem-estar pode ser traduzido como felicidade, poderíamos nos perguntar se dinheiro traz felicidade. Em certo ponto sim, diz a investigação sobre dinheiro e felicidade, realizada pelo economista Richard Easterlin, mencionada no livro *O valor de nada*, escrito pelo economista indiano Raj Patel (2010). De acordo com a pesquisa, as pessoas com níveis de renda maiores se declaram mais felizes do que pessoas com níveis de renda menores. No entanto, em países onde o nível de renda é suficiente para garantir boas condições de moradia, alimentação, água e energia elétrica, aumentos sucessivos na renda não garantem níveis maiores de felicidade. Ao contrário, a busca pela felicidade passa estar atrelada a equiparação do grau de consumo de seus pares e quando isso não é possível gera menos felicidade. Associar felicidade à aquisição de bens, um estilo de vida glorificado pela mídia, frequentemente torna a vida frustrante para muitas pessoas.

A ideia de felicidade como aquisição de bens é uma realidade construída pela sociedade ocidental moderna. Eduardo Viveiros de Castro (2010) nos convida a pensar se é possível ser feliz sem carro, geladeira ou televisão. Essa reflexão torna-se possível, segundo ele, através da observação de outras culturas. A antropologia ao estudar povos distintos fornece espelhos através dos quais é possível indagar sobre ações, motivações e comportamentos humanos. Os índios desempenharam esse papel, forneceram “o espelho” para a reflexão político filosófica. No Brasil da década de 1970, quando a Amazônia estava sendo ocupada de forma destrutiva, os índios brasileiros, nossos conterrâneos e contemporâneos, “nos ensinavam algo não só sobre nós mesmos como sobre nosso projeto de país: o Brasil que queríamos, e que não era certamente o Brasil que tínhamos” (CASTRO,

¹⁶ Localidade do Morro do Cavalão

2010) A percepção da diferença como algo “bom” fez com que antropólogos, artistas, juristas, advogados, estudantes se unissem contra o projeto de emancipação da população indígena.

Segundo uma proposta do governo, o povo indígena seria declarado como não índio (uma vez que falava português, usava roupas) e assim suas terras seriam retomadas e entrariam no mercado fundiário capitalista. O apoio a causa indígena serviu, segundo a perspectiva de Eduardo Viveiros de Castro, como emblema do destino de todos os brasileiros. Nesse momento, ganharam força o movimento negro, o movimento feminista, a politização da orientação sexual, ou seja, a emergência de outras minorias, exigindo participação política e integração à sociedade brasileira. “Os índios foram importantes por sua força exemplar, seu poder de condensação simbólica. Eles apareceram como portadores de outro projeto de sociedade, de outra solução de vida que contraprojetava uma imagem crítica da nossa” (CASTRO, 2010). A noção de uniformidade da população brasileira foi substituída pela imagem da diferença. A nação brasileira não era, afinal de contas, coerente com sua representação, “inventada” pelo Estado. No entanto, não é menos verdadeiro dizer que, a despeito das diferenças, é impossível que um grupo social, especialmente em um contexto de globalização e fluxo intenso de informações através da internet não seja influenciado por “ideologias dominantes” como o consumismo. Mesmo assim, diferenças importantes entre grupos sociais são mantidas, pois a forma de apropriação de uma “ideologia dominante” ocorre diferentemente. A diferença pode ser observada levando-se em conta vários aspectos como religiosos, étnicos, de gênero, econômicos etc. Mas certamente a percepção da diferença, seja de que ordem for, pode causar sentimentos de satisfação, aceitação, reconhecimento, inclusão, pertencimento ou seus opostos. Isso acontece porque as diferenças estruturam a percepção. Dentro de um “espaço social” específico as diferenças operam como um sistema classificatório. À medida que as práticas, os bens possuídos, as opiniões expressas são percebidas através de categorias sociais como bom e mau, distinto e vulgar elas tornam-se diferenças simbólicas. (BOURDIEU, 1983) A diferença percebida pelo consumo reflete o status social do indivíduo e constantemente desencadeia ressentimento por parte daqueles que não conseguem manter o padrão de vida ou mesmo atingir o próximo degrau dessa constante subida rumo à satisfação através do consumo. Mesmo depois da compra da sonhada casa própria, ela parece nunca estar à altura de receber os amigos. Mudanças constantes são pensadas por seus proprietários desde a troca de piso até a derrubada de paredes.

A rica experiência humana é destruída, segundo Stuart Mill¹⁷ (1874 *apud* PATEL, 2010, p. 43), ao se tentar fazer com que vivamos como *Homo economicus*, reduzindo os vínculos humanos a uma mera relação de mercado, onde a motivação principal é a maximização de ganhos. A razão da difusão dessa visão é, de acordo com Patel (2010), fundamentalmente política. Ela dá suporte ao monopólio econômico.

A Cultura do consumo como uma forma de perceber o mundo, afeta diretamente o comportamento das pessoas em sua vida cotidiana. Nestor Garcia Canclini, em seu livro *Consumidores e cidadãos*, nos convida a usar o consumo para pensar. A sugestão de usar o consumo para pensar é coerente com o presente estágio da nossa civilização. De acordo com Canclini (2008), atualmente, as pessoas não se sentem representadas por partidos políticos ou sindicatos; a noção de pertencimento se dá mais na esfera do consumo do que na esfera política. Através do consumo de bens privados e dos meios de comunicação de massa são respondidas perguntas concernentes ao posicionamento do indivíduo enquanto cidadão. Questões como “a que lugar pertencço e que direitos isso me dá, como posso me informar, quem representa meus interesses (...)” são respondidas mais frequentemente pelo consumo “do que pelas regras abstratas da democracia ou pela participação coletiva dos espaços públicos” (CANCLINI, 2008, p. 29). Para Canclini, em uma era de campanhas, estratégias e pesquisas de *marketing* tanto de partidos políticos, como de grandes corporações é razoável supor que os cidadãos sintam-se convocados a participação social como consumidores. No entanto, o consumo hoje ultrapassa as fronteiras dos Estados-Nação.

A “proposta” nacionalista das décadas de 60 e 70, que diferenciava o que é próprio e alheio por meio da valorização da produção industrial dentro das fronteiras territoriais das nações modernas, ficou “diluída” em meio a globalização de bens de consumo, meios de comunicação e mão de obra. O processo produtivo “foi” em busca da redução dos custos de produção fragmentando-se nos diversos territórios do globo. Como ele nos mostra, é possível “comprar um carro Ford montado na Espanha, com vidros feitos no Canadá, carburador italiano, radiador austríaco, cilindros e bateria ingleses” (CANCLINI, 2008, p.31). Isso quer dizer que, para Canclini, a relação entre produção e território ficou mais flexível, possibilitando a formação de uma “cultura” construída a partir da costura, articulação e apropriação de “traços” ou características disponíveis das mais diversas “culturas” a qualquer pessoa. Independente do país, religião, ideologia é possível entender os códigos sociais, e por

¹⁷ MILL, John Stuart. *Essay on some unsettled questions of political economy*. S. L., Longmans, Green, Reader, and Dyer, 2º edição 1874

vezes reinterpretá-los e utilizá-los. O valor simbólico do consumo ocasionalmente ultrapassa as barreiras territoriais.

Ainda assim, é preciso ressaltar que o global não simplesmente substitui o que é local como ele mesmo coloca. As diferenças nacionais persistem, o que ocorre é a transformação da diferença, algumas vezes, em desigualdade, gerada pela forma neoliberal de globalização. Para Canclini, o debate econômico sobre as contradições do modelo neoliberal no exame da globalização recai sobre a questão de explicitar o que mercado e consumo têm de cultural. Não se trata apenas de pensar sobre eficiência comercial, mas sim de enxergar e avaliar como os indivíduos se relacionam e constroem significados em sociedade. Antes de mais nada, é preciso desconstruir a ideia de que consumidores adotam comportamentos irracionais e que cidadãos são aqueles que agem de acordo com princípios político-ideológicos.

É preciso entender o consumo como a forma pela qual informamos o que é valioso para nós. “Quando selecionamos os bens e nos apropriamos deles, definimos o que consideramos publicamente valioso, bem como os modos de nos integrarmos e nos distinguirmos na sociedade, de combinarmos o pragmático e o aprazível.” (CANCLINI, 2008, p. 35). Ao mesmo tempo, ser cidadão não tem a ver somente com o território no qual nascemos, mas com as práticas culturais e sociais, que despertam em nós o sentido de pertencimento, a despeito de falar a mesma língua. A busca pelo reconhecimento Estatal da existência de uma diversidade cultural dentro de um mesmo território é o alvo de muitos movimentos sociais, o que implica uma mudança de paradigma da categoria cidadão. Cidadão encerra não somente direitos em relação à igualdade, mas também à diferença.

Os direitos são importantes com algo que se constrói e muda com as práticas e os discursos. A cidadania e os direitos não falam unicamente da estrutura formal de uma sociedade; indicam, além disso, o estado da luta pelo reconhecimento dos outros como sujeitos de “interesses válidos, valores pertinentes e demandas legítimas”. Os direitos são reconceitualizados como “ princípios reguladores” das práticas sociais, definindo as regras de reciprocidade esperadas na vida em sociedade através da atribuição mutuamente consentida (e negociada) das obrigações e responsabilidades, garantias e prerrogativas de cada um”. (CANCLINI, 2008, p. 36)

Repensar a cidadania, como propõe Canclini, é útil para observarmos as práticas não incluídas (ainda) na ordem jurídica, como, por exemplo, aquelas relacionadas ao mercado informal. Sabemos que na maioria das vezes, grande parte da população é excluída de circuitos sociais/políticos importantes, não somente por falta de dinheiro, mas também pelo desconhecimento sobre o funcionamento do aparelho estatal, suas formas de inserção e

“manipulação” do sistema jurídico. É sabido que o conhecimento das leis que regulam as diferentes esferas sociais, principalmente aquelas onde interesses econômicos e políticos estão em jogo, favorecem a inserção e a sobrevivência de pessoas ou corporações em seu interior. Muitas pessoas sequer sabem como fazer o cadastro no programa de financiamento da casa própria, *Minha Casa minha Vida*, destinado à população de baixa renda e criado durante o “Governo Lula”. Com o objetivo de auxiliar essas pessoas, algumas Organizações não Governamentais (ONGS) informam como e o que é necessário para o processo de financiamento da casa própria e até mesmo participam da construção de casas. Embora o site do Ministério das Cidades¹⁸ disponibilize informações sobre as modalidades de acesso a financiamentos da habitação através de programas do governo, não é tão simples, na prática, recorrer a eles. O entendimento do funcionamento da burocracia é um grande entrave para conseguir um financiamento e em algumas situações facilita o surgimento de fraudes, inclusive por parte de ONGS.

A dificuldade de acesso aos programas de habitação do governo abre caminho para novas soluções de produção habitacional “não oficiais” pensadas pela população. Uma delas é o sistema de autogestão da produção habitacional. A Instituição Bento Rubião¹⁹ auxilia essa modalidade de produção habitacional, em sistema de mutirão. Terrenos são comprados através de cooperativas habitacionais e casas são construídas com auxílio de todos os cooperados orientados por arquitetos vinculados à Instituição. Outra forma, são os chamados “mercados informais”, cobertos pelo véu da ilegalidade. Terrenos, muitas vezes pertencentes a União, são ocupados irregularmente e repassados a “terceiros” através de transações de compra e venda e também aluguel. Isentos de burocracia, pagamento de impostos e de intermediários, como no caso do Morro do Cavalão, o mercado imobiliário informal é uma alternativa para a população de baixa renda, uma vez que para alugar um imóvel através o mercado formal é necessário fiador com imóvel próprio na mesma cidade e renda superior a três vezes o valor do aluguel. Caso o aspirante a inquilino não possua fiador, pode optar por seguro fiança, depósito ou a aquisição de um título de capitalização no valor relativo a doze vezes o preço do aluguel, que ficará retido até o fim do contrato, momento no qual o valor poderá ser retirado pelo inquilino.²⁰ No “mercado informal” as “regras” para o seu funcionamento são estabelecidas de acordo com a “racionalidade” local, usando o conhecimento, os critérios de valor e as “necessidades” locais. As relações de troca são

¹⁸ www.cidades.gov.br

¹⁹ www.bentorubiao.org.br

²⁰ Prática realizada pela imobiliária Self Imóveis, localizada no bairro de Icaraí/Niterói.

pensadas de acordo com a realidade local conforme a “racionalidade” da população envolvida. De certa forma o mercado informal é, na verdade, “formal” porque segue formalidades, porém elas não estão previstas no sistema jurídico “global”.

A divergência entre os caminhos legais e as “necessidades reais” faz com que as chamadas “minorias” busquem caminhos alternativos, utilizando suas lógicas de interpretação do mundo. Muitas vezes, a busca de novos caminhos é feita usando o próprio sistema jurídico existente, como o caso de ONGS e Associações, ou não, como no caso dos mercados informais. A informalidade simplesmente demonstra a falta de políticas públicas capazes de abarcar as diferenças da população local.

Assim, a proposta de usar o consumo para pensar deve seguir rumo às formas pelas quais se dá o processo de escolha. “Afinal, o que faz o consumo expandir e se renovar”? Certamente, não somos apenas consumidores passivos guiados por propagandas, embora elas afetem nossa percepção. Somos influenciados pelo meio que vivemos; a família, os amigos, os colegas de trabalho, o grupo religioso; somos afetados por nosso *habitus*; somos movidos tanto por nosso inconsciente quanto por nossa consciência e emoções; e ainda assim, uma escolha influenciada por esses fatores não deixa de ser considerada racional, quando consideramos a compra de um imóvel.

Nesse sentido, a mediação social compõe a racionalidade tanto na escolha individual quanto a do grupo; como também contribui na determinação de critérios de valor que são culturalmente compartilhados. A percepção individual, influenciada por esses fatores, conseqüentemente determinará o que é útil, necessário e, portanto, tem valor.

Capítulo 2- O valor econômico: produto das relações de troca

O valor de alguma “coisa” é dado por sua importância, seja ela forjada no interior de uma sociedade, de um grupo específico dentro dela ou mesmo no “interior” do pensamento individual. Identificar o que é considerado um valor em qualquer uma dessas instâncias requer um exame atento a respeito dos princípios culturais que orientam a racionalização e as condutas individuais. Nossas escolhas são orientadas por valores que direcionam nossos julgamentos. O sentido da palavra valor em sua origem, no latim, é riqueza, no entanto, seu sentido foi ampliado, passando também a ser designado como valentia, coragem, mérito, merecimento.

Mesmo quando usamos o termo riqueza, eventualmente nos referimos a alguma coisa não objetivamente “quantificável”. Podemos dizer, por exemplo, que nossa maior riqueza é a saúde ou são os amigos ou a nossa família. Dessa forma, assim como estabelecemos critérios de valor para nossa vida de uma maneira geral, também o fazemos quando decidimos comprar mercadorias. Cabe então perguntar de que forma são hierarquizados os critérios que determinam a importância (valor) dos bens materiais dentro de um grupo social. Não podemos esquecer que a determinação desses critérios não dizem respeito apenas à questões econômicas; eles estão submersos em influências culturais, morais, sociais e até psicológicas.

A investigação sobre o valor não é uma preocupação recente. Desde Adam Smith, para tomarmos como ponto de partida a constituição da ciência econômica, a questão da determinação do valor é perseguida. Adam Smith se preocupou em investigar qual era a natureza da riqueza e suas causas sob o ponto de vista econômico. Sua investigação começou pela divisão do trabalho na “sociedade humana” e de como ela se articulou ao “mercado” para a construção da riqueza das nações. A destreza na execução de tarefas, segundo Adam Smith, proporcionada pela divisão do trabalho, foi um fator que favoreceu a eficiência na produção de mercadorias tornando possível a fabricação de uma quantidade maior de produtos dentro do mesmo período de tempo (jornada de trabalho). Além disso, a introdução de equipamentos e máquinas, desenvolvidos em um primeiro momento, pelos próprios trabalhadores, também contribuiu para o processo de produção de riqueza material.

A melhoria da eficiência produtiva gerou um excedente que frequentemente pôde ser convertido em riqueza para o grupo produtor. No entanto, Adam Smith enxergou a obtenção de riqueza não como o objetivo da divisão do trabalho, mas como uma consequência. A

divisão do trabalho foi vista, antes de tudo, como socialmente favorável, como mostra o trecho a seguir de sua obra *Riqueza das Nações*.

Em uma tribo de caçadores ou pastores, por exemplo, uma determinada pessoa faz arcos e flechas com mais habilidade e rapidez do que qualquer outra. Muitas vezes trocá-lo-á com seus companheiros, por gado ou por carne de caça; considera que, dessa forma, pode conseguir mais gado e mais carne de caça do que conseguiria se ele mesmo fosse à procura deles no campo. Partindo, pois, da consideração de interesse próprio, resolve que o fazer arcos e flechas será sua ocupação principal, tornando-se uma espécie de armeiro. Um outro, é particularmente hábil em fazer o madeiramento e as coberturas de suas pequenas cabanas ou casas removíveis. Ele está habituado a ser útil a seus vizinhos dessa forma, os quais o remuneram da mesma maneira, com gado e carne de caça, até que, ao final, acaba achando interessante dedicar-se inteiramente a essa ocupação, e tornar-se uma espécie de carpinteiro dedicado à construção de casas. Da mesma forma, um terceiro torna-se ferreiro ou apascentador de gado, um quarto se faz curtidor ou preparador de peles de couros, componente primordial da roupa dos silvícolas. E dessa forma, a certeza de permutar toda a parte excedente da produção de seu próprio trabalho que ultrapasse seu consumo pessoal estimula cada pessoa a dedicar-se a uma ocupação específica, e a cultivar e aperfeiçoar todo e qualquer talento ou inclinação que possa ter por aquele tipo de ocupação ou negócio. (SMITH, 1996, p. 74)

Ao invés de uma pessoa acumular várias tarefas de modo ineficiente, a divisão do trabalho proporcionou a eficiência através do aprimoramento de habilidades. Tal habilidade não é necessariamente inata, ela é, na maioria das vezes, para Adam Smith, adquirida a partir do meio social. Além disso, a realização de determinada atividade pode também coincidir com a satisfação e o prazer individual em executá-la. Nesse sentido, a diferença de capacidades entre as pessoas dentro de um grupo são extremamente úteis uns aos outros, pois além de tornar a produção material maior, com a possibilidade de beneficiar maior número de pessoas, trará uma satisfação pessoal através do trabalho. Sob a ótica de Adam Smith a busca em obter o melhor resultado para si gera o melhor resultado para o grupo de forma geral.

A divisão do trabalho contribui também para o fortalecimento da interdependência entre as pessoas, uma vez que a produção efetiva necessita da contribuição de todos. Além disso, as relações de trabalho, também engendram sociabilidades, ainda que mediadas por dinheiro, como é o caso da nossa sociedade capitalista moderna.

Os bens que consumimos representam a satisfação de “necessidades” de diversas ordens. Já é consenso entre muitos economistas que a noção de “necessidades” não é algo trivial. No livro, *Introdução à economia* do professor Wilson Cano (2012), encontramos “necessidades” classificadas da seguinte forma:

1-Necessidades individuais: a) corporais - absolutas (biológicas) e relativas (sociais ligadas ao contexto histórico); b) espirituais (obtenção de conhecimento e produção artística); c) luxo ou suntuário (distinção social)

2-Necessidades coletivas: dizem respeito a transporte público, escolas e infraestrutura de uma maneira geral.

O grau de importância que cada uma dessas “necessidades” vai ter para o indivíduo, depende, em última instância, do seu contexto social. Dessa maneira, independente de qual seja nossa necessidade material, só será possível satisfazê-la através de uma relação entre indivíduos (orientados por noções culturais) dentro de um contexto social, seja por meio de uma negociação, escambo, compra, ou até mesmo roubo. O roubo que a princípio se constituiria em um crime para nós, não é para a tribo africana, apresentada por Evans Pritchard (2008) em seu livro *Os Nuer*, mantinham uma rivalidade com a tribo Dinka desde tempos imemoriais. Em razão da mitologia criada a respeito da origem dessa briga, o povo Nuer estava autorizado a roubar gado dos Dinka.

Tanto a forma de produção, aquisição, circulação e uso de um objeto, são representativos para descortinar as forma de pensar de um grupo. A aquisição do que “necessitamos” pode se dar simplesmente através da espera de benevolência alheia. No entanto, ela será mais eficaz, segundo Adam Smith (1996, p. 74), se mostrarmos o quão vantajoso é para o outro fazer-lhe ou dar-lhe aquilo de que precisamos. “É isto que faz toda pessoa que propõe um negócio a outra.” Adam Smith completa seu argumento dizendo:

Não é da benevolência do açougueiro, do cervejeiro, ou do padeiro que esperamos nosso jantar, mas da consideração que eles têm pelo seu próprio interesse. Dirigimo-nos não à sua humanidade, mas à sua auto-estima, e nunca lhes falamos das nossas próprias necessidades, mas das vantagens que advirão para eles. (SMITH, 1996, p.74)

Parece a princípio uma visão puramente economicista e até mesmo pessimista da ação humana, mas se olharmos melhor, ter uma ação interessada não quer dizer que ela seja uma ação negativa, para o mau ou algo nesse sentido; apenas pode representar que quando agimos temos um interesse, ainda que inconsciente. E nosso interesse deve “coincidir” com o interesse do outro para que possa existir uma relação de troca. Foi fácil perceber esse aspecto quando iniciei minha pesquisa de campo. Tanto no bairro de Icaraí, quanto no Morro do Cavalão, percebi que para obter respostas às minhas perguntas, teria que despertar o interesse dos moradores. Argumentei que a pesquisa poderia se converter eventualmente em algo bom para os seus moradores, pois com base nas informações coletadas, políticas públicas em prol das localidades poderiam ser formuladas e implantadas. Outra situação orientada por essa “reciprocidade” ocorreu na minha relação com a Associação das Damas de Caridade de São Vicente de Paulo. Durante a pesquisa fui levada a enxergar o quanto minha ajuda como

voluntária, por mais modesta que fosse, poderia contribuir para mim e em certo sentido para o grupo. Seja no sucesso da minha pesquisa, seja na minha satisfação ao fazer o bem, seja na construção de uma sociedade mais harmônica, é certo afirmar que o bem estar social acarreta em grande medida o bem estar individual; e em algumas ocasiões o inverso também é verdadeiro. Então, podemos alargar a noção de interesse para além de interesses puramente econômicos, ou seja, ganhos materiais.

As relações de troca são antes de tudo relações sociais, e, portanto, encerram vários “interesses”, além do econômico. Seguindo esse caminho, Pierre Bourdieu (2011), em seu livro, *Razões práticas: sobre a teoria da ação*, argumenta que mesmo em esferas da vida social em que pressupomos ações desinteressadas (o campo intelectual e religioso) o “interesse” está presente. O ponto inicial de sua argumentação recai no princípio de que os agentes sociais não agem sem um sentido. Mesmo que uma atitude não tenha sido tomada racionalmente, ou seja, utilizando um cálculo de probabilidades, ela é para quem a executa, coerente. Bourdieu cita o princípio sociológico abaixo para evidenciar que até mesmo a sociologia ao declarar “atos gratuitos” na busca por uma razão de ser da uma conduta é influenciada pela visão econômica.

há uma razão para os agentes fazerem o que fazem (no sentido em que falamos de razão de uma série), razão que se deve descobrir para transformar uma série de condutas aparentemente incoerentes, arbitrárias, em uma série coerente, em algo que se possa compreender a partir de um princípio único ou de um conjunto coerente de princípios. Nesse sentido, a sociologia postula que os agentes sociais não realizam atos gratuitos. (BOURDIEU, 2011, p. 138)

Ao mencionar que ninguém fará nada gratuitamente, a sociologia evidencia que uma ação necessariamente vislumbra o lucro. “o que é gratuito não é pago”. A noção de interesse defendida por Bourdieu está relacionada não à busca por ganhos materiais e sim ao fato dos agentes sociais se mostrarem motivados a participar do “jogo social”. Para ele, “interesse é ‘estar em jogo’, participar, admitir, portanto, que o jogo merece ser jogado e que os alvos engendrados no e pelo fato de jogar merecem ser perseguidos; é reconhecer o jogo e reconhecer os alvos” (BOURDIEU, 2011, p. 139). Para além de uma economia de trocas materiais existe uma economia de trocas simbólicas por que as mercadorias são, por vezes, símbolos.

A visão antropológica de certa forma não exclui a econômica; ela a complementa. Dessa forma ao falar de um sistema de relações de troca, identificado por “mercado” podemos inter cruzar as visões dessas duas áreas do conhecimento. Adam Smith identificou o mercado

como um limitador da divisão do trabalho. Afinal, para que produzir um excedente se não será possível trocar ou vender? A expansão do mercado operou a expansão da divisão do trabalho, que quando plenamente estabelecida proporcionou a todo indivíduo obter o que necessitava a partir do seu próprio trabalho, ou seja, o produto do seu trabalho tornou possível obter o produto do trabalho alheio. No entanto, a troca direta de um produto por outro não era sempre possível, uma vez que deveria haver correspondência de desejos. Uma solução consistia em manter “em mãos” algum produto que facilmente seria aceito por todos.

(...) toda pessoa prudente, em qualquer sociedade e em qualquer período da história, depois de adotar pela primeira vez a divisão do trabalho, deve naturalmente ter se empenhado em conduzir seus negócios de forma, que a cada momento tivesse consigo, além dos produtos diretos do seu próprio trabalho, uma certa quantidade de alguma(s) outra (s) mercadoria (s) – mercadoria ou mercadorias tais que, em seu entender, poucas pessoas recusariam receber em troca do produto de seus próprios trabalhos.” (SMITH, 1996, p.82)

Em seu argumento, Adam Smith reconhece que existem certas mercadorias reconhecidas socialmente como de grande importância (valor) e por isso, ninguém as recusaria recebê-las. No decorrer de sua argumentação ele exemplifica algumas mercadorias usadas como meio de troca em várias sociedades. Entre elas estão o gado, o sal, o bacalhau seco, o açúcar, o fumo, peles, couro, pregos e até um certo tipo de conchas usadas como meio de troca na costa da Índia. Nesse último exemplo, fica claro que o valor da concha não é dado simplesmente por sua utilidade prática, mas seu valor é socialmente instituído. Acima de todas essas mercadorias, certos metais como ouro, prata e cobre obtiveram a preferência como meio de troca, segundo Adam Smith, porque não eram perecíveis, tinham facilidade de deslocamento e podiam ser fracionados sem perdas, ajustando-se à mercadoria trocada. Apesar de todas as características materiais que incentivavam seu uso, ele deveria ser legitimado socialmente como um meio de troca válido. E mesmo com todas as vantagens do uso de metais como meio de troca, algumas desvantagens surgiram: a dificuldade da pesagem e a verificação de sua autenticidade. Para superar essas dificuldades os metais passaram a ser cunhados. O metal passou a ter a forma moeda, nele era cunhado sua respectiva quantidade. A unidade de medida “monetária” equivalia a unidade de medida do metal usado como dinheiro. Porém, com o passar do tempo, os príncipes e Estados soberanos foram diminuindo a quantidade “real” de metal que originalmente continham as moedas com o intuito, segundo Adam Smith, de saldar suas dívidas e como consequência aumentaram a quantidade nominal de moeda em circulação. Depois que a circulação de metais foi substituída pelo papel moeda, ainda se manteve em alguns países sua emissão atrelada à reserva de ouro. Com o fim

do “padrão ouro”, os países adotaram o chamado curso forçado (POLANYI, 2000). A adoção de vários tipos de mercadoria como dinheiro demonstra que o valor e o uso de tais mercadorias é dado através de um consenso social do qual emerge guiado por parâmetros culturais.

O uso do dinheiro como meio de troca não apenas facilitou as relações de troca, como tornou mais evidente a relação de valor entre as mercadorias e, por conseguinte, o valor das “coisas” dentro do contexto cultural. A partir do momento que o dinheiro passou a ser um equivalente geral, o valor das coisas pôde ser observado quantitativamente, ou seja, ganhou uma dimensão mais objetiva. Mas nem por isso o dinheiro explicitou o que determina o valor das “coisas”. Adam Smith reconheceu na palavra “valor” dois sentidos. Um deles se referia a utilidade prática de um determinado objeto, e o outro ao seu poder de compra. Dessa forma ele definiu os conceitos de valor de uso e valor de troca. Ele observou ainda que

as coisas que tem o mais alto valor de uso frequentemente tem pouco ou nenhum valor de troca; vice versa, os bens que têm o mais alto valor de troca muitas vezes tem pouco ou nenhum valor de uso. Nada é mais útil que a água, e, no entanto, dificilmente se comprará alguma coisa com ela, ou seja, dificilmente se conseguirá trocar água por alguma outra coisa. Ao contrário, um diamante possui algum valor de uso, mas por ele se pode, muitas vezes, trocar uma quantidade muito grande de outros bens. (SMITH, 1996, p. 85)

É indiscutível que quando adquirimos algo é porque de alguma forma nos é útil. É possível, no entanto, relativizar o conceito de utilidade. Uma casa, por exemplo, não tem utilidade para um povo nômade, mas é útil para habitantes de grandes cidades. A utilidade pode, como nesse caso, ser ditada por aspectos culturais, históricos e socioeconômicos. E então, retornamos à questão da relatividade do conceito “necessidades”. Talvez, ciente da relatividade inerente à utilidade das coisas, Adam Smith tenha concentrado seus esforços intelectuais nos princípios que regulam o valor de troca. Para ele “um homem é rico ou pobre, de acordo com o grau em que consegue desfrutar das coisas necessárias, das coisas convenientes e dos prazeres da vida.” (SMITH, 1996, p. 87) Isso significa que é preciso comprar coisas de outras pessoas, já que estamos em uma sociedade com alto grau de divisão do trabalho. O ato de comprar implica usar o produto do próprio trabalho para comprar o produto do trabalho alheio, ainda que camuflado sob a forma salário. “Portanto, o valor de qualquer mercadoria, para a pessoa que a possui, mas não tenciona consumi-la, senão trocá-la por outros bens, é igual à quantidade de trabalho que essa mercadoria lhe dá condições de comprar ou comandar. Conseqüentemente, o trabalho é a medida real do valor de troca de todas as mercadorias” (SMITH, 1996, p. 87). Esse pensamento traduz a ideia de que o produto

do próprio trabalho representa o seu poder de compra. O indivíduo só poderá estabelecer uma troca equivalente ao valor do seu trabalho.

Tanto Adam Smith quanto outros que o sucederam na busca pela compreensão do valor, como Karl Marx, enxergaram no trabalho a verdadeira fonte do valor. O trabalho, por sua vez, pode ser diferenciado. Existem trabalhos que exigem maior esforço físico, assim como mais destreza, habilidade, conhecimento técnico etc. A aquisição de tais habilidades demandam um longo tempo de maturação, representado frequentemente por um valor maior que garantirá um maior poder de compra. “O produto do trabalho pertence ao trabalhador; e a quantidade de trabalho normalmente empregada em adquirir ou produzir uma mercadoria é a única circunstância capaz de regular ou determinar a quantidade de trabalho que ela normalmente deve comprar, comandar ou pela qual deve ser trocada” (SMITH, 1996, p. 101). No entanto, na sociedade capitalista, os meios necessários para execução do trabalho, ferramentas, local de trabalho, matéria-prima etc., se acumularam nas mãos de pessoas “particulares”, que empregaram esse patrimônio para contratar pessoas com a destreza requerida à produção de uma mercadoria particular. Ao final da produção, além da mercadoria proporcionar valor suficiente para pagar os preços dos materiais usados e salários, deverá sobrar o suficiente para pagar o empresário por seu “trabalho” de dirigir à empresa, e pelo risco que ele assume ao empreender o negócio (lucro). Nesse sentido, o lucro é legítimo, é a remuneração do empresário que arcou com os riscos da produção. De outra maneira o empresário não teria interesse em financiar o empreendimento. Como ressalta Marshall Sahlins (2008, p. 127) na conclusão do seu livro, *Metáforas históricas e realidades míticas* “A ação, dizemos, é intencional: norteia-se pelos propósitos do sujeito agente, pela vida social dele ou dela no mundo. Engajados assim em um projeto de vida. (...) O interesse em algo é a diferença que esse algo faz para alguém.”

Foi à noção de valor oriunda da ciência econômica que ganhou maior espaço na mente e nos discursos da população. Quando as pessoas são indagadas sobre o preço de algo, imediatamente recorrem aos chamados fatores de produção: trabalho, recursos naturais e capital (terreno e instrumentos que têm por finalidade diminuir o esforço e aumentar a eficiência do homem no processo produtivo). Beto, morador do Morro do Cavalão, diz que o preço do seu imóvel é fruto de um cálculo que leva em conta a mão de obra para construir a casa, o valor do terreno e o material que gastou. No entanto, ele reconhece que também faz uma sondagem nos preços do “mercado imobiliário” do morro. Afinal, existe um cabo de guerra, nem sempre justo, entre o quanto os compradores estão interessados em pagar e o quanto os vendedores estão interessados em receber. Além disso, entra em cena a influência

do preço dos imóveis nos bairros de Icaraí e São Francisco, um fator positivo para os vendedores do Morro do Cavalão. O mesmo não ocorre para os “vendedores” de imóveis no bairro de Icaraí. A proximidade do Morro do Cavalão desvaloriza imóveis em Icaraí.

A comunidade do Morro do Cavalão, no entanto, não desvaloriza seu entorno totalmente. Segundo um corretor de imóveis do bairro de Icaraí, a Rua Joaquim Távora, que margeia a comunidade, pode ser dividida em duas partes. Da praia até o meio da rua e do meio até o túnel que dá acesso ao bairro de São Francisco. A primeira parte é altamente valorizada e não sofre interferência significativa da proximidade em relação à comunidade. A segunda parte é tida como perigosa e impacta negativamente no preço dos imóveis locais. Em conversa com uma recente moradora da rua, doutoranda da UFF em história, pude constatar algumas impressões suscitadas pela proximidade com a comunidade.

Morar na Rua Joaquim Távora, em Icaraí, me trouxe vários benefícios: além de ser perto da praia (algo que sempre me agradou), havia pontos de ônibus perto (para todas as partes de Niterói e, também, para o Rio) e comércio. A rua me parecia pouco movimentada e, durante a noite, a circulação de pessoas diminuía bastante. Aluguei um quarto num apartamento, cuja moradora já estava ali há algum tempo. Assim que me mudei, os moradores mais antigos me alertaram dos "possíveis perigos em transitar pela rua durante a noite". Sempre que conversava com estas pessoas (uma delas, proprietária do imóvel onde morei) me diziam que havia uma favela por perto. Tratava-se do "Morro do cavalão". Com o tempo fui percebendo que o medo de assaltos e outros tipos de violência era por conta da rua ficar muito próxima à comunidade. Os quatro meses que residi na R. Joaquim Távora foram bons. Jamais fui vítima de nenhum tipo de violência, pelo contrário, aproveitei o clima e a facilidade que o lugar me proporcionava. (informação verbal)²¹

Mesmo com a instalação de uma unidade de polícia (GPAE) na comunidade, em 2002, o receio da proximidade com a comunidade permanece.

Em artigo recente, o economista Pedro Abramo (2010), juntamente com Luiz Andrés Paixão e Eduardo Pontes, destacou o impacto da criminalidade no preço dos imóveis, argumentando que a violência urbana é uma das principais preocupações da sociedade brasileira, embora nem sempre criminalidade e violência sejam vivenciados e percebidos da mesma forma. Para as mães do Morro do Cavalão, segundo relato da diretora da creche Medalha Milagrosa, perigoso seria deixar os filhos realizarem um passeio na cidade do Rio de Janeiro.

A despeito da relatividade do tema, a garantia da integridade física e bem estar é o desejo de todos. Para estabelecer o impacto da criminalidade no preço do imóvel, Abramo

²¹ Entrevista concedida por Amanda, Moradora da rua Joaquim Távora, bairro de Icaraí . [nov. 2012]. Entrevistador: Karla Pinho da Fonseca Leite. Niterói, 2012.

(2010) mapeou alguns comportamentos de agentes do mercado imobiliário que direcionam a formação dos preços. No modelo heterodoxo proposto por Abramo, os atores urbanos levam em consideração as decisões dos demais atores na escolha locacional. Além disso, é levada em consideração a incerteza dos atores com relação às possíveis mudanças na estrutura urbana. Porém, a configuração urbana futura é um importante aspecto para a escolha do lugar de moradia; afinal, é recorrente o discurso de que a moradia, a despeito de ser um local para morar, é também um investimento. Nesse sentido, cabe ao ator urbano especular a respeito de qual lugar será escolhido pelas famílias do “mesmo tipo”(mesmo estrato social); assim os benefícios de “uma boa” vizinhança serão alcançados.

O lugar por excelência de “observação” dos atores para a formulação de estratégias de ação é o “mercado”, no caso desta pesquisa, o mercado imobiliário. Nele, segundo Abramo, é possível a formação de uma convenção urbana.

A convenção urbana é o mecanismo de convergência das expectativas dos atores urbanos que permite o surgimento de uma regularidade na estrutura urbana. Assombradas pela incerteza urbana, as famílias observam o *modus operandi* do mercado imobiliário para tomar suas decisões. Nessa observação, percebem que os empresários urbanos como mais bem informados sobre a configuração residencial urbana futura, dado que eles aparentemente correm mais riscos. O comportamento destes empresários serve como guia locacional para as famílias (...) (ABRAMO, 2010, p.175)

O “empresário urbano” para Abramo também possui um papel inovador, propondo novos tipos de imóveis em novas localizações, como ocorreu no bairro de Icaraí, na fronteira com o bairro de Santa Rosa. Ele sofreu alterações que incentivaram uma mudança no modo de olhar aquele pedaço do bairro. Evidente que o fato de pertencer a um bairro já consagrado pesou na decisão de investimento no local. O valor social dado ao bairro pôde ser traduzido em valor econômico, como salienta Abramo:

a inovação espacial, que consiste na produção de imóveis mais sofisticados para famílias de alta renda em uma nova localização, ao atrair as famílias abastadas para esses locais, cria uma nova ordem urbana. Na medida em que as famílias abastadas deixam uma determinada localidade, esta passa a ser habitada por famílias de um padrão imediatamente inferior e, assim, sucessivamente. Essas migrações intraurbanas em cadeia alteram a estrutura urbana vigente, inaugurando uma nova ordem urbana (nova convenção). Porém, esse processo é instável e frágil e pode ser alterada a qualquer momento, colocando a convenção urbana vigente em xeque, ao mesmo tempo em que abre espaço para o surgimento de uma nova convenção. (ABRAMO, 2010, P.176)

A convenção urbana cria uma distinção espacial tornando áreas mais valorizadas e outras menos. Nesse sentido, a criminalidade em uma região é um fator que incentiva a mudança das famílias e a conseqüente busca de novos produtos moradias (condomínios de casas) em novas localizações. A busca das famílias por novas moradias acentua ainda mais a desvalorização local.

As incertezas quanto às transformações urbanas podem, em certa medida, ser contidas mediante intervenção pública e regulação urbanística. O Estado através de políticas habitacionais pode limitar incertezas tanto quanto à produção habitacional, quanto ao uso e ocupação do solo, assim como a implantação de unidades de polícia. Através do plano diretor da cidade são estabelecidas diretrizes para o desenvolvimento local, determinando áreas comerciais, residenciais, altura de edificações etc. Ainda assim, como foi dito por moradores do bairro de Icarai em várias entrevistas ao longo desta pesquisa, os “empresários urbanos” interferem vez por outra nas normas urbanísticas. Quanto às unidades de polícia, nenhum morador entrevistado disse conhecer o GPAE.

Mesmo que exista algum tipo de controle em relação aos preços dos imóveis ele não é totalmente eficiente, da mesma maneira como cálculos econométricos de formação de preços, como o utilizado por ABRAMO (2010), deixam escapar a dimensão prática e a relatividade de certas categorias como a violência. No seu trabalho ele usa a base de dados utilizada no ITBI (Imposto de Transações de Bens Imóveis), que contempla o valor da transação do imóvel, a área do terreno, área do imóvel, padrão de acabamento, idade fiscal, preço avaliado pela prefeitura, localização (bairro), zoneamento do imóvel e preço declarado da transação.

Tais critérios são usados cotidianamente pelos corretores de imóveis durante o processo de avaliação. No entanto, o preço do metro quadrado do imóvel é dado por sua localização valorizada ou não via mercado, que por sua vez reflete as preferências sociais. Da mesma maneira, o tempo de “vida” do imóvel pode contribuir positivamente ou negativamente, dependendo do contexto e de quem está interessado na compra. Muitas vezes, vemos uma mobília usada possua valor maior que uma nova, mesmo que sejam feitas do mesmo material, até porque, quem a fez também “conta”. Na prática, não existe um cálculo destituído do contexto social. Metodologias de cálculo de índices econômicos são frequentemente influenciadas por objetivos “políticos”, no sentido amplo da palavra, como disse um profissional do mercado imobiliário:

Sou corretor há cinco anos. Tanto na empresa que trabalho agora quanto na anterior, o esquema de trabalho é o mesmo. Os corretores são divididos em equipes. Aqui, são quatro equipes. Os imóveis para a venda são sorteados entre as equipes. Você tá no plantão, faz parte daquela equipe. Você participa de um sorteio onde vai ser determinada a posição no atendimento. A gente trabalha com captação de imóveis, em paralelo. A gente não pode abrir mão disso. Nada mais é do que convencer o proprietário a nos dar uma oportunidade para cadastrarmos o imóvel na empresa. A gente trabalha na venda e na avaliação. Eu sou técnico em transações imobiliárias e sou também perito avaliador. Corretor tem função de captar, avaliar e vender. Caso o cliente não tenha um parâmetro de mercado em relação a preço, nós avaliamos. O cliente concordando com o preço dado, partimos para o processo de venda. Os critérios para avaliação são: localização, diria que representa 60% do valor do imóvel, valor de metro quadrado da região, com base na prefeitura, ITBI, bem feitorias, estado de conservação, andar, se é alto ou baixo, posição do sol. O andar baixo é mais barato por causa do ruído e falta de privacidade. Sol da manhã é mais valorizado. Vizinhança, leva-se em conta a proximidade com comunidade, escola de samba, bares, bailes. O potencial para construção de edificações valoriza a compra de casas, e a localização passa a representar 70% do valor do imóvel. Hoje o bairro de Icaraí é dividido em duas partes da praia até a Avenida Roberto Silveira e da Roberto Silveira até o bairro Santa Rosa, que chamamos de Jardim Icaraí. As pessoas que procuram apartamentos para comprar acham que Niterói é um ótimo lugar para morar, com excelente qualidade de vida. Chutando um percentual, acho que 40% dos compradores em Icaraí vem da cidade do Rio de Janeiro e outros Estados e 60% de Niterói. Quem mora em Niterói não quer sair. Com todo problema de trânsito Niterói tem características de cidade do interior. A Joaquim Távora é dividida em uma parte boa e uma parte ruim. Eu comento com o comprador o que é ruim em um lugar como enchente, comunidade próxima etc. Alguns clientes já pedem para descartar imóveis na Av. Ary Parreiras e rua Joaquim Távora. Hoje, não tem cliente bobo ”(informação verbal)²²

Tanto nos circuito formal quanto no informal o preço dos imóveis segue critérios práticos e sociais não quantificáveis tão facilmente. Contudo, para que a venda seja efetuada há a necessidade prática do estabelecimento de um valor em dinheiro, o preço. O valor econômico é, portanto, estabelecido no mercado, onde interesses e sentidos são, como nos chama atenção Marshall Sahlins, dois lados da mesma moeda. Tal moeda é o signo, relacionado com pessoas e com outros signos.

O valor de uma moeda de cinco francos é determinado pelos objetos dissimilares pelos quais ela pode ser trocada, por exemplo, tanto de pão ou tanto de leite, ou por outras unidades similares do sistema monetário com as quais ela pode ser comparada por contraste – um franco, dez francos e assim por diante. É por meio dessas relações que se constitui a significação de cinco francos na sociedade. No entanto, esse sentido social, geral e abstrato não corresponde ao valor que a moeda de cinco francos tem *pra mim*. Aos meus olhos, ela figura como interesse particular ou valor instrumental, e se eu trocar por leite ou pão, se a der a alguém ou depositá-la no banco, tudo isso depende das circunstâncias em que me encontro e dos meus objetivos particulares. Já que implementado pelo sujeito histórico, o valor convencional do signo adquire um valor intencional, e o sentido conceitual, uma referência acionável. (SAHLINS, 2008, p. 128)

²² Entrevista concedida por Capistrano, corretor de imóveis. [fev. 2013]. Entrevistador: Karla Pinho da Fonseca Leite. Niterói, 2013.

Sahlins alerta para o fato de que os processos individuais e sociais pelos quais é formado o valor são diferentes, mas afetam-se mutuamente. Interesse individual e sentido social derivam um do outro à medida que o sentido do signo é usado como valor convencional e o interesse como valor intencional. O valor do signo é vivenciado na vida cotidiana de maneiras diversas e sujeito a reinterpretações. Isso quer dizer que uma categoria cultural pode ter seu sentido alterado. “De qualquer forma, a ação começa e termina na estrutura: começa nos projetos das pessoas como seres sociais para terminar na absorção dos efeitos num prático-inerte cultural” (SAHLINS, 2008, p. 133).

De maneira análoga podemos dizer que a categoria moradia foi revalorada mediante a noção de propriedade privada no contexto capitalista.

Capítulo 3 – A mercadoria moradia

Moradia, habitação, casa, apartamento, lar, residência, domicílio são algumas das designações que indicam um ambiente doméstico. Nem sempre esse ambiente representou intimidade e privacidade da maneira que o concebemos hoje. No livro *Casa: pequena história de uma idéia*, Witold Rybczynski (1999, p. 32) esclarece que no século XVI era pouco provável que alguém tivesse seu próprio quarto. “Foi mais de cem anos mais tarde que surgiram os cômodos onde os indivíduos pudessem ficar a sós – eram chamados de ‘privacidades’. (...) As casas eram cheias de gente, muito mais que hoje em dia (...)” Os cômodos possuíam várias funções. No decorrer do dia um cômodo era utilizado conforme as necessidades cotidianas e ao final do dia transformava-se em “quarto”. Na Europa desse tempo o aquecimento precário e o frio davam ao local onde ficava o forno destaque na casa, tornando-o o cômodo principal.

O progresso técnico trouxe grandes modificações ao dia-dia das pessoas; o advento da luz e aquecedores começou a transformar a noção de conforto das pessoas. Hoje, móveis são planejados visando o conforto e o relaxamento. A divisão da casa leva em conta a privacidade de seus moradores. Tanto o relaxamento quanto a privacidade indicam para nós uma ideia de conforto. Contudo, “a palavra ‘confortável’ não se referia, originalmente, ao prazer e à satisfação. Sua raiz latina é *confortare* – fortalecer e consolar. O sentido atual de conforto começou a ser usado, segundo Rybczynski, no século XVIII. Desvendar o sentido das palavras de certa maneira descortina o modo de pensar de uma época, de uma sociedade. As palavras novas surgem ou novos sentidos são dados a elas à medida que se torna importante suprir uma necessidade. Conforme argumenta Rybczynski (1999, p. 35):

Dizem que os índios inuit canadenses têm várias palavras para descrever vários tipos de neve. Como os velejadores, que têm um vasto vocabulário para descrever o clima, eles precisam distinguir entre a neve nova e velha, compacta ou solta, e assim por diante. Nós não temos tal necessidade, chamamo-la de neve. (...) De modo semelhante, as pessoas começaram a usar ‘conforto’ com um significado diferente porque precisavam de uma palavra específica para articular uma ideia que não existia anteriormente ou não precisava ser expressa.

Isso não quer dizer que na Idade Média não existisse inovação tecnológica. A Idade Média criou livros com ilustrações coloridas, óculos, catedrais, o arado, o conceito de campos agrícolas rotativos, moinho de vento, roda d’água, relógio mecânico, tear horizontal, bomba de sucção; no entanto, a maioria da população da Europa era muito pobre. As pessoas viviam em condições de vida muito precárias. Não tinham acesso à água ou saneamento, móveis ou

objetos pessoais. “As consequências dessas privações, segundo alguns historiadores, é que os conceitos como ‘lar’ ou ‘família’ não existiam para essas almas sofridas. Falar de conforto ou desconforto nessas circunstâncias era um absurdo” (RYBCZYNSKI, 1999, p. 37). Os moradores das cidades tinham um acesso às inovações da Idade Média. As cidades “livres” surgiram na Europa, onde nasce uma nova civilização urbana, os “burgueses”. Palavra que designava mercadores e comerciantes de cidades com muralhas e conselhos governamentais eleitos, que não eram subordinados ao senhor feudal, mas diretamente ao rei. “O que remete o burguês ao cerne de qualquer discussão sobre conforto doméstico é que, diferente do aristocrata, que vivia em um castelo fortificado, ou do clérigo, que vivia em um mosteiro, ou do servo, que vivia em um casebre, o burguês vivia em uma casa” (RYBCZYNSKI, 1999, p. 37).

A casa burguesa além de moradia era também local de trabalho. Geralmente ela possuía dois andares. Embaixo era mantido o comércio, em cima a moradia. Os poucos móveis da casa eram simples e multifuncionais, como o baú, que servia tanto para guardar estoques quanto para sentar-se. Camas e mesas eram desmontáveis. Afinal, um mesmo cômodo possuía várias funções ao longo do dia. As cadeiras não eram feitas com o objetivo de serem confortáveis, eram símbolos de autoridade. Eram feitas para pessoas importantes enquanto o restante delas sentava-se em bancos. Em uma casa medieval várias pessoas dormiam na mesma cama. “As casas da Idade média não ‘conheciam’ o conforto. Isso não quer dizer que não viviam com prazer, no entanto, não conheciam a noção objetiva e consciente do conforto.” (RYBCZYNSKI, 1999, p. 44)

Na Idade média, coexistia a combinação do primitivo e refinado, mesmo homens e mulheres em trajes luxuosos sentavam-se em bancos simples. As festas eram um misto de hábitos indecentes e decoro. Todas as atitudes e modos de vida, aparentemente conflitantes, também se refletiam nas casas medievais. A função dos objetos não era dada por sua utilidade como concebemos hoje. Voltando ao caso das cadeiras, sua função não era sentar e sim demonstrar autoridade e prestígio. Distinguímos utilidade de beleza, a idade ou o estilo. “Pensar em melhorias funcionais na Idade Média significava ‘perverter a própria realidade’” (RYBCZYNSKI, 1999, p. 47). Com o tempo as melhorias físicas das casas foram surgindo, principalmente em Paris, cidade em pleno crescimento. As casas burguesas passaram a ter mais andares, fruto em parte do aumento dos preços dos terrenos, gerado pela expansão da cidade. A casa burguesa em Paris parecia-se com um prédio de apartamentos. Mais de uma família morava no prédio, onde alugavam quartos. Tais inquilinos utilizavam o quarto também para cozinhar e receber visitas. Aos poucos o “prédio” tornou-se apenas residencial e

os burgueses começaram a separar o local de moradia e trabalho. A casa foi tornando-se um lugar privado, ainda mais com a melhoria no sistema de aquecimento das casas. Elas puderam ser subdivididas. Com o advento do quarto, marido e mulher puderam ter oportunidade de desfrutar de uma intimidade de casal. “Antes que a consciência humana entendesse a casa como o centro da vida familiar, precisava-se da sensação de privacidade e intimidade, que não eram possíveis no salão medieval” (RYBCZYNSKI, 1999, p. 59).

O conforto foi sentido em seu aspecto físico por volta do século XVIII, com a melhoria dos sistemas de aquecimento e subdivisão interna das casas. Da mesma forma, o senso de intimidade doméstica também foi fruto de uma construção humana, que transformou o modo de viver e identificar a casa. A casa passou a ser um lugar de privacidade e intimidade, um lar onde a noção de conforto estava pronta para ser percebida e almejada. Paralela à noção de conforto cresceu o interesse pela decoração, como forma de distinção e identificação pessoal à medida que ela denotava a personalidade do dono da casa. Assim como uma roupa, sapato ou corte de cabelo fornecem indicações sobre a personalidade de quem os usa, a casa por sua forma, tamanho, acabamento e decoração tem muito a dizer sobre seu dono.

Ser dono implica, contudo, a concepção de propriedade. O conceito de propriedade adquiriu sua base filosófica e jurídica na obra de John Locke (2006) intitulada *Dois Tratados sobre o Governo*. Tal conceito, de acordo com Dumont (2000), foi apropriado por Adam Smith (1996) em sua argumentação sobre o funcionamento da economia como um sistema autônomo, em certa medida separada do tecido social. Dumont, porém, enxerga a existência de uma ligação forte entre o econômico, a moralidade e a religião e ressalta alguns aspectos da obra de Locke a fim de mostrar tais evidências. Um deles diz respeito ao homem aparecer no segundo Tratado como obra e propriedade de Deus. “Quanto aos homens, não existe entre eles nem diferença inerente nem hierarquia: eles são todos livres e iguais aos olhos de Deus, e isto é tanto mais certo que toda diferença de estatuto entre eles tenderia a coincidir com uma propriedade de um sobre o outro” (DUMONT, 2000, p. 78).

No Tratado Locke (2006) diferencia três estratos: Deus, homens e natureza. No entanto, somente o estrato dos homens mantém a igualdade entre si enquanto que os outros dois, aos olhos de Dumont, se apresentam sob a forma “proprietário” e “propriedade”. “A Lei da Natureza de Locke apresenta essencialmente uma ordem do mundo, disposta em três andares: Deus, os homens, as criaturas inferiores. A igualdade caracteriza o estrato humano enquanto relação entre o estrato superior e o inferior tende a ser pensada como ‘propriedade’” (DUMONT, 2000, p.79). Nesse sentido, a vida social, que engloba os fenômenos econômicos,

foi sintetizada por Locke como uma questão de propriedade, centrada no indivíduo e no econômico. Nessa visão, o político é apenas uma “variável” dada. “Pode-se dizer que o político foi elevado ao estatuto do que é simplesmente dado, ao estatuto do que é livremente combinado e querido.” (DUMONT, 2000, p. 80). Mesmo sabendo que o conceito de propriedade para Locke é muito mais amplo que mera categoria econômica, Dumont tenta mostrar como ele foi apropriado pelo econômico argumentando que “quando a subordinação engloba o que denominamos fenômenos econômicos, a propriedade impõe a construção artificial de um sistema político de átomos individuais.” (DUMONT, 2000, p. 81)

A ideia de propriedade lançada por Locke primeiramente dizia respeito à apropriação da natureza pelo ser humano com o objetivo de retirar dela o suprimento necessário à sua sobrevivência. Contudo, usar é diferente de ter a propriedade reconhecida juridicamente. E por isso, Dumont alerta que, na vida “prática”, o direito de propriedade deve ser orientado em favor dos benefícios sociais e de novo retornaríamos ao holismo da justiça e sabedoria medievais. Isso quer dizer que o direito à propriedade é capaz de gerar a mesma subordinação e desigualdade de um sistema holístico e hierárquico. Para Locke a palavra “propriedade” tem um amplo significado, englobando a vida, a liberdade e os bens; embora para Dumont a categoria “propriedade” no momento em que Locke se referiu à ela, representasse apenas uma categoria econômica em estágio de gestação. Ou seja, a propriedade foi apreendida como categoria econômica enquanto “propriedade privada” em momento posterior. A propriedade referia-se não só a própria pessoa quanto aos seus bens. Ou seja, duas ‘coisas’ de naturezas diferentes eram representadas pela mesma palavra, o que significa para Dumont (2000, p. 83)

tirar proveito do sentido mais amplo de ‘propriedade’ para estabelecer o sentido mais restrito (propriedade de bens), o que equivale, mais uma vez, derivar uma relação jurídica entre homens e coisas, não das necessidades da ordem social, mas de uma propriedade intrínseca do homem como indivíduo.

A crítica de Dumont diz respeito à oposição engendrada pelo conceito de propriedade. Afinal, ser proprietário de si mesmo (seu corpo e seu trabalho) significa ser livre. Ao mesmo tempo ser livre implica independência. Os assalariados, entretanto, mantêm uma relação de dependência com seus patrões e, portanto, presos em uma relação hierárquica. A relatividade da noção de liberdade expõe certa oposição entre liberdade e propriedade visível na relação entre patrão e empregado. Ainda que a intenção de Locke fosse garantir a liberdade individual, o direito a propriedade não aniquilou a subordinação social; pelo contrário. Dumont identifica o individualismo como causa de profundas desigualdades no seio da

sociedade moderna. Para ele, a propriedade se constitui como o pilar do individualismo. O individualismo por seu turno legitima a busca do indivíduo rumo aos seus objetivos pessoais. Ocorre que nem sempre os benefícios individuais estão em sintonia com os benefícios sociais. Problema resolvido pela visão de indivíduo racional, guiado por uma moral natural, que buscando o melhor para si resultará no melhor para todos, o *homo economicus*.

A moralidade e o econômico fornecem na lei da natureza, o fundamento sobre o qual a sociedade política deve ser constituída. Naturalmente, pode-se inverter este ponto de vista sustentando que, enquanto a moralidade e o econômico são simplesmente dados (na natureza), a “sociedade” é livremente ordenada pelo homem. Mas a liberdade do homem consiste em obedecer a Lei da Natureza. (DUMONT, 2000, p. 85)

Para Dumont a subordinação foi substituída pela obrigação moral. Na vida cotidiana, subordinação e moral tem a mesma função: não deixar que a liberdade se constitua em prejuízo ao bem comum e à reprodução social. A obrigação moral encontra sua origem, segundo Dumont. (2000, p. 87-89) na religião. Sempre que falamos em direitos existe uma contrapartida de deveres que remete a uma obrigação. Tal relação, entre direitos e deveres, se traduz em uma obrigação “entre Deus e a Lei da Natureza, denominada regra moral (...) em Locke (...), sua noção de indivíduo como ser moral está estreitamente ligada à sua religião, ao menos como ponto de partida (nos Ensaio do ano de 1660).” A noção de moral para Locke ficou, segundo Dumont (2000, p. 89-90) ainda mais explícita com o desenvolvimento do hedonismo. Era necessário um sistema de “recompensas e castigos na outra vida, pois, de outro modo seria colocada em questão a coincidência entre o prazer e o bem, o sofrimento e o mal.(...). O aval da religião era ainda indispensável para sua política individualista.”²³ Dessa maneira foi possível introduzir um princípio ideológico para fundar a economia capitalista com base em uma ordem política do consentimento.

Da noção de propriedade “originou-se” a liberdade individual e o liberalismo econômico. A sociedade capitalista se desenvolveu então, sob a forma de um mercado pretensamente autorregulado. Polanyi (2000) chama atenção para o fato de que até a “época moderna” os mercados não passavam de “acessórios” da vida econômica. O sistema econômico sempre foi parte do sistema social como um todo. Dessa forma, o padrão de mercado sempre foi compatível com a sociedade da qual fazia parte. Isso quer dizer que o mercado foi se desenvolvendo de acordo com as regulamentações sociais, e um mercado autorregulável inverteria essa equação. Então falar de uma economia de mercado significa

²³ Sobre esse aspecto Max Weber, escreveu *A ética protestante e o espírito capitalista* entre 1904 e 1905.

dizer que todos os bens serão produzidos e comandados por preços, determinados segundo a lei da oferta e demanda. Por conseguinte, esse preço será atingido mediante o equilíbrio “natural” entre oferta e demanda. Partindo desse pressuposto, chegamos à conclusão que toda a produção será destinada à venda no mercado e que todos os rendimentos nessa economia virão do mercado. Se para a produção é necessário trabalho, terra e dinheiro, eles deverão ser obtidos através de um mercado. Tais “mercadorias” serão pagas por seus preços: salário, aluguel e juros respectivamente. No entanto, Polanyi (2000, p. 90) também chama atenção para o fato de que o trabalho assim como o mercado e a terra sempre fez parte da própria organização social. “A terra, o elemento crucial da ordem feudal, era a base do sistema militar, jurídico e político, seu status e função eram determinados por regras legais e costumeiras.” Assim como o trabalho, a terra era “organizada” e distribuída mediante privilégios garantidos culturalmente.

A instituição do mercado autorregulável na estrutura social ganhou força no século XVIII, mesmo período da emergência da noção de conforto. Para que o mercado autorregulável atue é preciso que a sociedade em questão seja uma sociedade de mercado, ou seja, não só tenha uma ideologia própria para tal funcionamento como um aparato jurídico específico. Nesse sentido, o tripé propriedade privada, capital e trabalho só garantem a produção e reprodução desse sistema enquanto mercadorias. Contudo, tais mercadorias se constituem, para Polanyi (2000), em mercadorias fictícias, uma vez que não foram “produzidas” para a venda. Para que terra e trabalho se transformassem em mercadoria foi preciso “separá-los” das obrigações sociais. Era preciso dar ao sistema econômico uma autonomia frente ao “sistema social”. Tal intento foi em parte alcançado com o individualismo, que apregoava o direito de propriedade, ou seja, o indivíduo poderia dispor de seu corpo como desejasse. Da mesma forma, o direito à propriedade foi estendido a terra e, conseqüentemente à moradia através da noção de propriedade privada.

“A invenção da moeda, suprimiu as limitações iniciais do direito de propriedade e permitiu uma acumulação ilimitada não apenas de moeda, mas também de terras” (MACPHERSON²⁴, 1962, *apud* DUMONT, 2000, p. 82). O dinheiro, em certa medida, serviu tanto de agente na separação entre indivíduo e obrigação social como também inaugurou outras formas de sociabilidade. É certo que o uso do dinheiro propiciou a impessoalidade nas relações econômicas. Como diz Georg Simmel, em seu artigo, *O dinheiro na cultura moderna*, “o dinheiro engendrou a autonomia e a independência da pessoa na

²⁴ MACPHERSON, C. B. *The Political Theory of Possessive Individualism*. London: Clarendon Press, 1962.

cultura moderna.” O dinheiro trouxe também em alguma medida objetividade nas representações de valor, mas não eliminou totalmente a subjetividade das relações econômicas, sendo possível de ser verificada nas relações de compra no mercado imobiliário, tanto no circuito “formal” quanto “informal”. Apesar de ser mediada pelo dinheiro, a relação entre compradores e vendedores no mercado imobiliário do Morro do Cavalão é sim, uma relação de reciprocidade. Em troca da confiança demonstrada pelo vendedor, o comprador se compromete a pagar pelo imóvel ainda que não exista garantia jurídica para o cumprimento do acordo. Além disso, espera-se que em momento oportuno o comprador retribua tal voto de confiança. É possível observar que essa relação é na maioria das vezes envolta por laços de amizade.

Da mesma forma, no mercado imobiliário formal a sinceridade do corretor quanto à veracidade das informações tanto sobre o imóvel quanto à localização, é despendida com a garantia de que a retribuição virá sob a forma de exclusividade de mediação, tanto na venda do imóvel quanto na compra. Seguindo o mesmo princípio é possível verificar que o dinheiro frequentemente não cumpre com eficácia a representação do valor para cada indivíduo. O valor que uma casa tem para seu dono, seja herança de família ou fruto do seu trabalho, nem sempre coincide com a avaliação de um corretor de imóveis. Em tempos de especulação imobiliária o preço dos imóveis pode estar muito além do “real” para a população em geral. Isso ocorre por um motivo fundamental, descrito por Polanyi (2000) quando ele diz que o mercado de terra, trabalho e dinheiro são essenciais para uma economia de mercado.

A terra constitui a principal fonte de matéria-prima para a indústria. Ela representa tanto os insumos quanto o espaço construído para a instalação de máquinas e equipamentos utilizados na transformação desses insumos. De acordo com a natureza da mediação entre a sociedade e a natureza, ela é considerada de primeira, segunda e terceira ordem (setores primário, secundário e terciário). A propriedade da terra, portanto, serve ao intento da produção em um contexto macro quando diz respeito à produção agropecuária, industrial e de prestação de serviços. Contudo, ela também se presta à construção de moradia, imprescindível para garantir a reprodução da sociedade enquanto força de trabalho, mas também enquanto “indivíduo social”. A moradia se constitui como um bem, onde benefícios sociais se chocam com individuais na medida em que, como mercadoria, sua produção segue a mesma lógica capitalista de mercado, seu preço é determinado pela lei de oferta e demanda. No entanto, se sua produção for deixada a cargo somente do livre mercado, condições mínimas de vida não serão garantidas.

Assim como saúde e educação, moradia se constitui em um direito garantido por lei. As pessoas que não podem arcar com os custos de obtenção desses bens devem receber auxílio do Estado. Nesse sentido, Patel (2010, p. 80) reconhece que “os benefícios públicos de uma população instruída são muito maiores que os custos individuais de se educar as crianças. É possível demonstrar que a oferta de educação gratuita é um modo de assegurar que cada criança receberá instrução. É também o caminho para a redução dos índices de criminalidade, a elevação da produtividade e a criação de cidadãos mais saudáveis e engajados” (PATEL 2010, p. 80). É possível utilizar o mesmo pensamento ao que tange à moradia popular. Sabemos que o governo possui programas habitacionais destinados a famílias de baixa renda; no entanto, eles se mostram ineficientes, abrindo brechas para a formação de mercados imobiliários “informais”.

Saúde, educação e moradia são bens cujos benefícios sociais são muito grandes, portanto, devem ser garantidos pelo governo às pessoas que não podem pagar por eles. Porém, muitos moradores do bairro no qual foi feita a pesquisa de campo falam sobre a “parceria” entre governo municipal e “empresários urbanos”. Essa “parceria” apenas evidencia o que Polanyi (2000) chamou de “utopia do mercado autorregulável”. A formação de um preço de equilíbrio nada tem a ver com um movimento natural e livre de regulação (no sentido mais lato), ao contrário ele é totalmente regulado. Na verdade, “não há um ponto arquimediano onde os preços reflitam apropriadamente o mundo à nossa volta, não uma posição natural pré-social onde possamos fazer a política acontecer.” (PATEL,2010, p. 89).

O Estado, sem dúvida, possui a função de manter equilibrada a balança produtor X consumidor, ainda que, eventualmente, se desvirtue de sua função. E para tal foram criados mecanismos legais para a proteção desse consumidor, que sob o ponto de vista jurídico, entra em uma relação desigual com os “produtores”. As categorias produtores e consumidores, não são tão estanques quanto se supõe. Uma sacoleira, por exemplo, é consumidora quando compra produtos por atacado, no entanto, quando revende, no varejo, ela está no lado dos produtores. Da mesma maneira, quando uma pessoa compra um imóvel diretamente da construtora ou incorporadora, ela está no papel de consumidora; à medida que ela revende este imóvel ela troca de lado. Poderíamos ainda perceber como produtor, aquele morador do Morro do Cavalão que constrói uma casa no seu próprio terreno com o objetivo de vendê-lo ou alugá-lo. Utilizando a mesma lógica, o comprador da casa pode ser identificado como consumidor. A diferença está na forma como a “justiça” é praticada. No caso do mercado “informal” do Morro do Cavalão, a entidade cuja função é garantir a ordem e a equidade

dessa relação econômica é o “tráfico”. Já no mercado “formal” é o Estado, representado Justiça Legal, seja através do direito civil ou do código de defesa do consumidor.

Tanto para a justiça quanto para a Ciência Econômica, a classificação de um bem é determinada pelo seu uso. Um carro se constitui em um bem de capital quando utilizado por um taxista, em seu trabalho diário, porém, quando a compra de um carro tem por objetivo o uso pessoal, se constitui como um bem de consumo. Uma casa pode ser um bem de consumo quando comprada visando à moradia, ou um bem de capital quando comprada para investimento. Por isso, a compra do primeiro imóvel tem o benefício de isenção de certas taxas. A justiça entende que quando um segundo imóvel é comprado, ele não se constitui em um bem de consumo e sim em um bem de capital e, portanto, o comprador troca de lado e se torna um “capitalista”. Aos olhos da lei o consumidor precisa estar sobre a tutela do Estado a fim de ter os seus direitos salvaguardados.

De acordo com o Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078, 11 de setembro de 1990)

Titulo I, Capítulo I, Art. 2º. Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final. Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços. 1- produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial. 2- serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive de natureza bancária, financeira, de crédito ou securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.(BRASIL, 1990)

O mercado imobiliário “formal” enxerga o comprador pela perspectiva do consumo e, por isso, tem como objetivo adequar o produto às preferências do consumidor. As preferências individuais levam em conta conforto, beleza, funcionalidade, praticidade, privacidade, espaço etc. Para a satisfação desses clientes estão sendo lançados condomínios com “cara” de clube. Aliás, esse é o conceito dos novos empreendimentos lançados na região Jardim Icarai (bairro Icarai) com objetivo de atrair novos moradores. Os novos condomínios são equipados com espaço gourmet, brinquedoteca, salão de jogos, salão de festas, espaço *fitness*, portaria decorada, piscina e mais uma infinidade de atributos que os igualam aos clubes. Os apartamentos ainda contam com varandas guarnecidas com pia e churrasqueira. Sabemos que a ocupação espacial reflete certa separação em estratos sociais. “O mundo da aquisição contínua de mercadorias, que assegura a reprodução do capital, reflete-se na construção da cidade” (FERREIRA, 2011, p. 20). A construção da cidade distingue espaços.

Tal diferença pode ser percebida através da forma e acabamento das moradias. Estas diferenças, por sua vez, refletem modos de pensar de seus moradores. Modos pelos quais eles lidam com questões cotidianas. É possível verificar diferenças significativas quanto a percepção das categorias, segurança, beleza, utilidade, público e privado entre os moradores do Jardim Icarai e Morro do Cavalão.

Um fato interessante emergiu durante uma conversa com a moradora do Morro do Cavalão. Em seu relato, Cristina, 34 anos, nascida no Morro do Cavalão, comentava sobre a relação entre seu progresso de vida e evolução de sua casa:

“Eu já morei em casa de pau-a-pique, casa de ‘talba’, casa de revista.” Quando Cristina citou que havia morado em uma casa de revista, logo imaginei se tratar de uma casa muito bonita. Esse sentido veio a minha mente pelo meu interesse em revistas de decoração, mas preferi ter certeza do que se tratava, para ela, uma casa de revista e, então, perguntei: em casa de revista? “Com revista colada na parede. A gente tacava revista... até no chão tinha revista. Ainda tem gente que mora em casa de revista aqui no morro.” E logo percebi como certas categorias adquirem sentidos diferentes de acordo com estilos de vida e formas de pensar. Conforto, para mim, é uma casa arejada e clara, enquanto para Cristina não. Ela me mostrou com orgulho sua cozinha. Recentemente, ela havia revestido as paredes com azulejos pretos, assim como o chão. O ambiente era pequeno, com apenas uma janela, também pequena, que deixava o local escuro e com pouca ventilação. A sala possuía apenas uma pequena janela que deixava pouco espaço para desfrutar da bela vista: a Baía de Guanabara, embora possuísse espaço para uma grande janela. Da mesma forma a privacidade em certo sentido torna-se relativo. A porta da sala na casa de Cristina está sempre aberta e a todo momento chega alguém para bater papo ou fazer unha com sua filha mais velha. Cristina, embora seja bem jovem já possui dois netos. Ela, duas filhas, dois netos e seu atual marido moram juntos na mesma casa, a quarta construída no “quintal” de sua mãe. “Esse terreno onde construí minha casa é da minha mãe. Aqui nesse quintal tem quatro casas: da minha mãe, do meu irmão caçula, do meu irmão Danilo e a minha. Começa na Alameda Paris. E u sou a última, 404. Eu nasci aqui, meu pai e minha mãe moravam lá na frente. Meus pais atualmente são separados. Minha mãe mora aqui, meu pai em São Gonçalo. Meu pai era mestre de obra. Comprou esse terreno e ficou por aqui. Minha mãe veio para cá com 16 anos. A gente nascemos aqui, eu e meu irmão caçula. Minha mãe morava no zumbi, em São Gonçalo.”

Cristina mora no morro desde que nasceu e, por isso, tem muitos amigos e conhece muita gente. É um entra e sai na sua casa e ela não se sente incomodada com isso, pelo contrário. Enquanto isso, a privacidade nos prédios do bairro de Icarai é sentida através das portas fechadas dos apartamentos, muitos deles contam com esse “direito” garantido pela Regulamentação Interna do Condomínio, proibindo a permanência da porta dos apartamentos aberta. (Diário de campo)²⁵

É possível perceber através desse relato a relatividade das categorias conforto, privacidade, beleza, utilidade e outras que dizem respeito ao ambiente doméstico. Não resta dúvida que o espaço físico é segmentado de acordo com estratos sociais; podemos acrescentar ainda que, as formas, tamanhos e acabamentos corroboram a distinção entre pessoas e bairros.

²⁵ Entrevista concedida por Cristina, Moradora do Morro do Cavalão. [jun. 2012]. Entrevistador: Karla Pinho da Fonseca Leite. Niterói, 2012.

A mercadoria “moradia” proporciona não só aconchego, intimidade e privacidade, mas distinção e status. Tanto no Morro do Cavalão como no bairro de Icarai é possível a “olho nu” perceber áreas esteticamente diferenciadas.

A casa “brasileira”, além disso, mantém certo grau de sociabilidade, ainda mais nas camadas mais pobres da população. Isso ocorre porque a despeito de ser moradia é também local de trabalho. Muitas pessoas no Morro do Cavalão, por exemplo, fazem unha “pra fora”, como fala Cristina, vendem roupa, oferecem serviço de “quentinha” ou constroem uma “barraca” de lanches na porta de casa. Outro ponto importante é a permanência das portas abertas em algumas regiões do morro. Uma porta aberta, por si só, representa um convite. Nos edifícios de apartamentos mesmo que a porta não esteja aberta permanentemente, também são oferecidos serviços e produtos no ambiente doméstico. O advento das varandas com churrasqueira nos prédios construídos mais recentemente propiciou a reunião freqüente de amigos e parentes no ambiente doméstico. Conforme informa o guia do cliente de uma grande construtora, o consumidor não adquiriu apenas um imóvel: “Você não adquiriu apenas um empreendimento Gafisa. Adquiriu privilégios” (GAFISA, 2011).

Parte II – Espaço, lugar, moradia e favela: considerações sobre o bairro de Icarai e o Morro do Cavalão.

“(...) não podemos capturar a lógica mais profunda do mundo social a não ser submergindo na particularidade de uma realidade empírica, historicamente situada e datada, para construí-la, porém, como “caso particular do possível” (...)” (BOURDIEU, 2011, p. 15)

O espaço, considerado uma categoria do entendimento humano²⁶, é representado diferentemente por diferentes culturas; quanto à forma, medida e atribuição de valores. As maneiras de pensar o espaço e dividi-lo implicam sua diferenciação qualitativa. Para dispormos espacialmente das coisas, precisamos situá-las à esquerda, à direita, em cima, embaixo, ao sul, ao norte. Tais distinções não estão inscritas “naturalmente” no “espaço”, elas são referenciadas pelo ser humano. Por isso, Tuan (1983), nos propõe uma perspectiva experiencial do espaço, recomendando observar que as semelhanças culturais comuns repousam basicamente no fato de que o ser humano é a medida de todas as coisas, ou seja, a organização espacial reporta-se à estrutura corporal e à relação entre as pessoas.

A percepção de aspectos como localização, direção, distância, área, volume etc. advém de experiências íntimas corporais e de vivência social. A noção de perto e longe, por exemplo, podem estar relacionadas à distância geográfica e ser verificada através dos discursos quanto à proximidade da moradia em relação ao comércio, à escola, ao trabalho, à distância de parentes, como também pode estar ligada à intimidade interpessoal. Vizinhos, podem se sentir próximos ou distantes dependendo do nível de envolvimento pessoal entre eles. Provavelmente, não conseguiríamos definir qual sentido é original e qual é derivado, mas conseguiríamos com alguma segurança dizer que ambos são frutos de experiências humanas, sejam elas individuais ou sociais. O ser humano como morador do mundo, age sobre ele, organizando o espaço a fim de adequá-lo às suas necessidades biológicas e sociais. Nesse sentido, podemos entender o espaço como um construto humano e, por conseguinte, apreender a construção do espaço urbano enquanto um processo social. Essa forma de pensar o espaço ganhou destaque na obra do filósofo francês Lefebvre (1901-1991), constantemente citado quando a temática central é a produção social do espaço urbano. No Brasil, seria adequado dizer que o geógrafo Milton Santos é uma importante referência sobre o assunto.

²⁶ “Na raiz de nossos julgamentos, há um certo número de noções essenciais que dominam toda a nossa vida intelectual; são aquelas que os filósofos, desde Aristóteles, chamam de categorias do entendimento: noções de tempo, de espaço, de gênero, de número, de causa, de substância, de personalidade etc.” DURKHEIM, Émile. As formas elementares da vida religiosa. São Paulo. Martins Fontes, 1996.

De maneira bastante simplificada podemos dizer que o início do processo de industrialização brasileiro por volta do século XIX, desencadeou um grande fluxo migratório de mão de obra do campo para a cidade. O crescimento do mercado de trabalho nas áreas urbanas foi estimulado pelo desenvolvimento econômico gerador do aumento de atividades econômicas, eminentemente urbanas. Além de trabalho, as pessoas buscavam melhores condições de vida em áreas urbanas. Esse movimento culminou em uma manifestação própria da modernidade, a aglomeração de pessoas em grandes cidades.

Várias modalidades de moradia surgiram para alojar os setores sociais de baixa e média renda, construídas inicialmente pela iniciativa privada. O cortiço-corredor e o cortiço-casa de cômodos foram algumas delas. Segundo Nabil Bonduki (2011), em seu livro *Origens da habitação social no Brasil*, tais formas eram as mais comuns; ele destaca também as vilas e casas geminadas. Até a década de 1930, segundo Nabil, o jeito dominante de morar era o aluguel, uma vez que não existiam formas de financiamento da casa própria. Alguns trabalhadores, ainda que raramente, conseguiam economizar, comprar um lote e erguer a própria casa, em etapas. Durante a Primeira República existiam investidores interessados em aplicar seu capital na produção de moradias para aluguel. Esse investimento era seguro e lucrativo, dada a inexistência de controle estatal sobre os valores dos aluguéis e também o direito de propriedade garantido pela constituição, que permitia ações de despejo. Além disso, incentivos fiscais eram oferecidos aos proprietários para incentivar a produção de soluções habitacionais consideradas salubres, como as vilas, por exemplo.

No entanto, entre 1914 e 1918 houve uma retração no ritmo das construções imobiliárias, devido à crise econômica e à Primeira Guerra, como observa Bonduki (2011), porém em momento posterior ocorreu uma valorização dos aluguéis que levou ao aumento da produção de novas unidades. Esse movimento foi “regulado pela capacidade de pagamento dos diferentes setores sociais, de forma que se produziu uma gama de soluções habitacionais de distintas dimensões, qualidade e padrões, refletindo a estratificação social então prevalecente” (BONDUKI, 2011, p. 46). A arquitetura moderna brasileira articulava-se com o modelo de desenvolvimento nacional em implantação entre os anos 30 e 50 através da construção de novas cidades, grandes empreendimentos e equipamentos sociais. Um dos marcos da implantação da arquitetura moderna para Bonduki (2011) foi a mudança na direção do curso de arquitetura da Escola Nacional de Belas-Artes, assumida por Lúcio Costa na década de 1930. Com ele a habitação popular entra na pauta de discussões sobre moradia. A modernização da moradia passou a ser vista como necessária para a modernização da

sociedade. A casa moderna seria para Lúcio Costa um instrumento de libertação dos trabalhadores.

A máquina de morar ao tempo da colônia dependia do escravo (...) O negro era o esgoto; era água corrente quente e fria; era interruptor de luz e botão de campainha. As facilidades modernas diminuiriam a necessidade de empregados domésticos, que passariam a trabalhar nas indústrias. (CAVALCANTI, 1987 *apud* BONDUKI, 2011, p.139)

O discurso sobre a modernização da sociedade através da moradia estava atrelado a ideia de educação popular, à máquina de morar, à funcionalidade da casa. E mais uma vez a “camada pobre” propôs sua solução; casas entregues eram transformadas, surgiam os puxadinhos, as lajes etc. A ocupação irregular isenta da obrigação de seguir o plano diretor da cidade, que determina as normas de uso e ocupação do solo, era considerado para a população “pobre” uma vantagem. Técnicos responsáveis pelos projetos de conjuntos habitacionais defendiam a importância de ensinar aos mais pobres hábitos de higiene, saúde e de como “usar” as construções modernas. A engenheira Carmem Portinho, responsável pelo projeto do conjunto habitacional Pedregulho em São Paulo, segundo Bonduki (2011), agregou ao empreendimento a construção de uma escola. Ela “acreditava ser a habitação um serviço social de utilidade pública, que deveria estar incluída entre os serviços obrigatórios que o governo deve oferecer como água, luz, gás, esgoto etc” (BONDUKI, 2011 p. 140). Mas defendia que o acesso à moradia deveria ser feito via aluguel; a propriedade manter-se-ia assim nas mãos do Estado, propiciando o controle da boa conservação dos prédios. A opção pela construção de prédios seguia a lógica da racionalização do espaço. “Na mesma área de terreno onde se poderia abrigar 5 mil casas individuais, era possível construir 25 mil apartamentos modernos e confortáveis.” (RAMALHO²⁷, 1986 *apud* BONDUKI, 2011, p.141) No entanto, nesses projetos modernizadores, de acordo com estudiosos sobre o período não havia a preocupação de incorporar as práticas populares e, por isso, na perspectiva de hoje são vistos como projetos domesticadores. Para os arquitetos modernistas o intento era a construção de moradias condizentes com a realidade urbana e pensada a partir de um estudo científico das necessidades e aspirações. Não se tratava “de construir uma casa ideal nascida

²⁷ RAMALHO, José Ricardo Garcia. *Estado patrão e luta operária: conflito de classe na Fábrica Nacional de Motores*. Tese de doutorado apresentada à FFLCH-USP. São Paulo: Mimeo, 1986

da imaginação popular (...) mas de trazer uma solução nova, original e suscetível de originar novos hábitos e um novo modo de vida (...)” (KOPP²⁸, 1990 *apud* BONDUKI, 2011, p. 142).

A vida urbana pressupunha novas formas de sociabilidade e interação, novas formas de utilização dos espaços público e privado. Na esfera pública, “observa-se ao longo dos séculos XIX e XX a socialização dos meios de consumo denominados coletivos, em particular, nos transportes e no abastecimento d’água.” (VAZ, 2002, p.47) Esses serviços foram ofertados primeiramente para as classes mais abastadas, mas à medida que o desenvolvimento técnico ia expandindo-se maior parcela da população beneficiava-se dos serviços coletivos. De tal modo que a distinção da burguesia em relação à “massa” deu-se mediante a segmentação do transporte público em compartimentos de primeira classe nos trens. Posteriormente, tal distinção se manteve com a aquisição do automóvel individual. Da mesma forma, o abastecimento de água passou de bicas e chafarizes coletivos e públicos, instalados em praças, ao fornecimento domiciliar, a partir de novos sistemas hidráulicos. Nesses exemplos registrados no livro *Modernidade e moradia*, Lilian Vaz (2002) pretende demonstrar que, num primeiro momento, a aglomeração e a expansão urbanas induzem à progressiva coletivização do consumo. Num segundo momento trazem a privatização ou a individuação desse consumo, aparecendo claramente à imbricação entre o individual e o coletivo.

A forma de moradia mais frequente na modernidade enseja a convergência desses dois conceitos. Se pensarmos na moradia coletiva do cortiço até os edifícios de apartamentos, ambos possuem equipamentos utilizados coletivamente. No primeiro caso, o uso de pátios, tanques de lavar roupa e mesmo banheiros eram compartilhados; quanto aos edifícios de apartamentos, sistemas de luz, gás, garagens, *playgrounds*, piscinas, segurança são compartilhados. A ação de compartilhar, no entanto, nesse contexto não se refere ao sentido de cooperação, ela significa tão somente o compartilhamento de elementos comuns da moradia. Ao mesmo tempo o apartamento confere privacidade e propicia o isolamento. O edifício de apartamentos pôde assim ser interpretado como um meio termo entre o público e o privado. Relativizando ainda mais a ideia de público/coletivo, privado/individual, tomemos como exemplo uma casa. Um quarto, uma sala ou uma área aberta podem ser considerados mais ou menos públicos ou privados dependendo do acesso a esses cômodos, de quem os utiliza, da forma de supervisão e de quem toma conta deles. O quarto pode ser um espaço privado em relação à cozinha ou à sala, se o acesso é restrito, assim como sua conservação. A

²⁸ KOPP, Anatole. *Quando o moderno não era estilo e sim uma causa*. São Paulo: Nobel/Edusp, 1990.

sala, em contrapartida, pode ser considerada um espaço público por possuir amplo acesso de todos que moram na casa, uma vez que eles tem a chave da porta de entrada. “Numa escola, cada sala de aula é privada em comparação com *hall* comunitário. Este *hall*, por sua vez, é, como a escola em sua totalidade, privado em comparação à rua.” (HERTZBERGER, 1999, p. 14). Ou seja, frequentemente as demarcações entre o público e o privado não estão firmemente determinadas; existem sutilezas que fazem de determinadas áreas locais híbridos. No Morro do Cavalão, por exemplo, não existem calçadas e as casas são muito próximas, nesse sentido o caráter público e privado do espaço é dado pelo seu uso, definido de forma temporária. O espaço público em certas ocasiões é usado como “privado” pelos residentes. A forma de apropriação privada do espaço público confere sentido e significado ao seu uso a despeito da funcionalidade prática do espaço urbano do bairro.

As “necessidades práticas”, sejam elas individuais ou coletivas estão habitualmente atreladas a um determinado momento histórico, no qual conforma a oferta de novos bens materiais ou mesmo a transformação de uso de objetos existentes. Um exemplo da emergência de novas necessidades é visível através da interiorização da ocupação territorial. A ocupação das terras descobertas através das grandes navegações ocorreu frequentemente do litoral para o interior, e à medida que esse processo tornou-se mais intenso, maiores áreas passaram a ser ocupadas. Os meios de transportes coletivos tornaram-se fundamentais para que trabalhadores e mercadorias pudessem circular por toda área ocupada. Os meios de transporte precisaram ser aprimorados para que fosse possível percorrer longas distâncias em menos tempo. Trens, ônibus e carros tornaram-se uma necessidade coletiva, somente possível de ser atendida graças ao grau de desenvolvimento/conhecimento tecnológico atingido pela humanidade. Ainda hoje, no entanto, mesmo com todo o grau de conhecimento alcançado pela humanidade nem todas as demandas sociais são plenamente atendidas. Conhecimento e recursos não são compartilhados uniformemente. Nem entre Nações e muito menos no interior de um mesmo País. No Brasil, podemos observar, mesmo sem o auxílio de indicadores sociais, apenas através da nossa vida cotidiana, as profundas diferenças quanto à distribuição de equipamentos urbanos, como rede de tratamento de esgotos e abastecimento de água, coleta de lixo, escolas, transportes, segurança etc. No interior de uma mesma cidade, geralmente essa distribuição não é homogênea, existindo diferenças no que diz respeito à infraestrutura entre os bairros, no interior dos próprios bairros e inclusive em diferentes localidades dentro de uma “favela”. Na localidade da Divinéia, no Morro do Cavalão, uma moradora relatou estar sem água há um mês, enquanto em outras áreas o abastecimento é regular. Além da heterogeneidade na distribuição de recursos, é fácil perceber diferenças

quanto à geografia do lugar. Podemos facilmente em uma caminhada identificar aspectos físicos de um bairro, tais como a existência de morros, praias, árvores, rios, clima, assim como facilmente percebemos se ele é populoso ou não. Mas não é tão simples enxergar o que faz dele um lar para seus moradores.

O bairro para seu morador é um espaço inteiramente familiar, e quando isso acontece, segundo Tuan (1983), o espaço torna-se “lugar”. O mesmo acontece com a rua e a casa quando aos poucos ganham significado, através da experiência vivida. A casa é o lugar íntimo que traz segurança, conforto, abrigo. É a morada, o lar, o refúgio para uma pausa, um descanso para recuperar as energias perdidas durante um dia de trabalho. O lugar, portanto, ganha sentido de segurança, aconchego e pode ser extrapolado para a relação entre as pessoas. Para um casal apaixonado, o namorado pode representar o lar para namorada. Encontramos a referência desse sentido na literatura, novelas, filmes e séries de TV. Na série americana *Smallville*, a noiva do Clark Kent, em seus votos de casamento, declarou que ele era sua casa, seu melhor amigo e seu amor. Um artista pode achar que seu lar é o mundo da arte. Provavelmente, as pessoas que consideram o lar sua arte ou seu “amor”, dirão ser menos apegadas a casa no sentido *strito* do termo, mas talvez aquelas pessoas que digam ser apegadas à certa localidade ou sua casa propriamente dita, na verdade estejam mais presas às pessoas que moram na sua comunidade. Em última instância, um lugar é feito de pessoas, e a vizinhança é um fator importante na configuração do espaço e permanência no lugar. A presença de amigos e familiares dota o lugar de significado, e talvez a ausência deles esvazie o seu valor.

O valor real das “coisas” está além da funcionalidade aparente e o seu efeito estético, está no significado apreendido pela experiência individual ou coletiva. Assim, como lembra Tuan, mesmo que árvores sejam plantadas para efeitos estéticos, seu valor real pode estar em ser um ponto de encontro espontaneamente constituído. Afinal, quem utilizou o local como ponto de encontro pode não estar ciente da razão pela qual as árvores foram plantadas. O valor advém do sentido, do seu uso, seja ele prático ou simbólico. No entanto, o uso cotidiano de alguma coisa faz com que seu valor acabe não sendo percebido imediatamente. Porém, quando tomamos uma atitude reflexiva, ele vem à tona. Um lugar em que brincávamos na nossa infância, por exemplo, só percebemos o quanto deixou marcas no nosso ser e reconhecemos seu valor quando pensamos à respeito. Prova disso está em muitos livros autobiográficos, dentre eles está o livro de Ércules Lamego, *Niterói: sua paisagem & sua gente*, ao falar de sua querida cidade e sua alegre infância. Em um trecho do seu livro ele exalta a beleza da Catedral de Niterói e das igrejas da cidade frente à Capela Sistina, no

Vaticano, que reconhecidamente é um monumento de beleza e importância arquitetônica e histórica.

Depois, pensem bem, se fui batizado na catedral da minha terra pelo meu tio Padre Lamego; se fiz a primeira comunhão no Salesiano, onde também me casei; se batizei meus dez filhos em várias igrejas da cidade; se da mesma forma meus filhos e filhas casaram-se nessas igrejas, onde também faço rezar as missas dos meus mortos; se, finalmente estou preso a todas elas por sentimentos e sensações vividas no passado e ainda hoje, como posso achar superiores à minha modesta catedral esses monumentos de arte estrangeiros, aos quais nada me liga a não ser a admiração pela arte que encerram, mas sem o complemento da afeição? (LAMEGO, 1992, p. 19)

Laços como esse conferem valor ao lugar. A memória carrega a noção de lar através do cheiro, do som, dos objetos, dos trajetos cotidianos. Todos esses elementos fazem parte de nós e como mostra o Sr Albertino, morador do Morro do Cavalão, em depoimento dado aos profissionais do programa médico de família, publicado no livro *Naquele tempo: “causos” e histórias contadas pela gente do morro do Cavalão*, são a fonte do verdadeiro valor.

Nasci aqui no Morro do Cavalão, numa casa de pau-a-pique, neste mesmo lugar. Derrubamos aquela e fizemos esta de tijolo. Ninguém me tira daqui. Se eu tivesse dinheiro, eu também não saía daqui, só saio daqui pro cemitério. (...) Aqui no morro eu gosto de tudo. Só descer e subir que é difícil, podia ter uma condução coletiva (SANTOS, 2007, p. 10)

A casa é o lugar do real, do cotidiano, assim como diz Tuan (1983, p. 161):

Sentimos que o real é importante, mas, paradoxalmente, também passa despercebido. A vida é vivida e não é um desfile do qual nos mantemos a parte e simplesmente observamos. O real são os afazeres diários, é como respirar. O real envolve todo nosso ser, todos nossos sentidos.

Se viver significa sentir e mergulhar no ambiente, “pensar cria distância”, provoca o julgamento, é avaliativo, abre espaço para informações, que ocasionalmente são contrárias a percepção através dos sentidos, ou seja, quando analisamos algo, usamos conceitos sociais. Frequentemente, nossa percepção individual é influenciada pelo conhecimento adquirido socialmente. As informações utilizadas para a avaliação pessoal são aquelas aprendidas sobre o que ver e o que admirar, socialmente aceitas e instituídas; noções gerais presentes na cultura da qual fazemos parte. Isso não quer dizer que as percepções individuais não venham à tona, elas apenas não são tão evidentes, ficam submersas nos símbolos e signos sociais.

O conhecimento adquirido socialmente é incorporado individualmente ao longo da história de vida particular de cada um; tal processo é chamado de *habitus* por Bourdieu (1983). O *habitus* é a ponte entre a sociedade e o indivíduo. Cabe ao indivíduo a ação, mas a

sociedade fornece os parâmetros. E, embora a liberdade seja garantida ao indivíduo pela democracia ocidental, ela é, no entanto, condicional. A cultura da qual fazemos parte frequentemente direciona nosso modo de enxergar o mundo e a maneira de propor soluções aos problemas que surgem. Diante da falta de dinheiro para a compra de um “espaço urbano”, a solução encontrada por muitos trabalhadores foi e ainda é a favela. Ela, como comenta Nabil Bonduki (2011) em seu livro *Origens da habitação social no Brasil*, foi uma solução habitacional considerada pela população pobre por volta do século XIX. A favela é caracterizada como uma área habitada irregularmente nas encostas dos morros, sem planejamento urbanístico, sem coleta de lixo, sem luz, água ou tratamento de esgoto. O termo ganhou conotação depreciativa ao representar lugar da sujeira, moradia de bandidos e foco de doenças.

Como nos fala Alba Zaluar (1998) em seu livro, *Um século de favela*, o favelado foi feito de bode expiatório para os problemas da cidade, suscitando o distanciamento social entre a favela e a cidade. Ela cita um trecho da crônica *Fora da vida* de Olavo Bilac como evidência do discurso dualista presente nas obras de escritores entre os anos de 1908 e 1923: “(...) E, tão perto materialmente de nós, no seu morro, essa criatura está lá 33 anos tão moralmente afastada de nós, tão separada de fato de nossa vida, como se, recuada no espaço e no tempo, estivesse vivendo no século atrasado, e no fundo da China(...)” A dualidade “favela” x “asfalto” é apenas uma das diversas facetas dos jogos de poder existentes na sociedade brasileira. A tensão mantém a corda esticada, mas ela está mais propensa a arrebentar. A redução dessa tensão está na pauta de governo do município de Niterói. A fala do novo prefeito de Niterói é o da inclusão, como mostra o jornal de bairro *Santa Rosa*, ao relatar o encontro do prefeito com a presidente do Brasil, Dilma Rossself. Nele ficou acordado o repasse de recursos destinados a “investimentos em infraestrutura e revitalização, com a urbanização de comunidades e inclusão social, transporte e mobilidade urbana (...)” (JORNAL SANTA ROSA, 2013).

O entendimento de que a vida nas cidades deve funcionar como um sistema integrado é um discurso recorrente nas esferas municipais, estaduais e federais no âmbito governamental, mas também encontra reforço em organizações não governamentais. Cabe citar o projeto ONU HABITAT²⁹, cuja visão é favorecer a sustentabilidade de assentamentos

²⁹ Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos . O Escritório Regional para América Latina e Caribe (ONU-HABITAT) se estabeleceu em 1978, como resultado da Conferência das Nações Unidas sobre Assentamentos Humanos (Habitat I), que aconteceu em Vancouver, Canadá, em 1976. Com sede em Nairóbi, Quênia, a organização é a encarregada de coordenar e harmonizar atividades em assentamentos humanos dentro do sistema das Nações Unidas, facilitando o intercâmbio global de informação sobre moradia e desenvolvimento

humanos, ou seja, não basta construir moradias é necessário garantir o acesso a equipamentos urbanos que garantam qualidade de vida. A ideia é munir o lugar da moradia de escola, posto de saúde, saneamento básico, energia elétrica, rede de transportes etc. A mesma postura é adotada pelo NEPHU-UFF³⁰, Núcleo de Estudos e Projetos Habitacionais e Urbanos da Universidade Federal Fluminense, em reuniões do Conselho Municipal de Política Urbana de Niterói (COMPUR). Desde 2001, a legislação brasileira exige que a elaboração e a revisão de um plano diretor da cidade seja realizada de forma participativa e democrática, por meio de debates públicos, audiências, consultas e conferências. A composição do COMPUR de Niterói encontra-se dividida em sete seguimentos:

- 1- Poder executivo
- 2- Poder legislativo
- 3- Movimentos sociais e populares: FAMNIT³¹ e CCOB³²
- 4- Empresários e produtores do espaço urbano: Concessionária Águas de Niterói; ADEMI³³, CDL³⁴
- 5- Trabalhadores (sindicados)
- 6- Entidades profissionais e acadêmicas: UFF, IAB³⁵.
- 7- Organizações não governamentais: Viva Niterói

Membro do COMPUR, o Conselho Comunitário da Orla da Baía de Niterói (CCOB), divulgou em seu site o relato do professor da UFF, Wagner Morgan de Almeida, no qual afirma que a atuação do COMPUR está comprometida com os interesses do capital imobiliário.

As reuniões são marcadas e desmarcadas, promovendo uma desarticulação nas lideranças representativas que prejudica a participação dos segmentos organizados da sociedade. A aprovação do projeto de Revitalização do Centro de Niterói (reabilitação como querem chamar) foi uma das reuniões planejadas para ser aprovada com a solução já decidida

sustentável de assentamentos humanos, além de colaborar em países com políticas e assessoria técnica para enfrentar o número crescente de desafios enfrentados por cidades de todos os tamanhos. O Escritório Regional da ONU-HABITAT para América Latina e o Caribe funciona no Rio de Janeiro desde 1996. O Projeto mantém parceria com a Universidade Federal Fluminense.

³⁰ Núcleo de Estudos e Projetos Habitacionais Urbanos da Universidade Federal Fluminense

³¹ Federação da Associação de Moradores de Niterói.

³² O CCOB, Conselho Comunitário da Orla da Baía de Niterói, foi criado em função da luta contra a especulação imobiliária de Niterói. Nasceu durante a discussão do PUR em 2002.

³³ Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário

³⁴ Câmara de Dirigentes Lojistas de Niterói

³⁵ Instituto de Arquitetos do Brasil

pelo executivo e acordada pelo legislativo. Reunião capciosamente organizada. Basta verificar as atas e as convocações. Niterói, 10 de dezembro de 2006-12-2006.³⁶

Na prática, não é tão simples harmonizar interesses, ainda mais quando os lados da balança não estão equilibrados. Como argumenta Louis Dumont (1982), na sociedade moderna, o político apresenta-se subordinado ao econômico. É o mesmo que dizer que o direito a terra na sociedade “tradicional” advinha da posição política e na sociedade “moderna” esse movimento é inverso, o direito político é fruto da “posse da terra”. A busca pelo lucro ganha força política e sobrepõe o interesse “individual” ao bem estar social como o CCOB, mostra em seu depoimento.

O caos estabelecido em Niterói interessa aparentemente a grupos que se beneficiando desta desorganização, ganham muito executando seus projetos da maneira que querem e que lhes dá maior lucro. Niterói é hoje um verdadeiro "mercado persa", onde o que menos conta é o interesse dos moradores da cidade. Prédios em áreas de preservação, autorizados por leis oportunistas e inconstitucionais. Favelização crescente, visando aparentemente a manutenção de feudos eleitorais, falta de uma política de habitação popular e de investimentos nas áreas de interesse social e no meio ambiente.³⁷

Esse discurso traz à tona outra questão: o descontentamento quanto o aumento da população da favela. Em muitos jornais, encontramos a notícia da verticalização das favelas. Ora, se na cidade o crescimento de edifícios é um fato por vezes inevitável, fruto do tão comentado déficit habitacional, aliada à escassez do espaço urbano, há de se esperar que a favela também cresça. Na impossibilidade de um crescimento horizontal, que este o vertical. O preconceito em relação à população da favela ainda está enraizado na nossa sociedade e nem a mudança do nome “favela” para “comunidade” foi capaz de dissolvê-lo completamente. “Comunidade” foi apenas apropriado pelo corretor imobiliário como estratégia de vendas. Ao citar a vista do apartamento, de frente para uma favela, o corretor responde: “*não é favela é uma comunidade.*” A ideia de cidade integrada, por enquanto “mora” mais no discurso. Na prática, o objetivo primeiro das prefeituras é obter “recursos” federais. Há quem diga ainda que esse discurso é um estratagemma do capital imobiliário para expulsar a população pobre dos morros da zona sul da cidade do Rio de Janeiro, mas nada indica, por enquanto, que esse seja o caso de Niterói. O mais provável em Niterói é que o discurso da integração tenha a ver com a especulação imobiliária em áreas próximas aos morros nos chamados bairros “nobres” da cidade.

³⁶ Disponível em <http://www.conselhoatlaniteroi.xpg.com.br/25.html>. Acesso em 15 abr. 2013.

³⁷ Disponível em <http://www.conselhoatlaniteroi.xpg.com.br/9.html> acesso em 15 abr. 2013

Sobre as áreas de favelas nas encostas dos morros, Aspásia Camargo, no livro *O galo cantou! A conquista da propriedade pelos moradores do Cantagalo*, usa um argumento bastante pertinente. Segundo ela a presença dos morros funcionou como uma espécie de reserva de espaço para abrigar populações carentes de forma democrática, “pois o mercado de moradias informais se estende por quase todos os bairros da cidade”. (CASTRO, 2011, p. 284). Embora a referência seja a cidade do Rio, Niterói possui topografia semelhante e da mesma maneira cada bairro formal tem pelo menos, uma ou duas favelas. A situação das favelas em ambas as cidades, difere da situação em outros países, de acordo com Aspásia, aqui no Estado do Rio de Janeiro, muitas favelas não estão isoladas em guetos longínquos, mas em áreas de convivência comum com populações de alta e média renda. Nesse sentido, é possível e necessário estabelecer conexões entre “favela” e “asfalto”. A proximidade geográfica desses “locais” faz com que se afetem mutuamente. A “cidade partida” de Zuenir Ventura, para Aspásia, é fruto de “políticas discriminatórias, omissões e equívocos persistentes” (CASTRO, 2011, p. 285). Uma saída vislumbrada consiste na regularização fundiária das áreas de favela; através do título de propriedade, o morador/cidadão será “empoderado”, ganhará autonomia e entrará no circuito urbano da cidade com direitos e deveres.

Poder recorrer aos seus direitos dignamente é um sonho para um morador da localidade do Inferninho, no Morro do Cavalão. Morador do morro há 40 anos, ele já foi várias vezes a prefeitura em busca da regularização de sua propriedade. Seu objetivo é pagar o IPTU; pois assim acredita que poderá exigir seus direitos: melhorias para sua comunidade. No entanto, esse pensamento é uma situação isolada na comunidade. A maioria das pessoas se sente confortável com o fato de não precisar de autorização da prefeitura para fazer construções, modificações e reformas. Além disso, poucos são os que pagam contas de luz ou água e esgoto. Não ter um título de propriedade também não impede o funcionamento do mercado imobiliário. A única restrição fica a encargo do “tráfico”. Algumas áreas precisam de autorização do Tráfico para moradia. A situação da irregularidade da moradia tem aspectos negativos e positivos, como tudo na vida.

A vida na favela do Cavalão mudou muito desde seu surgimento. Moradores antigos do Cavalão lembram-se da chegada da luz, da água, do telefone, da TV por assinatura, do asfalto (em algumas ruas), dos traficantes, do GPAE³⁸, das creches comunitárias Irmã

³⁸ Grupamento de polícia em áreas especiais, instalado no morro em 2002. Melo, Thiago de Souza. Policiamento comunitário no Rio de Janeiro: uma estratégia de ampliação do controle social no contexto do neoliberalismo/ Thiago de Souza Melo. Niterói: UFF/Programa de Pós graduação em sociologia e direito. 2009

Catarina e Medalha Milagrosa. Alguns moradores frequentadores e também ex-moradores de outros locais, dizem que o Cavalão é sem dúvida o melhor lugar de Niterói: mais limpo, com a vista mais bonita e com menos violência, facilidade de transporte e perto de tudo. Morar na favela do Cavalão é para os seus moradores uma escolha e não uma imposição. Assim como morar em Niterói.

Niterói

Niterói, distante 13Km, via ponte Presidente Costa e Silva, de sua vizinha, a cidade do Rio de Janeiro, antiga capital do Estado do Rio de Janeiro, hoje integra a região metropolitana do Estado. Sua população é de 487.562 habitantes³⁹, sua densidade demográfica é de 30.504 hab/km² e ano oficial de fundação é 1573. O município conta com 100% de água tratada e 92% do território possui tratamento de esgoto, enquanto a média nacional é de 20%. O litoral possui 11Km de praia. Seu IDH⁴⁰ (Índice de Desenvolvimento Humano), de acordo com dados do censo 2000, ocupa a terceira colocação no ranking nacional, atrás apenas das cidades São Caetano do sul e Águas de São Pedro, ambas em São Paulo. Além disso, a cidade abriga a Universidade Federal Fluminense, referência no país, de acordo com jornal O Globo (UM BOM LUGAR PARA VIVER, 2012). Na mesma reportagem é citada a entrada da cidade no circuito internacional de Artes por ocasião da inauguração do Museu de Arte Contemporânea (MAC), projetado pelo arquiteto Oscar Niemeyer, em 1996. O museu tornou-se símbolo da cidade, logomarca da prefeitura e recebe, segundo o jornal, cerca de 160 mil visitantes ao ano.



LOGOMARCA DA PREFEITURA DE NITERÓI
DISPONÍVEL NO SITE www.niteroi.rj.gov.br

Fig. 1 – Logomarca de Niterói

Quanto à sua estrutura econômica, a cidade de Niterói é reconhecida por sua Indústria Naval. De acordo com o jornal *O Fluminense* (BRAGA, 2012) a cidade possui 15 estaleiros; além de 190 empresas ligadas à área *offshore*⁴¹, promotores de cerca de 25 mil empregos diretos e indiretos. Niterói ainda conta com a perspectiva de incremento econômico

³⁹ Censo 2010- IBGE

⁴⁰ O Índice de desenvolvimento Humano foi desenvolvido pela ONU- Organização das Nações Unidas e leva em consideração as variáveis renda, anos de escolaridade e expectativa de vida.

⁴¹ Empresas que prestam apoio a plataformas.

via Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro (COMPERJ), Arco Metropolitano⁴² e revitalização do centro de Niterói, “puxada” pelo projeto Porto Maravilha no centro da cidade do Rio de Janeiro. Desde sua fundação Niterói mantém uma estreita relação com o Rio. O comércio entre os dois lados da baía já era bastante importante desde século XVIII. Na Baía de Guanabara sempre se fez o transporte de pessoas e mercadorias por barcos. O comércio e também o fluxo de pessoas entre os “dois lados da baía” foi intensificado por ocasião da chegada da Corte Portuguesa, no século XIX, ao Rio de Janeiro. Dom João VI adotou a freguesia de São Domingos, no lado oriental da baía, como local de descanso, conferindo prestígio ao lugar, fato que contribuiu para que em 1816 se elevasse à condição de Vila. A Vila Real da Praia Grande tornou-se cidade e capital do Estado do Rio em 1835, sob o nome de Niterói, nome de origem indígena que significa “água escondida”. Porém, oficialmente, o marco de fundação de Niterói é o ano da concessão de terras feita ao Cacique Araribóia, da tribo dos Temiminós, como pagamento aos serviços prestados a Coroa Portuguesa durante a expulsão dos franceses da Baía de Guanabara (WEHRS, 1984); (RODRIGUES, 1986).

A proximidade geográfica, histórica e cultural das duas cidades favorece ao intercâmbio contínuo entre elas. Ações de um lado frequentemente afetam o outro. Cientes desse fluxo os prefeitos das duas cidades em março deste ano, 2013, assinaram um termo de cooperação. A prefeitura do Rio de Janeiro divulgará os pontos turísticos da cidade de Niterói nos seus eventos e agendas. O objetivo é a ampliação das possibilidades turísticas do Rio assim como o alargamento da rede hoteleira. A ideia é integrar as cidades, inclusive através de circuito de ciclovias. A parceria ainda prevê a já citada revitalização da “frente marítima de Niterói”, para usar as palavras do acordo. O prefeito de Niterói ainda completou: “Niterói indo bem, o Rio vai bem. O Rio indo bem, Niterói também vai. O Rio é o orgulho do Brasil e nós queremos pegar uma beiradinha.” Já o prefeito do Rio, Eduardo Paes, garante que a

⁴² Um dos principais empreendimentos da história da Petrobras, o Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro (Comperj) está sendo construído no município de Itaboraí. O empreendimento caracteriza-se como um complexo industrial, onde serão produzidos, numa mesma área industrial, derivados de petróleo e produtos petroquímicos de primeira e segunda geração. A estrutura logística externa inclui vias de acesso, emissário de efluentes, adutora, infraestrutura dutoviária, linhas de transmissão etc. Esse projeto ajudará no desenvolvimento da região Leste Fluminense, gerando empregos diretos, indiretos e, por efeito, renda. A implantação do Comperj faz parte do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) do Governo Federal. É mantido fórum que conta com a participação de todos os municípios do Conleste (Consórcio Intermunicipal de Desenvolvimento da Região Leste Fluminense), representantes das universidades (UFF, UFRJ e UFRRJ), dos empresários (Firjan, Fecomércio, Sebrae, Senai e Organização Nacional da Indústria do Petróleo), dos trabalhadores (Federação Única dos Petroleiros), dos ambientalistas (Apedema) e dos moradores, por meio do Conselho Comunitário Regional do Comperj (Concrecomperj). A expectativa é que funcionários dos escalões mais altos escolham Niterói com moradia.

O Arco Metropolitano é uma autoestrada que será construída no entorno da Região Metropolitana do Rio de Janeiro. O Arco Metropolitano do Rio de Janeiro seguirá o mesmo percurso formado pelas rodovias BR-493 e RJ-109. Ligará as cidades de Itaboraí, Guapimirim, Magé, Duque de Caxias, Nova Iguaçu, Japeri, Seropédica e Itaguaí. O projeto Arco Metropolitano se encontra com 50% das obras concluídas.

parceria com o prefeito de Niterói será fundamental para os grandes eventos que serão realizados na cidade: Jornada Mundial da Juventude, Copa das Confederações, Copa do Mundo de 2014 e Jogos Olímpicos de 2016. (JORNAL SANTA ROSA, 2013).

Todas essas informações que circulam diariamente em jornais e revistas servem como “munição” para a especulação imobiliária na cidade de Niterói. Na revista *Época* de abril de 2012 (CORONATO, 2012) foi divulgado um *ranking* das cidades com área mais valiosa no país tendo como critério o preço mediano do metro quadrado residencial nos lançamentos em 2011 como mostra o quadro abaixo:

Tabela 2 – classificação das cidades do Brasil por preço mediano do metro quadrado

AS CIDADES MAIS VALIOSAS DO PAIS		
Preço mediano do metro quadrado residencial nos lançamentos de 2011		
1	BRASÍLIA	R\$ 10.420
2	FLORIANÓPOLIS	R\$ 6.720
3	SANTOS	R\$ 6.390
4	SÃO PAULO	R\$ 6.610
5	ÁGUAS CLARAS – DF	R\$ 5.980
6	CURITIBA	R\$ 5.200
7	CAMPINAS	R\$ 5.040
8	NITERÓI	R\$ 5.020
9	SÃO CAETANO	R\$ 4.930
10	BELO HORIZONTE	R\$ 4.690
11	RIO DE JANEIRO	R\$ 4.660
12	PORTO ALEGRE	R\$ 4.640
13	FORTALEZA	R\$ 4.410
14	RECIFE	R\$ 4.400
15	BARUERI	R\$ 4.380

FONTE: LOPES INTELIGÊNCIA DE MERCADO

A cada classificação divulgada na mídia na qual Niterói aparece como uma cidade de alto valor econômico, os preços sobem ainda mais. É um efeito “bola de neve”. A política federal de diminuição de juros para crédito imobiliário também forneceu munição para a especulação imobiliária. A Caixa Econômica Federal (CEF) é número um na classificação quanto ao quesito tarifa mais baixa do mercado, entre 7,8% e 8,85% e também quanto ao maior prazo para pagamento do financiamento imobiliário, 35 anos. Isso não quer dizer que outros agentes financeiros não estejam na disputa pelo mutuário da casa própria, apenas concentram-se em populações com faixa de renda maiores. O teto para financiamento do sistema financeiro de habitação é de R\$ 500.000,00 (FABIELO, 2012).

O governo federal está atualmente na “segunda edição” do programa de financiamento para a população de baixa renda, Minha Casa, Minha Vida. Ele é distribuído entre três faixas de renda familiar: até R\$1.600, até R\$3.1 mil e até R\$ 5 mil, porém as reclamações quanto à demora na entrega tem sido constantes. Mutuários alegam que as construtoras “optam” por terminar primeiro as construções das maiores faixas de renda,

movimento previsível, levando-se em consideração a busca do capital financeiro por maiores taxas de retorno.

Niterói teve 37 lançamentos imobiliários em 2012: “ os bairros de Icaraí, Santa Rosa e Jardim Icaraí foram os que mais receberam construções: nove, seis e cinco respectivamente” (CARIELLO, 2012, p. 8). O fato mais interessante dessa notícia é o Jardim Icaraí estar com o título de bairro. No plano diretor da cidade constam os seguintes bairros, visualizados através do mapa a seguir:

Figura 2 – Limite dos bairros de Niterói



Fonte: Plano Diretor de Niterói-2013

Esta é a representação gráfica do município de Niterói em 2013, nela não é possível verificar a existência do bairro “Jardim Icaraí”. Fazendo uma analogia ao mercado informal poderíamos dizer que ele é um bairro informal. O uso do “bairro Jardim Icaraí” em propagandas de bares, lanchonetes, lançamentos imobiliários e pelos próprios moradores da cidade já está amplamente difundido. Alguns corretores afirmam que o nome surgiu entre os profissionais do mercado imobiliário como uma tentativa de expandir o raio de vendas do bairro de Icaraí, já saturado de construções multifamiliares e com preços muito elevados. A

área entre Icaraí e Santa Rosa era uma boa opção para isso. A despeito do interesse do capital imobiliário em expandir seus domínios, isso não poderia ser feito sem que houvesse uma sinalização de que o “lugar” escolhido seria socialmente aceito. Nem sempre é possível dizer que o consumidor é passivo aos interesses capitalistas. Prova disso é o surgimento de associações em prol dos direitos do cidadão/consumidor, o código de defesa do consumidor, o consumo verde, a existência de *brechós* e até o “anti-consumo”. Prova disso é a fala do corretor ao dizer que Jardim Icaraí passou a designar a “melhor parte” do bairro de Santa Rosa.

Embora não seja possível estabelecer a autoria do “bairro” é possível dizer que esse movimento já tem pelo menos dez anos e hoje o “bairro informal” Jardim Icaraí tem um valor simbólico e econômico compatível com o bairro de Icaraí e possivelmente acabará tornando-se um bairro formal. Nos últimos anos foram criados quatro novos bairros em Niterói: Serra Grande, Santo Antonio, Maravista e Jardim Imbuí. Não cabe aqui o levantamento de motivos, cabe, no entanto, o levantamento de questões pertinentes ao aspecto simbólico que envolve uma separação. O que efetivamente representa aquela separação para os seus moradores? Frequentemente os moradores não se sentem representados sequer por suas associações de bairros. A busca por um “tratamento” diferenciado, através de políticas públicas, leva a população local a “exigir” uma separação. Por isso, áreas de fronteira são frequentemente locais férteis para a obtenção de informações sobre representações sociais, crenças e valores.

A escolha por um bairro, uma rua ou mesmo um prédio pode ter o mesmo efeito que a compra de um sapato de grife: elevar o *status* de seu comprador. O benefício funcional da proximidade com o bairro dotado de equipamentos urbanos, comércio e lazer alia-se ao “benefício” simbólico da “marca”.

Afinal, se o espaço geográfico é construído socialmente, a ocupação espacial reflete em alguma medida as tensões de classe. Ela inscreve as diferenças no espaço urbano. Para Lefebvre, segundo Harvey (1992, p. 216), “apenas a luta de classes é dotada da capacidade de diferenciar, de gerar diferenças que não sejam intrínsecas ao crescimento econômico (...)” Ao longo da história da humanidade o poder social sempre esteve inscrito na ocupação territorial. A incorporação ou a perda de territórios nas grandes ou pequenas batalhas constantemente construíam e reconstruíam o poder social. O capitalismo em seu fluxo incessante “destrói lares, comunidades e territórios, no entanto, existe oposição a essa expressão puramente monetária do valor e da organização do espaço. Resistências individuais, nos lembra Harvey (1992, p. 217), “de vez em quando tornam-se movimentos sociais que visam liberar o espaço e o tempo de suas materializações vigentes e construir um tipo alternativo de sociedade em

que o valor, o tempo e o dinheiro sejam compreendidos de novas formas bem distintas.” Os movimentos podem ser religiosos, sociais, comunitários etc, mas a proposta em geral é a oposição entre as concepções racionalizadas do espaço sobre a vida cotidiana. Claro, o capital continua a dominar, mas o seu antagonismo produz “alteridades”.

O bairro de Icaraí e suas fronteiras: Jardim Icaraí e Morro do Cavalão

O município de Niterói está dividido para fins estratégicos pelo plano diretor da cidade, em cinco regiões: Região das praias da Baía, Região Norte, Região de Pendotiba, Região Oceânica e Região Leste⁴³. A divisão é feita a partir da similaridade entre os bairros em relação à paisagem, ao uso das edificações e ao parcelamento do solo além de aspectos sócio-econômicos e físicos. O bairro de Icaraí faz parte da Região das praias da Baía, juntamente com os bairros de Boa Viagem, Cachoeira, Charitas, Centro, Fátima, Gragoatá, Ingá, Jurujuba, Morro do Estado, Pé Pequeno, Ponta da Areia, Santa Rosa, São Domingos, São Francisco Viradouro e Vital Brazil. O bairro é limitado pela Baía de Guanabara e os bairros São Francisco, Santa Rosa, Vital Brazil, Pé Pequeno, Morro do Estado, Fátima, Centro e Ingá.

A Região das Praias da Baía ainda está subdividida pela prefeitura em áreas de interesse especial. São consideradas especiais, pois afetam de alguma maneira a vivência social no Município. Essas áreas são submetidas a um regime urbanístico diferenciado. As áreas de interesse especial estão agrupadas quanto ao interesse social, ambiental, econômico, e urbanístico. Dentro desse contexto, duas áreas de interesse especial serão tratadas aqui por afetarem a relação do bairro de Icaraí com a comunidade do Morro do Cavalão. As duas áreas são: a de interesse social e ambiental. A delimitação de áreas de interesse social é estabelecida quando apresentadas as seguintes características:

1- Ser terreno público ou particular ocupado por favela ou conjunto habitacional de população de baixa renda ou outras formas de sub-habitação, onde se pretende promover a urbanização e regularização jurídica da posse da terra;

2- Loteamento irregular, onde haja interesse público na promoção da regularização jurídica do parcelamento, da complementação da infra-estrutura urbana ou dos equipamentos comunitários;

⁴³ Título V Capítulo II Art. 107 do Plano diretor do Município de Niterói.

3- Terreno não edificado, sub-utilizado ou não utilizado necessário à implantação de programas habitacionais para população de baixa renda, cabendo a aplicação dos Artigos 156 e 182 da Constituição Federal. (BRASIL, 1988)

E as de interesse ambiental:

1- Área de especial interesse ambiental, aquela destinada à criação de unidades municipais de conservação ambiental e para a delimitação de áreas de preservação permanente;

2- Área de risco, aquela que pode expor as populações locais a riscos de vida e prejuízos econômicos, tais como encostas com acentuados processos erosivos e locais sujeitos a inundações;

3- Área de preservação do ambiente paisagístico, aquela cuja ambiência contempla sítios ou paisagens de feição notável, naturais ou agenciadas pelo homem, que importem preservar. Levando-se em contas esses parâmetros, o limite do bairro de Icaraí, no qual se encontra a comunidade do Morro do Cavalão, foi definido pelo plano diretor tanto como área de interesse social quanto ambiental. Esse assunto será tratado mais profundamente em capítulo posterior. No momento é importante delinear as particularidades das áreas fronteira: Jardim Icaraí e Morro do Cavalão.

As divisões e subdivisões propostas pelo plano diretor são justificadas pela constatação de que áreas diferentes tanto em termos geográficos quanto socioeconômicos necessitam de ações diferentes com o objetivo de garantir qualidade de vida aos moradores da cidade. Ou seja, é dever da prefeitura garantir acesso a redes de água, tratamento de esgoto, escola, moradia, iluminação pública, saúde, segurança, cultura, lazer, recreação, condições de circulação do trânsito, promover a preservação ambiental e arquitetônica da cidade. E acima de tudo, como determina o plano diretor da cidade, “compatibilizar o uso e a ocupação do solo com a proteção do meio ambiente natural e construído, reprimindo a ação especulativa (...)” (NITERÓI, 2002).

A ação especulativa, segundo os moradores do bairro, é praticada pela própria prefeitura quando ela autoriza construções beneficiando os detentores do poder econômico, inclusive em áreas de interesse ambiental, como foi o caso do condomínio construído no Morro do Cavalão, Chácaras da Fróes. O *boom* imobiliário que vive hoje o bairro tem sido assunto recorrente entre os moradores e isso não é de hoje. Há pelo menos dez anos ele vem acontecendo, no entanto, nos últimos cinco anos ele atingiu seu ápice. A contrapartida para a população local está estampada nos jornais, revistas e blogs. É constante a reclamação dos

moradores quanto ao trânsito caótico, sujeira e violência. As novas construções no bairro incluem bares, boates e prédios comerciais e afetam a tranquilidade de uma região do bairro por muito tempo deixada de lado pelos especuladores imobiliários, o Jardim Icaraí. Para uns, ela constitui a melhor parte do bairro Santa Rosa, para outros, a pior parte de Icaraí. Todos já ouviram falar sobre isso, também está estampada nas propagandas de estabelecimentos comerciais e lançamentos imobiliários, mas os moradores dos dois bairros não são capazes de definir seus limites. O mais garantido é dizer que a região compreende uma área entre a Rua Roberto Silveira e a Rua Santa Rosa, paralelas e que formam os lados opostos do retângulo que fecha na Rua Paulo César e Av. Sete de Setembro. Essa região é conhecida também por concentrar grande número de bares e restaurantes. E o que poderia ser um motivo de alegria para todos é alvo de constantes reclamações.

No jornal *O Fluminense*, sob o título *Desordem incomoda o morador: andar pelas ruas da zona sul requer paciência: carros mal estacionados e cadeiras de bar nas calçadas*, (CAVALCANTE, 2012, p. 3) é listada uma série de problemas no jardim Icaraí, entre eles o estacionamento de carros nas calçadas, barulho e brigas que dificultam o convívio social no espaço urbano. A reportagem do jornal *o Globo* (JARDIM, 2012) complementa informando ser o Jardim Icaraí um dos principais responsáveis pelo crescimento do setor imobiliário no último ano. Essa região possui ainda um “estoque” de espaço garantido por um grande número de casas, ao contrário do chamado “miolo” de Icaraí. Muitos moradores antigos da região reclamam dos altos valores do IPTU, alguns deles já possuem grandes dívidas e pensam em vender seus imóveis. Um morador da Rua João Pessoa informou que recebe constantemente ofertas de corretores por seu imóvel, mas ele garante que não venderá tão cedo. O imóvel foi construído há pelos menos oitenta anos. É possível ver emoldurado na parede de sua casa a planta original do imóvel, idealizado por seu bisavô.

O interesse pelo lucro, por parte das construtoras, incorporadoras e imobiliárias, para a maioria dos moradores, está acima do bem estar social. No entanto, esse movimento influencia frequentemente a todos. Os próprios moradores que reclamam desse posicionamento praticam a especulação imobiliária do bairro. O preço de venda é determinado a partir de expectativas futuras, muitas vezes dispensando a avaliação de uma corretora imobiliária e fixando valores muito altos visando garantir sua fatia do lucro. A ação individual é afetada pelo contexto social e, claro, gera um “efeito dominó” no qual possivelmente culmina, de acordo com os economistas, em uma “bolha”. A bolha é uma situação na qual o endividamento é maior que a capacidade de pagamento das pessoas. Isso força a queda de preços. Mas especialistas garantem que esse ainda não é o caso do Brasil.

O bairro de Icaraí ao longo da história de sua ocupação sempre atraiu um grande contingente de pessoas, tanto para o “asfalto” quanto para a “favela”. A expansão das favelas é visível para os moradores do bairro. A população do Morro do Cavalão, que segundo o censo 2010 do IBGE, era de 2032 habitantes, de acordo com o Programa Médico de Família, atualmente (2013), é de 3200. Moradores do Morro afirmam que nos últimos dez anos, ele foi invadido por “paraibas”. A referência “paraibas” é usada para designar novos moradores oriundos da região nordeste do Brasil, que vem atraídos por empregos na construção civil.

Morro do Cavalão

A comunidade do Morro do Cavalão encontra-se repartida entre os bairros Icaraí, São Francisco e Vital Brazil. Normalmente, o pertencimento de parte da comunidade ao bairro Vital Brazil é reconhecida apenas pela prefeitura. Para os moradores do “asfalto”, na maioria das vezes, quando indagados sobre a localização da “favela” do Cavalão, eles a localizam no bairro de Icaraí. O bairro é a referência mais forte de localização do morro, provavelmente em decorrência do seu nascimento ter se dado a partir da união das fazendas de Icaraí e do Cavalão (CAVALCANTI, 1996). Outro fator importante diz respeito à visualização das casas da comunidade, elas são mais visíveis, para quem está fora dela, no lado de Icaraí. Já no outro lado do morro, em São Francisco, visualizamos apenas a vegetação, incluída no plano diretor do município na área de preservação ambiental.

É possível encontrar na *internet*⁴⁴ a informação de que o bairro de São Francisco não possui favelas. No entanto, na comunidade, São Francisco predomina como endereço das casas. De acordo com moradores, este é o endereço dado às lojas para entrega de produtos. A lógica prática desse fato advém do bairro possuir o único acesso à comunidade possível a caminhões. A outra razão que surge frequentemente é o endereço inscrito nas contas de luz e correspondências em geral, entregues pelo correio. O recebimento da correspondência identificada pelo endereço de São Francisco é a certeza do seu lugar como morador.

Embora tudo leve a crer que a comunidade está dividida entre Icaraí e São Francisco, uma pequena parte encontra-se no bairro Vital Brazil, além disso, a prefeitura uniu, para fins estratégicos, as comunidades do Cavalão e Vital Brazil, situadas nos morros de mesmos nomes. De acordo com o Plano Estratégico Municipal para Assentamentos Informais Urbanos

⁴⁴ Wikipédia. Disponível em [http://pt.wikipedia.org/wiki/S%C3%A3o_Francisco_\(Niter%C3%B3i\)](http://pt.wikipedia.org/wiki/S%C3%A3o_Francisco_(Niter%C3%B3i)). Acesso em 13/04/2013.

de Niterói (PEMAS), as duas comunidades estão anexadas. É possível observar sua unificação abaixo

Figura 3 – limites municipais da comunidade do Morro do Cavalão

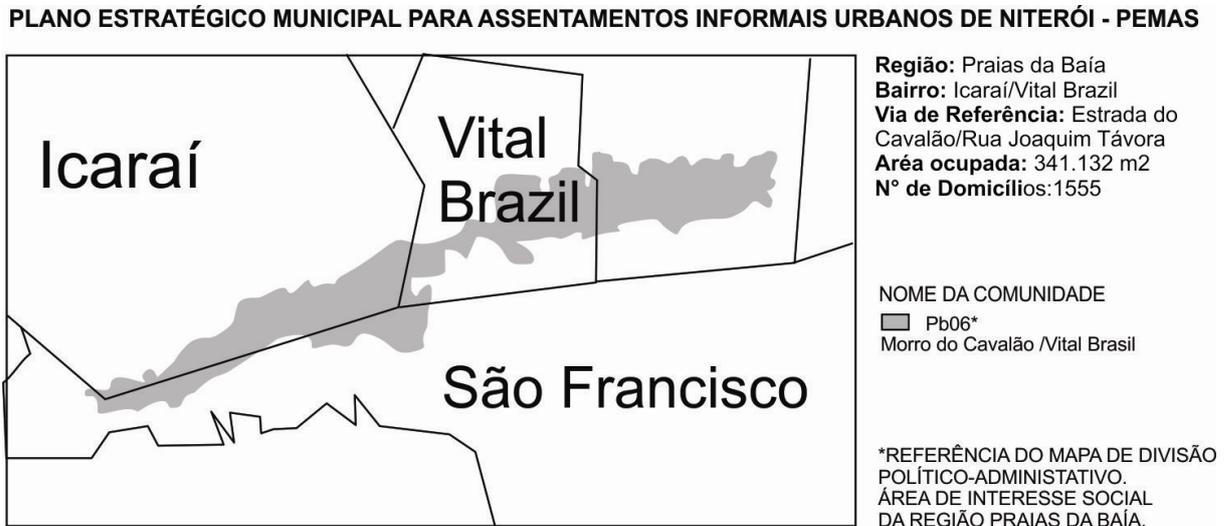


Figura 1

FONTE: SECRETARIA DE URBANISMO E MOBILIDADE / NITERÓI .
 Disponível em <http://www.urbanismo.niteroi.rj.gov.br/pemas/>

A proximidade geográfica das comunidades não é suficiente para uni-las. Ambas possuem representações comunitárias distintas. Os principais meios de acesso ao “Morro do Cavalão” são as ruas Joaquim Távora e Lemos Cunha, em Icaraí; Estrada Fróes e Jandira Fróes em São Francisco; Rua Comandante Miguelote Viana (baú furado) no Vital Brasil, embora algumas pessoas digam pertencer a Icaraí. As principais vias de circulação do Morro são: Alameda Paris, Alameda Jandira Fróes, Estrada do Cavalão e Caminho do Canto do Rio.

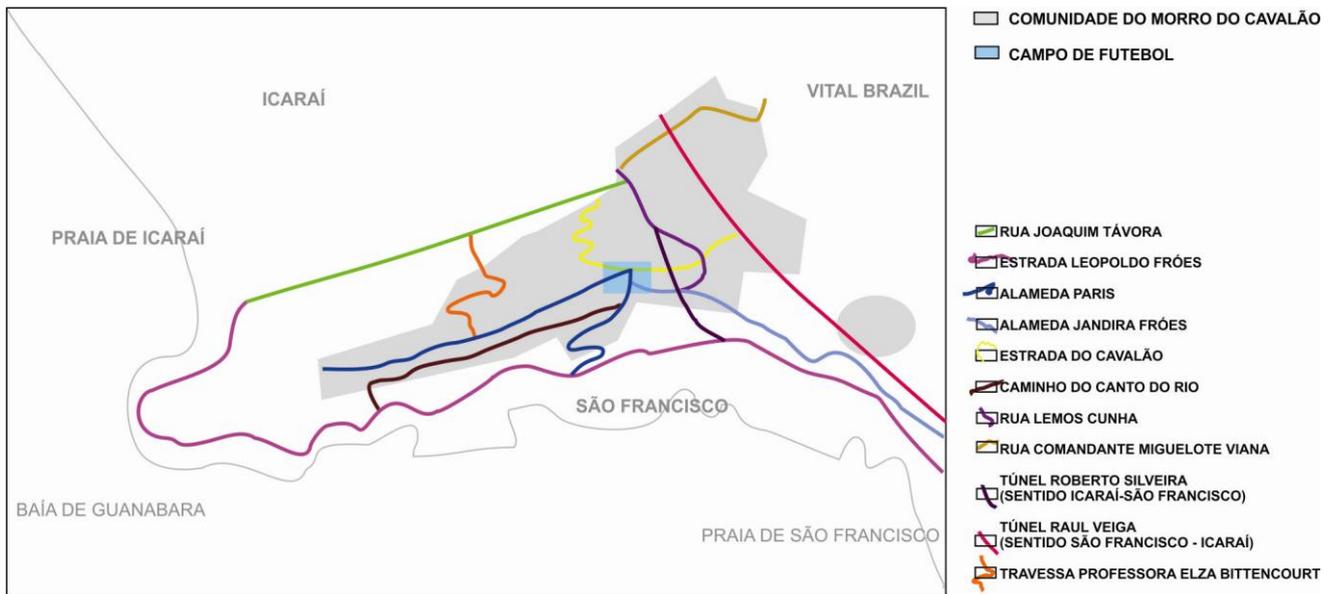
A rua Joaquim Távora começa na praia de Icaraí e segue em direção ao interior do bairro, paralela ao Morro do Cavalão. Nela encontramos acessos secundários: rua Jandira Fróes, Travessa professora Elza Bitterncourt e a Estrada do Cavalão. A rua termina no cruzamento com a via pública “Lemos Cunha”, onde encontramos o acesso ao túnel Roberto Silveira, ligação entre bairros, sentido Icaraí – São Francisco. Em cima do túnel podemos observar a maior concentração de casas da comunidade. A região é conhecida entre os moradores como “Pirambeira” e fora da comunidade como “Lemos Cunha fundos”. A rua Lemos cunha sobe o morro, cruza a Estrada do Cavalão e termina na Alameda Jandira Fróes.

A Alameda Jandira Fróes começa na praia de São Francisco e sobe o Morro do Cavalão onde se encontra com a Alameda Paris e o caminho do Canto do Rio, ambos com acesso pela Estrada Fróes, canal de ligação entre os bairros Icaraí e São Francisco via orla, às

margens da baía de Guanabara. Similar à Avenida Niemayer, via de ligação entre os conhecidos bairros Leblon e São Conrado, na cidade do Rio de Janeiro, a Estrada Fróes proporciona aos seus moradores ampla vista da Baía de Guanabara. O encontro da Alameda Paris com a Alameda Jandira Fróes e a Estrada do Cavalão ocorre no centro de sociabilidade da comunidade, o Campo de futebol, uma área em forma de retângulo com chão de cimento .

As ruas e avenidas de acesso e circulação estão descritas no mapa a seguir.

Figura 4 – Vias de acesso ao morro e principais avenidas de circulação



A repartição da comunidade entre os três bairros traz curiosidades e inconvenientes quanto à dinâmica do programa médico de família. Como relata o médico do programa,⁴⁵ os transtornos referem-se aos encaminhamentos hospitalares e estatísticas epidemiológicas que servem como fonte de referência para o planejamento de campanhas de saúde, dentre elas campanhas de vacinação

Para ser atendido pelo programa médico de família é necessário o cadastramento do morador. A prefeitura, através de fotos aéreas, definiu uma área para abrangência do programa. O cadastramento pôde, então, ser iniciado pelos agentes comunitários. Hoje, essa área está sendo mapeada com maior precisão. No posto de saúde, os agentes comunitários mencionaram que uma geógrafa da prefeitura está fazendo esse trabalho, usando como base as informações coletadas pelos próprios agentes do programa médico de família. A

⁴⁵ Doutor Marcio é médico do Programa Médico de Família implantado pela Prefeitura de Niterói. Ele trabalha há 11 anos na comunidade. O programa médico de família de Niterói, de acordo com ele, segue as diretrizes do Ministério da Saúde, porém foram feitas algumas adaptações à realidade do município. O município é um dos pioneiros na implantação do projeto.

justificativa do uso dessas informações possivelmente decorre do fato de ser somente a inserção no “campo” capaz de trazer informações com maior grau de precisão. No entanto, o Morro do Cavalão comporta ocupações irregulares (sem título de propriedade) e regulares (com título de propriedade), assim como construções de alto, médio e baixo padrão construtivo muito próximas. E por isso, a recepção dos agentes nem sempre é bem recebida. Alguns moradores se recusam fazer o cadastramento, alegando não pertencer à “favela”. Outros, mesmo argumentando não pertencer a ela, cadastram-se com o intuito de ajudar. Partem do princípio de que quanto maior a população cadastrada, maior a quantidade de recursos obtidos.

A ideia de bairro, como lugar de engajamento entre seus moradores, fica de certa maneira fragmentada pela divisão da comunidade em bairros diferentes e realidades socioeconômicas diferentes. Além da separação simbólica, amplamente citada por diversos autores (CAVALCANTI, 2010); (VALADARES, 1980); (ZALUAR, 1998), entre a favela e o bairro, existe também a separação geográfica da comunidade do Morro do Cavalão, feita pela prefeitura. O efeito dessa repartição da “favela” entre três bairros repercute no grau de engajamento e articulação dos moradores no enfrentamento de problemas comuns. Prova disso pode ser visualizada em parte na resposta do morador do morro do cavalão dada em conversa durante a pesquisa de campo. Ao ser questionado sobre o local de sua moradia, o morador do Morro do Cavalão afirmou morar em Icaraí, na rua Lemos Cunha fundos e acrescentou que embora possuísse amigos “lá em cima”, ele não se sentia estimulado a frequentar o comércio local, pois não se sentia em boa medida parte daquele “contexto”. Sua atitude, segundo o próprio, por vezes, suscitava a interpretação por parte dos “outros”, de que ele era uma pessoa esnobe, metida, e, portanto, excluída do compartilhamento da identidade do grupo. O distanciamento demonstrado pelo uso do “lá” se contrapõe ao sentido de pertencimento no uso do “aqui”. O pessoal de lá é parte do bairro de São Francisco.

O morro está dividido pela comunidade local em subregiões mostradas no mapa abaixo:

Figura 5 – Localidades do Morro do Cavalão



Cada localidade do morro conforma diferentes valores percebidos dentro da comunidade. Essas diferenças se refletem no preço dos imóveis em transações de compra e venda.

Capítulo 4 - Código formal e prática social: Mercados imobiliários de Icaraí e Morro do Cavalão

Antes de constituírem-se como mercadoria, as terras, em Niterói, constituíram-se como um privilégio garantido pela Coroa Portuguesa àqueles, segundo ela, capazes de empreender a colonização no lado oriental da Baía de Guanabara. Tal concessão de terras era feita sob a forma de sesmarias. Grande parte dessas terras ficou sob a tutela da Igreja Católica e de proprietários de grandes fazendas. Essas propriedades com o passar dos anos foram sendo divididas, subdivididas e desmembradas, por herança, venda, aforamento etc. Na mesma proporção crescia o número de habitantes na embrionária cidade de Niterói.

O aforamento de grandes propriedades deu origem a um tipo de tributo presente até os dias de hoje no bairro de Icaraí, o laudêmio.

É uma contra prestação pecuniária (obrigatória) cobrada em cada transmissão de imobiliária, pelo uso dentro de uma área, cujo domínio útil é de outro ente, usualmente a União, o Estado, o município ou mesmo algum ente privado. Nos casos de domínio útil da União, isso normalmente ocorre em áreas próximas ou no entorno de lagoas, mares e outros. (GAFISA, 2011)

Em geral imóveis localizados próximos à praia, pertencem a União por representarem um ponto de interesse de segurança nacional. As propriedades litorâneas são consideradas concessões e, por isso, deve ser paga uma taxa anual à União. Além da União, o laudêmio é pago com grande frequência à Igreja Católica, outra entidade detentora de imóveis localizados próximos à praia, como acontece em Icaraí. Por isso, o custo de morar perto da praia é maior e impacta no preço dos imóveis.

O laudêmio existe desde a época da colonização, quando a coroa Portuguesa autorizava a utilização da terra mediante pagamento de uma pensão anual conhecida como foro, e persiste até hoje para terrenos da Igreja, da União, do Município e de algumas famílias. A taxa sobre os terrenos da Marinha data da invasão francesa e surgiu como uma taxa de proteção de guerra, pelo custeio das fortificações contra os invasores. No que se refere à propriedade dessas terras/imóveis, denominados foreiros, hoje consta que a União Federal possui e detém 30% deles, enquanto a Igreja Católica possui 60%, ficando o restante com particulares e com herdeiros da família imperial brasileira. Os proprietários de imóveis foreiros pagam laudêmio a cada transação de troca de propriedade. Quem não tem como comprovar título de propriedade anterior a 1946 paga 5% ao ano. (GRUPO CIPA, 2009)

A existência do laudêmio ainda hoje, mostra que certos procedimentos e modos de pensar persistem e não são facilmente substituídos. Um pensamento que se reproduz ao longo

do tempo é a exaltação de Icaraí como um bairro privilegiado para moradia em Niterói. Em uma reportagem do jornal O Fluminense, de 1974, os moradores de Icaraí afirmavam que o bairro era o cartão de visitas de Niterói. “A praia de Icaraí, um dos orgulhos dos moradores do bairro e atração dos visitantes, (...). Cartão de visitas de Niterói, a famosa praia está perdendo esta condição, por culpa, conforme afirmam os moradores, das autoridades, (...)” (O Fluminense, 3 de dezembro de 1974)⁴⁶ Aliás, desde a constituição e o subseqüente crescimento urbano do bairro, Icaraí através do loteamento de grandes propriedades rurais, viu nascer o mercado imobiliário local. Em um anúncio do Jornal do Comércio de 1840 foi anunciada a venda de uma chácara em Icaraí :

Vende-se e também se traspassa o arrendamento de uma boa chácara em São João de Icaraí, contígua à Igreja, com boa casa de vivenda assobradada, de cinco janelas de frente, toda envidraçada: tendo excelente e abundante água de beber e de lavagem, muitas laranjeiras, cajueiros, mangueiras, parreiras, cafezeiros, bananeiras, figueiras etc. muito capim, horta, e grande terreno devoluto para qualquer plantação; trata-se para a venda com o proprietário Manuel Alves de Andrade, na cidade de Niterói; e para o arrendamento, com o morador da mesma chácara. (SOUZA, 1993, p. 159).

A origem do bairro se deve à união de duas fazendas, uma delas sob a denominação de Fazenda do Cavalão (a outra, Fazenda Icaraí). No seu interior encontrava-se um morro de mesmo nome, Morro do Cavalão. Atualmente, existem, no morro, moradias de ocupação regular e outras de ocupação irregular. Estas últimas reúnem-se sob o nome de Comunidade do Morro do Cavalão, representada pela Associação dos Moradores e Amigos do Morro do Cavalão. O nome do morro, segundo moradores da comunidade, refere-se à existência no local, de uma fazenda de Cavalos. A outra versão é a de que antes da construção da Estrada Fróes, via de ligação entre os bairros de Icaraí e São Francisco, a travessia precisava ser feita através do morro com o auxílio de cavalos grandes e fortes. No entanto, de acordo com o livro *São Francisco tem história: memórias de um bairro em Niterói*, de Edison Dória (2007), “o morro do cavalão ganhou este nome pela sua silhueta, que era formada coma vegetação. De longe, percebia-se um grande cavalo em repouso. Hoje em dia, com as construções desordenadas e árvores abatidas, ficou apenas o nome. A silhueta desapareceu.”

Tanto o bairro quanto o morro no seu interior viram a ocupação expandir-se mais aceleradamente a partir de 1820, conforme o livro *Da Vila Real da Praia Grande à Imperial cidade de Niterói*, escrito por José Antônio Soares de Souza (1993). Já nessa época era

⁴⁶ Reportagem encontrada no Centro de Memória Fluminense – Biblioteca central do Gragoatá/ UFF.

possível falar em um mercado imobiliário. Segundo o autor, o processo de urbanização iniciado nesse período não foi capaz de eliminar totalmente a existência de sítios e chácaras.

“Encontramos , em 1821, um sítio em Icaraí, e outro em Maruí, em 1828, com várias espécies de árvores frutíferas se alinhando ao lado dos cafezais. Mas, com certeza, uns vinte anos depois, ainda floriam em Niterói, não só bananeiras, cajueiros, laranjeiras, mangueiras e outras muitas qualidades de frutas, mas também os dadivosos pés de café.(...) A fazenda do Cavalão dividira-se em vários sítios. Em agosto de 1836, no *Correio de Niterói*, dia 12 se anunciava a venda de dois sítios, situados maravilhosamente. Um na Ponta do Cavalão, com “casa de telha e senzala”, com inúmeras laranjeiras, ananaseiros, limoeiros, mandiocas e “muitos cafezeiros”. “Próprio – continua o anúncio – para quem usar de pescaria, por ser porto de mar”. Outro “cítio”, como se escreve no anúncio, não lhe ficava atrás em pitoresco. Localizava-se ao pé da praia de São João de Icaraí, com “fábrica de fazer mandioca” e “plantações de *caffés*”. Continua, por alguns anos, o retalhamento da fazenda do Cavalão. (...) (SOUZA, 1993, p. 156)

Da mesma maneira que o bairro, a parte baixa do morro às margens da Baía de Guanabara foi sendo repartida e vendida. A abertura da Estrada Fróes facilitou a circulação no Morro e acabou estimulando ainda mais o crescimento do mercado imobiliário local. Contudo, as partes mais altas do morro e algumas outras, baixas, não despertavam interesse de possíveis compradores. O difícil acesso era, entre outras causas, o motivo do desinteresse pelo local. Dentre os proprietários do morro, merece destaque a figura de Jorge Chevalier Filho. Na década de cinquenta ele doou dois lotes do terreno: um em nome da Associação das Damas de Caridade São Vicente de Paulo e outro em nome das Filhas de Caridade de São Vicente de Paulo. Hoje o local abriga a creche comunitária Medalha Milagrosa e atende aos moradores do Morro do Cavalão. Já nessa época, era evidente a ocupação irregular no Morro do Cavalão. Segundo a diretora da Associação das Damas de Caridade São Vicente de Paulo, no alto do morro, apenas a creche Medalha Milagrosa, a Unidade do GPAE e o posto de saúde detém título de propriedade do imóvel. O fato de o restante dos imóveis não possuírem título de propriedade, não impede a existência de um mercado imobiliário no morro.

Não é possível a determinação de uma data precisa para a formação deste mercado imobiliário no Morro do Cavalão, mas é possível, com base em relatos colhidos diretamente por moradores identificar, pelo menos, três gerações de famílias residentes no Morro. Por conseguinte, é provável supor que a ocupação irregular remonte há pelo menos 100 anos. Contudo, a formação de um mercado se supõe ser mais recente. Essa ocorrência mais recente deve-se ao fato de que a ocupação da primeira geração de moradores se deu através da posse das terras disponíveis, sem que fosse preciso comprá-las via mercado. Fato que não pôde ser reproduzido com a consolidação da ocupação local. Podemos afirmar, no entanto, que, hoje, o

acesso à moradia no morro se dá por intermédio do mercado. A escassez de terras urbanas é um processo em curso não só no “asfalto”, como também observado no morro.

A expansão urbana crescente faz da escassez de terrenos para construção de novas moradias um fator de crescente valorização de solo urbano e a conseqüente elevação dos preços das moradias. A falta de solo urbano lança os empresários rumo a novas áreas com grande potencial de aceitação por determinados estratos sociais. Esse processo tem como exemplos duas regiões do bairro de Icaraí: Jardim Icaraí e Rua Joaquim Távora. Nesses locais, ainda existia (e existe) espaço para construção, mas a procura por moradia era escassa em relação ao “miolo” do bairro.

O Jardim Icaraí (antes de ser Jardim Icaraí) possuía um grande potencial de atratividade, afinal estava no bairro mais “famoso” de Niterói. O incentivo para compra surgiu em meio às propagandas exaltando a tranquilidade de estar próximo a todos os atrativos do bairro, mas em um ponto considerado mais sossegado. Soma-se a isso a oportunidade de desfrutar um condomínio com “jeito” de clube, proporcionada pela construção de novos empreendimentos imobiliários. Quanto a Rua Joaquim Távora, o grande fator de desinteresse pelo local dizia (e diz) respeito à sua proximidade com a comunidade do Morro do Cavalão.

A constante tentativa dos empresários urbanos em reverter a visão negativa dessa proximidade, ganhou o “apoio” da representação positiva de “favelas” em novelas de televisão. Recentemente, a rede Globo exibiu a novela *Cheias de Charme* (2012), evidenciando o intercâmbio positivo entre os moradores do “morro” e do “asfalto”. Sobre esse aspecto de “reposicionamento do lugar” tratarei mais adiante. Por hora, cabe ressaltar que a intensa ocupação do solo urbano, seja de forma “irregular” ou “regular”, originou o mercado imobiliário.

A configuração do mercado imobiliário em linhas gerais é dada pela negociação entre produtores e consumidores. O movimento entre eles se dá como um jogo, onde a negociação entre os participantes se realiza com base em uma estrutura pré-determinada. O jogo social do mercado imobiliário tem como participantes o investidor, o produtor e o consumidor. Algumas regras são ditadas pelo Estado, outras são acordos tácitos entre os participantes. Esse jogo opera em dois circuitos: o “formal” e “o informal”. O circuito “formal” conta com a intermediação das corretoras (imobiliárias) e o circuito “informal”; em algumas situações, opera com a intermediação da Associação de Moradores, em outras não, como é o caso do Morro do Cavalão.

A posição do investidor flutua entre os produtores e consumidores; além disso, ele pode se apresentar como pessoa física ou jurídica. O investidor estará no lado produtor caso

invista em construtoras e incorporadoras, seja via mercado financeiro ou diretamente. O investidor estará no lado “consumidor” caso invista no bem final (imóvel) como o objetivo de alugar. Se o consumo é o uso que fazemos de alguma coisa, comprar para morar ou alugar são consumos diferentes de um mesmo bem. No entanto, a racionalidade da escolha opera com finalidades diferentes e, portanto, os critérios de avaliação não são os mesmos. Quando uma escolha leva em consideração preferências individuais, a busca por bem estar leva em conta critérios mais subjetivos. A localização do imóvel, por exemplo, levará em conta a proximidade dos parentes, proximidade do trabalho, sair do aluguel, proximidade dos amigos, facilidade de transportes, acesso às escolas, acesso a hospitais, proximidade com comércios e serviços, reduções de taxas (luz, água, etc.), familiaridade, liberdade de construção etc. Nesse caso, o objetivo final não é o dinheiro via aluguel e sim a moradia. Quando a escolha tem por objetivo somente o lucro (dinheiro) a principal preocupação é a valorização do local ao longo do tempo, mesmo que em alguns pontos sejam coincidentes os critérios de escolha tanto para a moradia quanto para investimento.

Tais decisões são influenciadas pelas informações fornecidas durante o jogo. Saber antecipadamente a respeito de um novo planejamento urbano para região pode trazer ganhos maiores do que saber da informação juntamente com todos os participantes. Afinal, à medida que mais pessoas investem no mesmo local, aumenta a oferta e conseqüentemente os ganhos serão menores. De maneira semelhante, informações via mídia, alteram a percepção do comprador. Índices de criminalidade apontando redução de violência, notícias de novos programas municipais visando melhoria de infraestrutura, assim como informações sobre o aumento da oferta de comércio e serviços contribuem para a tomada de decisão no âmbito individual, do lado consumidor.

Do lado produtor, a racionalidade econômica aflora com toda sua intensidade. O objetivo de maximizar recursos visando lucro, atinge grandes proporções, pondo em risco a vida urbana, dificultando a circulação e mobilidade nas cidades. Os moradores do bairro de Icarai, que sofrem com a especulação imobiliária, denunciam a “parceria” entre construtoras e o governo municipal, desrespeitando o estatuto da cidade e as diretrizes do plano diretor.

Os produtores são representados pelos empresários urbanos (construtoras⁴⁷ e incorporadoras⁴⁸) que vendem a sua mercadoria, a moradia, diretamente ou via corretoras. A

⁴⁷ É a empresa que efetivamente irá construir o empreendimento, independente de quem irá financiar.

⁴⁸ “Começamos pelo significado da palavra incorporar, que nos remete a ideia de reunir ou juntar, duas ou mais coisas, num só corpo ou em uma única estrutura. Em se tratando de construção civil, as duas coisas que se tornarão únicas são o terreno e o prédio que nele será construído. O prédio será incorporado ao terreno. Mas devemos ter em mente o significado jurídico da expressão incorporação imobiliária, a qual deve ser entendida

maioria das pessoas que compram sua casa própria não tem condições de pagá-la à vista e recorre a um financiamento bancário. O preço do imóvel é dado pela construtora; no entanto, o imóvel precisa ser avaliado por um engenheiro indicado pelo banco financiador. A avaliação de imóveis segue os critérios normatizados pela ABNT NBR 14653-2. Tal padronização se presta ao estabelecimento de critérios gerais (justos), com o objetivo de avaliar principalmente os imóveis urbanos que serão financiados por bancos. Assim, compradores e vendedores estarão “equilibrados na balança”. É possível encontrar em corretoras, associações e instituições ligadas ao mercado imobiliário, cursos para avaliação de imóveis. Os critérios gerais dizem respeito ao valor do terreno, benfeitorias feitas, ano da construção etc. Na prática, contratar um engenheiro para cada venda que aconteça ou determinar um valor de IPTU individual é algo impensável. Por mais que todas as imobiliárias ofereçam esse serviço, quando uma pessoa procura a imobiliária para delegar a ela a venda do seu imóvel o preço já está determinado. A avaliação é somente feita para seguir um protocolo, pois a decisão final é do proprietário. Muitas vezes, a imobiliária avalia “jogando o valor para cima” para ter uma margem de negociação e também receber sua comissão.

O proprietário decidirá através de critérios próprios quanto vale seu imóvel e então partirá para a negociação no mercado. Dificilmente percepções de compradores e vendedores coincidem; sempre um dos dois sai do jogo com a sensação de perda. Em alguns casos, para pagar menos encargos, como o ITBI, o preço declarado do imóvel é menor do que o realmente pago. Essa é uma estratégia cotidiana no circuito “formal” do mercado imobiliário.

No circuito informal não ocorre essa espécie de estratagem. A relação de compra e venda no Morro do Cavalão ocorre através da negociação direta sem intermediários; mesmo assim existem regras para o jogo. Só consegue se habilitar quem possuir conhecimentos no morro. Além disso, é preciso se manter correto e pagar as prestações do imóvel adquirido em dia.

Quanto ao circuito “formal”, talvez se possa considerar que ele não seja tão “formal” assim. Para fazer parte do jogo é importante conhecer o contexto e os “valores” considerados

como sendo o meio pelo qual alguém (pessoa física ou jurídica) constrói um edifício, com diversas unidades autônomas, em um terreno de outra pessoa. O dono do terreno, geralmente recebe como pagamento unidades do prédio construído. A empresa que promoveu, isto é, que administrou a feitura da obra em parceria com o dono do terreno e que efetua a venda das unidades é chamada de incorporadora, há, ainda, a figura da construtora, que é a responsável pela execução da obra. Por fim, é pertinente citar a definição de incorporação imobiliária, constante do art. 28, parágrafo único da Lei nº 4.591/64, a qual esclarece que incorporação imobiliária é a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.” Disponível em <<http://www.imoveissjc.com/informaciones.php?id=27>>. Acesso em: 21 jun. 2013.

no mercado para obtenção de sucesso frente aos seus objetivos. Nesse sentido, além do exame do ato de compra, venda e aluguel propriamente dito, é preciso conhecer os sentimentos e lógicas envolvidas em todo processo. E a exposição dos depoimentos a seguir exercem essa função. As regras do jogo não são tão rígidas como se supõe mesmo no circuito formal, criando uma brecha entre o “código formal” e prática social.

Nesse jogo social o investidor desempenha um papel importante. Ele sinaliza para a sociedade onde é o melhor lugar para comprar.

4.1- Entendendo melhor o mercado, situações e depoimentos⁴⁹:

Situação 1 : Acompanhamento da compra de um imóvel em Icaraí mediado por imobiliária - O efeito da convenção urbana do valor.

Roberto⁵⁰, 42 anos, morador do bairro de Icaraí, casado com um filho, trabalhando no centro do Rio de Janeiro, pagava aluguel, segundo ele muito alto. Adicionando a esse valor, o condomínio, IPTU, luz, gás e telefone, ele gastava com moradia cerca de 30% de seu salário. Diante desse fato, achou que o melhor a fazer seria usar suas economias e recorrer a um empréstimo na Caixa Econômica Federal, que praticava na época a menor taxa de juros do mercado, para completar o valor requerido para a compra de seu imóvel. Roberto partiu então para a busca de sua casa própria com alguns critérios pré-estabelecidos:

- 1- Localização: Icaraí – próximo à escola do filho.
- 2- Faixa de preço – Entre R\$ 180.000,00 a R\$ 230.000,00
- 3- Tamanho mínimo: 70m², com dois quartos e uma suíte.
- 4- Varanda
- 5- Garagem
- 6- Vista e segurança: ser distante de favelas
- 7- Altura: mínimo quinto andar

De acordo com a hierarquização de Roberto, o maior peso ficou a cargo da localização. Sua justificativa recaía sobre as vantagens de morar em um lugar já conhecido, com uma rede de relacionamento. A expertise desenvolvida durante o tempo de moradia no local era um facilitador da sua mobilidade e vida urbana. Ele chegou a procurar um apartamento à venda no próprio prédio, mas os preços estavam acima de sua capacidade de

⁴⁹ Os nomes a seguir são fictícios.

⁵⁰ Entrevista concedida por Roberto, Morador do bairro de Icaraí (Jardim Icaraí). [jan. 2011]. Entrevistador: Karla Pinho da Fonseca Leite. Niterói, 2011.

pagamento. Os preços dos imóveis na região onde morava com sua família subiam de uma semana para outra entre 2010 e 2011, de acordo com seus relatos. Tal especulação era fruto de novas construções surgidas na localidade a todo o momento. A região é agora conhecida como Jardim Icarai, uma área do bairro deixada à margem do próprio bairro por muito tempo, considerada, inclusive, por muitos há alguns anos atrás como pertencente ao bairro de Santa Rosa.

Sem a possibilidade de comprar um apartamento no mesmo prédio em que residia, Roberto, recorreu às imobiliárias. Ele se dirigiu às imobiliárias do próprio bairro, pessoalmente, antes de fazer qualquer pesquisa em jornais ou internet. Verificou que o aluguel e a venda eram tratados em setores diferentes dentro da imobiliária (Administração e Vendas). Para alugar, bastava se dirigir à recepcionista e pedir a pasta que continha a listagem dos imóveis disponíveis. No caso de se interessar por algum imóvel, para conhecê-lo era preciso, então, deixar um documento para retirada das chaves. Assim a pessoa interessada poderia seguir sozinha para o imóvel. Na devolução das chaves receberia o documento de volta. Já a compra estava atrelada a um atendimento mais personalizado. O comprador era convidado a sentar e conversar com um corretor. Essa conversa possuía o intuito de conhecer as preferências do comprador. Mesmo que não existisse no momento um imóvel dentro do perfil indicado pelo cliente, o vendedor se comprometia a entrar em contato caso “surgisse” o tal imóvel. Foi o que aconteceu com Roberto, que teve essa conversa pessoalmente com vários corretores, através das idas a imobiliárias, ou através de telefones indicados em anúncios de jornais impressos ou site de imobiliárias.

Entre uma visita e outra, Roberto percebeu que os corretores apresentavam imóveis com perfil diferente do perfil sugerido por ele. Quando os apartamentos não tinham varanda, alegavam que a metragem do imóvel era grande, não era necessária a varanda. Quando tinha visão para a “favela”, alegavam se tratar de uma “comunidade” pacífica. Quando a vista era a parede do prédio vizinho, alegavam ser um imóvel com grande privacidade. Quando não possuía garagem, eles diziam “pode deixar na rua”, “aqui é tranquilo” ou “tem um estacionamento próximo”. Os corretores quando apresentavam um imóvel fora do perfil desejado se justificavam dizendo que ele possuía vantagens que compensavam o fato de não estar exatamente dentro do padrão pretendido.

Durante essa procura três corretores de três imobiliárias diferentes “adotaram” Roberto, na busca pelo seu apartamento. Para ele, alguns corretores demonstravam certa falta de ética ao tentar “empurrar qualquer coisa”. Diante disso, ele procurou depositar sua credibilidade nesses três corretores durante um ano e meio. Sua busca começou em janeiro de

2010 e terminou em novembro de 2012. Pude acompanhar sua procura durante o ano de 2011 e presenciei algumas de suas visitas aos imóveis selecionados.

Mesmo nos imóveis anunciados através de jornais nunca era possível um contato direto com os proprietários. A grande maioria dos imóveis à venda no circuito “formal” é intermediada por corretoras, fato que dificultava uma negociação que visasse à redução do preço. Quanto mais intermediários, mais difícil uma redução de preços, pois todos “querem” ter lucro. Outro fator que dificulta a negociação a favor do comprador é o fato do apartamento ser financiado. Quem está vendendo alega que o processo de financiamento, embora seja pago à vista ao vendedor, é burocrático e pode demorar para ser concluído.

Mesmo com todas as dificuldades, Roberto continuou procurando, e conforme o tempo foi passando os preços iam aumentando; e ele foi subindo o teto do valor que poderia pagar e aumentando o raio de localização do imóvel. No final de 2011 já não era mais possível comprar em Icaraí ou na região denominada Jardim Icaraí. A família comprou em novembro de 2011 um apartamento em Santa Rosa, bairro vizinho, a duas quadras do Jardim Icaraí, por R\$ 330.000,00. No entanto, seu Roberto só mudou em março de 2012, quando finalmente recebeu suas chaves.

O apartamento faz parte de um condomínio recém-construído, vendido pela corretora da própria construtora. Segundo a corretora, muitos apartamentos comprados na planta são devolvidos porque as pessoas não conseguem financiamento. Quando um apartamento “volta”, para que ela possa “segurá-lo” o compromisso de compra e venda deve estar “fechado”. A corretora convenceu Roberto a comprar o apartamento antes de vê-lo, mediante assinatura de um contrato de compra e venda e o pagamento de um sinal, alegando que caso ele não gostasse do imóvel poderia desfazer o negócio em sete dias sem nenhum prejuízo para ele. Felizmente, Roberto gostou do apartamento e a compra seguiu seu curso. Segundo Roberto, sua percepção sobre o apartamento pode ter sido influenciada pelo esgotamento na procura de um ano e meio. No entanto, esgotamento pior viria depois com a via sacra do processo de efetivação da compra.

Depois da assinatura do contrato de compra e venda, o comprador tem o prazo de 90 dias para conseguir a liberação do dinheiro pela Caixa Econômica. Essa liberação depende de uma série de documentações tanto dos compradores quanto dos vendedores. A construtora precisa liberar certificações e documentos referentes ao imóvel. Tanto os documentos dos compradores quanto as certidões do imóvel ficam sob a responsabilidade da assessoria da construtora que os leva ao banco e agenda o dia da assinatura do contrato de financiamento.

Antes da liberação do financiamento a Caixa faz uma avaliação do imóvel e cobra uma taxa que será paga no momento da assinatura do contrato.

Depois da assinatura, o comprador deve pagar o ITBI, que representa 2% do preço do imóvel⁵¹, na prefeitura, com dinheiro ou cheque administrativo para que, então, a assessoria da construtora dê entrada no cartório, do registro do imóvel. O cartório, então, emite um protocolo e este é dado ao comprador que precisa entrar em contato com a construtora para o agendamento da entrega das chaves.

Todos esses procedimentos seriam rápidos e simples se não fosse a demora na entrega da documentação por parte da construtora, a cobrança de juros sob o valor contratado pelo comprador, a consequente demora do registro no cartório e entrega das chaves. Entre a assinatura do compromisso de compra e venda e a entrega das chaves se passaram seis meses. A partir da assinatura do compromisso de compra e venda o comprador já é responsável pelo pagamento do condomínio e IPTU desse imóvel, ou seja, a demora na entrega das chaves fará com que o comprador pague essas taxas duplicadas: de onde mora e de onde pretende morar.

Depoimento 2 : Morador antigo do bairro: formação de preço de venda - Percepção do valor

Senhor Pedro⁵², 66 anos, casado, mostra com orgulho a planta baixa da casa onde mora, construída sob-responsabilidade de seu avô em 1933. Três gerações passaram por essa casa, hoje, muito castigada pelo tempo. Seu Pedro não tem dinheiro para os devidos reparos, no entanto, nem pensa em vendê-la, mesmo sendo assediado constantemente por corretores. De acordo com seu Pedro, sua casa possui um valor sem igual, pois encontra-se em uma região valorizada e com toda sorte de equipamentos urbanos; em suas palavras: “estou muito bem instalado aqui”. Senhor Pedro não possui carro, nem precisa, tudo o que necessita está ao alcance de seus pés. Às vezes, no final da tarde, ele anda até a praia de Icaraí para uma boa pescaria. Além disso, ele afirma que o fato de sua casa não ter espaço suficiente para a construção de um edifício desestimula sua venda. Caso contrário, ele poderia vendê-la por duas unidades do prédio construído.

Senhor Pedro presenciou todas as transformações ocorridas nesse pedaço do bairro de Icaraí nos últimos tempos. Segundo ele, esse processo começou há uns vinte anos. Todas as casas em frente a sua cederam lugar a empreendimentos comerciais. O tradicional “pé

⁵¹ O ITBI incide sobre o valor atribuído pela Prefeitura e não o valor de compra.

⁵² Entrevista concedida por Pedro, Morador do bairro de Icaraí (Jardim Icaraí). [fev. 2012]. Entrevistador: Karla Pinho da Fonseca Leite. Niterói, 2012.

sujo” da esquina cedeu espaço ao bar reformado, e sob nova direção, onde os amigos das redondezas colocam o papo em dia. Dentre os assuntos recorrentes está o aumento da “bagunça” e do barulho ocasionados pela emergência da grande quantidade de bares e restaurantes nas proximidades, além de carros estacionados nas calçadas.

Senhor Pedro ainda lembra a tranquilidade que aquela parte do bairro proporcionava aos seus moradores, uma época em que esse pedaço era considerado pelos “moradores da praia” como Santa Rosa. Para provar que sua rua sempre pertenceu a Icaraí, seu Pedro, mostra o carnê do IPTU, onde consta o endereço “bairro Icaraí”.

Nos dias de hoje, o senhor Pedro acorda sobressaltado à noite com barulho de tiros e brigas na rua. Nos últimos dez anos, segundo ele, alguns acidentes de carro aconteceram na esquina de sua rua pela combinação de álcool e direção. Além desses inconvenientes do crescimento urbano, ele comenta o preço do IPTU. Senhor Pedro está sempre negociando com a prefeitura débitos relativos a esse imposto, mas garante que está conseguindo se manter “mais ou menos” em dia.

Senhor Pedro afirma que as mudanças se intensificaram nos últimos dez anos. A quitanda próxima se transformou em um mini mercado, os restaurantes floresceram e as casas começaram a ceder espaço a grandes edifícios. Para ele, isso é fruto de uma parceria do Prefeito Roberto Silveira com as grandes construtoras. Outra transformação comentada diz respeito à mudança no perfil dos moradores, senhor Pedro afirma que: “daquela população antiga apenas 5% permaneceu aqui. A maioria era pobre e pagava aluguel barato. Agora, a população que mora aqui é classe média. Se a população emergente da cidade do Rio foi para Barra, a emergente do Estado do Rio veio pra cá. Só vendo a minha casa se me oferecerem R\$1.500.000,00.”

Enquanto não pensa em vender a casa, Senhor Pedro, vai implantando novas mudanças nela. Ele decidiu fazer um quarto com banheiro na lateral, onde existia uma passagem para o quintal, na parte de trás da casa. Mesmo sem autorização da prefeitura para ampliar a casa, exigência inscrita no plano diretor da cidade, que trata do uso e ocupação do solo urbano, o Senhor Pedro, realizou a construção do quarto. De acordo com seu relato, uma pessoa estava passando na rua, viu a nova construção do “quarto” e pediu para alugá-lo. Senhor Pedro relatou essa experiência comentando “Tem cinco anos que aluguei. Aquilo era uma entrada lateral para o terreno, eu tranquei e fiz um quartinho. Um cara viu e me pediu pelo amor de Deus. Um cara passando na rua, viu o quartinho lá. Ele perguntou se podia fazer um portão e usar aquilo lá.” Ele me informou que o “quartinho” possui uma entrada independente e continuou a contar sua história: “Eu fiz um contrato de dois anos e meio de

locação residencial e ele usou para jogo de bicho.” Perguntei se ele havia contratado um advogado. Ele me disse então: “tem na internet. Em todo o Rio de Janeiro, todo contrato de locação residencial é igual, com alguns tópicos diferentes. Você faz, dizendo que todo ano tem o aumento da ‘GPN’⁵³, aí você pega a documentação do cara, CPF, Identidade, contracheque e o fiador. Essa casa vale R\$ 1.500.000,00 então o fiador tem que ter alguma coisa que valha no mínimo isso para dar de garantia.” Questionei se a pessoa interessada em alugar o “quartinho” possuía fiador foi quando o Senhor Pedro me disse: “Aí é o seguinte, confiabilidade. Depois de tudo acertado, levei o contrato ao cartório para homologar. Assinamos e o cartório carimbou. Para alugar um imóvel não é necessária autorização de ninguém. Para calcular o valor do aluguel, usei o valor da área. Por exemplo, no momento, os aluguéis aqui estão na base de R\$ 2.000,00, aí dá pra colocar R\$ 600,00. Falei com ele: você paga água, luz e incêndio, e não paga IPTU porque é um quartinho, um prolongamento da minha casa eu não vou fazer cálculo do IPTU.” O Senhor fez o cálculo para cobrar água e luz? “Fiz um cálculo da luz e da água. Não tem relógio separado.” O senhor calculou mesmo? “Chutei. Não fiz um cálculo perfeito. Ele ficou por cinco anos e tirei o cara. Eu não queria mais ninguém na minha casa. Eu pedi judicialmente, eu fui ao cartório e pedi ao oficial da justiça para notificar ele. Tem uma seção no centro de Niterói só pra isso, não é qualquer cartório. O documento para isso custa R\$ 200,00. Você dá entrada e o oficial de justiça apresenta ao inquilino o período que ele vai poder ficar (60 dias).”

Depoimento 3: Compra no Morro do Cavalão - Relações econômicas são relações sociais

Sandra⁵⁴, 40 anos, casada, moradora do Morro do Cavalão desde criança, veio com sua família do morro do Salgueiro, na Tijuca, bairro da zona norte da cidade do Rio de Janeiro. De acordo com seu relato seu avô comprou uma casa no morro e trouxe toda a família. No entanto, no ano de 2011, Sandra decidiu comprar sua própria casa. “Uma conhecida foi embora do morro e vendeu a casa dela pra mim” conta Sandra, que comprou a casa no ano de 2011, pelo valor de R\$ 2.500,00, parcelado em três vezes. O parcelamento foi acertado mediante a assinatura de um recibo escrito de próprio punho pelo proprietário do imóvel, sem nem ao menos reconhecimento de firma no cartório. Infelizmente, não consegui ver tal recibo. A Sandra, “enrolou” e acabou não mostrando. A casa, localizada na Divinéia,

⁵³ Senhor Pedro estava se referindo ao IGP-M, Índice Geral de Preço de Mercado calculado pela Fundação Getúlio Vargas.

⁵⁴ Entrevista concedida por Sandra, Moradora do Morro do Cavalão. [ago. 2012]. Entrevistador: Karla Pinho da Fonseca Leite. Niterói, 2012.

lugar conhecido no morro pela constante falta d'água, não desestimulou a compra de Sandra, que não só comprou a casa como iniciou uma reforma. Para ela, lá é o melhor lugar do morro, “não moraria em outro lugar”, comenta. “É calmo e sossegado”. “A minha casa, se eu fosse vender pelo que eu gastei na reforma, teria que vender por no mínimo por R\$ 50.000,00, mas ninguém iria pagar”, conclui Sandra. Ela diz que conseguiria vender por R\$ 15.000,00 ou R\$ 20.000,00. Sandra afirma ainda, que uma casa “boa”, de dois andares, na parte baixa da comunidade, consegue ser vendida por R\$ 50.000,00, mas não onde ela mora. As moradias que dão acesso ao carro são mais valorizadas, de acordo com Sandra.

Sandra diz que é bom morar no morro, tem tudo perto. Existe comércio no próprio morro, além disso, trabalha como faxineira nas redondezas. Sandra ainda comenta: “o ruim de onde eu moro é a falta d'água e a subida. Falta também um consultório dentário, uma recreação melhor para as crianças e uma escola perto. O campo de futebol é uma asfalto que todo mundo rala pé”.

Depoimento 4 : Compra e venda no Morro do Cavalão – Dinâmica e contexto

Antonio⁵⁵, 47 anos, casado, sem filhos, veio de Tribobó, São Gonçalo, município do Rio de Janeiro, com toda a família; perfazendo um total de onze pessoas entre os pais e os irmãos. Na antiga casa de Tribobó moravam mais de vinte pessoas, incluindo quatro tios, sete primos e seus avós. O pai de Antonio trabalhava em um condomínio no centro de Niterói, onde um amigo, que morava no Morro do Cavalão, informou a existência de uma casa à venda. O pai achou o preço bom, visitou a casa e decidiu comprá-la. De acordo com Antonio, “naquela época o morro não era tão brabo, tráfico não tinha, tinha aqueles ladrõezinhos, eu tinha 12 anos”.

Passados trinta e cinco anos, Antonio já tem sua própria casa construída no terreno dos pais. Antonio e seus irmãos dividem o mesmo terreno, mas em casas separadas. Segundo ele, distantes 10 metros uma da outra. Atualmente, ele está ajudando uma de suas irmãs a construir sua casa. Ele possui experiência como pedreiro, embora trabalhe há muitos anos como porteiro em um prédio no bairro de Icaraí. Antonio afirma que a família é “pavio curto”, mas todos se ajudam. “Nós somos muito unidos. Toda minha família trabalha aqui perto, no centro de Niterói. Meus sobrinhos estudam em Icaraí e em São Francisco.”

⁵⁵ Entrevista concedida por Antonio, Morador do Morro do Cavalão. [fev. 2012]. Entrevistador: Karla Pinho da Fonseca Leite. Niterói, 2012.

Antonio conheceu sua esposa no Morro do Cavalão e ambos possuem famílias grandes morando no morro, segundo ele, sua esposa tem mais de cinquenta primos. Recentemente, seu sobrinho casou com a sobrinha de sua esposa. Para ele, a maioria dos casamentos no Morro do Cavalão acontece entre os próprios moradores. E esse, é um dois motivos que faz com que todos se conheçam no morro.

A localidade do “Inferninho” é o lugar de moradia de Antonio. Ele só sairia de lá para outra localidade do morro se aparecesse uma boa oportunidade, onde fosse possível construir uma garagem. Outro quesito importante seria a vista. Na sua casa atual, ele possui uma vista para a Baía de Guanabara, a cidade do Rio de Janeiro e a enseada de São Francisco. Para Antonio, outra localidade comparável a sua é o “Zé Areia”. Ele comenta que a “Pirambeira” seria uma opção ruim, pois mesmo localizada na parte baixa do morro, as casas são construídas umas em cima das outras, sem quintal e a vista comprometida pelos prédios do bairro.

Antonio comenta que um conhecido comprou uma casa próxima a sua pagando R\$ 30.000,00 e prossegue seu pensamento: “eu não pagaria. A casa está toda destruída, não tem nada de bom, mas cada um coloca o preço que acha justo. Cada um paga aquilo que acha que vale a pena. É posse, em primeiro lugar. Tribobó é mais barato que aqui, legalizado, direitinho, é herança pro seu filho. O cara pagou R\$ 30.000,00 porque é Niterói, zona sul, dentro da cidade e próximo de tudo. Eu conheço um monte de gente que mora em Tribobó e trabalha aqui em Icaraí. O que compensa é o bem estar de morar perto do serviço, tá próximo de tudo, mesmo com a violência no morro. Todo mundo que mora em comunidade sabe que pode ser atingido por uma bala perdida. Subo e desço a qualquer hora, eu e minha esposa, que mora aqui desde três anos, conhecemos todo mudo. É mais fácil ser parado por um policial covarde que por um traficante. No início, o GPAE, era ótimo, tinha uns quinze a vinte policiais, a gente não via arma na rua. Depois foram retirando, retirando, agora são poucos policiais. Mesmo com o GPAE, ainda tem o tráfico.”

O “tráfico” e o GPAE, de acordo com os relatos são as forças políticas do Morro. A Associação de Moradores tem um papel passivo na comunidade e, portanto, não interfere nas negociações do mercado imobiliário local. Em outras comunidades o processo de compra e venda é intermediado pela Associação de Moradores. No Morro do Cavalão, o presidente da Associação não precisa sequer ser informado. No entanto, segundo relato do Antonio a casa pode ser “tomada” pelo “tráfico”. “Se alguém fizer uma gracinha qualquer, tipo estuprar a filha de alguém. Esse cara tá morto como certeza, vão tomar a casa dele e a casa fica com o chefe.”

Antonio afirma que a vida no morro tem suas vantagens, além da liberdade para construir a casa da forma que achar conveniente, estar cercado de parentes e amigos, todos escutam musica na altura que querem. No entanto, se alguém se sentir incomodado pode recorrer ao GPAE. O policial irá até a casa da pessoa e pedirá para abaixar o som. Se a questão para recorrer ao GPAE for reclamações de ações violentas e corruptas de policiais contra moradores, o conselho do Antonio é deixar para lá. Ele conhece um caso de uma mulher que foi reclamar e levou um tapa na cara. “Os policiais se protegem”, conclui Antonio. O melhor é ninguém reclamar de ninguém. Ainda assim, Antonio faz algumas observações entre os moradores com relação à limpeza. Sempre conscientizando seus vizinhos da importância de manter ruas limpas e caixas d`água bem fechadas, afinal já teve dengue duas vezes.

“Quanto mais a gente sobe, mais as pessoas são sem noção”, Antonio comenta ao referir-se do lixo. Garrafas, tampinhas e outros objetos são largados no chão do morro nas partes mais altas. Ele informou que todos os dias o caminhão da companhia de limpeza municipal recolhe a caçamba de lixo localizada em frente da Associação de Moradores. Todos os moradores podem diariamente descer ou subir, dependendo do local da casa, levando seu saquinho de lixo, não há motivo para espalhar sujeira. O descontentamento de Antonio com o comportamento dos moradores não o desestimula a sair de lá. Para ele, os pontos positivos superam os negativos.

Antonio percebe o aumento da população local não só pelo grande número de nascimentos como também pela chegada de novos moradores. Mesmo assim, ele afirma que hoje não é possível alguém simplesmente chegar e construir uma casa, embora exista espaço. É preciso ter um conhecido no morro. Dificilmente, placas de venda ou aluguel são colocadas nas portas e muito menos as casas são anunciadas em jornais. A propaganda é boca a boca, e a transação é via mercado. Por enquanto, Antonio não pensa em vender sua casa, mas por sua lógica ele cobraria pela mão de obra e material utilizado na recente reforma que fez em sua casa.

Depoimento 5 : Aluguel e convivência no Morro do Cavalão

Eduardo⁵⁶, 24 anos, funcionário da Associação das Damas de Caridade São Vicente de Paulo, nasceu no morro do cavalão. O pai é da Bahia e a mãe de Niterói. Eles atualmente são separados, mas mãe e filho continuam morando no Cavalão. Toda a família do pai veio

⁵⁶ Entrevista concedida por Eduardo, Morador do Morro do Cavalão. [mar. 2012]. Entrevistador: Karla Pinho da Fonseca Leite. Niterói, 2012.

para cá, em busca de trabalho. A mãe casou outras vezes. Ao todo são 6 filhos. Hoje, só ele e a mãe moram juntos. A casa é “própria”. Sua mãe aluga um quarto. Seus antigos vizinhos mudaram passaram a alugar a casa. A casa da mãe era construída em um grande terreno. Com o passar do tempo o terreno foi sendo desmembrado. Outras casas foram sendo construídas. Eduardo comenta que sua irmã casou e mudou para São Gonçalo. O marido é motorista da empresa de ônibus 1001, e a garagem da empresa fica em São Gonçalo.

Eduardo explica que quando era criança podia brincar na rua até tarde e hoje não, pois é perigoso. Mas logo em seguida se contradiz “no morro tem tráfico, mas é tranquilo. Mesmo com o GPAAE, existe tráfico.” Ele diz que vem gente de fora do morro comprar drogas. Ele tem visto também novos moradores em grande quantidade. “Primeiro alugam a casa e depois compram, aí vem o resto da família. Aqui perto eles encontram trabalhos melhores.” Eduardo mora na parte baixa, chamada de “Pirambeira”, onde os moradores de outra localidade do morro afirmam ter casas umas em cima das outras e onde se concentra a “paraibada”, em referência aos pedreiros nordestinos, que chegam ao bairro em busca de emprego na construção civil.

Eduardo conta sobre a casa que o seu pai aluga e um pouco da vida no morro. “Meu pai tem uma casa no morro e aluga por R\$ 300,00. Sala, quarto, cozinha e banheiro, casa grande. Até a parte mais alta do morro tem acesso à luz, internet etc. Lá em casa falta muita luz. O pessoal faz muito gato. Minha avó paga luz, mas minha mãe não. Conheço gente devendo R\$ 4.000,00 para Ampla. Minha mãe tem vontade de mudar. Onde eu moro os vizinhos não são muito unidos. Os filhos são envolvidos com o tráfico. Qualquer problema ou desavença que acontece entre vizinhos, alguns querem chamar o pessoal que trabalha lá em cima. Cada um faz o que quer, mas quando tem aquele atrito, quando um não concorda com o outro, tem vizinho que gosta de arrumar confusão.

Eu moro logo na subida, na entrada do túnel velho de Icarai para São Francisco. Moro logo no primeiro quebra mola. Em frente à barraca. Na quarta ou quinta casa. Moto táxi é coisa de preguiçoso. Tem moto táxi há uns cinco anos. As casas maiores ficam mais pra cima, com quintais gigantes. Na parte de São Francisco. Na subida tem casarões. Apesar de morar no cavalo não vou lá pra cima. Não tenho o que fazer lá em cima. Não gosto de ir lá pra cima. Meu pai vai à reunião da associação dos moradores. O pessoal do morro tem uma estranha mania, se você não está com eles você é metido. Eu e minha mãe somos tratados como metidos. Eles querem que a gente fique na barraca bebendo, enchendo a cara, fazendo discussão. Eles gostam de arrumar uma briga. O pessoal gosta de fazer bagunça. Eu não gosto de beber, por isso, não tem porque ficar na barraca. Não tem placa no morro de compra e

venda. Quando aparece uma casa para alugar, aluga muito rápido. E é no boca a boca. A maioria do pessoal que mora lá quer se vestir bem. Hoje a coisa mais fácil do mundo é fazer um cartão de loja. Eu prefiro esporte à balada. Tem casas lá que não estão pintadas por fora, mas por dentro estão perfeitas. Lá em casa está permanentemente em obras. No morro tem sempre pedreiros. Tem muitas casas com mais de um andar. Senhor Tião tinha uma casa grande e vendeu para várias famílias, então formou-se praticamente um condomínio. As pessoas vão construindo, não só para morar como para alugar. O correio deixa correspondências na barraca do Dona Neinha, para aqueles que moram na “baixada”. A correspondência fica em uma caixa, o morador chega e procura. Tem “lojas” de roupas e calçados no morro. A maioria é roupa para mulheres. O comércio maior é barraca: cigarro, cerveja, comida. O pessoal pega fiado. Tem duas padarias. De manhã cedo, mais ou menos, 6h tem padeiro. Pega o pão coloca um negócio de isopor nas costas e vai passando na rua, buzinado avisando que está chegando. Saco de pão a um real. Vem com cinco pães. Perto do meu pai venderam uma casa por R\$ 10.000,00 parcelado. A pessoa vinha aqui (na Associação SVP) e fazia o contrato. Ela (Dona Suely) dava o dinheiro e pagava ao proprietário. A Dona Suely comprou muita casa para muita gente.” Dona Suely foi por muitos anos diretora da Associação das Damas de Caridade São Vicente de Paulo. Ela A compra e venda é mais entre os moradores. Ainda existem terrenos vazios, hoje seria difícil chegar num lugar e simplesmente construir. Lá em cima, para alugar, tem que ter um depósito. Às vezes sendo conhecido não precisa nem do depósito. Todo mundo que vai morar lá são conhecidos.”

4.2 – Relativizando a autoria da escolha: espaço social e espaço simbólico

Os relatos decorrentes de situações cotidianas da vida apenas reforçam o que já sabemos: nossas escolhas não são puramente individuais, elas conformam também orientações sociais. Cabe ao pesquisador, como orienta Bourdieu (2011, p. 15), “apreender estruturas e mecanismos que ainda que por razões diferentes, escapam tanto ao olhar nativo quanto ao olhar estrangeiro, tais como os princípios de construção do espaço social ou mecanismos de reprodução desse espaço.” Bourdieu alerta, ainda, para o perigo de uma interpretação “substancialista”, que considera cada prática e consumo em si mesmos sem relacionados aos demais. Na verdade, a prática e consumo enquanto símbolos estão relacionados uns aos outros de formas diferentes, em diferentes momentos históricos e contextos socioeconômicos. Uma moradia coletiva, por exemplo, já foi considerada em relação aos outros tipos de moradias, uma habitação popular, insalubre, imprópria etc. No

entanto, quando a chamada “classe média” adotou esse tipo de moradia como um estilo de vida urbano, ela passou a ser identificada como edificação multifamiliar. Seu desdobramento foi o surgimento de edifícios de apartamentos com acabamentos mais requintados e com área de lazer. Posteriormente vieram os condomínios de luxo. Assim,

uma prática inicialmente nobre pode ser abandonada pelos nobres – e isso ocorre com frequência – tão logo seja adotada por uma fração crescente da burguesia e da pequena burguesia, e logo das classes populares (...); inversamente, uma prática inicialmente popular pode ser retomada em algum momento pelos nobres. Em resumo, é preciso cuidar-se para não transformar em propriedades necessárias e intrínsecas de um grupo qualquer as propriedades que lhes cabem em um momento dado, a partir de sua posição em um espaço social determinado e em uma dada situação de *oferta* de bens e práticas possíveis. (BOURDIEU, 2011, p.18)

Práticas e consumo de bens determinam em certa medida a configuração do espaço social, que segundo Bourdieu pode ser analisado levando em consideração a relação entre “posições sociais (conceito relacional), as disposições (*habitus*) e as tomadas de posição, as escolhas que os agentes sociais fazem nos domínios mais diferentes da prática, na cozinha ou no esporte, na música ou na política etc.” (BOURDIEU, 2011, p. 18) A distinção é uma propriedade relacional que só existe em relação a outras propriedades, ela não é natural e, portanto, inata. A noção de espaço já pressupõe a ideia de diferença, afinal, só é possível distinguir algo quando o relacionamos a alguma coisa. A distinção entre uma “coisa” e “outra” é “exterior” e diz respeito a proximidade, a vizinhança, distanciamento etc. O espaço social nesse contexto refere-se a proximidade e distanciamento das pessoas no interior estrutura social vigente. É possível identificação de “classes” através da diferenciação do espaço social.

A cada classe de posições corresponde uma classe de *habitus* (ou gostos) produzidos pelos condicionamentos sociais associados à condição correspondente e, pela intermediação desses *habitus* e de suas capacidades geradoras, um conjunto sistemático de bens e de propriedades, vinculadas entre si por uma afinidade de estilo. (BOURDIEU, 2011, p.21)

Os estilos de vida estão ligados, para Bourdieu, a incorporação de uma estrutura social através do *habitus*. Isso quer dizer, por exemplo, que tanto a moradia que é comprada quanto o modo como se mora, dizem respeito à tomada de posição no espaço social. Contudo, para que tais diferenças se constituam em diferenças simbólicas é preciso o compartilhamento de esquemas classificatórios. A estrutura social dota o indivíduo de esquemas de percepção e através dele é possível identificar diferenças. Sem a incorporação dessa estrutura não seria

possível estabelecer esquemas de classificação e, portanto, estabelecer diferenças. Para que as diferenças se tornem “símbolos” é preciso que todos os agentes compartilhem o mesmo sistema de classificatório. Dito isso, é possível supor que no momento da interação social (uma negociação de compra e venda, por exemplo) as pessoas já entrem nessa relação, com uma situação previamente estruturada, o que implica em certa relação de poder. Por isso, a presença do Estado como mediador de certas relações é de suma importância. No que tange ao mercado imobiliário, tanto a legislação de uso e ocupação do solo quanto a incidência de certas taxas cumprem a função. O objetivo é impedir que ações especulativas impeçam o direito a moradia, acesso a equipamentos urbanos, a circulação e mobilidade nas cidades. Outra ação nesse sentido é a demarcação, através do plano diretor, de áreas de interesse social. Essas áreas se referem à moradia de população de baixa renda mediante ocupação irregular. O governo municipal prevê a regularização fundiária dessas áreas em favor de seus moradores.

Mesmo sem a propriedade do imóvel, moradores do Morro do Cavalão realizam transações de compra e venda. Esse mercado funciona como uma espécie de mecanismo de reprodução do espaço social local. A configuração espacial do Morro do Cavalão, definida de uma maneira simples, é dada pela divisão em parte alta e baixa. A parte baixa refere-se a “Pirambeira”, identificada por moradores como “reduto” de “paraibas”, moradores oriundos da região nordeste do Brasil em busca de emprego na construção civil. A parte alta refere-se a “Divinéia” e “Zé Areia” onde vivem os moradores nativos. Nessa região as casas possuem quintais e, geralmente possuem um pavimento. Na região dos “paraibas”, as casas não possuem quintais e são verticalizadas, possuem mais de um pavimento. De acordo com “o médico de família” a construção das casas não segue nenhuma norma.

“Aqui tem muita gente oriunda do nordeste. O cavalão está mudando. Ainda existem grandes famílias daqui na Divinéia e Zé areia. Tem muita gente que a família inteira mora aqui. A minha auxiliar Beatriz, os onze irmãos moram aqui. No meu setor, a parte baixa do morro, teve muita mudança. O Paraíba do Rio é o termo geral para todo mundo que é oriundo do nordeste. A travessa paudalho e estrada velha do Cavalão é onde eles se concentram. As maioria das pessoas da estrada velha do cavalão são oriundas do nordeste. Eles saem construindo . Se pode ou não, ninguém fala nada. Teve um ali que construiu e envolveu o poste para dentro da casa dele. Pode? Não pode. Mas ficou. O pessoal do nordeste, a maioria deles, é pedreiro, e trabalha na construção civil . Eles constroem a casa deles. Na grande maioria eles constroem as próprias casas. Mas tem muita gente no Morro que é daqui. A Cristiana é oriunda daqui. A família Figueredo é toda aglomerada aqui. Veio Figueredo aqui no posto é parente deles. Tem um clã de familiares grande. Quando

vem alguém de foram eles falam: Ih! tão chegando e tomando as casas de todo mundo.” (informação verbal)⁵⁷

A diferença entre as casas evidencia uma distinção de posições sociais entre moradores “nativos” e “paraíbas”. Grande parte dos “nativos” trabalha no bairro de Icaraí como doméstica, faxineira, porteiro, atendente de bares, locadoras etc., enquanto os “paraíbas”, na sua maioria, trabalham na construção civil. Porém, não só o trabalho é distinto como também opções de lazer. O pessoal “nativo” gosta de frequentar os bares do morro, muito animados segundo os moradores, com muito pagode e cerveja. Não são frequentadores da praia de Icaraí, preferem a praia de Charitas, na parte próxima ao Clube Naval e também da comunidade do Preventório. Lá, é possível aproveitar a sombra das árvores para fazer um churrasco no final de semana ou em ocasiões especiais, como um aniversário. Nem todos os “paraíbas” frequentam os bares do morro. Muitos gostam das praias da região oceânica. As distintas práticas e consumo de bens se refletem no espaço físico. Esta configuração é reproduzida, por que o mercado informal garante a entrada de amigos, conhecidos e familiares, através da propaganda boca a boca, em áreas ocupadas por amigos, conhecidos e familiares.

De maneira semelhante, porém um pouco mais complexa se dá reprodução do espaço social do bairro de Icaraí, de maneira geral, e em especial a região Jardim Icaraí. As representações midiáticas, em particular as propagandas de novos empreendimentos imobiliários e classificados de jornais reforçam a Ideia de distinção.

4.3 - Mídia e representação do valor no mercado imobiliário.

A vinculação entre visibilidade midiática e construção do valor é possível, uma vez que os meios de comunicação de massa cumprem um papel importante na conformação do ambiente social. Eles reforçam, acentuam e disseminam noções de diferenças no espaço social, delimitando simbolicamente fronteiras entre grupos sociais. As pessoas, frequentemente, se servem das representações midiáticas como bússola para se situarem no universo social. Em anúncio do “caderno”, OFLU Habitação (FLUMINENSE, 2011), ganha destaque de duas páginas a propaganda de um empreendimento comercial: “Salas ou espaços comerciais de 26 a 89 m² para profissionais da área de saúde. Rua Miguel de Frias, 150 – Icaraí. Um endereço tão nobre quanto a sua profissão.”

⁵⁷ Entrevista concedida por Dr. Márcio, médico do Programa Médico de Família no Morro do Cavalão, [jan. 2013]. Entrevistador Karla Pinho da Fonseca Leite. Niterói, 2013.

Os meios de comunicação, de certa maneira, promovem a ação dos agentes no mercado imobiliário, direcionando percepções de valor, em parte, guiadas por princípios de distinção e *status*. A propaganda de um novo empreendimento residencial chama atenção para o “privilégio” de morar no Jardim Icaraí.

Um arranjo perfeito de planta, lazer, acabamento e condições para você viver seu grande sonho em Niterói. Cultura, gastronomia, comércio, entretenimento e moda à sua volta. Você faz tudo a pé. Avenida Roberto Silveira, 463 – Jardim Icaraí. A 3 quadras do Campo de São Bento. (GLOBO, 2012).

A localização é o componente de maior peso, de acordo com vendedores e compradores, no preço dos imóveis. Além da praia de Icaraí, outro ponto citado por corretores como referência para a valorização dos imóveis é o Campo de São Bento. Segundo artigo do Jornal O Fluminense, *Localização valoriza até 30%*, Bruno Uchôa (2012b) comenta que de acordo com o diretor operacional da imobiliária Júlio Bogoricim, um imóvel nas proximidades do Campo de São Bento é mais caro 30% que os imóveis localizados a três quadras dele. O diretor da imobiliária usa como referência justamente essa distância física ao se referir a dois lançamentos imobiliários. Os preços de seus apartamentos, embora semelhantes quanto ao espaço e estrutura do condomínio, mantêm entre eles uma diferença de 30% em seu preço. As diferenças quanto a representação social, independente da forma pela qual ela seja apresentada, apenas demonstra que tal representação é utilizada como um fator determinante do valor atribuído socialmente ao local. No entanto, existe espaço para a emergência de uma noção individual desse valor. Afinal, não se trata de escolher lados; contrapondo teorias que colocam de um lado, apenas a experiência individual como estruturante de situações práticas, e de outro, apenas a estrutura social como agente que impele o indivíduo a ação. Trata-se de unir, como afirma Bourdieu, essas duas visões. É importante enxergar uma relação de mão dupla entre estruturas objetivas e estruturas incorporadas. Essa forma de conceber o mundo social, segundo ele,

opõe-se radicalmente aos pressupostos antropológicos inscritos na linguagem, na qual comumente se fiam os agentes sociais, particularmente os intelectuais, para dar conta da prática (especialmente quando, em nome de um racionalismo estreito, consideram irracional qualquer ação ou representação que não seja engendrada pelas *razões* explicitamente dadas de um indivíduo autônomo, plenamente consciente de suas motivações) (BOURDIEU, 2011, p. 10).

Nesse trecho, Bourdieu mostra que a analogia entre a língua e a sociedade é pertinente por representar uma estrutura sobre a qual as pessoas se orientam e se posicionam

no campo social, contudo, o indivíduo assim como a fala, não podem ser analisado independente da situação (contexto). As palavras, assim como os códigos sociais, estão sujeitos a interpretações individuais, a usos distintos e, vez por outra, podem afetar a estrutura. Bourdieu propõe romper com algumas oposições “socialmente muito fortes”, indivíduo/sociedade, interessado/desinteressado, consciente/inconsciente.

Embora o “campo social” seja uma estrutura dinâmica, dada as transformações sociais em curso ao longo dos tempos, ela não é tão fluída. Certas posições nesse campo não são facilmente transpostas. A diversidade social e a pluralidade de interesses tendem a se manifestar sob a forma de relações de poder, e estas interferem sobre a dinâmica de representação. Por isso, a mídia deve ser entendida também como

esfera de representação política – o local onde se manifestam as vozes que representam as diferentes posições no debate público –, como esfera privilegiada de produção das formas de reconhecimento que constituem o capital simbólico e de confirmação ou refutação das hierarquias presentes na sociedade e, mais especificamente, no campo político. Seu impacto na vida política é indiscutível, alterando as formas do discurso, a relação entre representantes e representados (...) (MIGUEL, 2009, p. 57).

O discurso que está na superfície: o crescimento urbano, positivo para a população em geral, fonte de melhoria de qualidade de vida, encobre o interesse de “empresários urbanos” em busca de lucros crescentes. É inegável que o interesse especulativo de grandes empresas, de quando em vez, traz benefícios para a população local. Concomitantemente ao surgimento de grandes empreendimentos imobiliários, vemos o recapeamento de ruas em seu entorno, como está acontecendo no Jardim Icaraí, sob a forma do projeto municipal, “Asfalto na porta”; o surgimento de comércio local, melhorias nas redes de abastecimento de água, como na Rua Paulo César, Jardim Icaraí⁵⁸ na altura de dois grandes empreendimentos imobiliários; Colocação de sinalização para carros e pedestres, tanto semáforos quanto faixas de pedestres.

É visível a transformação pela qual passa o Jardim Icaraí, no entanto, a contrapartida negativa também é grande. A região sofre com o constante problema de trânsito, ocasionado pelo aumento da circulação de veículos, assim como pelo alto índice de estacionamentos irregulares, sem contar a quantidade enorme de lixo coletada diariamente no local. Além disso, a pressão pela qual passam proprietários de imóveis antigos no bairro também é uma situação frequente. Atualmente, uma moradora da rua Mem de Sá (Icaraí) encontra-se

⁵⁸ Segundo o corretor de imóveis entrevistado durante a pesquisa de campo, Jardim Icaraí e toda a parte do bairro situado depois da rua Roberto Silveira, tomando como ponto de referência a praia de Icaraí.

literalmente pressionada pela construção de um empreendimento imobiliário. As casas vizinhas a sua foram vendidas. Embora ela tenha recebido proposta para vender sua casa também se recusou a vendê-la. Ao passar pela rua podemos observar a construção do prédio em volta da casa. Uma situação no mínimo arriscada, e que, provavelmente, reduzirá o valor da casa. No entanto, a moradora não está preocupada como isso, ela apenas quer passar os seus dias na casa onde sempre morou. Este fato mostra como os proprietários de imóveis em áreas de grande valor social sofrem com os constantes apelos para venda por parte de corretores. Na coluna de Cora Rónai (2011) do Jornal O Globo, ela retrata muito bem essa situação, bastante incômoda pela qual passam os proprietários.

O telefone toca na hora do jantar. É um corretor querendo saber se não quero vender meu apartamento. Tem sido assim nos últimos tempos: volta e meia recebo a ligações de corretores. Tenho pena do rapaz, que deve estar colado ao aparelho desde cedo, ligando pra todo mundo nesses tempos de mercado maluco; mas não, não tenho a menor vontade de sair de onde estou, muito obrigada. Na verdade, considerando os atuais preços dos imóveis cariocas eu nem poderia estar aqui. Sou um caso clássico de antiguidade no posto: ao longo do tempo, acompanhei a mudança de guarda do prédio, construído para funcionários públicos e por eles habitado, até serem expulsos pelo IPTU e pelo condomínio cada vez mais caros, por ofertas irresistíveis, pelo próprio tempo. Ainda temos um ou dois valentes remanescentes daquela época, mas cada morador que chega faz uma reforma mais caprichada do que as anteriores e traz um carro mais sofisticado para o apartamento. Pois é: nem garagem propriamente dita temos, o que mostra a que ponto de desespero imobiliário chegamos.(...) Para mim não bastam sol da manhã, prédio bem conservado, vizinhança calma; preciso de boas vibrações, coisa difícil de ver pelo Zap e de explicar aos corretores (RÓNAI, 2011, p. 4).

A colunista ainda menciona do decorrer do texto, que sem a Internet para encontrar o apartamento “dos sonhos”; antes de descartá-lo, era preciso visitá-lo. Hoje já os descartamos pelas fotos. No entanto, ir até o local compõe o processo de escolha, é possível sentir as vibrações do lugar. Para ela, uma das etapas fundamentais na época “pré-internet” era decifrar os classificados: “ ‘indepassável’, por exemplo, significava vista para uma empena cega; ‘silencioso’ queria dizer fundos; ‘aconchegante’ pequeno; ‘tipo casa’, primeiro andar; ‘bom investimento’, desastre total.” Atualmente, já é possível ver em anúncios de imóveis a menção sobre a não existência de favelas mais “claramente”. A pesquisadora Mariana Cavalcanti (2010) mostrou que a referência “s/morro” diz respeito a vista do apartamento. Embora o referido imóvel se encontre em uma região com muitas favelas, o anúncio informa que ele não possui vista para ela. Aliás, o que “os olhos não vêem, o coração não sente”. Essa expressão pode ainda ser utilizada como metáfora para explicar a valorização da Estrada Fróes frente à Rua Joaquim Távora.

Mesmo que ambas estejam próximas a “comunidade” do Morro do Cavalão, na Estrada Fróes ela não é visível, a maioria das casas tem vista livre para a baía de Guanabara. Não vemos moradores da comunidade circulando pela estrada, nem mesmo vemos pontos de moto táxi. Já na Joaquim Távora, é possível visualizar a favela, e a rua conta com a circulação de moradores da comunidade e pontos de moto táxi. A percepção da existência da “comunidade” na Rua Joaquim Távora é muito mais intensa. O mesmo diz respeito ao investimento, pode ser que eventualmente um lugar bom para investir não o seja para morar. Mas a ideia de obtenção de lucro está claramente exposta em anúncios de imóveis e funciona como efeito multiplicador da especulação imobiliária. O discurso sobre a compra de imóvel como investimento está presente tanto na fala daquele que compra para morar quanto aquele que compra apenas como investimento. O caderno OFLU Habitação (FLUMINENSE, 2012) traz propaganda de uma imobiliária com o seguinte discurso: “Imobiliária exclusiva do grupo João Fortes acaba de montar sua filial em Icaraí e traz grandes oportunidades de investimento na região. Imóveis de 2,3 e 4 quartos com total infraestrutura de segurança e lazer nas áreas mais nobres de Niterói, região dos lagos e Itaboraí.”

Não só os “empresários urbanos” saem em busca do lucro no mercado imobiliário, como pessoas “comuns” também. Todavia, a noção de lucro nem sempre é percebida da mesma maneira em diferentes grupos sociais. No morro do cavalão, um caso a mim relatado diz respeito à venda de uma casa por uma mulher que não tinha onde morar. Segundo moradores, ela vendeu por “ganância”. Foi oferecida a ela, por sua casa, uma quantia acima de suas expectativas e, por isso, a venda acabou se concretizando. Agora, ela mora em um barraco no próprio morro. Infelizmente, não possível encontrá-la para uma conversa, mas é consenso entre os moradores que a oferta de grande quantia em dinheiro faria com que alguns moradores vendessem suas casas.

Lucro no dicionário significa “vantagens ou interesses que se tiram de uma operação qualquer”. Isso quer dizer que se para a proprietária vender a casa representou uma vantagem para ela, seja lá qual for, ela obteve algum tipo de lucro. No entanto, o Estado não entende da mesma forma; e para impedir que a especulação imobiliária avançasse rumo a áreas de ocupação de população de baixa renda, suas bases foram lançadas através da Lei nº 11.124 de 16 de junho de 2005 que “Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS” (BRASIL, 2005).

Essa lei diz respeito entre outras questões à redução e isenção de taxas incidentes sobre as moradias em áreas de habitação “popular” e principalmente o repasse de recursos

federais com o intuito de garantir que os Estados atuem como articuladores de ações no setor habitacional, garantindo a moradia de Interesse Social. Isso quer dizer que a moradia é tem um valor social tão grande que precisa ser garantido a despeito do lucro, portanto, uma moradia de “interesse social”. O desdobramento desta lei refere-se ao zoneamento do município feito pelo governo de Niterói. Consta no plano diretor do município a comunidade do Morro do Cavalão como área de Interesse Social.

4.4 - Moradia em áreas de interesse social: valor social “sem” valor econômico

O mercado imobiliário se apropria da valorização de pedaços da cidade, geralmente, aqueles que contam com ampla rede de infra-estrutura. Essas regiões funcionam como parâmetros de preço no mercado. O capital imobiliário articula, então, estratégias, atraindo e/ou deslocando grupos sociais, eventualmente, para áreas periféricas da cidade. O mercado imobiliário dito “informal” surge, então, como uma “porta” alternativa para a entrada da população de baixa renda nos centros urbanos.

A informalidade emerge nesse contexto, quando as exigências ligadas a legislação jurídica não “apoiam” a população de baixa renda, colocando em “xeque” a capacidade do Estado em garantir o direito a moradia para todos. Isso ocorre, em parte, porque a compra ou aluguel através do circuito “formal” é inviável para grande parcela da população urbana. Não só pelo preço mais elevado, em relação ao circuito informal, mas também pela documentação exigida. Dentre eles, carteira assinada e fiador. Elementos que, na maioria das vezes, são difíceis de serem apresentados pela população de baixa renda. A solução, então, é buscar através do mercado imobiliário informal uma alternativa mais acessível e com menos burocracia, ou seja, mais viável.

O governo do Estado reconhece que a cidade possui uma função social. A Constituição do Estado do Rio de Janeiro define como função social da cidade aquela compreendida como

Art. 229, §1º - O direito de todo cidadão de acesso à moradia, transporte público, saneamento básico, energia elétrica, gás canalizado, abastecimento, iluminação pública, saúde, educação, cultura, creche, lazer, água potável, coleta de lixo, drenagem das vias de circulação, contenção de encostas, segurança e preservação do patrimônio ambiental e cultural. § 2º O exercício do direito de propriedade atenderá à função social quando condicionado às funções sociais da cidade e às exigências do plano diretor. Art. 231 §1º O plano diretor, aprovado pela Câmara municipal, obrigatório para áreas urbanas com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. § 4º É garantida à

participação popular, através de entidades representativas, nas fases de elaboração e implementação do plano diretor, em conselhos municipais a serem definidos em lei. Art. 234 No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os municípios assegurarão: I –urbanização, regularização fundiária e titulação das áreas faveladas e de baixa renda, sem remoção dos moradores, salvo quando as condições físicas da área imponham risco à vida de seus habitantes; II – regularização dos loteamentos clandestinos, abandonados ou não titulados; III – participação ativa das entidades representativas no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, planos, programas e projetos que lhes sejam concernentes; IV – preservação das áreas de exploração agrícola e pecuária e estímulo a essas atividades primárias; V - preservação, proteção e recuperação do meio ambiente urbano e cultural; VI –criação de áreas de especial interesse urbanístico, social, ambiental, turístico e utilização pública; VII –especialmente às pessoas portadoras de deficiência, livre acesso a edifícios públicos e particulares de frequência aberta ao público e a logradouros públicos, mediante eliminação de barreiras arquitetônicas e ambientais. VIII – utilização racional do território e dos recursos naturais, mediante controle da implantação e do funcionamento de atividades industriais, comerciais, residenciais e viárias. Parágrafo único – O Estado prestará assistências aos Municípios para a consecução dos objetivos estabelecidos nesse artigo. (RIO DE JANEIRO, 1989)

A leitura dos artigos, presentes na Constituição do Estado, evidenciam o reconhecimento da prerrogativa dos governos municipais em salvaguardar condições mínimas de vida para todos aos cidadãos, inclusive, à população de baixa renda, porém em condições diferenciadas. Para tanto, fica a cargo do governo municipal, através da elaboração do plano diretor, identificar e diferenciar áreas do município para que as mesmas tenham “tratamento” também diferenciado.

O Morro do Cavalão está identificado no plano diretor da cidade como área de Interesse Social e também como área Interesse Ambiental. Tal identificação foi feita tanto pela presença da comunidade do Morro do Cavalão quanto à existência de mata nativa no morro. A demarcação da comunidade como área de interesse social coloca a comunidade fora do circuito “formal” do mercado imobiliário. Mesmo que o governo municipal sinalize, por meio de políticas urbanas, uma intenção em promover a regularização fundiária, ela está em suspenso indefinidamente. Além disso, a complexidade do tema levanta uma série de questões que dividem opiniões. A regularização fundiária em áreas de ocupações irregulares é uma questão bastante polêmica. Há uma “corrente” contra e outra a favor. Os que são contra, argumentam que haveria uma corrida de pessoas rumo a esses locais em busca de moradia gratuita. Outro ponto levantado é a chamada “expulsão branca”. Essa expressão diz respeito a entrada dessas moradias no circuito “formal” do mercado imobiliário, fato que deixaria os moradores das “comunidades” “vulneráveis” as pressões especulativas do “capital imobiliário”. A consequência seria, então, a expulsão dessas pessoas para regiões afastadas da cidade. Entretanto, a “corrente” que defende o direito dessas pessoas, moradoras em áreas de

interesse social, de receberem o título de propriedade argumentam que elas devem ser livres para dirigir suas vidas. Para tal “corrente”, não cabe ao Estado interferir na decisão do cidadão, de dispor de sua “propriedade” da maneira que lhe convier. Ter a propriedade de sua casa faz do morador um cidadão.

Não são todos os moradores de “favelas” que tem ciência de que, na verdade, não são reconhecidos como proprietários perante a Lei. Muitos moradores do Morro do Cavalão, afirmam serem donos do seu imóvel. Tal garantia é dada pela posse de um “contrato de compra” Entretanto, parece que no fundo, eles sabem que tal “documento” não possui valor jurídico. Talvez, eles achem que aquele “documento” possa trazer de alguma forma o estabelecimento do direito a “sua” propriedade. Essa percepção é confirmada pelas palavras do presidente da Associação dos Moradores e Amigos do Morro do Cavalão:

Teve um problema lá em cima (Inferninho) do meio ambiente, que o Ministério Público ameaçou no jornal que ia derrubar a casa deles lá. Aí quando começa afetar a maioria todo mundo vem em cima de mim. Fomos lá, no Ministério Público, lutamos e conseguimos reverter o quadro. Por quê? Porque tava crescendo muito. As pessoas olhavam lá de baixo, viam que tavam desmatando para poder construir. Nós provamos que a prefeitura já tinha demarcado e a gente não tava invadindo o meio ambiente. E graças a Deus conseguimos essa vitória. Todos tem interesse em legalizar a propriedade. Legalizado você tá dentro da lei, pode pagar imposto e cobrar. Fui numa audiência pública agora, do túnel Charitas- Cafubá. A prefeitura vai desapropriar para beneficiar o trânsito. Então, se a prefeitura chegar aqui e falar “vai passar uma estrada, vou ter que desapropriar 50, 100 casas”, não tem como lutar. A minha vontade aqui seria o quê? Posse de terra; pra poder o pessoal pagar o imposto e o próprio imposto investir na comunidade. A prefeitura entrava com uma parte. A prefeitura, por exemplo, em um ano, conseguiu R\$ 100.000,00 da comunidade. Pegava esse dinheiro, chamava a comunidade para decidir as prioridades. Vamos fazer uma Rua, um posto de saúde, uma creche? Enfim, gastaria esse dinheiro na própria comunidade. A nossa comunidade, se a gente se unir, consegue atingir o objetivo. Na nossa comunidade, vou dar um exemplo aqui: da Caixa d’água até a Divinéia é uma área imensa. Só temos três garis comunitários. Aqui, a gente tá quase virando bairro, o Ministério Público falou que isso já poderia ser considerado. Só que colocar bairro, para a prefeitura seria pior. Para um bairro, você tem que trazer mais melhorias, mais garis, água, esgoto, asfalto. Mas a comunidade tá muito assim... só pensa no eu, não se envolve, só quando tem problema me procura. Quando você é presidente da Associação, o povo não te dá muito valor, acha que tá roubando. Você não ganha nada. Tá certo que tem um conhecimento político, você pode pegar cargo político com os vereadores, as pessoa dá mesmo. (...) Eu tenho um ofício por mês na prefeitura. Quando ele não vem aqui, eu cobro. Eu vou pro Ministério Público, vou pro jornal. (...) O presidente da Associação é eleito através de votação. Abre chapa e o morador vota. (...) Eu me candidatei a vereador na última eleição. Eu acho que pobre não gosta de ajudar pobre, sinceridade? Eu tive 259 votos, numa comunidade dessas que tem de três a cinco mil morador! (...) A gente faz o que pode, eu já fiz sepultamento, água, esgoto, luz. Tudo eu procuro ajudar, mas se a gente tivesse uma voz na câmara, seria mais fácil ajudar. Aqui na comunidade não temos ninguém que, hoje, possa representar nossa comunidade. (...) Eu falo pra você aqui na nossa comunidade tem condições de eleger um vereador tem. Com dois mil, dois mil e quinhentos votos tá eleito. Eu fiquei decepcionado, mas não virei as costas para a comunidade. Essas ONGS que tem na comunidade, eu falo pra você, gostaria que o Ministério Público investigasse

essas ONG. Elas tão na comunidade, colocam uma fachada, recebem recurso, pedem daqui, pedem dali (informação verbal)⁵⁹

O atual presidente da Associação, Dudu, além de falar sobre as possíveis vantagens da regulamentação fundiária, também comentou sobre a falta de união da comunidade em busca de benefícios comuns a todos os moradores. Ele reconhece que só através da mobilização de todos em prol da comunidade será possível alcançar o bem comum. No entanto, ele reconhece que nem sempre as pessoas estão dispostas a abrir mão de um benefício próprio por um benefício social. Dudu citou como exemplo o caso dos garis da comunidade, moradores do próprio morro. Segundo ele, nove garis cuidavam da limpeza. Para tal, a Companhia Municipal de Limpeza Urbana de Niterói - CLIN, repassava dinheiro para Associação de Moradores com a finalidade de pagar aos garis pelo seu trabalho. Em um dado momento, alguns dos garis recorreram à justiça, alegando vínculo empregatício com a CLIN. A consequência desse ato foi à diminuição do número de pessoas responsáveis pela limpeza no morro. Atualmente, além da CLIN não repassar dinheiro para a associação, o morro conta com apenas três pessoas para a limpeza de uma grande área. De acordo com Dudu, o fato ocorreu fora de sua gestão, mas demonstra que as pessoas só estão preocupadas em “levar vantagem”. Para ele, ao invés de uma ONG oferecer balé e futebol, deveria existir no morro uma que oferecesse educação. Esse discurso encontra eco também em instituições que promovem a produção habitacional de interesse social, como a Fundação Bento Rubião⁶⁰, que promove a construção de casas a partir de um sistema de mutirão.

O discurso consiste na ideia de que antes de garantir o título de propriedade é preciso conscientizar a população sobre o que representa ser proprietário de uma casa. Além da garantia de uma moradia digna, ser proprietário é também ter de arcar com deveres, entre eles, encargos maiores e normas de construção e uso do solo. Para isso, é necessário certo planejamento e controle sobre a renda. Dito isso, a função do Estado não é a de impedir que seja dado o título de propriedade ao morador, mas garantir o conhecimento necessário para que ele sozinho possa discernir o que é melhor para ele.

Guiado por essa premissa, o Instituto Atlântico⁶¹ levou avante o projeto de regularização fundiária na favela do Cantagalo em Ipanema, Rio de Janeiro. Sob o título *Galo*

⁵⁹ Entrevista concedida por Dudu do Cavalão (atual presidente da Associação dos Moradores e Amigos do Morro do Cavalão). [mar. 2012]. Entrevistado por Karla Pinho da Fonseca Leite, 2012.

Dudu, no momento da entrevista era de ex- presidente da Associação de Moradores. No ano seguinte, julho de 2013, foi reeleito para ocupar o cargo de presidente da Associação de Moradores.

⁶⁰ <http://www.bentorubiao.org.br/>

⁶¹ “Fundado em 1991 com o nome “Projeto Atlântico”, surgiu de iniciativa de brasileiros, sem vínculo partidário, ou ideológico, interessados em oferecer a sociedade respostas inovadoras para problemas complexos e persistentes.” (CASTRO, 2011)

cantou! A conquista de propriedade pelos moradores do Cantagalo foi apresentada, na forma de capítulos, testemunhos, ideias e opiniões daqueles que empreenderam o projeto de regularização fundiária no Morro do Cantagalo. A descrição, no livro, de todo o projeto desde sua elaboração, deixou claro o espírito que envolvia toda a ação, representada na passagem a seguir:

o poder de dispor da própria terra ou seu teto é uma condição do homem livre. Alguém pode até preferir não ter nenhuma propriedade imobiliária, vivendo a vida toda na opção do aluguel. É uma decisão individual. Mas seria violação do direito fundamental prescrito na Constituição Federal de 1988 que esse alguém ficasse impedido por vedação legal, de obter o registro de sua propriedade, embora originalmente adquirida por via informal ou considerada imprópria (CASTRO, 2011, p. 56).

Segundo Castro, a comunidade do Cantagalo é muito antiga e sua ocupação (1920) é anterior, inclusive, a valorização econômica/social do espaço urbano de Ipanema. Uma parcela grande da comunidade é descendente dos “moradores originais” e a outra adquiriu imóveis na comunidade através da compra em dinheiro, da mesma maneira que ocorre no mercado “formal”. Portanto, ambas têm o direito à propriedade. Caso semelhante existe no Morro do Cavalão.

A integração entre “favela” e “asfalto” só será completa, de acordo com Castro, se o exercício do direito for o mesmo para os dois circuitos do mercado imobiliário. Por isso, o direito a propriedade nas comunidades é tão importante. “Em sentido essencial, a cidade formal e a favela se aproximam no apelo comum dos moradores de uma e de outra à regularidade das relações econômicas e jurídicas, divergindo, contudo, diametralmente, no direito de acesso a esse estado de regularidade” (CASTRO, 2011, p. 58)

Na verdade, parece ser o destino das “populações faveladas” o direito de não ter direito. Para Castro, parece que a intenção dos governos, mesmo os mais bem intencionados,

é de perpetuar a favela em seu estado ‘favelado’, ou seja, sem a potenciação econômica que deve ocorrer, necessariamente, ao longo do tempo, sobre o valor implícito das posses ali constituídas. Tal potenciação da riqueza imobiliária e humana – ou seja, também da riqueza empresarial e cultural- na favela, como na cidade de “chegada”, pode ser encorajada ou retardada por governos, pode ser acelerada ou travada por políticas sociais e assistenciais. Os acréscimos de valor na favela podem ser alcançados ou simplesmente destruídos por leituras tortas sobre quem é e o que pensa esse morador favelado e aonde quer chegar com sua família um dia. (CASTRO, 2011, p. 60)

Uma cidade “inteira” pressupõe uma lei para todos. Assim, se uma área tem sua ocupação negada por se tratar de uma área de Interesse Ambiental, ou seja, de preservação de mata nativa, ela deve “valer” para todos. Então, a parte do morro do Cavalão descrita como de Interesse Ambiental deve ser resguardada tanto da expansão da área de favela quanto do interesse especulativo do mercado imobiliário formal. Casas na comunidade do Morro do Cavalão foram ameaçadas de demolição por invadirem área de preservação ambiental ao passo que um condomínio de luxo foi erguido na mencionada área. O condomínio em questão, Chácara da Fróes, foi denunciado e teve sua obra embargada por ação do Ministério Público⁶². Mesmo assim, a obra foi concluída e é possível visualizar o condomínio a longas distâncias.

Esse episódio apenas reforça as palavras de Castro. O Governo parece querer manter os moradores das favelas, privados dos seus direitos e em posição tutelada. O direito de propriedade é legítimo para ideologia moderna, democrática e liberal. A propriedade se constitui como a base do pensamento moderno e, portanto, privar qualquer pessoa desse direito é extraí-lo da sociedade. Um cidadão integral é aquele que tem a liberdade de dispor da sua moradia não só como valor social, mas também como valor econômico. Afinal, a moradia é uma mercadoria instituída socialmente. Fazer parte dessa sociedade de mercado é ter o direito de dispor do valor econômico de seu bem. Direito esse, exercido através do mercado informal. Como nos fala Castro (2011, p. 36).

Era outro direito, consensual e não coercitivo, nascendo no vácuo do sistema formal, rígido, complexo e inalcançável. Apesar de rústico, esse direito imobiliário informal passou a representar, em inúmeras localidades do Brasil, o andaime que permitiu a construção de um sistema estável e confiável, embora alternativo, de convivência social de tantas e tantas famílias egressas do meio rural.

⁶² Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro ingressou com ação civil pública para anular a licença concedida pela Prefeitura Municipal de Niterói ao empreendimento imobiliário denominado Chácara Fróes. Na petição inicial, os Promotores de Justiça pedem a demolição dos apartamentos de cobertura dos blocos 01, 02, 03,04 e 07 daquele empreendimento e a condenação de dois ex-vereadores, do Vice-Prefeito, dos Subsecretários Municipais de Serviços Públicos e de Urbanismo e do Secretário Municipal de Urbanismo de Niterói por improbidade administrativa. A ação foi distribuída à 5ª Vara Cível de Niterói. Segundo inquérito civil instaurado em 2004 pelo Ministério Público, com base em representação do Conselho Comunitário da Orla da Baía de Niterói, vários blocos do condomínio Chácara Fróes estão construídos em área de preservação permanente, por ser topo de morro e área de mata atlântica, e tem altura que provoca dano à paisagem local, como também ao valor histórico e cultural da Chácara dos Ingleses, sede da Rede Ferroviária. Além disso, o inquérito apontou ilegalidade decorrente de corrigenda publicada pela Câmara Municipal de Niterói, que alterava as regras urbanísticas daquele trecho, violando a ordem urbana, pela altura e pela não-doação de área ao Município.

No vácuo do sistema formal está também a Igreja. A Igreja Católica, principalmente, tem um papel muito importante para a população do Morro do Cavalão. Sua representante no morro é a Associação das Damas de Caridade São Vicente de Paulo.

CAPÍTULO 5 – Para além de um individualismo moderno: a “economia solidária” da Associação das Damas de Caridade de São Vicente de Paulo

Parece impossível, a princípio, o estabelecimento de uma expressão que encerre duas palavras com sentidos aparentemente tão contraditórios, “economia” e “solidário”. Afinal, o individualismo moderno “fez” da economia (produção, circulação e consumo) uma ferramenta para a obtenção do lucro, objetivando a satisfação pessoal. No entanto, no contexto da economia solidária, “economia” ganha o sentido mais cotidiano, recuperando seu sentido original. Refere-se à administração da casa. Dessa forma, seria possível extrair a essência mais humana da economia.

Este novo paradigma desponta, relacionando a economia com sua função original, a ‘gestão da casa’ referida aqui a todas as casas em que habitamos nessa existência, desde nosso corpo até o planeta terra, passando pelas comunidades que nos situam, o município, o estado, o país e macro-região, o continente (GT-BRASILEIRO⁶³, 2002, P.12 *apud* MOTTA,2004, p.67).

Além disso, de acordo com Motta (2004), três sentidos de solidariedade podem ser articulados levando-se em consideração a economia solidária. São eles: o compromisso com o desenvolvimento local e meio ambiente; a superação do racismo e da desigualdade entre homens e mulheres; associação das pessoas para produzirem ou consumirem de forma mais vantajosa, num sentido amplo, para todos os envolvidos; oferecer àqueles que não têm acesso a trabalho e a meios de vida necessários para a sobrevivência uma forma de obter renda e pertencer a uma coletividade. Cada sentido ganhará vida de acordo com o contexto no qual ele emerge. Da mesma forma, o sentido se estabelecerá de acordo com os agentes que os evocam.

Os principais agentes da economia solidária são as ONGs e a Igreja, no caso do Morro do Cavalão é a Igreja Católica. Os moradores do Morro do Cavalão desde os anos cinquenta contam com o auxílio da Igreja Católica através da Associação das Damas de Caridade de São Vicente de Paulo. De acordo com sua Diretora, Dona Sônia, o surgimento da Associação ocorreu por volta de 1617, quando São Vicente era um Padre.

Um dia, alguém informou a São Vicente a existência de uma família que passava muita necessidade. Quando chegou o momento da missa, ele comentou o fato. A população se uniu, e, em romaria levou ajuda a casa dessa família. São Vicente, ciente da existência de

⁶³ Grupo de Trabalho Brasileiro de Economia Solidária/ FSM. Documento de contribuição ao Fórum Social Mundial, 2002. Disponível em www.redesolidaria.com.br/biblioteca.

outras famílias necessitadas reuniu doze damas de caridade, esposas de Marquês e Duques, e fundou “As senhoras da caridade”, por isso o nome “Damas da Caridade”. Na ocasião, São Vicente argumentou que a caridade para ser efetiva tem que ser organizada.

Porém, conforme o tempo foi passando, os maridos das “Damas de Caridade” se sentiram incomodados com as visitas freqüentes de suas esposas aos pobres. Nesse momento, surgiu uma camponesa disposta a ajudar. Com o auxílio dessa camponesa São Vicente fundou as filhas da caridade. As filhas da caridade são, na verdade, as Irmãs (freiras) que passaram a trabalhar para as “Damas”. Dona Sônia comenta, então, que São Vicente era muito inteligente, muito sábio. “Se você ler os escritos dele, as coisas que ele dizia, vai perceber que ele tinha uma sabedoria atual, não só daquela época não. Ele se unia aos ricos para poder ajudar os pobres. Ele era diretor espiritual da Marquesa sei lá das contas.”

A organização das irmãs foi crescendo no Mundo Inteiro. Associação está presente em quase todos os Estados do Brasil e em 53 países. As irmãs eram formadas na França e mandadas para outros lugares. Em cada país que elas chegavam, juntamente com os padres, fundavam núcleos da Associação. Depois de contar sobre a origem da Associação, Dona Sônia, relatou a chegada da entidade em Niterói:

A Associação em Niterói foi fundada no Colégio São Vicente. A gente tem tudo isso documentado. Depois da fundação, a Associação esteve em vários locais. As irmãs ganharam esse terreno aqui em Icaraí e então as filhas da caridade vieram pra cá. Elas construíram essa casa. Começou com o dispensário, não começou com a creche. Essa casa era cheia de salinhas, consultórios e médicos voluntários. O dispensário dava assistência médica e remédio. A irmã Catarina, que ficou aqui muitos anos, começou a fazer evangelização no Morro do Cavalão. Subia no morro e ficava embaixo de uma árvore (informação verbal).⁶⁴

A irmã Catarina conseguiu a doação de um terreno no Morro do Cavalão onde atualmente funciona a creche comunitária Medalha Milagrosa. Ela é mantida pela Associação em parceria com a Prefeitura Municipal através do Programa Criança na Creche, firmado em 2006. A diretora da Creche a respeito da parceria faz uma ressalva:

O dinheiro do convênio é um, o dinheiro da Associação é outro. Eu tenho que me virar para pagar três funcionários e toda a manutenção dos prédios. A prefeitura não faz nada disso. A prefeitura só paga o salário dos professores, a alimentação e algum conserto; de geladeira, de fogão e só. Se tiver que comprar lata de tinta é com o dinheiro que a gente se vira, com doação. Fazemos prestações de contas do dinheiro da prefeitura. O nosso dinheiro vem do bazar e algumas pequenas doações. Nem Xerox a prefeitura paga. Eu assumi em 2009. Os funcionários daqui se achavam

⁶⁴ Entrevista concedida por Dona Sônia, diretora da Associação das Damas de Caridade de São Vicente de Paulo. [mar. 2012] Entrevistador: Karla Pinho da Fonseca Leite. Niterói, 2012

funcionários públicos eu mandei uns vinte embora para consertar a casa. Acabei também com o enforcamento de feriado. Abri as portas, e aumentei o bazar (informação verbal).⁶⁵

Além da receita do Bazar permanente, a Associação sobrevive graças a doações em dinheiro ou mantimentos e a renda dos bingos, promovidos mensalmente em sua sede e anualmente no Clube Central (praia de Icaraí). Com esse dinheiro a Associação mantém um “centro de convivência” para idosos. O centro promove almoços, realiza doações de cestas básicas e ministra cursos de tapeçaria, crochê e artesanato. O dinheiro arrecadado também é utilizado para a manutenção das creches Medalha Milagrosa (Morro do Cavalão) e São Vicente de Paulo (Icaraí).



Fig. 6 Bingo mensal – sede da Associação das Damas de Caridade de São Vicente de Paulo.

A creche Medalha Milagrosa foi inaugurada no Morro do Cavalão na década de 50, fruto da percepção da Irmã Catarina Mota quanto à preocupação das mães: a dificuldade de mandar seus filhos à escola. Surgiu, então, a ideia da construção de uma escola. O terreno para construção foi doado pelo Sr. Jorge Chevalier Filho. Ao longo do tempo a escola se transformou em creche.

⁶⁵ Entrevista concedida por Dona Sônia, diretora da Associação das Damas de Caridade São Vicente de Paulo. [mar. 2012]. Entrevistador: Karla Pinho da Fonseca Leite. Niterói, 2012



Fig. 7 Creche São Vicente de Paulo – Abril/2012

Atualmente, a Associação não conta mais com a presença das Irmãs, tanto no trabalho de assistência a idosos como na gestão da entidade. A ausência das Irmãs traz uma necessidade ainda maior de voluntárias. No entanto, Dona Sônia se queixa que é cada vez menor o número de pessoas dispostas a fazer trabalho voluntário. A creche tem duas voluntárias que lêem história e uma psicóloga. As duas creches atendem crianças entre 2 e 6 anos. “A procura por um berçário é grande no morro”, informa Dona Sônia. “A creche possui espaço de sobra, entretanto, o dinheiro é insuficiente.”

Quem seleciona e contrata os funcionários da creche é a Dona Sônia. O cardápio é determinado pela prefeitura que conta com o auxílio de uma nutricionista. A Associação oferece transporte para os funcionários da creche situada no Morro do Cavalão. Ele é feito por uma *Kombi*. Todos os dias, sete da manhã, o transporte sai da sede rumo ao morro, com as professoras no seu interior.

Além da creche Medalha Milagrosa existe no morro a creche Irmã Catarina, mantida pela Associação dos Moradores e Amigos do Morro do Cavalão em parceria com a prefeitura. Contudo, recentemente, devido a problemas administrativos, a gestão da creche passou das mãos da Associação de Moradores para Associação das Damas de Caridade a convite da prefeitura. A presença da Igreja Católica é muito forte no Morro, ainda mais na época em que a direção da Associação das Damas de Caridade estava sob a tutela de Dona Suely. Ela ficou conhecida no morro por doar dinheiro para que a população local pudesse comprar seus terrenos e construir suas casas. A princípio todos pensavam se tratar de dinheiro da Associação, mas na verdade o dinheiro doado pertencia a própria Dona Suely. Muitas casas no morro foram erguidas graças a Dona Suely que não media esforços para ajudar o próximo. Ela faleceu no ano de 2012, mas deixou um legado: a noção do valor social da moradia.bbbbb

6 - Considerações Finais

Este trabalho é uma resposta parcial a uma intenção bastante complexa: entender a maneira pela qual os valores sociais e culturais afetam a construção do valor econômico expresso pelo preço. O mercado imobiliário se mostrou um ambiente propício para esta análise, em parte porque vivemos em uma sociedade capitalista guiada por uma lógica de mercado. Nenhum outro contexto se mostraria mais conveniente para observar a prática das relações entre compra e venda. O setor imobiliário é, entre todos os tipos de mercado, o que se mostra como o “lugar” mais oportuno para a observação da justaposição entre interesses individualistas e sociais. Isso ocorre porque a mercadoria transacionada neste mercado, a “moradia”, é uma mercadoria especial. Ela é comprada tanto para “consumo” próprio, constituindo-se como um bem de consumo, quanto para investimento, constituindo-se como um bem de capital. No entanto, mesmo que a moradia represente a conquista de um lugar para viver, de aconchego e privacidade, o discurso que permeia sua compra está imbricado também com a ideia de investimento. Afinal,

seu preço é muito maior do que os salários médios, e por isso, o comprador demora muitos anos para pagá-la ou para juntar o valor que corresponde ao seu preço. Dizemos que é uma mercadoria que tem longo período de circulação e, por isso, exige um financiamento prévio para o consumo, pois em geral os trabalhadores não dispõem de tanto dinheiro à vista. Mas não é apenas seu período de circulação que é longo; o período de construção também o é e exige a imobilização de capital por longo prazo – um ou dois anos, em geral. Em razão disso, a habitação exige também um capital de financiamento à produção. Mas há outro fator que torna complexa a moradia. É a sua vinculação com a terra, pois cada novo edifício exige um novo solo. No reino da propriedade privada, a produção de cada moradia exige a superação do que pode constituir um obstáculo, a vontade do dono da terra. (MARICATO, 1997, p. 46)

O valor da mercadoria moradia refere-se, portanto, a justaposição de dois sentidos: morar e investir. A relação entre esses dois sentidos engendra um conflito de interesses evidenciado no mercado imobiliário através da negociação entre seus agentes.

A produção habitacional segue a lógica capitalista, assim como qualquer outra mercadoria, visando à obtenção de lucro. Os “empresários urbanos” atraídos por oportunidades de lucro cada vez maiores oferecem suas mercadorias guiados, em parte pelas “preferências dos consumidores”, distinguindo grupos e segmentando o mercado. As preferências dos consumidores estão relacionadas de certa maneira as percepções culturais de grupos distintos. Consumos diferenciados distinguem grupos sociais.

A região Jardim Icaraí se mostrou, durante a pesquisa de campo, um lugar de distinção, valorizado socialmente pela apropriação da imagem “positiva” do bairro de Icaraí. A proximidade com o chamado “miolo” de Icaraí foi explorada como atrativo em propagandas do setor imobiliário. O destaque maior foi à renovação urbana instituída no bairro através da construção de novos empreendimentos imobiliários, que de certa forma guiou as ações das pessoas dentro do mercado. Além disso, o conceito de moradia passou a englobar a ideia de um espaço também de lazer. Combinação perfeita para a atração de compradores ávidos para investir ou morar. A localização para esse grupo é preponderante no momento da compra.

A grande oferta de equipamentos urbanos na região Jardim Icaraí e a sua proximidade com o “miolo do bairro” de Icaraí estimulam a compra e aluguel de imóveis por um grupo de pessoas que buscam a distinção e um estilo de vida típico da classe média urbana atual. O estilo de vida se refere ao tipo de comportamento e consumo adotado por um indivíduo/família nuclear a partir da incorporação da estrutura social através do *habitus*. O grupo social referenciado por esta região se caracteriza pela adoção da rede particular de ensino para obter a educação formal. Ele é composto, em sua maioria, por trabalhadores com nível superior de ensino. Frequentam não só as lojas do bairro como também shoppings da zona sul da cidade do Rio de Janeiro, de acordo com os depoimentos de moradores do bairro. Em sua maioria, o local de trabalho está localizado no centro da cidade do Rio de Janeiro. Quanto às características da moradia, as famílias mais jovens preferem apartamentos novos com garagem, varanda, dois quartos e a proximidade de favelas possui certo grau de tolerância. A varanda nos novos empreendimentos ganha um destaque especial. A metragem pequena dos imóveis é compensada por uma área externa “ampla” e equipada com churrasqueira. Propícia a interação com os amigos e familiares.

Quanto à proximidade com o Morro do Cavalão existe, ainda que a mídia e as imobiliárias tentem nos convencer do contrário, certa reserva. O medo da violência ainda persiste. Embora haja certo grau de flexibilidade para famílias mais jovens que estão comprando seu primeiro imóvel. De qualquer maneira a proximidade com o Morro do Cavalão reflete alguma negatividade no preço dos imóveis novos localizados na rua Joaquim Távora em relação ao resto do bairro. Na Rua Joaquim Távora é possível avistar moradias da favela e também pontos de moto táxi. No entanto, não podemos dizer o mesmo da Estrada Fróes. Mesmo localizada no morro, a Estrada Fróes não possui evidências de sua proximidade com a favela e, além disso, possui vista livre para a Baía de Guanabara. Nesse caso, a proximidade com o morro do cavalão não interfere negativamente no preço. A desvalorização

causada na Rua Joaquim Távora pela proximidade à comunidade do Morro do Cavalão tem efeito inverso em relação ao preço dos imóveis no Morro do Cavalão. O mercado imobiliário no Morro do Cavalão ocorre via “circuito informal”.

O circuito informal é gerado por um descompasso entre as necessidades sociais da moradia e o “interesse individual” da produção capitalista. Como Maricato (1997) argumenta:

A produção residencial privada se comporta como um ‘artesanato’ de luxo. Afinal, a condição de exemplar único pode representar o aumento do valor do imóvel. Os interesses políticos envolvidos na produção da moradia e do espaço urbano, como se pode perceber, são muitos e poderosos. Embora pareça natural, ou espontâneo, o crescimento urbano tem por trás de si uma lógica que é dada pelo conflito entre eles e pela ação do Estado, intermediando os conflitos em cada momento histórico. (MARICATO, 1997, p. 48)

Se a oferta de moradia for deixada a cargo apenas da “lei de oferta e procura” será inviável a realização do sonho da casa própria para grande parcela da população brasileira. Nesse sentido, o Estado mantém projetos que visam à produção habitacional de Interesse Social. O objetivo é garantir o acesso à moradia reduzindo o impacto de ações especulativas do mercado imobiliário. No entanto, as políticas habitacionais se mostram ineficientes face às pressões do capital imobiliário. A solução encontrada para a população de baixa renda foi à instituição de um mercado alternativo. Nele é possível verificar mais claramente os fatores subjetivos presentes na construção social do valor.

As preferências dos consumidores do mercado imobiliário informal do Morro do Cavalão usam critérios diferentes do mercado formal para estabelecer o valor dos imóveis. O valor do imóvel no Morro do Cavalão constantemente não tem um preço compatível. O preço é definido pelo resultado de uma negociação entre compradores e vendedores, ou seja, o quanto quem compra está disposta a pagar e a que preço quem vende está disposto a abrir mão de seu bem.

No morro, o tamanho do imóvel pouco importa, pois sempre é possível aumentá-lo. O mais importante é estar perto dos seus familiares e do local de trabalho. Grande parcela dos moradores do Morro vai ao trabalho andando. O morro para fins analíticos pode ser dividido em duas partes: alta e baixa. A parte baixa é ocupada pelos “paraibas”, assim conhecidos no morro os trabalhadores da construção civil. Tal região possui um mercado imobiliário mais aquecido pela rotatividade de seus moradores. A parte alta é habitada por um grupo com mais prestígio no morro, os “nativos.” Ocorre que na “sociedade de mercado” o valor econômico é dado pelo mercado e a parte alta possui uma população “permanente” composta por moradores antigos. A consequência desse fato é a imperfeita representação do valor pelo

mercado sob a forma preço. Tal conclusão, no entanto, não pretende encerrar essa possibilidade como a única, no que se refere a representação do valor. Apenas, tem por objetivo mostrar que os sentidos do valor diferem para diferentes grupos e indivíduos e nem sempre o preço vai conseguir representá-los. Contudo, através das situações de mercado mostradas neste trabalho foi possível verificar o quanto a cultura e a sociedade interferem na “economia” das pessoas. E por sua vez, o quanto a economia afeta a sociedade. Nessa via de mão dupla é possível garantir que as relações econômicas são antes de tudo relações sociais e estas em uma economia capitalista monetizada são também relações econômicas.

7- Referências Bibliográficas

- ABRAMO, Pedro; PULICI, Andrea. *Vende-se uma casa: o mercado imobiliário informal nas favelas do Rio de Janeiro*. In. ABRAMO, Pedro. *Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras*. Porto Alegre. ANTAC, 2009.
- _____. *A cidade caleidoscópica: coordenação especial e convenção urbana: uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.
- _____.; PAIXÃO, Luiz Andrés; PONTES, Eduardo. O mercado imobiliário como revelador das preferências pelos atributos espaciais: uma análise do impacto da criminalidade urbana no preço de apartamento em Belo Horizonte. Separata de: *Revista Economia Contemporânea*, Rio de Janeiro, v. 15, n. 1, p. 171-197, jan.-abr. 2011.
- ANDERSON, S.; PALMA A.; THISSE, J. *Discrete Choice Theory of Product Differentiation*. Cambridge: MIT Press, 1993.
- APPADURAI, Arjun. *A vida social das coisas: as mercadorias sob uma perspectiva cultural*. Niterói: Eduff, 2010.
- BAUMAN, Zygmunt. *Vida para o consumo: a transformação das pessoas em mercadorias*. Rio de Janeiro. Zahar, 2008.
- BECKER, Gary S. *The Economic Approach to Human Behavior*. Chicago: University of Chicago, 1976.
- BERGER, Peter; LUCKMAN, Thomas. *A construção social da realidade*. Petrópolis: Editora Vozes, 1985.
- BONDUKI, Nabil. *Origens da habitação social no Brasil*. arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo. Estação Liberdade, 2011.
- BOURDIEU, Pierre. *A economia das trocas simbólicas*. São Paulo. Perspectiva, 2009.
- _____. *Esboço de uma teoria da prática*. In: ORTIZ, Renato. *Pierre Bourdieu*. São Paulo: Ática, 1983.
- _____. *Razões práticas: Sobre a teoria da ação*. 11ª edição. Campinas: Papyrus, 2011.
- BRAGA, Daniel. Desafios dos novos prefeitos: Niterói tem boa performance de desenvolvimento, mas terá que se adequar a novos tempos. *O FLUMINESE*, Niterói. 29 out. 2012. Caderno de Política. p. 6.
- BRASIL. *Constituição da Republica Federativa do Brasil de 1988*. Brasília-DF: Assembléia Nacional Constituinte. 5 out. 1988.
- _____. Lei 8.078, 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 12 set. 1990. Seção 1.

_____. Lei nº 11.124 de 16 de junho de 2005. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 17 jun. 2005.

CANCLINI, Garcia. *Consumidores e cidadãos*. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 2008.

CANO, Wilson. *Introdução à economia: uma abordagem crítica*. São Paulo. Editora Unesp, 2012.

CARIELLO, Gabriel. Serafini propõe suspensão de novas licenças imobiliárias: candidato do PSQL quer debater parâmetros urbanísticos. *O GLOBO*, Rio de Janeiro, 07 out. 2012. Caderno Niterói. p. 8.

CASTRO, Eduardo Viveiros de. Antropologia Renovada. Separata de: *Revista Cult*. São Paulo: Bregantini, n 153, p. 20-26, dez. 2010.

CASTRO, Paulo Rabelo de.(org.) *Galo Cantou: a conquista da propriedade pelos moradores do Cantagalo*. Rio de Janeiro: Record, 2011.

CAVALCANTE, Ciro. Desordem incomoda morador: andar pelas ruas da zona sul requer paciência: carros mal estacionados e cadeiras de bar nas calçadas. *O Fluminense*. Niterói, 4 jun. 2012. Cidades. p. 3.

CAVALCANTI, Lauro. *Casas para o povo*. Dissertação de mestrado apresentada ao Museu Nacional. Mimeo. Rio de Janeiro. 1987.

CAVALCANTI, Lindalva. *Cid. Niterói bairros*. Niterói. CECITEC – Consultoria Especial de Ciência e Tecnologia, 1996.

CAVALCANTI, Mariana. S/morro, varandão, salão, 3dorms: a construção social do valor em mercados imobiliários “limiares”. Separata de: *Revista Antropolítica*. Niterói, n. 28, p. 19-46, 1º sem. 2010.

CERTEAU, Michel de; GIARD, Luce; MAYOL, Pierre. *A invenção do cotidiano: 2. morar e cozinhar*. Petrópolis: Editora vozes, 2009.

CLASSE média gera polêmica: novo conceito é alvo de críticas, *O Fluminense*, Niterói, 10 jun. 2012. Caderno de Economia, p. 11.

CORONATO, Marcos. Os bairros mais cobiçados: uma pesquisa exclusiva revela quais são as áreas mais valorizadas e mais desejadas em várias metrópoles brasileiras. Separata de: *Revista Época*. Rio de Janeiro: Editora Globo. 9 abr. 2012. n 725, p. 90.

DORIA, Edson. *São Francisco tem história: memórias de um bairro em Niterói*. Niterói: Muriraquitã, 2007. p. 15.

- DUMONT, Louis. *Homo aequalis: Génesis y Apogeo de La Ideologia Económica*. Madri: Taurus, 1982.
- _____. *Homo aequalis: gênese e plenitude da ideologia econômica*. Bauru: Edusc, 2000.
- DURKHEIM, Émile. *As formas elementares da vida religiosa*. São Paulo. Martins Fontes, 1996.
- _____. *Ética e sociologia da moral*. São Paulo: Landy Editora, 2006.
- FABIELO, Danilo. GAMA, Junia. Uma longa espera pela casa própria. Minha casa, minha vida, do governo Lula, não entregou 400 mil moradias, ou metade do que prometeu. *O GLOBO*. Rio de Janeiro, 12 ago. 2012. Caderno de Economia. p. 39.
- FERREIRA, Alvaro. *A cidade no século XXI: segregação e banalização do espaço*. Rio de Janeiro: Consequência, 2011.
- FERREIRA, Pedro Cavalcanti. *Um diagnóstico das condições habitacionais da Região Metropolitana do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Escola de Pós-Graduação em Economia Fundação Getulio Vargas, 2004. Disponível em <http://www.iets.org.br/biblioteca/Um_diagnostico_das_condicoes_habitacionais_da_RM_do_RJ.pdf> Acesso em: 22 jul. 2013.
- FLUMINENSE, Jornal O. Niterói. ago. 2011, Caderno O FLU Habitação. P. 8-9.
- _____, Niterói, ago. 2012. Caderno O Flu Habitação. p. 5.
- FOLHA DE NITERÓI, Niterói, semana de 17 jan. 1997. p. 8-9.
- GAFISA. *Guia do cliente Gafisa: Viver bem, programa de relacionamento*. Rio de Janeiro: Gafisa, out. 2011.
- GLOBO, O. Rio de Janeiro, 27 set. 1998. Caderno de Niterói, p. 19.
- _____. Rio de Janeiro, Caderno de Classificados abr. 2012
- _____. Rio de Janeiro, Domingo, 7 ago 2004, p.4
- GOMES, Orlando. Racionalidade e Escolha. Separata de: *Revista Economia Global e Gestão*, Lisboa. v. 12, n. 2, p. 53-71, 2007. Disponível em: <http://www.scielo.oces.mctes.pt/scielo.php?pid=S0873-74442007000200004&script=sci_arttext>. Acesso em: 22 jul. 2013.
- GRUPO CIPA, O que é laudêmio e em quais situações ele deve ser pago? - *Revista Condomínio etc.* Rio de Janeiro: CIPA, nov. 2009. Disponível em: <<http://www.condominioetc.com.br/43/legislacao3.shtml>> Acesso em: 4 ago. 2013.
- HARVEY, David. *Condição Pós Moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultura*. São Paulo: Editora Loyola, 1992.
- HERTZBERGER, Herman. *Lições de arquitetura*. São Paulo: Martins Fontes, 1999.
- JARDIM Icarai: paisagem de contrastes e as consequências do boom imobiliário na cidade não para. *O GLOBO*. Rio de Janeiro. 15 abr. 2012. Capa.

- JORNAL SANTA ROSA. Segunda quinzena de mar.. 2013
- KOPP, Anatole. *Quando o moderno não era estilo e sim uma causa*. São Paulo: Nobel/Edusp, 1990.
- LAMEGO, Ércules. *Tipos populares de Niterói*. Niterói: Editora Cromos, 1991.
- _____. *Niterói: sua paisagem e sua gente*. Niterói: Editora Cromos, 1992.
- LIMA, Thomaz. *Niterói e minha vida*. Niterói: Editora La Cava Santos, 1974.
- LOCKE, John. *Dois Tratados sobre o Governo*. São Paulo: Martins Fontes, 2006.
- MACPHERSON, C. B. *The Political Theory of Possessive Individualism*. London: Clarendon Press, 1962.
- MANSKI, C.; MCFADDEN, D. *Structural Analysis of Discrete Data whit Econometric Applications*. Cambridge: MIT Press, 1981.
- MCFADDEN, D. Conditional Logit Analysis of Qualitative Choice Behavior. Separata de *Frontiers in Econometrics*. New York: Academic Press, 1973, p. 105-142.
- MARICATO, Ermínia. *Habitação e cidade*. São Paulo: Atual, 1997.
- MARSHALL, Sahlins. *Metáforas históricas e realidades míticas*. Rio de Janeiro. Zahar, 2008.
- MARX, Karl. *Le Capital: critique de l'Économie Politique*. Paris. Editions Sociales, 1976.
- _____. *O capital: crítica da economia política*. Vol 1 livro 1. São Paulo. Editora Bertrand Brasil, 1994.
- MELO, Thiago de Souza. *Policciamento comunitário no Rio de Janeiro: uma estratégia de ampliação do controle social no contexto do neoliberalismo*. Niterói. Dissertação de mestrado em Ciências Jurídicas e Sociais – Universidade Federal Fluminense, 2008.
- MIGUEL, Luiz Felipe; BIROLI, Flávia. Mídia e representação política feminina: hipóteses de pesquisa. Separata de: *Revista Opinião Pública*, Campinas, vol. 15, nº 1, p. 55-81, jun. 2009.
- MILL, John Stuart. *Essay on some unsettled questions of political economy*. S. L., Longmans, Green, Reader, and Dyer, 2º edição 1874
- MIZUBUTI, Satie. *Niterói bairros*. Niterói: Consultoria Especial de Ciência e Tecnologia/ Prefeitura de Niterói, 1996.
- MOTA, Fabio Reis; FREIRE, Letícia de Luna. O direito de não ter direitos: a dimensão moral do reconhecimento na promoção da cidadania. Separata de: *Revista Contemporânea*. n. 1 p. 127-145, jan.-jun. 2011.
- MOTTA, Eugênia de Souza Mello Guimarães. *A 'outra economia': um olhar etnográfico sobre a Economia Solidária*. Rio de Janeiro: UFRJ/ Museu Nacional, 2004.

- MULLER, Lucia Helena Alves. *Mercado Exemplar: um estudo antropológico sobre a bolsa de valores*. Porto Alegre, RS: Editora Zouk. 2006.
- NAPOLITANO, Giuliana; MEYER, Carolina; STEFANO, Fabiane. A hora é de comprar ou vender? Separata de: *Revista Exame*, São Paulo: Editora Abril, ed.1017, ano 46, p. 41-96, 30 mai. 2012.
- NEIBURG, Frederico. *Os sentidos sociais da economia*. In. Dias, Luiz Fernando Duarte. Org. Horizontes das ciências sociais no Brasil. ANPOCS/Barcarolla. 2010.
- NITERÓI. Lei nº 1.967 de 04 de abril de 2002, Dispõe sobre o Plano Urbanístico da Região das Praias da Baía, seu zoneamento ambiental, a implementação de políticas setoriais, a aplicação de instrumentos de política urbana e a ordenação do uso e da ocupação do solo na região. Niterói: Câmara Municipal de Niterói. 04 abr. 2002.
- ORTIZ, Renato. Org. *Pierre Bourdieu*. São Paulo: Ática, 1983.
- OVERBLOG, Brasil: Overmundo: canal colaborativo para a disseminação da cultura brasileira. Roubaram meu bairro. 25 mar. 2008. Disponível em <<http://www.overmundo.com.br/overblog/roubaram-meu-bairro>> Acesso em 14 fev.2013, 2:38.
- PATEL, Raj. *O valor de nada: Por que tudo custa mais caro do que pensamos*. Rio de Janeiro: Zahar, 2010.
- POLANYI, Karl. *A Grande Transformação: Origens da nossa Época*. Rio de Janeiro: Campus, 1980.
- _____. *A Grande Transformação: Origens da nossa Época*. Rio de Janeiro: Campus, 2000.
- PREFEITURA DE NITERÓI. *Niterói: perfil de uma cidade* – Niterói: Secretaria Municipal de Ciência e Tecnologia, nov. 1999.
- PRITCHAD, Evans. *Bruxaria, Oráculos e Magia entre os Azande*. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1978.
- _____. *Os Nuer*. São Paulo: Perspectiva, 2008.
- RABINOW, Paul. *Antropologia da Razão*. Rio de Janeiro: Relume Dumará, 2002.
- RAMALHO, José Ricardo Garcia. *Estado patrão e luta operária: conflito de classe na Fábrica Nacional de Motores*. Tese de doutorado apresentada à FFLCH-USP. São Paulo: Mimeo, 1986.
- RIO DE JANEIRO. *Constituição do Estado do Rio de Janeiro de 1989*. Rio de Janeiro: Assembléia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro. 5 out. 1989.
- RODRIGUES, Ferdinando De Moura. *Nictheroy 1576 – 1978: breve histórico da ocupação do município*. Niterói: IDURB de Niterói, 1986.

- RÓNAI, Cora. A vida imobiliária. *O Globo*. Rio de Janeiro, 4 ago. 2011. Segundo Caderno. p. 4.
- RYBCZYNSKI, Witold. *Casa: pequena história de uma idéia*. Rio de Janeiro: Record, 1999.
- SAHLINS, Marshall. *Cultura e razão prática*. Rio de Janeiro: Zahar, 1979.
- SANTOS, Albertino dos et al. *Naquele tempo*. “Causos” e histórias contadas pela gente do Morro do Cavalão. Niterói: Programa Médico de Família, 2007.
- SCOTT, John. (org.) *Sociologia: conceitos chave*. Rio de Janeiro: Zahar, 2010.
- SIMMEL, Georg, O dinheiro na cultura moderna (1896). Separata de SOUZA, Jessé e ÖELZE, Berthold. *Simmel e a modernidade*. Brasília: UnB. 1998. p. 23-40.
- SIMÕES, Soraya Silveira. Freire, Letícia de Lima. GONÇALVES, Rafael Soares. Uma cruzada do século XX: iniciativas católicas no campo das políticas habitacionais na França e no Brasil. *Revista Antropológica*. Niterói, n. 29, p. 201-223, 2. Sem. 2010.
- SMITH, Adam. *A riqueza das Nações: investigação sobre sua natureza e suas causas*. In: Os economistas. São Paulo: Nova Cultural, 1996.
- SOUZA, José Antônio Soares de. *Da Vila Real da Praia Grande à Imperial cidade de Niterói*. Niterói: Niterói Livros, 1993.
- TAVARES, Karine. A primeira pergunta do carioca é tem vista? *O Globo*, Rio de Janeiro, 15 jul. 2012. Caderno Morar Bem, p. 3.
- THIRY-CHERQUES, Hermano Roberto. Max Weber: o processo de racionalização e o desencantamento do trabalho nas organizações contemporâneas. Separata de: *Revista de Administração Pública (RAP)*, Rio de Janeiro: FGV. v. 4, p. 897-918. Jul./ago. 2009.
- TUAN, Yi-Fu. *Espaço e Lugar : A perspectiva da experiência*. São Paulo: DIFEL, 1983.
- UCHÔA, Bruno. Icaraí e Jardim Icaraí têm longa fila para locação de casas e apartamentos. *O Fluminense online*, Niterói, 25 fev. 2012a. Habitação. Disponível em <http://jornal.ofluminense.com.br/editorias/habitacao/icarai-tem-fila-para-locacao> Acesso em 11/02/2013 - 10:37
- _____. Localização valoriza até 30%. *O Fluminense*, 13 ago. 2012b. Caderno Habitação.
- UM BOM LUGAR PARA VIVER: Embalada por ótimo índice de desenvolvimento humano, Niterói é referência em qualidade de vida. *O GLOBO*. Rio de Janeiro. 31 ago. 2012. Caderno Niterói, p. 2.
- VALADARES, Lícia. *Passa-se uma casa: análise do programa de remoção de favelas do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Zahar, 1980.
- VAZ, Lilian Fessler. *Modernidade e moradia: habitação coletiva no Rio de Janeiro séculos XIX e XX*. Rio de Janeiro: 7letras, 2002.

- VELHO, Gilberto. *Antropologia Urbana*. Rio de Janeiro: Zahar, 2006.
- _____. *Individualismo e Cultura*. Rio de Janeiro: Zahar, 2008.
- _____. *Utopia Urbana: um estudo de antropologia social*. Rio de Janeiro: Zahar, 2002.
- WEBER, Max. *Economia e sociedade*. Tradução de Regis Barbosa e Karen Elsabe Barbosa. Brasília: Universidade de Brasília, 2000.
- _____. *A ética protestante e o espírito do capitalismo*. Tradução de M. Irene Szmrecsányi e Tamás Szmrecsányi. São Paulo: Pioneira Thomson Learning, 2005.
- _____. *The protestant ethic and the spirit of capitalism*. Nova York: Charles Scribner's Sons, 1950.
- WEHRS, Carlos. *Niterói: a história de um lugar*. Rio de Janeiro. 1984
- XEXÉO, Artur. Sobre a classe média. *Revista O Globo*. Rio de Janeiro 15 abr. 2012, p. 66.
- ZALUAR, Alba; ALVINO, Marcos. Organizadores. *Um século de favela*. Rio de Janeiro: Editora FGV, 1998.
- ZAP IMÓVEIS, *Metro quadrado custa, em média, R\$ 8.260*. O índice FipeZap, que acompanha o preço médio do metro quadrado de apartamentos em seis municípios do País e no Distrito Federal. Publicado em 10 set. 2012, 16:18. Disponível em <<http://www.zap.com.br/revista/imoveis/mercado/metro-quadrado-custa-em-media-r-8-260-2-20120910/>> Acesso em 11 fev. 2013, 10:47

8- ANEXOS

8.1- Fotos de Icaraí e Morro do Cavalão



Final da Praia de Icaraí e início da Estrada Fróes – Vista lateral do Morro do Cavalão. É possível visualizar o Condomínio Chácara da Fróes à esquerda da foto. (2012)



Foto de satélite – vista do final da praia de Icaraí e Morro do Cavalão

Fonte: Google

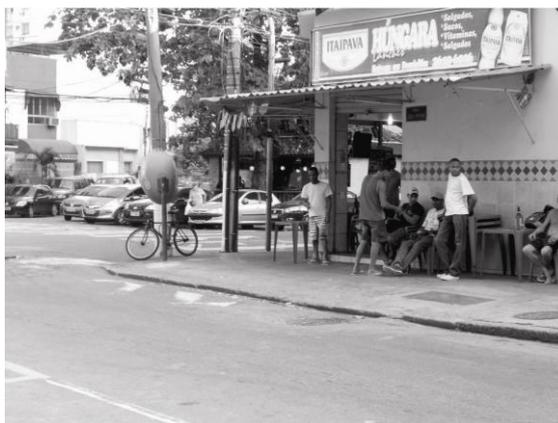
8.2- Casa do Sr. Pedro e vizinhança



Casa do Sr. Pedro – Icaraí/Jardim Icaraí. Entrada principal e entrada do cômodo alugado.(2012)



Interior da Casa do Sr. Pedro



“Bar da esquina” – Rua do Sr. Pedro

8.3- Ruas Mem de Sá e Lemos Cunha em Icarai



Casa envolta por construção – Rua Mem de Sá /Icarai (2012)



Rua Lemos Cunha /Icarai. É possível visualizar a comunidade do Morro do Cavalão ao fundo – Pirambeira. (2012)

8.4 Rua JoaquimTávora em Icarai



Rua Joaquim Távora/ Icarai. Empreendimentos imobiliários em construção no ano de 2012

8.5- Comunidade do Morro do Cavalão



Campo de futebol – Comunidade do Cavalão. Fonte: Arquivo pessoal - “Dudu do Cavalão”



Ao fundo prédio da Associação dos Moradores e Amigos do Morro do Cavalão. Fonte: arquivo pessoal Dudu



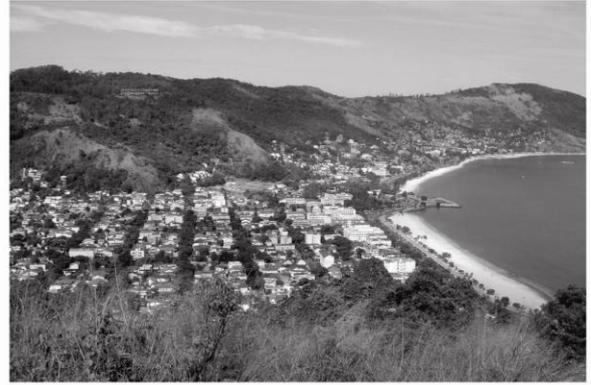
Vista da região do Morro do Cavalão conhecida como Pirambeira. (2012) - Fonte: Google



Zé Areia – Morro do Cavalão (2012) – Fonte: Google



Divinéia – Morro do Cavalão (2012) Fonte: Google



Paisagem observada no alto do Morro do Cavalão. Fonte: arquivo pessoal / Dudu

8.6- Reportagens do Centro de Memórias Fluminense



Estas reportagens encontram-se arquivadas no Centro de Memória Fluminense da Universidade Federal Fluminense/ Campus do Gragoatá.



Estas reportagens encontram-se arquivadas no Centro de Memória Fluminense da Universidade Federal Fluminense/ Campus do Gragoatá.

8.7- Plano Diretor de Niterói

Lei nº 1.967 de 04 de abril de 2002.

A Câmara Municipal de Niterói decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Dispõe sobre o Plano Urbanístico da Região das Praias da Baía, seu zoneamento ambiental, a implementação de políticas setoriais, a aplicação de instrumentos de política urbana e a ordenação do uso e da ocupação do solo na região.

CAPÍTULO III DA PROMOÇÃO DA HABITAÇÃO POPULAR

Art. 29 - Ficam criadas as seguintes Áreas de Especial Interesse Social para fins de regulamentação urbanística na Região das Praias da Baía, cujos limites encontram-se descritos no Anexo III e indicados no Mapa 6 do Anexo I desta lei:

- I - Morro da Penha;
- II - Morro do Estado;
- III - Morros do Arroz e da Chácara;
- IV - Morro do Bairro de Fátima;
- V - Morro do Palácio;
- VI - Morro da Ladeira Ary Parreiras;
- VII - Morros do Cavalão, Vital Brazil e Souza Soares;
- VIII - Morro do Preventório;
- IX - Morro da União;
- X - Morro do Atalaia;
- XI - Morros do Alarico de Souza e Africano;
- XII - Ladeira Lara Vilela;
- XIII - Grota do Surucucu

§ 1º - As Áreas de Especial Interesse Social relacionadas no *caput* deste artigo serão objeto de regulamentação específica por parte do Poder Executivo Municipal, com a finalidade de:

- I - reconhecimento e aprovação de denominações de logradouros públicos;
- II - estabelecimento de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- III - regularização fundiária;
- IV - reconhecimento de comunidades como bairros ou parte integrante de bairros.

§ 2º - A regulamentação urbanística a que se refere o parágrafo anterior deste artigo, deverá prever:

- I - sistema viário e de circulação, compreendendo ruas, escadarias e passagens, que possibilitem acesso às residências;
- II - dimensões apropriadas do lote mínimo à ocupação já existente;
- III - áreas de domínio público destinadas ao sistema viário, à circulação, à arborização urbana, à instalação de equipamentos urbanos e comunitários, compatibilizando a ocupação existente;
- IV - delimitação de áreas de preservação permanente e unidades de conservação, onde os locais caracterizarem-se como tais, com previsão de recuperação de áreas degradadas e relocação das moradias existentes na área delimitada, priorizando a sua permanência dentro da comunidade.

Art. 30 - Na Região das Praias da Baía, os novos projetos habitacionais para população de baixa renda deverão atender às seguintes condições, além daquelas que venham a ser estabelecidas na regulamentação da Área de Especial Interesse Social:

I - quanto ao sistema viário:

- a) as vias internas de acesso deverão ser dimensionadas de forma a garantir a passagem de pedestres e/ou veículos, dispensado o acesso de veículos quando a

- edificação estiver até quarenta metros de distância de uma via;
- b) os acessos que atendem simultaneamente a veículos e pedestres em grupamentos de até quatro unidades, terão largura mínima de quatro metros;
 - c) as vias para circulação de veículos, nos grupamentos com mais de quatro unidades, terão largura mínima de quatro metros e cinquenta centímetros para caixa de rolamento e de um metro e cinquenta centímetros para os passeios frontais às construções;
 - d) a largura mínima da pista das vias de circulação de veículos será de seis metros quando esta tiver comprimento superior a sessenta metros, contados a partir de logradouro público, praças internas ou vias internas;
 - e) as vias para a circulação exclusiva de pedestres terão largura mínima de três metros, e devem ser dotadas, a cada 30,00m (trinta metros), de praças internas, sendo permitidos até três segmentos de trinta metros; as praças internas são áreas destinadas ao uso exclusivo de pedestres, onde possa ser inscrito um círculo com raio mínimo de 3,00m (três metros);
 - f) no caso de escadaria deverão ser previstos patamares com profundidade mínima de um metro e vinte centímetros a cada treze degraus, limitada a uma diferença de nível de quinze metros;
 - g) quando houver previsão de vagas ao longo das vias internas, a caixa de rolamento no trecho correspondente deverá ser acrescida de uma faixa de um metro e oitenta centímetros;
 - h) as áreas públicas doadas em função do empreendimento não podem ter uso privativo nem poderá ser impedido o acesso a elas;
 - i) deverá ser mantida a continuidade da malha viária urbana, podendo o Poder Público estabelecer parâmetros específicos para o sistema viário do empreendimento;
 - j) a declividade máxima permitida para as vias de circulação de veículos é de vinte por cento, limitando-se a cem metros de comprimento os trechos de vias com declividade entre dez por cento e vinte por cento; no caso de dois trechos com declividade superior a dez por cento, deverá haver um patamar de descanso com comprimento mínimo de 12,00m (doze metros) e inclinação máxima inferior a 10% (dez por cento);
 - k) é obrigatória a existência de retorno para veículos nas vias sem saída e em qualquer via a cada duzentos metros;
- II - quanto ao estacionamento:
- a) o número de vagas de estacionamento será de, no mínimo, uma vaga para cada quatro unidades habitacionais, ficando livre sua localização, desde que viabilizadas em projeto;
 - b) o acesso aos locais de estacionamento coletivo deverá ter largura mínima de três metros e as vagas deverão ter dimensões mínimas de cinco metros de comprimento por dois metros e cinquenta centímetros de largura;
 - c) as vagas para veículos poderão situar-se ao longo das vias internas e possuirão, neste caso, dimensões mínimas de um metro e oitenta centímetros de largura e cinco metros e cinquenta centímetros de comprimento;
 - d) o estacionamento poderá ser implantado nas áreas de afastamento, desde que sem cobertura;
 - e) as garagens semi-enterradas deverão situar-se fora do afastamento estabelecido para os logradouros públicos;
- III - quanto à doação de áreas:
- a) em área menor ou igual a dez mil metros quadrados não é exigida doação de área para o Município;
 - b) em área maior do que dez mil metros quadrados, deverá ser cedida ao Município área para equipamento urbano correspondente a dez por cento da área do empreendimento, com testada mínima igual a um quarto do seu comprimento;
- IV - quanto à dimensão dos empreendimentos:
- a) cada empreendimento poderá conter até duzentas unidades habitacionais;
 - b) não serão permitidos mais do que dois empreendimentos adjacentes;
- V - quanto às edificações:
- a) será admitida a ocupação em balanço sobre as vias, respeitados os afastamentos

entre grupamentos, as condições de iluminação e ventilação das edificações e uma altura livre mínima de três metros e cinqüenta centímetros quando para passagem de veículos, e de dois metros e cinqüenta centímetros quando para passagem de pedestres;

b) nos logradouros públicos deverão ser obedecidos os recuos e afastamentos mínimos de construção determinados pela legislação vigente;

c) não serão computadas para efeito de área total de construção nem do número total de pavimentos, as garagens em pavimento semi-enterrado, que tenham altura máxima de um metro e trinta centímetros acima do nível médio da testada do terreno;

d) nenhuma edificação poderá distar mais de trinta metros do logradouro público ou de uma via interna;

VI - quanto às unidades habitacionais geminadas, superpostas ou em série:

a) a distância mínima entre fachadas com vãos de iluminação e/ou ventilação de compartimentos de permanência prolongada voltadas para as vias internas, será o dobro do afastamento lateral ou, no mínimo, de seis metros;

b) os acessos comuns deverão ter largura mínima de um metro e vinte centímetros, atendendo até doze unidades habitacionais por pavimento;

c) a edificação deverá se inscrever num quadrado com 50,00m (cinqüenta metros) de lado;

VII - quanto às áreas de uso coletivo:

a) deverão ser dotadas de áreas livres de uso coletivo correspondente em seu total a, no mínimo, dez por cento da área do terreno, excluindo, para efeito de cálculo, as áreas de recuo, podendo ser incluída no somatório dessas áreas a faixa de afastamento ao logradouro público, desde que não utilizada como estacionamento;

b) as vias de circulação de veículos, as áreas de estacionamento e as áreas doadas ao Município para equipamentos comunitários não serão computadas como áreas livres;

c) as áreas livres deverão permitir a inscrição de círculo com raio mínimo de três metros em toda a superfície;

VIII - quanto ao saneamento e à arborização:

a) as faixas de drenagem ao longo dos canais, de acordo com o artigo 51, poderão ser computadas como área livre;

b) na arborização das vias e demais áreas verdes deverão ser utilizadas espécies nativas da região;

c) deverão ser executadas redes de abastecimento d'água, de esgotamento sanitário e de drenagem.

Art. 31 - Os procedimentos para análise, concessão da licença de obras e aceite de obras para projetos habitacionais em Áreas de Especial Interesse Social deverão ser regulamentados pelo órgão municipal competente.

.ABAIRRAMENTO

ICARAÍ

Delimitada a partir do cruzamento entre a Rua Arídio Martins e a Avenida Marquês de Paraná - Rua Arídio Martins, exclusive, até a rua de acesso ao Conjunto Habitacional da Rua Arídio Martins nº 50 – Rua de acesso ao Conjunto Habitacional até a cota 50 metros – cota 50 metros até a Rua Dionísio Herthal – Rua Dionísio Herthal, exclusive, até encontrar a Rua General Pereira da Silva – Rua General Pereira da Silva até encontrar a Rua Santos Dumont - Rua Santos Dumont até encontrar a Rua Presidente Backer - Rua Presidente Backer até encontrar a Rua João Pessoa - Rua João Pessoa até encontrar a Rua Lopes Trovão. Rua Lopes Trovão até encontrar a Rua Geraldo Martins - Rua Geraldo Martins até encontrar a Rua Dom Bosco - Rua Dom Bosco até encontrar a Rua Comandante Migueloti Viana - Rua Comandante Migueloti Viana até encontrar a Rua José Vergueiro da Cruz - Rua José Vergueiro da Cruz até o seu final – linha imaginária na direção sul até encontrar a linha de cumeada do Morro do Cavalão - linha de cumeada do Morro do Cavalão até muro do reservatório d'água no ponto de coordenadas (NE 7464,815; 694,130) – muro do reservatório d'água até o ponto de coordenadas (NE7464,820; 694,070) - linha imaginária até a orla marítima do Canto do Rio (prolongamento da Rua Joaquim Távora) - orla marítima até a Ponta de Icaraí no ponto de coordenadas (NE 7465,720; 692,795) – linha reta imaginária até a linha de cumeada do Morro do Caniço – linha de cumeada até o prolongamento da Rua Professor Ubrajara Vidal de Freitas – Rua Professor Ubrajara Vidal de Freitas até a Rua Fagundes Varela - Rua Fagundes Varela até a Rua Jornalista Moacir Padilha – Rua Jornalista Moacir Padilha até uma linha paralela distante 100 metros a Noroeste do eixo da Rua Fagundes Varela - linha imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7466,480; 693,290) – linha imaginária, na direção Norte, até o ponto de cota máxima do Morro do Arroz (102 metros) - linha imaginária do ponto de cota máxima do Morro do Arroz até a divisa de fundos do Clube Rio Criket (no 637 da Rua Fagundes Varela) – divisa de fundos deste clube até o ponto inicial.

SANTA ROSA

Delimitada a partir do cruzamento entre as ruas Dr. Paulo Cesar e General Pereira da Silva Rua General Pereira da Silva até a Rua Santos Dumont - Rua Santos Dumont até a Rua Presidente Backer – Rua Presidente Backer até a Rua João Pessoa - Rua João Pessoa até a Rua Lopes Trovão - Rua Lopes Trovão até encontrar a Rua Geraldo Martins - Rua Geraldo Martins até a Rua Dom Bosco - Rua Dom Bosco até encontrar a Av. Alm. Ary Parreiras - Av. Alm. Ary Parreiras, exclusive, até a Rua Desembargador Aniceto de Medeiros Correia - Rua Desembargador Aniceto de Medeiros Correia, exclusive, até a Rua Gomes Angelim – Rua Gomes Angelim, exclusive, até encontrar o ponto de coordenadas (NE 7465,560; 695,650) – reta imaginária, na direção Sudeste, até encontrar a linha de cumeada do Morro Souza Soares no ponto de coordenadas (NE 7465,170; 695,700) – linha de cumeada do Morro Souza Soares, na direção Nordeste até o topo do Morro Souza Soares no ponto de cota 205 e de coordenadas (NE 7465,225; 696,290) – reta imaginária até a Rua José Gomes Cruz no ponto de coordenadas (NE 7465,560; 696,375) - Rua José Gomes Cruz até a Travessa Santa Maria – Travessa Santa Maria até a Rua Desembargador Muniz do Vale – Rua Desembargador Muniz do Vale até a Rua “B” – Rua “B” até o seu final no ponto de coordenadas (NE 7465,910; 696,370) - reta imaginária até encontrar a Estrada Alarico de Souza no ponto de coordenadas (NE 7466,240; 696,370) - Estrada Alarico de Souza até encontrar o ponto de coordenadas (NE 7466,230; 696,750) – reta imaginária na direção Nordeste até a Rua Bispo Dom João da Motta no ponto de coordenadas (NE 7466,430; 697,000) - Rua Bispo Dom João da Motta até encontrar a linha de cumeada dos Morros do Bumba e do Querosene - linha de cumeada dos morros do Bumba e do Querosene até encontrar o final da Travessa Maria Emilia - reta imaginária até encontrar o ponto de coordenadas (NE 7467,155; 694,760) de cota 128 - reta imaginária até encontrar o ponto de coordenadas (NE 7466,905; 694,660) – linha reta imaginária até encontrar o final da Rua Itaguaí - Rua Itaguaí até a Travessa Doutor Faria – Travessa Faria até a Rua Noronha Torrezão - Rua Noronha Torrezão, inclusive, até a Rua Dr. Paulo César - Rua Dr. Paulo César, inclusive, até o ponto inicial.

DESCRIÇÃO DAS ÁREAS QUE COMPÕEM A ZONA DE RESTRIÇÃO À OCUPAÇÃO URBANA NA REGIÃO DAS PRAIAS DA BAÍA

MORROS DO CAVALÃO, SOUZA SOARES E UNIÃO

É delimitada por uma linha perimetral com início no ponto de coordenadas (NE 7465,575; 697,440) no limite entre as regiões Norte e Praias da Baía, na cota 80 metros; segue na direção Sudoeste por esta cota até o ponto de coordenadas (NE 7465,400; 695,060); segue na direção Noroeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,425; 697,030) na cota 85 metros; segue na direção Noroeste por esta cota até o ponto de coordenadas (NE 7465,470; 696,960); segue na direção Sudoeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,415; 696,895) na cota 100 metros; segue na direção Sul por esta cota até o ponto de coordenadas (NE 7565,375; 696,875); segue na direção Sul por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,330; 696,875); segue na direção

Sudoeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,320; 696,840); segue na direção Sudeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,285; 696,845) na cota 65 metros; segue na direção Sudoeste por esta cota até o ponto de coordenadas (NE 7465,215; 696,705); segue na direção Sudeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,190; 696,725) na cota 50 metros; segue na direção Sudoeste por esta cota até o ponto de coordenadas (NE 7465,030; 696,380) na Rua Clara Nunes; segue na direção Sudoeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,020; 696,350); segue na direção Sudeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7464,950; 696,385); segue na direção Sudoeste pela divisa de fundos dos lotes voltados para a Rua Leila Diniz até o ponto de coordenadas (NE 7464,815; 695,500) na Rua Doutor Diógenes; segue na direção Sudoeste por esta rua até o ponto de coordenadas (NE 7464,860; 695,370) na cota 30 metros; segue na direção Noroeste por esta cota até o ponto de coordenadas (NE 7464,865; 695,165); segue na direção Sudeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7464,850; 695,170) na Rua Jandira; segue na direção Oeste por esta rua até o ponto de coordenadas (NE 7464,910; 695,020) na cota 35 metros; segue na direção Sudoeste por esta cota até o ponto de coordenadas (NE 7464,885; 694,700); segue na direção Sudeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7464,870; 694,705) na Alameda Paris; segue na direção Sudoeste por esta alameda até o ponto de coordenadas (NE 7464,870; 694,635) na cota 35 metros; segue na direção Sudoeste por esta cota até o ponto de coordenadas (NE 7464,815; 694,425); segue na direção Sudeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7464,805; 694,430) na cota 25 metros; segue na direção Sudoeste por esta cota até o ponto de coordenadas (NE 7464,770; 694,345); segue na direção Sudeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7464,760; 694,350) na cota 20 metros; segue na direção Oeste por esta cota até o ponto de coordenadas (NE 7464,730; 694,160); segue na direção Noroeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7464,755; 694,150); segue na direção Nordeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7464,800; 694,340); segue na direção Noroeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7464,810; 694,335); segue na direção Nordeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7464,820; 694,385) na cota 45 metros; segue na direção Nordeste por esta cota até o ponto de coordenadas (NE 7464,855; 694,490); segue na direção Noroeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7464,875; 694,480); segue na direção Nordeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7464,920; 694,605) na Rua Canto do Rio; segue na direção Nordeste por esta rua até o cruzamento com a Alameda Paris; segue na direção Nordeste por esta alameda até o ponto de coordenadas (NE 7464,960; 694,950); segue na direção Nordeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7464,995; 694,970); segue na direção Nordeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,010; 695,020); segue na direção Sudeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7464,965; 695,045); segue na direção Sudeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7464,955; 695,065); segue na direção Nordeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7464,990; 695,150); segue na direção Nordeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,055; 695,150) na cota 115 metros; segue na direção Leste por esta cota até o ponto de coordenadas (NE 7464,990; 695,470) na cota 105 metros; segue na direção Sudeste por esta cota até o ponto de coordenadas (NE 7464,990; 695,635); segue na direção Sudeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7464,955; 695,650) na cota 80 metros; segue na direção Nordeste por esta cota até o ponto de coordenadas (NE 7465,325; 696,760); segue na direção Nordeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,425; 696,770) na cota 130 metros e no limite entre as subregiões Santa Rosa e São Francisco; segue na direção Noroeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,490; 696,675) na cota 95 metros; segue na direção Oeste por esta cota até o ponto de coordenadas (NE 7465,445; 695,255); segue na direção Noroeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,555; 696,225) na cota 50 metros; segue na direção Sudeste por esta cota até o ponto de coordenadas (N.E. 7465,595; 696,855) no limite entre as regiões Norte e Praias da Baía; segue na direção Sudoeste por este limite até encontrar o ponto inicial desta descrição. Estão localizados nas Sub-Regiões Icaraí e São Francisco.

DESCRIÇÃO DAS ÁREAS QUE COMPÕEM AS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE NA REGIÃO DAS PRAIAS DA BAÍA:

MORROS SOUZA SOARES E CAVALÃO

É delimitada por uma linha perimetral com início no ponto de coordenadas (NE 7465,425; 696,770) na cota 130 metros e no limite entre as sub-regiões Santa Rosa e São Francisco; segue na direção Sudoeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,325; 696,760) na cota 80 metros; segue na direção Sudoeste por esta cota até o ponto de coordenadas (NE 7464,955; 695,650); segue na direção Noroeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7464,990; 695,635) na cota 105

metros; segue na direção Sudoeste por esta cota até o ponto de coordenadas (NE 7464,990; 695,470); segue na direção Noroeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,010; 695,465) na cota 115 metros; segue na direção Noroeste por esta cota até o ponto de coordenadas (NE 7465,055; 695,150); segue na direção Norte por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,115; 695,150) na cota 120 metros; segue na direção Noroeste por esta cota até o ponto de coordenadas (NE 7465,120; 695,140) no limite entre as sub-regiões São Francisco e Icaraí; segue na direção Sudoeste por este limite até o ponto de coordenadas (NE 7465,110; 695,110) na cota 110 metros; segue na direção Noroeste por esta cota até o ponto de coordenadas (NE 7465,200; 695,200); segue na direção Norte por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,265; 695,200) na cota 85 metros; segue na direção Sudeste por esta cota até o ponto de coordenadas (NE 7465,290; 695,315); segue na direção Sudeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,195; 695,365) na cota 135 metros; segue na direção Leste por esta cota até o ponto de coordenadas (NE 7465,295; 695,750) na linha de bordo de afloramento rochoso; segue na direção Nordeste por esta linha até o ponto de coordenadas (NE 7465,330; 695,900) na cota 105 metros; segue na direção Leste por esta cota até o ponto de coordenadas (NE 7465,415; 696,265); segue na direção Noroeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,445; 696,255) na cota 95 metros; segue na direção Nordeste por esta cota até o ponto de coordenadas (NE 7465,490; 696,675); segue na direção Sudeste por uma linha reta imaginária até o ponto inicial desta descrição. Esta localizada nas sub-regiões São Francisco, Icaraí e Santa Rosa.

DESCRIÇÃO DAS ÁREAS QUE COMPÕEM A ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL NA REGIÃO DAS PRAIAS DA BAÍA:

MORROS SOUZA SOARES, VITAL BRAZILE CAVALÃO

É delimitada por uma linha perimetral com início no ponto de coordenadas (NE7465,110; 695,110) na cota 110 metros e no limite entre as sub-regiões Icaraí e Centro; segue na direção Nordeste por este limite até o ponto de coordenadas (NE7465,120; 695,140) na cota 120 metros; segue na direção Sudeste por esta cota até o ponto de coordenadas (NE7465,115; 695,150); segue na direção Sul por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,055; 695,150); segue na direção Sudoeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7464,990; 695,150); segue na direção Sudoeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7464,955; 695,065); segue na direção Noroeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7464,965; 695,045); segue na direção Noroeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE7464,965; 695,045); segue na direção Noroeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,010; 695,020); segue na direção Sudoeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7464,995; 694,970); segue na direção Sudoeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7464,960; 694,950) na Alameda Paris; segue na direção Noroeste por esta alameda até o cruzamento com a Rua Canto do Rio; segue na direção Sudoeste por esta rua até o ponto de coordenadas (NE 7464,920; 694,605); segue na direção Sudoeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7464,875; 694,480); segue na direção Sudeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7464,855; 694,490) na cota 45 metros; segue na direção Sudoeste por esta cota até o ponto de coordenadas (NE 7464,820; 694,385); segue na direção Sudoeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7464,810; 694,335); segue na direção Sudeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7464,800; 694,340); segue na direção Sudoeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7464,755; 694,150); segue na direção Noroeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7464,815; 694,135) no limite entre as sub-regiões Icaraí e São Francisco; segue na direção Nordeste por este limite até o ponto de coordenadas (NE7465,820; 694,170); segue na direção Noroeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7464,905; 694,145) na cota 30 metros; segue na direção Sudeste por esta cota até o ponto de coordenadas (NE 7464,925; 694,300); segue na direção Sudeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7464,915; 694,305) na cota 40 metros; segue na direção Nordeste por esta cota até o ponto de coordenadas (NE 7465,040; 694,585); segue na direção Noroeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,090; 694,570), segue na direção Nordeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,095; 694,580) na linha de fundo de lotes voltados para a Rua Joaquim Távora, segue na direção Nordeste por esta linha até o ponto de coordenadas (NE 7465,135; 694,660) na Estrada do Cavalão, segue na direção Nordeste por esta estrada até o cruzamento com a Rua Lemos Cunha, segue na direção Sudeste por esta rua até o ponto de coordenadas (NE 7465,150; 694,800), segue na direção Nordeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,155; 694,870) no limite esquerdo da Subestação da CERJ, segue na direção Nordeste por este limite até o ponto de coordenadas (NE 7465,215; 694,880); segue na direção Nordeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,260; 694,950) na Rua "D"; segue na direção Noroeste por esta rua até o ponto de coordenadas (NE 7365,310;694,925) na cota 40 metros; segue na direção

Leste por esta cota até o ponto de coordenadas (NE 7465,330; 695,090) na Rua José da Cruz; segue na direção Nordeste por esta rua até o ponto de coordenadas (NE7465,370; 695,110); segue na direção Sudeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,695; 695,140) na Rua "D"; segue na direção Nordeste por esta rua até o ponto de coordenadas (NE 7465,160; 695,160); segue na direção Nordeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,400; 695,185); segue na direção Sudeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,395; 695,195) na linha de fundo dos lotes voltados para a Rua José da Cruz; segue na direção Norte por esta linha de fundo até o ponto de coordenadas (NE 7465,495; 695,175) no limite do Instituto Vital Brasil; segue na direção Sudeste por este limite até o ponto de coordenadas (NE 7465,435; 695,280) na Rua João Dalossi; segue na direção Nordeste por esta rua e pela Rua Gomes Angelim até o ponto de coordenadas (NE 7465,565; 695,585) no limite entre as Sub-Regiões Icaraí e Santa Rosa; segue na direção Sudeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,545; 695,605); segue na direção Sudeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,530; 695,720); segue na direção Norte por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,575; 695,720) na Rua Desembargador Aires Itabaiana; segue na direção Nordeste por esta rua e pelo seu prolongamento até o ponto de coordenadas (NE 7465,580; 695,770); segue na direção Sudeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,520; 695,780) na cota 45 metros; segue na direção Sudeste por esta cota até o ponto de coordenadas (NE 7465,510; 695,900); segue na direção Norte por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,570; 695,900); segue na direção Sudeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,585; 695,925); segue na direção Sul por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE7465,555; 695,925); segue na direção Sudeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,550; 696,040); segue na direção Noroeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,600; 696,030); segue na direção Leste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,600; 696,060); segue na direção Sudeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,560; 696,070); segue na direção Sudeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,510; 696,090); segue na direção Nordeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,515; 696,105); segue na direção Noroeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,550; 696,100) na cota 30 metros, segue na direção Nordeste por esta cota até o ponto de coordenadas (NE 7465,565; 696,150) na Travessa Maria Carlota; segue na direção Leste por esta travessa e pelo seu prolongamento até o ponto de coordenadas (NE 7465,565; 696,225); segue na direção Sudeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,415; 696,265) na cota 105 metros; segue na direção Sudoeste por esta cota até o ponto de coordenadas (NE 7465,330; 695,900) na linha de bordo de afloramento rochoso; segue na direção Oeste por esta linha até o ponto de coordenadas (NE 7465,295; 695,750) na cota 135 metros; segue na direção Sudoeste por esta cota até o ponto de coordenadas (NE 7465,195; 695,365); segue na direção Noroeste por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE7465,290; 695,315) na cota 85 metros; segue na direção Sudoeste por esta cota até o ponto de coordenadas (NE 7465,265; 695,200); segue na direção Sul por uma linha reta imaginária até o ponto de coordenadas (NE 7465,200; 695,200) na cota 110 metros; segue na direção Sudoeste por esta pcota até o ponto inicial desta descrição. Situa-se na Sub-Região Icaraí.

Prefeitura Municipal de Niterói, 06 de julho de 2004.
Godofredo Pinto - Prefeito