

# **Mercado imobiliário no Minhocão de São Cristóvão: redes familiares e circuitos exclusivos de trocas<sup>1</sup>**

**Yasmin Alves Monteiro (PPGA-UFF / Rio de Janeiro)**

Palavras-chave: mercados imobiliários, parentesco, habitação social

## **Introdução**

A habitação popular é historicamente um tema caro na discussão das políticas de planejamento das cidades brasileiras, sendo alvo de incontáveis análises, propostas e intervenções. A questão emerge no Brasil ainda no século XIX, quando a pobreza urbana, impulsionada pelo processo de crescimento das cidades, se torna alvo da preocupação das elites e objeto de discussão e análise de médicos, sanitaristas, jornalistas e engenheiros. (BONDUKI, 1998) O problema do déficit habitacional ganha a partir do início do século XX, papel central na discussão sobre o futuro das cidades brasileiras e segue sendo uma questão aberta.

Este problema motivou-me a investigar as diferentes respostas dadas pela ação estatal ao longo da história das políticas habitacionais e a focar em uma experiência bastante única na história brasileira: o conjunto do Pedregulho. Digo singular porque, na contramão da produção de unidades habitacionais nas periferias distantes que realizavam o “sonho da casa própria”, o projeto do Pedregulho consistiu em um enorme e sofisticado empreendimento na área central da cidade do Rio de Janeiro com o fim de atender à demanda por moradia próxima ao trabalho através do aluguel de baixo custo de unidades de propriedade estatal.

Chamou-me a atenção como, sendo uma iniciativa relativamente isolada, esta “utopia urbana” carioca foi gerida ao longo das mais de 6 décadas de sua existência. Busquei compreender de que maneira este modelo de habitação social, baseado no aluguel de baixo custo e na cessão de posse é gerido hoje pelo poder público e encontrei um conjunto de projetos e medidas que pretendem modificar o modelo, convertendo-o em um condomínio privado e bem

---

<sup>1</sup> Trabalho apresentado na 31ª Reunião Brasileira de Antropologia, realizada entre os dias 09 e 12 de dezembro de 2018, Brasília/DF

tombado pelo Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). Esta transformação, supunha eu, certamente geraria grandes mudanças para seus moradores e o tema central de minha dissertação foi compreender os discursos que esse processo suscitava.

Na primeira parte do texto, apresento a história e as especificidades desse experimento em certo modelo de política habitacional, seguida de uma seção dedicada a identificar como os diferentes processos (de tombamento, regularização fundiária e instituição de condomínio) estão relacionados. Ainda nesta seção, aponto esquematicamente as posições dos diferentes atores envolvidos e os limites de uma análise orientada para as expectativas de mudança que se colocavam no horizonte com a possibilidade de “condominalização” do conjunto. Na terceira e quarta partes, tento fornecer caminhos alternativos para a pesquisa a partir da análise do mercado imobiliário local à luz dos trabalhos de Valladares, Mauss, Zelizer e DiMaggio. Com isso, pretendo ir além da disputa sobre titulação de propriedade, função social da moradia e conservação do patrimônio que orienta o debate a nível institucional e voltar o olhar para os circuitos atuais por onde os moradores transacionam os imóveis como chave alternativa para a compreensão dos valores que estas casas podem encarnar.

## **1. O Conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes, ou Pedregulho**

O Pedregulho, ou Conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes, está localizado no bairro de São Cristóvão, Zona Norte da cidade do Rio de Janeiro. O grande edifício curvo de janelas azuis na encosta do Morro do Pedregulho dá o nome pelo qual é conhecido por seus moradores e vizinhos, o Minhocão de São Cristóvão. Sua vizinhança é composta por um grande número de galpões de antigas fábricas hoje já desativadas, um esparso comércio formado por pequenos restaurantes, bares e oficinas de automóvel e um casario antigo, de fachadas deterioradas. Nas proximidades estão também as favelas do Tuiuti, Telégrafos, Mangueira, Barreira do Vasco e Arará.

O Minhocão é um dos 3 blocos residenciais que compõem o conjunto. Estes totalizam

328 unidades habitacionais, das quais 272 localizam-se no prédio curvo e as outras 56 estão divididas em 2 blocos retos ao pé da encosta. As unidades têm dimensões variadas: vão desde quitinetes a apartamentos duplex de 4 quartos. Além das residências, foram construídos uma escola primária, um posto de saúde, um ginásio poliesportivo, um mercado e uma lavanderia coletiva, entremeados por jardins e áreas verdes de projeto paisagístico assinado por Roberto Burle Marx<sup>2</sup>. Caso as obras tivessem sido concluídas, haveria ainda uma creche, pré-escola e um quarto bloco de apartamentos (BRITTO, 2015).

O projeto do Pedregulho é único em diversos aspectos, se comparado a outros projetos de habitação popular no Brasil e goza de amplo reconhecimento internacional no campo da arquitetura e do urbanismo. A iniciativa surgiu em 1946 no âmbito do Departamento de Habitação Popular (DHP) da Prefeitura do então Distrito Federal e foi inaugurada parcialmente em 1950. O projeto foi idealizado pela engenheira e diretora do DHP Carmen Portinho<sup>3</sup> e desenhado pelo arquiteto Affonso Eduardo Reidy<sup>4</sup>, com o objetivo de abrigar funcionários de baixa renda da prefeitura, como porteiros, copeiros, motoristas e faxineiros sob o regime de aluguel de baixo custo e seguindo os pressupostos da arquitetura e urbanismo modernos de Le Corbusier<sup>5</sup>.

Tal como ditado pela cartilha do urbanismo *corbusiano*, o Pedregulho foi projetado para agregar habitação popular com serviços públicos em uma unidade básica de planejamento, onde as necessidades de seus moradores, entendidas como universais e previsíveis, pudessem ser atendidas no espaço de uma quadra (CHOAY, 2002). Sua localização próxima ao Centro foi escolhida com o fim de evitar os deslocamentos demorados da casa ao trabalho e as técnicas de construção e desenho dos prédios visavam produzir uma habitação de condições mínimas, com o

---

<sup>2</sup> Roberto Burle Marx (1909-1994) foi artista plástico, arquiteto e paisagista brasileiro. Assinou diversos dos projetos paisagísticos de obras da arquitetura moderna brasileira.

<sup>3</sup> Carmen Portinho (1903-2001) foi engenheira, urbanista e militante feminista brasileira, primeira mulher a se titular em urbanismo e terceira a se graduar em engenharia no Brasil.

<sup>4</sup> Affonso Eduardo Reidy (1909-1964) foi um arquiteto brasileiro, considerado um dos pioneiros na introdução da arquitetura moderna no Brasil. Dentre as realizações de maior destaque, estão o MAM, o plano piloto do Aterro do Flamengo e o Pedregulho.

<sup>5</sup> Le Corbusier (1887-1965), pseudônimo de Charles Edouard Jeanneret-Gris foi um arquiteto, urbanista, pintor e escultor de origem suíça. É considerado um dos mais importantes arquitetos do século XX. Exerceu grande influência sobre uma geração de arquitetos brasileiros a partir de suas conferências realizadas em 1929 no Rio de Janeiro.

maior conforto e menor custo possíveis. A opção por blocos multifamiliares, além de reduzir o custo da obra por otimizar a ocupação do solo, favorece um dos aspectos mais importantes destes projetos: a concepção de que arquitetura e urbanismo devem ser instrumentos de construção de uma nova sociedade diante da crise gerada pelo crescimento urbano desordenado. É preciso, para este urbanismo moderno de extração racionalista, ensinar a morar e contribuir para formação de um novo homem, educando-o através do projeto arquitetônico a adotar novas formas de habitar e a desenvolver uma vida comunitária mais rica (CHOAY, 2002).

Já durante a fase de obras o projeto do Pedregulho enfrentou críticas por parte do poder público. Além de ser uma obra que demandou continuamente muitos recursos, o modelo de aluguel de baixo custo não encontrava ressonância nas ideias que orientavam as ações governamentais direcionadas às questões habitacional e urbana da época. A atuação das diferentes instâncias dos governos se concentrou sobretudo na erradicação das favelas (VALLADARES, 1980 e 2005), enquanto que a construção de habitações de caráter social pelo poder público acontecera apenas de maneira tímida até então. Durante os mais de 10 anos que levaram para que as obras do Pedregulho fossem concluídas, as divergências entre a equipe do DHP e as instâncias superiores do poder executivo resultaram na ausência de Reidy em cerimônias e visitas técnicas oficiais no conjunto, na exoneração temporária de Portinho da diretoria do DHP sob a acusação de comunismo (NOBRE, 1999) e culminaram na extinção do órgão no ano de 1962, após progressivo desmonte promovido pelo Governo do então Estado da Guanabara.

Tal como aponta Augusto (1996) e Valladares (1980), não se pode dizer que no período de 1946 a 1964 houve uma política habitacional estruturada e de diretrizes claras no Brasil. Ao contrário, é flagrante a ambiguidade dos governos na formulação de estratégias para atacar o problema do crescimento populacional acelerado nas cidades e o consequente déficit habitacional que caracterizam o período. Mas se não há unanimidade no que diz respeito às soluções, o problema da habitação urbana é amplamente reconhecido como uma ameaça à ordem social. A necessidade de formulação de uma política habitacional a nível nacional e a criação de um órgão responsável por esta começa a ganhar relevo no final da década de 50, com o surgimento de diversas propostas de conselhos e planos nacionais que enfrentam o problema.

A questão permanece em aberto até 1964, quando o novo regime instituído pelo Golpe Militar cria o Banco Nacional de Habitação (BNH)<sup>6</sup> e adota um molde empresarial para a política habitacional. Este modelo é fortemente apoiado na propaganda da **ideologia da casa própria**. Podemos ver a premissa expressa já em 1961, no documento *Fundamentos e bases de um plano de assistência habitacional* publicado pela Fundação Casa Popular e analisado por Augusto (1996):

“O status de proprietário dá ao trabalhador um senso mais elevado de responsabilidade, levando-o a fazer todos os sacrifícios e empenhar seus esforços para mantê-lo. Do revoltado contra a ordem social, o beneficiário passará a ser um sustentáculo dela, um homem que acredita na ascensão social.” (FCP, 1961, p. 24 *apud* AUGUSTO, 1996. p. 169)

A adoção deste modelo que vincula a propriedade privada da habitação à ordem social e à estabilidade política limitou as possibilidades de implementação de outros modos de acesso à moradia e podemos observar os reflexos desta política na forma com que o poder público geriu o Pedregulho ao longo das décadas.

Após a inauguração, as dificuldades se acumulam e as críticas provocam uma mudança na atuação governamental, que modificou os critérios de construção e ocupação do conjunto. Em lugar do aluguel de baixo custo, passou-se a cobrar um número limitado de parcelas de custeio, possibilitando a quitação destas. Após a criação do BNH, a situação se agrava e o conjunto passa a ser visto como um “mau exemplo” de política habitacional (BRITTO, 2015). Sob administração de Carlos Lacerda (1960-1965), em meio a uma intensa política de erradicação de favelas, o projeto político e social do Pedregulho se deteriora rapidamente, sendo utilizado para receber moradores removidos e muitos “favelados de última hora” com pistolão e conhecimentos políticos necessários para acessar a oportunidade de moradia, tal como Valladares (1980) descreve a respeito da Cidade de Deus e como algumas moradoras relatam.

O Pedregulho foi ao longo das décadas perdendo os equipamentos públicos que assistiam

---

<sup>6</sup> O Banco Nacional de Habitação foi uma empresa pública brasileira que operou de 1964 a 1986, atuando no crédito imobiliário e financiamento de mais de 15 milhões de unidades habitacionais no Brasil. Foi responsável, até a sua extinção, pela criação de 25% das unidades habitacionais do país.

a população residente. A conservação dos 3 blocos residenciais foi bastante comprometida e a degradação dos prédios do conjunto revelou o desinvestimento do poder público neste modelo de habitação social. Assim, quando em 2010 foi dado início à primeira fase das obras de restauração dos blocos residenciais, o cenário era bastante diverso das fotografias da inauguração parcial em 1950.

## **2. Restauração, tombamento, regularização fundiária e as ambições de condominialização**

É necessário explicitar como atualmente três processos distintos que “condominializam” o Pedregulho estão articulados. O início desse movimento tem origem na mobilização de um grupo de arquitetos e acadêmicos herdeiros da tradição modernista brasileira que desde a década de 1980 discute a preservação do Pedregulho e de outras obras de destaque internacional da arquitetura moderna no Brasil. Este grupo estava articulado sobretudo em torno de Alfredo Britto, que foi estagiário e aluno de Lúcio Costa, o próprio Reidy e amigo pessoal de Portinho, e empregou seu significativo capital político em negociações com o governo do estado para que a histórica demanda dos moradores por reformas estruturais no conjunto bastante degradado se concretizasse em 2010. Dividido em três fases, duas foram concluídas e recuperaram a estrutura dos prédios com risco de desabamento e restituíram características e elementos bastante simbólicos da estética original do conjunto, como os cobogós, as janelas azuis e os *brises-soleils*. A necessidade desta restauração foi por décadas uma condição impeditiva para que a obra pudesse ser tombada pelo IPHAN, que deferia os pedidos do grupo justificando que a obra estava por demais descaracterizada para o tombamento.

Com o andamento das obras de recuperação, abriu-se finalmente a possibilidade de demandar o tombamento pelo IPHAN. Para o tombamento ser concedido a terceira e última fase de recuperação se faz necessária, que restituirá as características originais do entorno através, por exemplo, da demolição de garagens, pequenos comércios e uma quadra de futebol construídos pelos moradores. Mas este não é o único entrave: segundo diagnóstico do IPHAN, para garantir a conservação da obra, é preciso garantir uma gestão local adequada, e no parecer de seus técnicos, essa gestão só será possível com a instituição de uma convenção de condomínio para regular de

uma maneira satisfatória os usos dos espaços coletivos e garantir, através da obrigatoriedade do pagamento das taxas e da possibilidade de cobrança por vias judiciais, recursos para sua manutenção.

A instituição da convenção de condomínio só é possível se for feita a regularização fundiária dos imóveis. Somando aos esforços para a concretização do que seria o ideal de preservação do local, o presidente da associação de moradores do Minhocão solicitou a abertura de um processo de regularização fundiária no Instituto de Terras e Cartografia do Estado do Rio de Janeiro (ITERJ). E nesse órgão, toda a movimentação prévia se depara com novos dilemas. O primeiro deles é de ordem técnica: o órgão tem por atribuição, dentre muitas outras, realizar a regularização fundiária de caráter social, o que significa que tem um critério de atender famílias com renda máxima de 5 salários mínimos. Este entrave é um nó bastante interessante: segundo diagnóstico do ITERJ, há uma grande diversidade socioeconômica no conjunto e 18% das famílias moradoras do local têm renda superior a este limite, o que já constitui um impedimento para que o órgão, atuando dentro de suas funções, conceda qualquer tipo de titulação para este grupo.

Um outro ponto de conflito que as ambições de condominialização do conjunto encontram no ITERJ também está relacionado às funções do órgão. A regularização fundiária de interesse social tem por finalidade a garantia do direito à moradia para famílias de baixa renda. Isto, muitas vezes mas não necessariamente, significa que ao final é concedida a titulação de propriedade para os moradores. Porém, avaliações recentes sobre experiências anteriores têm convencido a equipe do ITERJ de que esta modalidade de titulação pode ter um efeito negativo na permanência de famílias de mais baixa renda no local. Isso porque, com o imóvel formalizado, o aumento dos custos de vida com a instituição de novas taxas antes não cobradas e a pressão da especulação do mercado imobiliário abram as portas para um processo de gentrificação e “remoção branca”, processo amplamente documentado e analisado por GONÇALVES (2009).

A possibilidade de titulação da propriedade e instituição de um condomínio privado no conjunto suscita uma série de planos por parte de um grupo pequeno de moradores, reunidos em torno do presidente da associação do Minhocão. Planeja-se isolar o bloco, instalar câmeras de

segurança e instituir uma taxa de condomínio de valor superior ao praticado hoje. Desta maneira, a vizinhança será nivelada economicamente e deixará para trás a imagem de conjunto habitacional para pobres. Quando questionado sobre a dificuldade que muitas famílias terão em pagar um valor superior ao hoje praticado, obtive a seguinte resposta do presidente da associação de moradores:

“Se eu receber uma Ferrari zerada, eu não vou conseguir pagar o IPVA dela, não vou conseguir pagar o seguro dela, nas minhas condições. O que que eu vou ter que fazer? Eu vou vender e vou comprar um carro mais no meu perfil. Se a pessoa não conseguir, ninguém vai empurrar ela, não, ninguém vai enxotar ela, não. Ela vai ter um valor para vender e aí ela vai embora pra onde ela merece, pra onde que ela possa pagar. Ninguém é obrigado a estar pagando o que não pode.”  
(MARINHO, 2015)

Embora um pequeno grupo esteja mobilizado pela titulação, a etnografia realizada até o momento apontou que a grande parte dos moradores não acredita que a titulação ocorrerá, e no caso de acontecer, que não produzirá grandes alterações na vida do conjunto. Esta é uma de inúmeras outras tentativas de regularização fundiária do conjunto desde a década de 1970. A preocupação maior recai sobre o possível aumento das taxas de manutenção, que hoje variam entre R\$30 e R\$120, a depender do bloco. Ainda mais desacreditado é o plano de demolição das construções do entorno, que encontra forte oposição dos moradores.

O esquema proposto não esgota as complexidades e nuances dos discursos, mas pode nos ajudar a compreender como estes processos de mudança dos quais o Pedregulho é alvo estão articulados entre si e quais são os debates gerados em torno dos mesmos, relatados com mais detalhes em minha dissertação de mestrado. Desde então, as questões colocadas não dão sinais de que se aproximam de um consenso fácil, tanto por parte de representantes dos órgãos públicos, quanto do conjunto dos moradores.

A proposta de minha pesquisa desenvolvida no mestrado teve como elementos centrais que tipo de mudanças se produziriam com a titulação de propriedade, a instituição da convenção de condomínio e o tombamento pelo IPHAN nos usos e apropriações dos espaços comuns, na relação dos moradores com o conjunto, em suas formas de gestão coletiva do espaço e no



mercado imobiliário, entendendo que a normatização dos usos das áreas comuns e a titulação de propriedade produziriam impactos, ou ao menos suscitariam discursos com muitos significados sociais.

Embora tenha sido possível traçar um panorama de como diferentes instituições envolvidas no processo se posicionam com relação ao tema, ficou evidente que o debate sobre a titulação de propriedade e a instituição da convenção de condomínio não mobiliza corações e mentes entre os moradores. O risco de remoção não é uma realidade no local, onde grupos familiares vivem há décadas e não há relatos de que algum dia tenha havido ameaça à permanência destes. Além disso, em quase 70 anos de existência, esta não é a primeira vez que os moradores veem acontecer uma empreitada técnica e jurídica para tombar, condominializar e titular o conjunto. As várias gestões públicas que se ocuparam do Pedregulho tiveram, na maioria das vezes, o condomínio privado como horizonte ideal de suas intervenções no conjunto. O que proponho aqui é mudar o foco e voltar o olhar para a dinâmica do mercado imobiliário local no presente, suas formas de negociação, os circuitos que percorre o anúncio de uma oferta e as moralidades que se expressam no padrão de funcionamento deste, como uma nova perspectiva para compreender os valores e significados que circundam os imóveis.

### **3. O mercado imobiliário no Pedregulho entre os anos de 2014 e 2016**

Embora não sejam permitidas pela Companhia Estadual de Habitação (CEHAB), as práticas de “passar” e alugar apartamentos existem desde a saída do DHP da gestão do conjunto. Como os moradores não possuem o título de propriedade dos imóveis, mas um termo de cessão de posse, estas transações imobiliárias tendem a ser divulgadas e a acontecer somente entre conhecidos por dois motivos principais: o temor da perda do imóvel caso a CEHAB tome conhecimento da transação e a necessidade de uma segurança de que as partes cumpram o acordado, já que o máximo de respaldo legal que podem ter são “contratos de gaveta”. Neste mercado, os laços familiares e de vizinhança desempenham papel central. No Pedregulho, a afirmação de Simões (2008, p. 254) de que “parente é capital” adquire seus contornos mais literais. Vejamos como a importância dos laços de parentesco e de vizinhança aparece nas

transações de aluguel e de compra e venda de imóveis no local, frequentemente referidas como ato de “passar” apartamentos.

Através da investigação acerca de como são feitas estas transações, notei que, na maioria das vezes, os apartamentos disponíveis para serem passados ou alugados são divulgados somente para vizinhos mais próximos, que aproveitam a oportunidade para oferecerem estes a seus parentes e pessoas de sua intimidade.

Isso pode ser melhor entendido se nos debruçamos nas duas principais formas de se realizar a transação. A primeira delas é oficializando a troca de moradores através da transferência do termo de cessão de posse do imóvel junto à CEHAB. Desta forma, o antigo ocupante não mantém qualquer vínculo com o imóvel e a situação do novo morador fica regularizada junto ao órgão gestor. Entretanto, essa operação é sujeita a avaliação e só pode ser feita em casos específicos, como a transferência para descendentes ou parentes em coabitação. A operação, portanto, implica no risco da não autorização e não reconhece a dimensão monetária da transação. Nos casos em que é possível formalizar a transferência, há ainda o inconveniente de que o órgão gestor passará a cobrar as parcelas de custeio, que hoje estão apenas na memória dos moradores mais antigos, para o novo morador.

Por isso, muitas das transações são realizadas de acordo com um segundo modelo: para firmar a venda, é feito um “contrato de gaveta” em cartório, relatando a transferência do imóvel. Nestes casos, as possibilidades de negociação acabam se restringindo a pessoas entre as quais há algum grau de confiança e, por isso, na maioria das vezes se dá entre vizinhos e parentes de vizinhos. O valor dos imóveis também é entendido como dado fundamental para que se mantenham anúncios somente para conhecidos: como me explicaram Paula e Dona Joana, ter acesso à informação de que alguém está vendendo um apartamento é uma chance de dar oportunidade a um familiar ou amigo de adquirir um bom imóvel por um preço baixo. Segundo informações da Associação de Moradores do Bloco A, o preço dos imóveis depois da reforma aumentou consideravelmente: de uma média de R\$10.000 em início dos anos 2000, em 2015 as quitinetes eram vendidas por valores entre R\$50.000 e R\$70.000, a depender do estado de conservação. Os duplex também subiram de valor: de uma faixa de R\$50.000 a R\$80.000, a

dependem da quantidade de quartos que varia de 2 a 4, passaram para a faixa de R\$100.000 a R\$150.000 no ano de 2015.

Um bom exemplo de como as famílias são fundamentais no acesso às oportunidades de compra e aluguel de apartamentos é a história de dona Joana. Ela mora há 37 anos no conjunto, antes com seu marido e filho, hoje apenas com o marido. Antes da mudança morava em Mesquita. Seus sogros moravam no prédio “desde o começo”, pois o sogro era funcionário da prefeitura. Depois de alguns anos de casada e já com um filho de 15 anos, se mudaram para o edifício através da indicação de sua sogra, adquirindo uma quitinete. Segundo ela, já quitou as parcelas pagas à CEHAB. Sua sogra morava no mesmo corredor, mas posteriormente se mudou para um apartamento duplex no sexto andar, numa oportunidade descrita por ela como única: uma amiga da sogra decidiu vender seu duplex e ofereceu diretamente a ela. A quitinete desta ficou para uma neta órfã, sobrinha de Joana, que ainda hoje vive lá. Esta sobrinha morou durante quase dez anos no Morro do Tuiuti, sempre à espera de oportunidade de mudar para o Conjunto. No apartamento ao lado do de Joana mora seu neto, com sua esposa. Além da sobrinha e do neto, moram também no prédio seu filho com a família, seu cunhado com a família e seu sogro, totalizando seis apartamentos da mesma família, todos adquiridos ou alugados através dos conhecimentos dos outros membros que já moravam no local das ofertas imobiliárias. Logo que casou, seu filho foi morar na favela do Arará, que fica a quinze minutos do Conjunto, mas depois conseguiu alugar um apartamento no Pedregulho e, posteriormente, comprá-lo.

A família de Juliana também é um exemplo de como, através do parentesco e da amizade, o Pedregulho se apresenta como uma alternativa de moradia às favelas do entorno. Seus sogros compraram o duplex de quatro quartos onde hoje mora há mais de 30 anos por indicação de uma amiga que lá morava. Durante muitos anos viveram lá com seus três filhos. Posteriormente, compraram uma outra unidade de uma vizinha, que hoje alugam para um sobrinho. Atualmente seus sogros moram em Copacabana, onde seu sogro trabalha de porteiro e tem um alojamento. O apartamento onde moravam é ocupado hoje por seu filho mais velho, casado com Juliana, e a filha do casal. Recentemente, o cunhado de Juliana, que também vivia com eles, casou-se e adquiriu uma quitinete no segundo andar, a respeito da qual soube por intermédio da família da esposa, que também mora no Conjunto. Já sua cunhada, que também chegou a viver com eles

por um curto período de tempo, casou-se e vive com a família em Del Castilho, onde o marido já possuía imóvel. São portanto quatro apartamentos de uma mesma família.

Juliana conta que logo que se casou, passou por uma época muito difícil. Com poucos recursos para adquirir um imóvel, procuraram em dois lugares que consideravam acessíveis: no Morro do Tuiuti e no Pedregulho. Tiveram a sorte de rapidamente encontrar uma amiga de sua sogra disposta a vender uma quitinete, entretanto, antes de fechar o negócio, a dona do apartamento desistiu da venda. Posteriormente, Juliana veio saber que a dona fizera a opção de vender o imóvel para uma prima. Diante disso, o casal decidiu aguardar nova oportunidade morando com os sogros de Juliana e os dois irmãos de seu marido. Antes que surgisse novo imóvel, seus sogros decidiram se mudar para Copacabana, deixando o imóvel para o casal e os dois filhos.

Um caso de venda de apartamento no Bloco B1 ilustra bem como a prática do anúncio restrito apenas a pessoas de sua relação próxima é reconhecida e esperada. Em visita à Paula, moradora do Bloco B1 há 35 anos, tive a oportunidade de conversar com sua vizinha de porta, que veio contar a Paula a chegada de novos moradores no prédio. Uma família composta por um casal e dos filhos adolescentes havia se mudado naquela semana para um apartamento de dois quartos que permaneceu fechado por dois anos. Segundo contaram as moradoras, vários vizinhos haviam sondado seu proprietário sobre seu interesse em vender o imóvel fechado, sem entretanto obterem respostas favoráveis. Como conta Paula, “um belo dia” uma das vizinhas achou o imóvel em um anúncio de venda no site OLX, por R\$200.000, um valor considerado alto para o local, onde, segundo as moradoras, os imóveis de dois quartos custam no máximo R\$120.000. O fato foi bastante comentado e criticado. Segundo Paula, a prática de “vender para qualquer um” não é comum e isso é muito bom, pois mantém um “ambiente de conhecidos”. Além disso, continuou ela, “a gente aqui sempre quer dar a oportunidade de morar numa casa boa e barata para amigos que estão precisando”.

Para agravar a insatisfação das moradoras, que se sentiram preteridas na oportunidade de aquisição de um imóvel desejado e barato, a família que se mudou era proveniente da Favela do Arará. Somou-se então aos questionamentos e reclamações, comentários de desconfiança a respeito da adequação ou não da família ao prédio. Segundo contaram, é comum que

“ex-favelados” se mudem para o Bloco A, especialmente para os quitinetes, mas isso nunca havia acontecido no Bloco B1, o que gera preocupações com a dissolução do “ambiente de conhecidos” pelo qual prezam.

#### **4. O mercado imobiliário do Minhocão no Rio de Janeiro Pós Jogos**

No período em que realizei trabalho de campo para minha dissertação de mestrado, nos anos de 2014 e 2015, a cidade do Rio de Janeiro vivia um pico de valorização imobiliária. Esse cenário, aliado à recente restauração dos blocos residenciais do conjunto, produziu aumentos significativos nos preços de venda e aluguel dos apartamentos. Parte dos donos de imóveis no local viam o ano de 2016 como uma grande oportunidade em termos de mercado. Os planos do presidente da Associação de Moradores apontavam para uma transformação profunda no conjunto, que com o *boom* do mercado seria finalmente alçado ao status de condomínio de classe média. Alguns aspectos eram apontados por ele como indícios disso: a subida no preço dos aluguéis e valor de venda, a dinamização do mercado imobiliário interno, no qual uma oferta de venda ou locação não durava o suficiente para chegar a ser conhecida pela maior parte dos vizinhos e a recente valorização do entorno do conjunto, materializada na então recente “gourmetização” do Centro de Abastecimento do Estado da Guanabara, o CADEG, que passara a atrair aos fins de semana um público de classe média alta.

Em 2018, quando retornei ao conjunto para reencontrar meus antigos interlocutores, o cenário era bastante diverso. Segundo dados da PNAD, de 2014 a 2017 o Rio de Janeiro experimentou um crescimento de 157% no número de pessoas desempregadas. O setor imobiliário atravessa um momento de desaquecimento que implicou em queda nos preços dos imóveis residenciais e comerciais em diversas áreas da cidade.

Soube, pela primeira vez, de três imóveis à venda no conjunto, dois deles há mais de um ano anunciados. Conversei também com duas moradoras que, tendo anunciado apartamentos para vender durante 8 e 11 meses sem sucesso, decidiram alugá-los. Por outro lado, o mercado de locações continua concorrido: um de meus antigos interlocutores à época do mestrado, que morou de aluguel no conjunto por 7 anos, precisou entregar o apartamento alugado à dona, que

decidiu reformá-lo e pô-lo à venda, apenas para alugá-lo novamente meses depois, pois não encontrou compradores. Seu antigo inquilino levou 8 meses para encontrar nova oportunidade de locação e então voltar a morar no conjunto.

Neste cenário, novas estratégias de anúncio são colocadas em prática. É possível encontrar nos quadros de avisos dos blocos B1 e B2 anúncios de venda e, mesmo no bloco A os moradores interessados em passar imóveis têm recorrido a cartazes fixados nos corredores. Se antes era possível encontrar compradores em um círculo mais próximo de relações, hoje é preciso recorrer a um anúncio de maior alcance, mas ainda restrito aos corredores e quadros de aviso do conjunto. A ideia de preservar uma vizinhança selecionada por anúncio a pessoas de confiança se flexibiliza, deixando de ser restrita a indicações diretas para se abrir a frequentadores do conjunto e visitantes ocasionais.

As condições de venda para pessoas de fora, são, no entanto, menos negociáveis: os valores, que vão de 80 a 200 mil reais, devem ser pagos à vista. As possibilidades de parcelamento continuam reservadas aos parentes e vizinhos de longa data. Somando-se a isso a impossibilidade de financiar a transação, a aquisição de um apartamento no conjunto por um não-morador implica em estratégias e condições específicas de poupança e empréstimos, que muitas vezes mobilizam toda uma rede de familiares próximos.

## **5. Conclusão**

Talvez seja correto afirmar que o lugar de pouco destaque que o mercado imobiliário local ocupou em minha pesquisa se deve ao fato de que ao olhar para as operações personalizadas que nele se desenvolvem, elas em nada se assemelhavam à pura racionalidade e despersonalização que uma visão ortodoxa de mercado afirma. O que é absolutamente verdadeiro, nesse mercado há moralidades implicadas, um sistema próprio de negociação e precificação e um circuito restrito onde as ofertas são anunciadas, há bem pouco de livre nele. Faz-se necessária uma investigação mais aprofundada sobre as formas de negociação de preços, pagamentos e possíveis sanções que podem se dar nestas transações. Por ora, a questão principal é que há um mercado fechado e personalizado onde o anúncio de uma oportunidade de compra e mesmo de uma locação era antes feito somente para pessoas com quem se mantêm uma relação

que envolve trocas materiais, imateriais, intimidade e confiança e que hoje assume novas formas. O anúncio é uma oportunidade ofertada a pessoas escolhidas, dentro de uma série de trocas já existente entre as partes. (MAUSS, 2003)

Nestas relações, vizinhança e parentesco cruzam-se a todo momento, convertendo quem é vizinho em parente (seja através dos diversos casamentos que acontecem entre vizinhos, seja através da amizade antiga que passa a ser expressa por uma terminologia de parentesco) e parentes em vizinhos. À semelhança do descrito por MOTTA (2014) as mulheres são as grandes protagonistas na manutenção e estreitamento destes laços através de trocas regulares que envolvem sobretudo o alimento, o cuidado com as crianças e a cooperação nas dificuldades domésticas, que vão desde a necessidade de empréstimo de quantias monetárias à escuta, apoio emocional e mediação de conflitos entre membros da mesma rede de parentesco.

As redes de parentesco e vizinhança do Pedregulho fazem operar, além de uma série de outras trocas, também relações monetárias regulares. As redes, no Pedregulho e fora, podem e frequentemente são os caminhos preferenciais para fazer transações de compra e venda nas quais algum risco está em jogo. (DIMAGGIO, 1998) No cenário pós Jogos Olímpicos em que a dinamização do mercado imobiliário não ocorreu como o esperado, os atores adotam novas formas de anúncio e negociação, sempre tangenciando o risco das transações.

Da maneira que o problema se apresenta a nível institucional, se se quer defender o direito à moradia, deve-se fazer em oposição à mercantilização dos imóveis. É fácil adotar a posição de que as transformações desejadas por um grupo de atores representam uma ameaça a uma comunidade e suas redes de relações e moralidades. No caso do Pedregulho, busca-se uma uniformização do padrão sócio-econômico do conjunto através da saída dos moradores que não estejam de acordo ou em condições de integrar o condomínio. Essa privatização trará, supõem seus defensores, os mais diferentes tipos de benefícios aos moradores quanto à segurança, à sociabilidade, ao entretenimento, à cultura, ao lazer e à conservação do patrimônio. A maior disciplinarização do espaço com o projeto do circuito de câmeras e interfone do Pedregulho, entre outras ações, está relacionada a uma valorização do espaço e, sob esta perspectiva, é preciso configurar estes espaços como “espaços-mercadoria”.

Não pretendo de forma alguma negar que a especulação imobiliária que frequentemente decorre da titulação de propriedade em muitos lugares operou modificando o perfil socioeconômico da população com o aumento dos custos de vida. Mas o projeto de condominialização do conjunto não nos pode dizer tudo o que queremos saber sobre os sentimentos e valores de que se revestem os apartamentos no local, com o revés de que, enquanto possibilidade futura, só podemos especular com relação a um possível processo de gentrificação. Ficamos no terreno de anunciar uma tragédia futura, a ameaça da mercantilização do direito a morar e o conseqüente desmantelamento da função social deste modelo de habitação, sem tocar no ponto delicado que é o fato de que os apartamentos já são vendidos, formal ou informalmente.

Esta reflexão foi um caminho inevitável ao travar contato com o conceito de vidas conexas de Zelizer (2005), construída em oposição a uma lógica que tende a ver relações econômicas e relações de intimidade como potencialmente destrutivas umas às outras. Certamente não estava operando de maneira muito diferente do que fazer “as previsões clássicas que apontam para um mundo onde o dinheiro iria homogeneizar, empobrecer e despersonalizar a vida social” (ZELIZER, 2011,p 137). Ora, as trocas monetárias de imóveis já estão presentes há décadas no Pedregulho. Cabe dedicar-se a compreender o que está em jogo.

Por último, é fundamental compreender as mudanças que se processaram nos últimos quatro anos nas dinâmicas internas do mercado imobiliário local, não somente através da ótica das externalidades relacionadas ao mercado de trabalho e setor imobiliário do estado do Rio de Janeiro, mas especialmente em como os atores põem em prática novas estratégias de anúncio e negociação da prática de passar apartamentos e que valores mobilizam nestes processos.

## **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

AUGUSTO, Cláudio de Farias. Federalismo Republicano e Políticas Sociais: O caso da habitação social no Brasil pós-64. Rio de Janeiro. 1996

BONDUKI, Nabil. Origens da Habitação Social no Brasil. São Paulo, Editora Liberdade, 1998.

BRITTO, Alfredo. Pedregulho: o sonho pioneiro da habitação popular no Brasil. Edições de Janeiro. 2015

CHOAY, Françoise. O Urbanismo. 5. ed. São Paulo: Editora Perspectiva, 2002.



DIMAGGIO, Paul & Hugh Louch. Socially embedded consumer transactions: For what kinds of purchases do people most use networks? In: *American Sociological Review* 63 pp 619-637. 1998

GONÇALVES, Rafael Soares. Repensar a regularização fundiária como política de integração socioespacial. *Estudos Avançados* (23). 2009.

LEMAIRE, Madeleine & CHAMBOREDON, Jean-Claude Proximité spatiale et distance sociale: les grands ensembles et leur peuplement. [1970] In : RONCAYOLO, Marcel & PAQUOT, Thierry (orgs.) *Villes et Civilization Urbaine – XVIIe. – Xxe. Siècle*. Paris : Larousse, 1992, pp. 503-520

MAUSS, Marcel. Ensaio sobre a dádiva. in: Mauss, M. *Sociologia e Antropologia*. SP, Cosac Naif, 2003

MELLO, Marco Antonio da Silva; VOGEL, Arno. Lições da rua: o que um racionalista pode aprender no Catumbi. Rio de Janeiro: in *Revista Arquitetura, FAU/UFRJ*, n.1, set.1983. 67-79.

MELLO, Marco Antonio da Silva; VOGEL, Arno et alii. Quando a rua vira casa: a apropriação de espaços de uso coletivo em um centro de bairro. São Paulo: Projeto, 1985.

MONTEIRO, Yasmin Alves. Conjunto, condomínio ou monumento: O caso do Pedregulho - Rio de Janeiro. – Niterói: UFF/ ICHF/ PPGA, 2016.

MOTTA, Eugênia. —Houses and Economy in the favela || . *Vibrant*, nº11[1], 30 de junho de 2014.

NOBRE, Ana Luiza. Carmem Portinho: o moderno em construção. Rio de Janeiro: Relume Dumará: Prefeitura, 1999

PARK, Robert Ezra. *A cidade: sugestões para a investigação do comportamento humano no meio urbano*. In VELHO, Otávio Guilherme (org.), *O Fenômeno Urbano*. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1979 [1916] (4ª edição). 26-67p

SANTOS, Carlos Nelson Ferreira dos. Condomínios Exclusivos, o que Diria a Respeito um Arqueólogo? *Revista RAM*, 38(160): 7-28, 1981.

SIMMEL, Georg. *A natureza sociológica do conflito*. In MORAES FILHO, Evaristo. *Georg Simmel – Sociologia*. Coleção Grandes Cientistas Sociais. São Paulo: Ática, 1983: 122-134.

SIMÕES, Soraya Silveira. “Cruzada São Sebastião do Leblon: Uma etnografia da moradia e do cotidiano dos habitantes de um conjunto habitacional na Zona Sul do Rio de Janeiro”. – Niterói:

UFF/ ICHF/ PPGA, 2008.

VALLADARES, Lícia do Prado. “A invenção da favela: Do mito de origem à favela.com”. Rio de Janeiro, Editora FGV. 2005

\_\_\_\_\_. Passa-se uma casa: análise do Programa de Remoção de Favelas do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1980. 142p.

ZELIZER, Viviana (2011). Economic Lives. How culture shapes the economy: Princeton University Press.

\_\_\_\_\_. (2005). Encontro de intimidade e economia. In A negociação da intimidade. Petrópolis: Editora Vozes