

S/MORRO, VARANDÃO, SALÃO, 3DORMS:  
A CONSTRUÇÃO SOCIAL DO VALOR EM MERCADOS  
IMOBILIÁRIOS “LIMIARES”

*O artigo analisa o fenômeno ao qual me refiro, provisoriamente, como mercados imobiliários “limiares”. O termo designa regiões do Rio de Janeiro contemporâneo em que o preço de imóveis em “favelas” e aqueles na cidade dita “formal” vêm convergindo. A hipótese é que os mercados “limiares” tornam visível um processo mais amplo de reconfiguração das fronteiras físicas, sociais e simbólicas das favelas cariocas: uma vez produzida a equivalência monetária dos espaços, é possível vislumbrar outros registros de produção de valor que organizam o modo como moradores da cidade imaginam, ocupam e representam o espaço urbano. Analiso a construção dos mercados “limiares” por meio de três perspectivas complementares, tendo como campo a região da Grande Tijuca, Zona Norte do Rio de Janeiro. A primeira perspectiva é ancorada na leitura etnográfica do espaço construído de um caso quase arquetípico, do tipo de dinâmicas sociais em jogo nos mercados “limiares”: um edifício bem de frente para uma favela, cujo valor de mercado praticamente o integra a esta última. A segunda perspectiva é centrada no modo como os mercados “limiares” são construídos nas práticas de mercado e se apoia em entrevistas formais e informais realizadas com corretores de imóveis. Finalmente, analiso a construção do “limiar” pela ótica de uma moradora que o transpôs, para quem este movimento produz um sentido de realização e recompensa justa aos sacrifícios de uma vida de trabalho duro.*

*Palavras-chave: Rio de Janeiro; favelas, mercado imobiliário; moradia; valor*

\* Professora e pesquisadora do CPDOC/FGV.

No Rio de Janeiro contemporâneo, entregadores de pizzarias, de lojas de eletrodomésticos ou de farmácias, taxistas, carteiros e mesmo policiais ocasionalmente recusam seus serviços em “áreas de risco”. Essas “áreas de risco” não se limitam necessariamente, como se esperaria, às quase mil favelas da região metropolitana, mas tendem a alargar seu território. Não há, em mapas oficiais ou não, nem tampouco nas burocracias administrativas da cidade – que, aliás, se referem a estas regiões como “áreas conflitantes”<sup>1</sup> – um mapa geral que represente ou reconheça essas fronteiras. O que não quer dizer que não sejam reais. Pelo contrário, muito da vida rotineira no Rio de Janeiro opera de acordo com espacialidades constituídas por usos cotidianos, imbricados em regimes de pequenas e grandes ilegalidades que, em grande medida, governam os modos de percorrer e habitar os espaços da cidade, mas que são identificáveis apenas no nível das práticas, do uso cotidiano dos espaços.

Este artigo visa a uma primeira objetivação – dentre tantas outras possíveis – sobre este fato social, ao explorar algumas possibilidades analíticas de um fenômeno que vem se configurando ao longo das últimas décadas no espaço urbano carioca, ao qual me refiro, provisoriamente, como a emergência de mercados imobiliários “limiars”.<sup>2</sup> Por mercados imobiliários “limiars” se entendem regiões da cidade em que o preço de imóveis, considerados, sob um ponto de vista urbanístico, em um sentido estrito, em “favelas” e aqueles tidos como pertencentes à cidade dita “formal” vêm convergindo. Vale adiantar que a noção de “limiaridade”, aqui proposta, é relacional e simbólica mais do que substantivamente referenciando relações espaciais ou temporais.<sup>3</sup>

Para desenvolver esta análise, duas hipóteses serão desenvolvidas aqui. A primeira é que esta convergência de valores inaugura novas dinâmicas socioespaciais na cidade, que em muito extrapolam a constituição de preços e valores no mercado imobiliário. Porém, o foco neste mercado permite construir uma perspectiva que torna expressivo o modo como a fronteira entre a “favela” e a “cidade” é sistematicamente (re)produ-

<sup>1</sup> Segundo ofício enviado por email pela Ouvidoria da Prefeitura em resposta a uma solicitação de informações sobre a possibilidade de redução do valor de IPTU em um edifício próximo à favela de Bela Vista.

<sup>2</sup> Este artigo é resultado parcial do projeto “A Construção Social do Valor em Mercados Imobiliários ‘Limiars’: moradia, memória e espaço urbano entre a ‘favela’ e a ‘rua’”, apoiado pelo Edital Universal de Ciências Humanas do CNPq, e integra o eixo temático “Dinâmicas Imobiliárias e o Valor da Moradia” do projeto “Moradia, Trabalho, Lazer e Política: transformações nos usos, apropriações e representações do espaço urbano carioca”, contemplado pelo edital de apoio a Grupos Emergentes de Pesquisa da FAPERJ, agência que também concedeu uma bolsa de Iniciação Científica para a presente pesquisa.

<sup>3</sup> A noção de limiaridade aqui proposta é a mais banal e descritiva possível – seu referente é o batente, o limiar de portas, por exemplo, ou, de modo mais preciso, o termo inglês “threshold”. Não se confunde, portanto, com a noção de “liminaridade” de Victor Turner.

zida por diferentes instâncias e atores sociais. Em suma, é apostar que a separação entre favela, ou “comunidade”, e “rua”, ou “asfalto”, ou o bairro específico, é, antes de tudo, uma construção simbólica amplamente compartilhada, ainda que sua correspondência no espaço físico seja contingente ao lugar de fala daquele que a mobiliza em circunstâncias particulares.

Uma segunda hipótese aqui explorada é que esta convergência de preços no mercado inaugura novas conexões, passagens e perspectivas entre esses dois espaços sociais, tornando visível um processo mais amplo em andamento de redefinição das fronteiras físicas, sociais e simbólicas das favelas cariocas. Em outras palavras, uma vez produzida a equivalência monetária dos espaços, é possível vislumbrar outros registros de produção de valor que organizam o modo como moradores da cidade imaginam, ocupam e representam o espaço urbano, tornando evidente a própria complexidade da produção de valor atrelado ao espaço da cidade, bem como dos processos de construção de valor da moradia em sociedades complexas. Abre-se, assim, uma perspectiva privilegiada para uma pesquisa etnográfica que interrogue diferentes topografias desses limiares, bem como os diferentes modos e lugares de construção e de reprodução de limites entre a “favela” e o “asfalto”.

Historicamente, o surgimento dos mercados “limiares” resulta da justaposição e do progressivo entrelaçamento de dois processos sócio-históricos que parecem, à primeira vista, independentes um do outro: de um lado, a valorização dos imóveis em favelas e, de outro, a desvalorização daqueles localizados no seu entorno. No entanto, a oposição entre estes dois mercados (ou setores da economia), formal e informal, encontra-se mais nos olhos de quem observa, produzida por um certo “vício” arraigado de pensar, produzir conhecimento e intervir sobre os espaços da cidade a partir de categorias dicotômicas, do que no modo como estes mercados vêm se estruturando.

Ainda que os mercados imobiliários constituam um campo consolidado de estudos urbanísticos, sobretudo em suas interfaces com a economia e com as políticas públicas, as dinâmicas sociais nas áreas que compõem os mercados “limiares” acabam subsumidas nas categorias já consagradas que dividem os mercados imobiliários entre os setores formal e informal,<sup>4</sup> tornando o fenômeno dos mercados “limiares” praticamente invisível. Isto porque o estudo dos mercados imobiliários tende a se restringir a uma perspectiva

<sup>4</sup> Assim, mesmo as importantes contribuições de Pedro Abramo sobre os mercados imobiliários nas favelas cariocas, que incluem entrevistas qualitativas, acabam por perder de vista as sutilezas da segregação socioespacial do Rio de Janeiro (Abramo 2003; Abramo e Faria 1998).

quantitativa, privilegiando análises de padrões amplos de migração interna na cidade, bem como dos impactos de processos de larga escala, tais como a reestruturação produtiva das últimas décadas, as crises econômicas dos anos 1980, e também de grandes tendências de transformações no uso do solo e das novas direções da especulação imobiliária (ver, por exemplo, ABRAMO, 2003; ABRAMO e FARIA, 1998; LAGO, 2000; MARICATO, 1979, 1996; RIBEIRO, 1997; RIBEIRO e LAGO, 2001; VALLADARES, 1983, entre outros). Ou seja, a perspectiva ampla e generalizante que estrutura a mirada do urbanismo não permite capturar um processo social como o surgimento dos mercados “limiães”, porque fenômenos como o medo da criminalidade violenta, sutilezas como a vista da favela e as relações sociais, conflitos e afinidades em torno do espaço urbano não figuram como variáveis nesses estudos. E, quando o fazem (por exemplo, SILVA e BRASILEIRO (2007) para o mercado “formal”, ABRAMO (2003) para o de favelas), operam ainda no registro de um mercado imobiliário composto na realidade por dois setores mutuamente excludentes, o da cidade dita “formal” e o das “favelas”. Ainda que estudos no campo da administração já tenham se incumbido da missão de construir modelos para calcular o efeito de vizinhança das favelas sobre os mecanismos de formação de preços de mercado, estes também se estruturam a partir de uma fronteira rígida entre a favela e o mercado formal, sendo este último seu objeto (CARVALHO JUNIOR e LEMME, 2005).

Por outro lado, uma das tendências mais promissoras dos estudos urbanos vem se firmando justamente na tentativa de superar o recorte dualista consagrado ao partir para uma caracterização da informalidade urbana em sua positividade, como “modo de vida” (ALSAYYED, 2004). A partir de diferentes objetos empíricos, que englobam desde a organização do espaço urbano até inserções no mercado de trabalho, passando também por inúmeras lutas pelo direito à cidade (ou espaços que vão se tornando cidades, tais como os campos de refugiados estudados por AGIER, 2002) pelos quatro cantos do mundo (ainda que em sua maioria do “sul” global), tratam-se de pesquisas que atentam para como novos “compostos” (ou “assemblages”, cf. PATRIOTA DE MOURA, 2008) ou formas de gestão de ilegalidades (TELLES e CABANES, 2006) produzem a experiência urbana no mundo contemporâneo. Assim, sugerem ou reforçam a ideia da informalidade urbana como uma

lógica organizadora, um sistema de normas que governa o processo de transformação urbana em si mesmo. Contra a dicotomia padrão de dois setores, o formal e o informal, sugerimos que a informalidade não constitui um setor à parte mas uma série de transações que conectam

economias e espaços diferentes uns aos outros (ROY, 2005, p. 148; para o caso de cidades brasileiras, ver também TELLES e CABANES, 2006; PATRIOTA DE MOURA, 2008, FISCHER, 2008, CAVALCANTI, 2009, MCCANN, s/d).

Em suma, não é uma questão de anular qualquer explicação que recorra às já tão surradas dicotomias – tais como favela e asfalto, cidade legal e ilegal etc. – mas de restituí-las ao seu estatuto de construção simbólica com efeitos concretos sobre a realidade e, de outro lado, de reconhecer que as formas de produção de moradia (e trabalho) não podem ser reduzidas a uma esfera autônoma (formal/informal, legal/ilegal, favela/asfalto) da vida social da cidade.

Uma segunda base de sustentação para a pesquisa dos mercados “limi-ares” vem de estudos que – já no contexto da chamada “virada espacial” na teoria social, que vem influenciando de modo marcante os estudos urbanos – começam a indagar sobre os efeitos sociais do modo como se dá a mercantilização do espaço urbano, com ênfase em dinâmicas imobiliárias sob uma ótica qualitativa (HARVEY, 1989: capítulo 6; LOGAN e MOLOTCH, 1987; MASSEY e DENTON, 1993; CAVALCANTI, 2007; FIX, 2007). No mercado, o valor do espaço urbano é representado de modo objetivo, homogêneo e universal em suas qualidades, medido em termos de seu valor de troca. Porém, esta mercantilização não implica um apagamento de outros sentidos atribuídos anteriormente ao espaço, o que inaugura uma série de disputas sobre sua memória, seus usos e o direito à cidade. Abre-se assim um campo de investigação da produção do espaço urbano como lugar onde se encontram macro-processos sociológicos e as negociações cotidianas através das quais esse espaço é habitado, reproduzido e transformado (LEFEBVRE, 1991, 1996; LOW, 1999, 2003).

Tais disputas sobre o sentido e o valor do espaço urbano, sugerem LOGAN e MOLOTCH (1987, p. 1), tornam possível e necessária uma leitura do mercado imobiliário como fenômeno social, em que cálculos econômicos se interconectam com a produção de valores mais subjetivos, da ordem dos afetos e da trajetória pessoal de sujeitos sociais localizados e singulares. Aqui, portanto, o estudo do valor de troca deve-se menos a uma preocupação com o mecanismo de formação de preços – que justificaria um estudo no âmbito da economia ou da sociologia econômica – do que ao seu potencial analítico de apreender uma descontinuidade histórica na produção do espaço e da segregação socioespacial na cidade desde a perspectiva da memória e dos sentidos sociais atribuídos ao espaço urbano.

Esta conceituação inicial dos mercados “limi-ares” vem sendo desenvolvida a partir de pesquisas etnográficas na favela e em seu entorno cujo

objeto central é a moradia e o processo de consolidação de favelas. Como venho sugerindo em outros trabalhos (CAVALCANTI, 2007, 2009), esta pode ser concebida como resultado da justaposição de duas dinâmicas sócio-históricas aparentemente contraditórias: (1) a substituição, pelo Estado, de programas de remoção por programas de urbanização, que deu origem a um *boom* na construção civil, e à mercantilização sem precedentes do espaço das favelas; (2) a apropriação do espaço da favela pelo tráfico de drogas, que (re)produz e reforça as fronteiras físicas, sociais e simbólicas entre a favela e o dito “asfalto” – e, portanto, para meus propósitos aqui, ocasiona uma significativa queda no valor de mercado de imóveis próximos às favelas. A concomitante valorização dos imóveis em favelas e a desvalorização daqueles localizados no seu entorno é, portanto, condição de possibilidade para o surgimento dos mercados “limiars”.

De modo mais específico, no que diz respeito à tarefa de construir uma conceituação inicial dos mercados “limiars”, o que importa é chamar a atenção para o fato de que os espaços físicos e sociais que correspondem a esta definição preliminar dos mercados “limiars” *não são* sinônimo de entorno de favelas. A proximidade destas constitui condição necessária, mas não suficiente, para a formação do que chamo de mercados “limiars”. Para que esta “limiaridade” se produza, é necessário que haja um espaço construído herdado de outra conjuntura social – ou seja, daquele passado recente em que a proximidade da favela não tinha efeitos devastadores sobre o valor do solo urbano. Assim, é necessário que haja proximidade física entre a favela e os imóveis da cidade dita “formal”, mas que estes últimos tenham sido construídos tendo em vista a classe média, e não uma vizinhança de luxo. Em bairros onde o contraste social é por demais marcado, a relativa correspondência de preço de mercado não se dá, ainda que a desvalorização da cidade dita “formal” em última instância retire partes de seus imóveis da própria condição de mercadoria.

Um exemplo óbvio é o bairro de São Conrado, marcado pelos maiores contrastes sociais da cidade. Lá, em termos gerais, existem apenas dois tipos de imóveis: aqueles localizados em condomínios construídos como de luxo, alguns dos quais se mantêm com valores de IPTU entre os mais altos da cidade, outros abandonados por estar na “linha de tiro” e mais tantos outros dotados de vidros blindados. De outro lado, os imóveis da Rocinha, alardeada como a maior favela da América Latina, (que, vale notar, também se encontra entre as favelas mais valorizadas da cidade). Assim, em bairros de classe alta, o “limiar”, do qual me ocupo aqui, dificilmente se forma.

Mercados “limiaries” encontram condições mais favoráveis ao seu surgimento em bairros da Zona Norte e do subúrbio, onde a presença de favelas é marcante e há amplos estoques residenciais para a classe média. Em bairros do subúrbio, que beiram os grandes complexos de favelas, os processos socioespaciais aqui descritos são ainda mais exacerbados, sendo o “limiar” entre a favela e a cidade dita “formal” quase inexistente, seja em termos de valor de mercado, de espaço construído, de acesso a serviços públicos ou de exposição à chamada “sociabilidade violenta” (cf. MACHADO DA SILVA, 2002, 2004, 2008), que tende a se instalar onde haja territórios da pobreza.

Finalmente, uma dupla ressalva que pode ser adiantada envolve o entorno de favelas ocupadas por milícias e aquelas recém-ocupadas pelas chamadas Unidades de Polícia Pacificadora. No primeiro caso, e apesar da escassez de pesquisas sobre o surgimento e *modus operandi* das milícias (algumas exceções são os trabalhos de BURGOS, 2002 e, principalmente, MESQUITA, 2008), vale notar que em favelas em que as milícias já se encontram bastante consolidadas, esta estabilidade mesma tende a minimizar conflitos e, portanto, reverter os efeitos de proximidade da favela sobre o mercado imobiliário em seu entorno. Por outro lado, em favelas onde ainda há disputas entre milícias e traficantes, é provável que a desvalorização do entorno se encontre em estado mais avançado, dando origem, também, a mercados imobiliários “limiaries”. Estas hipóteses, no entanto, ainda não foram comprovadas por pesquisas empíricas. No segundo caso, a política atual de “ocupação” de algumas favelas estratégicas<sup>5</sup> – a maior parte na Zona Sul carioca – tem o potencial de, ao menos momentaneamente, frear dinâmicas semelhantes em curso. Com a instalação de Unidades de Polícia Pacificadora nessas comunidades, a suspensão de tiroteios com a polícia e a redução brutal da possibilidade de tentativas de invasão de outras facções teve efeitos imediatos sobre o mercado imobiliário no entorno da favela.

Ainda que os mercados “limiaries” não sejam sinônimo de entorno de favela, eles certamente oferecem uma perspectiva privilegiada para vislumbrar a construção simbólica da dicotomia favela/cidade – em suas múltiplas acepções: asfalto, cidade formal e informal etc. Apesar de constituírem, portanto, um conceito desenvolvido a partir da observação

<sup>5</sup> As Unidades de Polícia Pacificadora são, segundo a Secretaria de Segurança Pública do estado do Rio de Janeiro, um novo modelo de segurança, pautado no princípio de Polícia Comunitária e na aproximação e parceria entre a população e a polícia. Desde o final de dezembro de 2008, já foram instaladas seis UPPs, na cidade do Rio de Janeiro: Morro Santa Marta (Botafogo – Zona Sul); Cidade de Deus (Jacarepaguá – Zona Oeste), Jardim Batam (Realengo – Zona Oeste), Morro da Babilônia e Chapéu Mangueira (Leme – Zona Sul), e Cantagalo e Pavão/Pavãozinho. Enquanto finalizo este artigo, estão em curso os preparativos para a instalação de nova unidade na Ladeira dos Tabajaras/Morro dos Cabritos (Copacabana – Zona Sul).

participante, os mercados “limiaries” não são uma categoria “nativa”, mas uma construção teórica possibilitada pela justaposição de diferentes dinâmicas que contribuem para a produção e a construção social do espaço (Cf. LOW, 1999, 2003) no entorno das favelas. Ou seja, os mercados limiaries não são um espaço físico, mas uma perspectiva empírica que permite capturar o processo mais amplo de reconfiguração das fronteiras físicas, sociais e simbólicas das favelas cariocas, operado pela consolidação destas últimas. A vantagem da perspectiva aberta pelo seu estudo é que ela permite interpelar atores sociais na esfera que reúne instâncias díspares de produção de valor.<sup>6</sup>

Dito isto, o foco deste artigo recai sobre a construção do “limiar” visto por meio de três perspectivas que, apesar de complementares, nem de longe esgotam as possibilidades de leitura e interpretação do fenômeno social dos mercados “limiaries”. Primeiro, o modo como estes espaços são construídos nas práticas de mercado. Para tanto, realizamos entrevistas formais e informais com corretores de imóveis especializados na região da “Grande Tijuca” – onde venho desenvolvendo trabalho de campo desde o início dos anos 2000. A segunda perspectiva é uma leitura do espaço construído de um caso extremo, quase arquetípico, do tipo de dinâmica social em jogo nessa constelação de relações e representações acerca do espaço que constituem os mercados “limiaries”: um edifício bem de frente para a favela de Bela Vista,<sup>7</sup> cujo valor de mercado praticamente o integra à favela em si; para grande parte dos moradores que consideram sair da favela, ou mesmo mudar-se dentro da comunidade, o edifício azul figura como uma possibilidade concreta. E, finalmente, algumas observações sobre o “limiar” construídas através da ótica de uma moradora que o transpôs. Para ela, a mobilização e interpretação do “limiar” produz um sentido de realização e recompensa justa aos sacrifícios de uma vida de trabalho duro. Realização esta que vem se tornando possibilidade cada vez mais concreta para alguns moradores de favelas.

<sup>6</sup> Cabe, aqui, uma última série de observações de modo a explicitar os limites dos caminhos da análise exploratória aqui desenvolvida. Este artigo apresenta resultados parciais de uma pesquisa mais ampla que visa a propor uma conceituação inicial dos mercados imobiliários “limiaries”, conceituação esta que incorporará a visão e as dinâmicas próprias de outros atores sociais, tais como agentes do Estado, proprietários privados interessados em vender seus imóveis, e moradores antigos de regiões “limiaries”. Em um segundo momento, será necessário também explorar outros bairros da cidade, de modo a precisar os limites da generalização e da aplicabilidade de um conceito desenvolvido a partir de dados coletados através da observação participante em uma região em particular. Sondagens preliminares sugerem que, de fato, esta é uma dinâmica que se concentra na Zona Norte e no subúrbio, apesar de algumas regiões da Zona Sul apresentarem a maioria das características presentes, por exemplo, na região da Grande Tijuca.

<sup>7</sup> Bela Vista é o pseudônimo usado para proteger o anonimato de meus informantes. Todos os nomes dentro da Grande Tijuca foram trocados.

## 1. O “LIMIAR” EM CAMPO

Como afirmei de saída, a topografia e a extensão dos mercados “limiars” dependem muito de características singulares a cada região da cidade. Nosso campo é uma área da Grande Tijuca, na qual Bela Vista figura como uma de 29 favelas espalhadas por sete bairros ditos “formais”. Região que já abrigou as elites mais privilegiadas da cidade, ao longo do século XX, a Grande Tijuca foi sofrendo um processo de declínio, tanto em termos de prestígio quanto em termos de indicadores socioeconômicos. Nos anos 1980, em função, de um lado, da atração exercida sobre suas camadas mais favorecidas pelo desenvolvimento do bairro da Barra da Tijuca e da Zona Oeste da cidade em geral e, de outro, dos constantes tiroteios nas favelas, a região sofreu quedas significativas em número de habitantes, processo este que se intensificou nos anos 1990. Segundo cálculos da Prefeitura do Rio de Janeiro, entre 1991 e 1996, a região perdeu cerca de 7,16% de sua população, ou cerca de 27.346 habitantes (Cf. CASTRO e CAVALCANTI, s/d, p. 7). Esta tendência parece ter começado a se reverter recentemente, mas é inegável o processo de decadência da região, usualmente associada à sensação de insegurança que é reforçada pelos constantes tiroteios entre as favelas da região. Também segundo a prefeitura, 58% dos moradores da região apontam a “violência” como o maior problema da “Grande Tijuca”. Dentre os moradores que pensam em sair da região, a “violência” é novamente apontada como o principal motivo, citada por 48% dos entrevistados (CASTRO E CAVALCANTI s/d: 13).

Nas cercanias de Bela Vista – isto é, visíveis a olho nu, e próximas o suficiente para deflagrar os constantes tiroteios da região – há mais quatro favelas, de pequeno e médio porte (Bela Vista é, sem dúvida, a maior de todas). Estas favelas atualmente se encontram divididas entre três facções do tráfico de drogas, o que resulta em tiroteios constantes – em certas épocas, noturnos, conforme pude observar ao longo de meu trabalho de campo – cujos sons ecoam pelo vale e cujas marcas são evidentes nas edificações de frente para a favela. Na medida em que o observador se aproxima das áreas de favela, os anúncios de “Vende-se” colados em janelas de edifícios proliferam, tanto nas ruas principais quanto nas secundárias.

A favela de Bela Vista se encontra a menos de dez minutos da área mais valorizada da Grande Tijuca. É, inclusive, uma região que convive com tiroteios há décadas, mas cujos efeitos sobre o mercado imobiliário começaram a ser mais sentidos ao longo dos últimos dez anos – e parecem começar a se ampliar em progressão geométrica desde que demos

início ao trabalho de campo (por motivos aos quais farei rápida alusão na conclusão). Nas cercanias de Bela Vista, o valor do IPTU é cerca de dez vezes mais baixo do que no “miolo” do bairro, ainda que ambos os espaços tenham como referência os mesmos corredores de trânsito (e, portanto, a mesma oferta de transportes públicos) e que a área em que realizamos pesquisas etnográficas seja, sem sombra de dúvida, das mais belas da região da Grande Tijuca.

Até bem pouco tempo atrás, esta era uma região que tinha uma alta concentração de favelas, mas também reunia diversas instituições que atraíam não só moradores como pessoas que por lá passavam em busca de serviços. Grande parte desta região “limiar” foi, durante muito tempo, ocupada por um hospital particular de renome, uma das escolas particulares mais tradicionais da cidade, uma outra escola bastante conhecida, um supermercado que é parte de uma franquia multinacional, que ocupava o edifício que anteriormente abrigara uma fábrica de cigarros (esta última tendo sido um dos maiores atrativos para a própria constituição das favelas do entorno), uma empresa de dublagens de filmes, e uma concessionária de automóveis. Grande parte das janelas dessas instituições já foram blindadas, mas nem sempre a blindagem é suficiente para garantir a própria viabilidade econômica da manutenção desses espaços. Assim, desses grandes empreendimentos – que também ocupam um considerável espaço físico na região –, dois já fecharam (o supermercado e a concessionária) e há recorrentes rumores de que a escola tradicional tem planos de mudar sua sede para um espaço fortificado na Barra da Tijuca, no rastro de tantos moradores da região que já o fizeram. O resultado, como qualquer leitor de Jane Jacobs poderia prever, é uma intensificação do processo de decadência da área. A cada empreendimento que fecha suas portas, deixando vastos espaços que outrora atraíam pessoas de inúmeras regiões da cidade desocupados, a região perde não só em valor de mercado, mas também em vitalidade e potencial de atração para usuários de outras regiões da cidade.

## 2. O EDIFÍCIO AZUL: UM “LIMIAR” IDEAL TÍPICO<sup>8</sup>

Se fosse o caso de se construir um ideal tipo de um mercado imobiliário “limiar”, a alternativa óbvia seria baseá-lo em uma descrição do Edifício Azul. É localizado bem de frente para a favela de Bela Vista, e sua portaria ocupa um lugar central na região à qual os moradores se referem como

<sup>8</sup> Este artigo oscila entre o uso da primeira pessoa no singular e no plural. Quando uso “nós”, usualmente refiro-me ao trabalho de campo, que vem sendo desenvolvido desde março de 2009 também pela bolsista de Iniciação Científica, Marcella Carvalho de Araújo Silva, graduanda em ciências sociais pelo CPDOC/FGV, e por Mônica Santos Francisco, graduanda em ciências sociais pela UERJ, que juntou-se a nós em agosto de 2009.

o “pé do morro”, que constitui também um dos nós de sociabilidade e lazer da favela. Foi o Edifício Azul que direcionou a minha atenção para as dinâmicas que produzem os mercados “limiães”. Ao longo dos 18 meses de trabalho de campo realizado entre 2004 e 2005 em Bela Vista, testemunhei a saída de quatro famílias da favela. Destas quatro, três se mudaram para o entorno de Bela Vista, e duas destas para o Edifício Azul.



**FIGURA 1: VISTA PARCIAL DO ENTORNO DA FAVELA DE BELA VISTA. (1) O EDIFÍCIO AZUL VISTA; (2) A FAVELA DE BELA VISTA; (3) AV. OLYMPIA; (4) RUA SANTA RITA; (5) O EDIFÍCIO QUE JÁ ABRIGOU UMA FÁBRICA DE CIGARROS E UM SUPERMERCADO (6) A FAVELA DE VILA NOVA; (7) O CIEP; (8) A ESCOLA TRADICIONAL.**

Os preços de mercado dos imóveis nesse edifício variam consideravelmente, como pude verificar ao acompanhar duas compras de apartamentos no prédio, na mesma época, ainda em meados de 2005. O primeiro – cuja vista é livre da visão da favela, por ser localizado no bloco que dá vista para a rua principal do bairro – foi vendido por R\$45 mil. O segundo, de metragem e planta idênticas, porém voltado para a favela, foi vendido por R\$36 mil.

Para além da quantificação monetária da chance de estar “na linha de tiro”, a questão se torna ainda mais complexa quando se considera que mais ou menos na mesma época em que o segundo apartamento foi vendido, outra transação,

ocorrida do outro lado da rua (ou seja, dentro dos limites da “favela”), se consumou praticamente pelo mesmo valor: uma casa de quarto e sala, porém com a metragem semelhante ao apartamento do edifício azul, foi vendida por R\$30 mil após um desconto de R\$4 mil diante da possibilidade da transação ser realizada à vista. Eu havia visitado dois outros imóveis à venda nessa região da favela – todos menores do que o apartamento em questão – cujos preços estavam na mesma faixa, isto é, entre R\$30 mil e R\$35 mil. Ainda que seja cedo para esboçar conclusões definitivas sobre o funcionamento desses mercados, a hipótese preliminar com a qual trabalhamos é a de que o preço de tais imóveis – “limiaries”, mas inequivocamente “na rua” – serve como teto informal do valor pedido em imóveis “limiaries” do lado da favela.

A “limiariade” do prédio já foi, inclusive, objeto de intervenções do condomínio. O edifício, em formato triangular, tinha, originalmente, a entrada social voltada para a rua Santa Rita, bem de frente para Bela Vista, mas separado da favela por um antigo campo de futebol, onde hoje há um CIEP<sup>9</sup> frequentado majoritariamente por crianças de Bela Vista (ver número 7 na figura 1). Erguido no primeiro governo Brizola, em meados dos anos 1980, mas concluído apenas no início da década seguinte, o CIEP é contemporâneo da favela da Vila Nova, que aparece identificada pelo número 6 na figura 1. Segundo relatos de antigos moradores, foi no começo dos anos 1990 o momento de maior decadência social do prédio. Conforme relatou Gabriela, professora de uma escola estadual de ensino médio, membro de uma das famílias cuja mudança acompanhei em 2005,

na época dizem que era muita bagunça, né? Eu até já testemunhei porque eu tinha uma colega que morava aqui – não lembro mais o bloco – então era um entra e sai, não tinha porteiro – tinha porteiro, mas [...] dizem que o pessoal vinha da Vila Nova, arrombavam os apartamentos... Dizem! A gente não sabe se é verdade. Eu não sei se isso é verdade ou não porque eu não morava aqui na época, então quer dizer, quem morava aqui que conta isso... Mas realmente era um entra-e-sai e não tinha controle [...] Tanto é que teve uma época, quando os troteiros eram mais intensos, os apartamentos se desvalorizaram muito. Aí muita gente do morro comprou apartamento aqui.

A solução encontrada pelo condomínio para o que seus moradores percebiam como uma deterioração de seu valor de mercado e de sua segurança foi mudar, ao menos visualmente, o endereço do prédio. A

<sup>9</sup> Os Centros Integrados de Educação Pública (CIEPs) faziam parte do Programa Especial de Educação, elaborado por Darcy Ribeiro, como a diretriz da Secretaria Estadual de Educação do primeiro governo de Leonel Brizola (1983-1987), no estado do Rio de Janeiro, e da Secretaria Extraordinária de Programas Especiais, do segundo governo (1991-1994). A própria presença de um CIEP na “porta” do edifício azul pode ter ampliado a sensação de a favela estar mais próxima do que antes.

entrada social, que dava para a rua Santa Rita, foi fechada, e a entrada de serviço, que dava para a rua Olympia, ampliada e reformada para cumprir a função de portaria social. A remodelação incluiu a construção de uma guarita com vidros escurecidos e um sofisticado sistema de câmeras de segurança funcionando 24 horas por dia, o que, segundo Gabriela, “parece até o Big Brother!”.

Entrevistei Gabriela poucos meses depois de sua mudança e ela já expressava uma certa nostalgia em relação ao “morrão”, o modo carinhoso – mas distante e desconectado – como passou a se referir a Bela Vista. Em sua narrativa sobre a mudança, a saída da favela figurava mais como um “retorno às origens” do que uma conquista:

Eu tenho um bom relacionamento com o morrão, com as pessoas até porque eu dei aula [no Telecurso, por muitos anos], mas com a vizinhança ao redor, no início, quando a gente foi morar ali, os nossos relacionamentos não foram assim muito estreitos e nós não fomos assim muito bem recebidos, né? Até porque acho que a gente já vinha assim de uma educação diferente, tinha um jeito diferente... e tudo isso, você morar num lugar assim de favela, você causa um estranhamento. A minha irmã ainda tava no segundo grau, eu já tava indo pra faculdade, então quer dizer, naquela época, há uns 14 anos atrás, era raro um favelado estar na universidade. Ainda mais pública.

O uso do termo “morrão” demonstra como a mudança é percebida como o ingresso em outro mundo social, que nada tem a ver com a favela. Atravessando a rua Santa Rita, não só ela deixaria de ter vergonha de convidar suas colegas de trabalho para visitá-la, como pôde colocar uma distância social em relação ao seu lugar de moradia anterior. Assim, para Gabriela, o *status* de morar na “rua” é mencionado como uma mudança para um endereço que condiz com seu papel social de professora de história formada pela Universidade Estadual do Rio de Janeiro.

Para outros moradores que planejam sair de Bela Vista, no entanto, o Edifício Azul já deixou de ser um espaço fora do morro, ou mesmo “limiar”. Incorporou-se à favela. Foi o caso de Tania, trajetória de saída da favela que relatarei adiante, cujo filho o julgou ainda por demais próximo à favela. E também tem sido o caso de muitos outros que vêm expressando o desejo de sair de Bela Vista (oportunidade que vem se concretizando para muitos moradores beneficiados com indenizações recebidas por terem de deixar suas casas para a realização de obras do Programa de Aceleração do Crescimento, do governo federal). De fato, entre os moradores com quem conversamos e que compartilham este

projeto, o edifício azul é sempre citado como uma possibilidade concreta, principalmente para aqueles que demonstram relutância em morar longe das redes de parentesco, amizade e solidariedade que cultivam na “comunidade”.

### 3. SOBRE MERCADOS E “VÃOS”

Se o que venho chamando de mercados “limiães” ainda não foi objeto de conceituação por cientistas sociais, é certo que eles existem como um fato social, na prática de imobiliárias e em anúncios classificados:

Um quarto aberto para sala. Sala 3 ambientes. Varandão vista para o mar. Próximo ao Fashion Mall. Ótimo condomínio (S. Conrado Green). Local seguro. **Próximo à praia e longe do túnel.** Tratar com o porteiro do Ed. Torrigiani. (Planeta Imóvel (site), acessado em 31 de julho de 2006, grifo meu)

TIJUCA R\$119,999 ([www.coutinhoimoveis.com.br](http://www.coutinhoimoveis.com.br)) Próximo S. F. Xavier/ UERJ! Já pensou morar cobertura? Prédio com infra clube!! Terraço panorâmico **s/comunidade** c/ churrasqueira (Classificados *O Globo*, 04/04/2009, p. 14, grifo meu)

TIJUCA R\$235.000 Superlar Imobiliária (Largo 2ªFeira) **s/morro** varandão salão 3dorms suíte copa-coz c/armários dependências duas garagens ótima localização Tel.2208-0625 REF.3016 (Classificados *O Globo* [Versão online], acessado em 31 de julho de 2006, grifo meu)

Os exemplos demonstram como a ausência de favelas, em bairros onde elas têm um grande impacto na paisagem, convertem esta ausência em mais uma amenidade que, embora eufemizada, pretende ser valorizada por suas vantagens comparativas a outros apartamentos semelhantes. No primeiro caso, a mensagem é camuflada: “próximo à praia e longe do túnel”, isto é, longe da Rocinha. Nos demais exemplos, o recurso é explícito. De fato, a própria abreviação “s/morro” (e suas variantes “longe morro”, “livre morro”) é recorrente nos classificados, sobretudo em bairros como Tijuca, Grajaú, Santa Teresa e São Conrado, onde a presença das favelas é marcante.

A observação sistemática desses anúncios levou-me a crer que haveria toda a sorte de dissimulações e subterfúgios por parte das imobiliárias para evitar o próprio assunto das “áreas de risco”. Inicialmente, havia desenvolvido toda uma justificativa metodológica para a realização de visitas a apartamentos à venda, simulando um interesse em comprá-los, de modo a observar o discurso e as práticas dos corretores para tentar

vender esses apartamentos. A hipótese de trabalho era de que os corretores e/ou proprietários particulares tentariam minimizar a proximidade com a favela, a vista, ou, de outro lado, que tentassem escondê-la ou evitar tratar do assunto. Busquei inspiração em levantamentos realizados a partir do final dos anos 1970 por pesquisadores norte-americanos, as chamadas *housing audits*,<sup>10</sup> que tinham como objetivo gerar dados quantitativos, que permitissem a análise de amplos padrões locais, regionais, e nacionais de discriminação racial e/ou étnica (HELPER, 1969; MASSEY e DENTON, 1993; SALTMAN, 1979). Os auditores eram divididos em duplas formadas por um pesquisador branco e um negro (ou membro de outras minorias, tais como os latinos ou orientais), com base em níveis similares de renda e estrutura familiar. O modo como sistematicamente aos auditores brancos eram oferecidos mais imóveis, melhores condições de financiamento e recorrente oferta de imóveis mais bem localizados levou seus analistas a compreenderem melhor os modos de reprodução e a persistência da discriminação racial, a despeito de sua proibição legal (MASSEY e DENTON, 1993, pp. 96-109).

Minha “apropriação” da metodologia das *housing audits* visou objetivos outros. A meta principal foi gerar dados qualitativos que permitissem uma compreensão mais ampla dos sentidos sociais que permeiam as dinâmicas imobiliárias em questão, por meio da observação de sua prática cotidiana. Em outras palavras, o que busquei reproduzir das *housing audits* foi o “encontro” entre partes de uma potencial troca econômica que envolve valores tanto monetários quanto subjetivos. O que procurávamos verificar não era a existência de preconceitos em transações imobiliárias – apesar de ser este um desdobramento possível do presente projeto – e sim como os corretores falavam de, ou dissimulavam, tal situação; como construíam noções de valor – econômicas e subjetivas – atreladas aos imóveis em questão; até que ponto abordariam a questão da segurança e, finalmente, como percebiam, narravam e representavam a proximidade da favela.

O fato é que, nas visitas realizadas até agora – em caráter mais experimental do que sistemático – não foram discerníveis grandes alterações entre as falas dos corretores sobre o assunto, tanto na situação de uma possível compra, quanto diante da ciência de estarem dando uma declaração para uma pesquisa. Talvez, na formulação das hipóteses da pesquisa, eu devesse

<sup>10</sup> O método foi desenvolvido inicialmente como mecanismo investigativo pelo Departamento de Habitação e Desenvolvimento Urbano dos Estados Unidos para avaliar o impacto das leis de Direitos Civis (1964) e sobretudo do Fair Housing Act de 1968, que tornou ilegal a discriminação racial em transações imobiliárias. A partir do final dos anos 1970, as *housing audits* passaram a fazer parte do repertório metodológico de pesquisas sociológicas que visavam avaliar a persistência do racismo em transações imobiliárias, ao qual era atribuída em parte a continuidade da segregação racial nas grandes cidades americanas apesar do esmorecimento de suas bases legais e institucionais.

ter dado atenção a uma outra série de anúncios, mais raros, que, em vez de eufemizar a localização, se caracterizam por informá-la já de antemão:

V. Isabel. R\$55.000 (Sta. Isabel), vista comunidade, sala, 2dorms, cozinha, banheiro condomínio barato, desocupado, bom apartamento (Classificados *O Globo*, 4/4/2009, p. 14)

De fato, a “salvaguarda” mais comum utilizada pelos corretores com os quais temos travado contato reside justamente na dissuasão antecipada das visitas. Os obstáculos começam já no primeiro contato, pelo telefone. Eis o relato do diário de campo da pesquisadora Marcella Carvalho Araújo Silva, sobre a primeira tentativa de agendamento:

Ao ligar para o telefone da imobiliária [...] responsável por um imóvel anunciado no site ZAP, a corretora perguntou 4 vezes se eu sabia qual era a sua localização. Primeiro, perguntou se eu sabia onde o prédio ficava. Respondi que sim, na rua Santa Rita, mas que não sabia qual era a numeração. Ela perguntou então se eu sabia onde ficava essa rua. Respondi que sim. Ela perguntou se eu sabia que era próxima à rua Branca. Respondi que sim. Ela perguntou se eu sabia que era próxima à Bela Vista. Respondi, mais uma vez, que sim. Ela disse, finalmente, que iria telefonar para a proprietária, para saber se ela estava disponível para uma visita. Ao retornar a ligação, ela me informou que o apartamento já havia sido vendido.

Outras tentativas – nossas, de amigos e de colegas, que passaram a nos relatar suas experiências do mercado imobiliário – vão de encontro a este relato. Outras vezes, imobiliárias que haviam colocado anúncios nos jornais negavam a existência de unidades disponíveis dentro dos valores que os próprios anúncios indicavam. Um informante, paulistano,<sup>11</sup> que não sabia identificar regiões com mais chances de desvalorização, devido à proximidade com favelas, como um carioca, conta que várias vezes escutou “já vou avisando que é perto de favela x...”

Quando perguntados, em entrevistas informais, sobre o tema, a resposta dos corretores invariavelmente era alguma versão do lugar-comum “tempo é dinheiro”: de que vale a pena perder o tempo necessário para fazer visitas a apartamentos praticamente impossíveis de serem vendidos? Este raciocínio é recorrente e nos foi exposto tanto em situações

<sup>11</sup> Este mesmo informante, um colega de trabalho, contou também o caso de uma visita a um apartamento na Zona Sul da cidade, cujo proprietário o estava vendendo sem intermediários e tentava direcionar o olhar de nosso informante para um ângulo em que a favela não era visível da janela da sala. Uma vez inevitável a visão do Morro dos Cabritos, explicava ao paulistano que aquelas casinhas eram na verdade uma comunidade de portugueses, “gente muito boa, que trabalha no setor alimentício: garçons, cozinheiros...”

em que simulamos ser compradoras quanto em situações de entrevistas informais. O fato é que a naturalização da desvalorização de imóveis no entorno de favelas chega ao extremo de ser imediatamente tratado como um fato evidente. No caso de uma visita, simulada e realizada com outra pesquisadora, a um apartamento de fundos que tinha visão frontal para a favela de Bela Vista, ficamos algum tempo em silêncio esperando alguma menção ao fato por parte do corretor, mesmo quando abri a janela (que era fosca, de modo a esconder a visão inescapável da favela). Quando finalmente resolvi apontar para a vista, nos termos mais vagos possíveis, o comentário do corretor foi que “sempre poderíamos blindar” a janela, e depois apontou para a ausência (de fato, surpreendente) de marcas de balas na parede externa do edifício.

Ouvimos mais de uma vez a hierarquização dos fatores de desvalorização dos imóveis “limiars”: vista, proximidade, passagem. A vista é o que, por excelência, constitui a “área de risco”. Risco de quê? “De se levar um tiro” é a resposta unânime. Ainda que a proximidade sem vista ou o fato de o imóvel ser localizado em alguma passagem para as favelas já tenha efeitos concretos sobre o valor de mercado desses imóveis, nada produz uma queda mais acentuada do que a visão da favela de dentro do imóvel. A “linha de tiro” por si só produz a “limiaridade” de ruas e regiões inteiras. Já a proximidade e o fato de o imóvel localizar-se em qualquer espécie de passagem para a favela são fatores passíveis de mitigação ou relativização. No entanto, esta tríade tende a ser mencionada por corretores como os fatores que compõem a desvalorização.

Uma visita em particular – também nos moldes das *housing audits*, e também acompanhada de outra pesquisadora – demonstrou a futilidade da estratégia de tentar “desmascarar” qualquer discurso sobre o tema. Ainda quando agendamos a visita por telefone, o corretor se identificou como morador da rua Branca – a mesma rua que fora citada como referência de localização do imóvel perto da favela, na conversa telefônica com a imobiliária, mencionada anteriormente. O apartamento, de cerca de 80m<sup>2</sup>, era em um edifício localizado em um condomínio fechado que contava com duas vagas de garagem, um grande *playground* e uma piscina na cobertura. E, como o corretor nos avisou antes de entrarmos no apartamento, uma “nesga” de vista para a favela (o que ele não mencionou, porque não sabia, foi que as janelas tinham sido equipadas com vidro antirruído de modo a isolar o barulho do baile *funk*). O corretor também não insistiu sobre as muitas vantagens do apartamento: a cozinha planejada com armários para todos os lados, o quarto de adolescente recentemente reformado com armários e escrivaninha embutida feitos sob medida, o chão de tábua corrida. Não fosse a “nesga”, certamente

estas seriam as vantagens cantadas e reiteradas *ad nauseam*. O corretor resumiu suas ponderações dizendo que o problema do apartamento era apenas a sua parca liquidez, e que achava que conseguiria baixar o preço ainda mais. Mas em nenhum momento tentou nos convencer a fechar o negócio.

Concluída a visita ao apartamento, o corretor nos conduziu ao *playground*, sem grandes promessas. O lugar tinha, de fato, brinquedos novos, mas não havia sinal de que tenham sido usados uma vez sequer. O *playground* tem como pano de fundo parte da favela de Bela Vista, e, do outro lado, parte da favela da Ribeira. Como todo carioca sabe, estas são protagonistas de uma das “guerras” mais antigas por território da cidade, que antecedeu a formação das facções. Ou seja, do *playground* tínhamos uma vista bastante ampla do que seria a tal “linha de tiro” que delimita as “áreas de risco”. O próprio corretor apontava para a amplidão da área de vulnerabilidade. Ou seja, o máximo da dissimulação que detectamos deu-se quando ele disse não escutar o barulho dos tiroteios da vizinhança à noite (cuja impossibilidade é reiterada por qualquer morador da região, da favela ou do “asfalto”). E, quase subliminarmente quando ele nos indicou o ponto de ônibus na direção oposta à entrada de Bela Vista, por ser “mais seguro”.

Com algum senso de humor, o corretor ainda insistiu que fôssemos até a cobertura do prédio, para ver a piscina. De lá, a sensação de estar suspenso em meio às casas da favela era ainda mais impactante. O corretor não resistiu. Abriu os braços, exclamando: “Eu que não tomo banho nessa piscina!”

Nem ele, nem ninguém, pelo visto. De longe, a piscina parecia limpa e razoavelmente bem mantida. Mas não havia uma cadeira à vista nem qualquer outro mobiliário de pátio. Nem uma lanchonete, nem sequer uma barraca ou qualquer coisa que fizesse uma sombra, que desse apoio ou conforto de qualquer espécie a uma pessoa que se propusesse a passar mais de cinco minutos ali. Era uma piscina. E só.

É por espaços como este que um outro corretor encenou um “gráfico” dos preços de imóveis da “Grande Tijuca”: até a rua Texas, em considerável valorização (de fato, é das mais altas fora da Zona Sul e parte da Barra da Tijuca e Recreio)<sup>12</sup>. O gráfico descia na região que ele chamava de “o vão” – as cercanias de Bela Vista, não por acaso – e depois voltava a níveis mais altos, mas jamais como os anteriores. É que a parte valorizada que fica para além do entorno de Bela Vista, que abriga grandes mansões,

<sup>12</sup> Para onde se mudou grande parte da população que saiu da Grande Tijuca.

também sofre desvalorizações ou valorizações inferiores ao resto do mercado, justamente porque sua localização implica passar pelo nosso campo de pesquisa com regularidade).

No limite, apartamentos em regiões “limiars” tendem a sair da lógica do mercado formal, seja porque não valem o preço dos anúncios classificados, porque os corretores deixam, eles próprios, de investir nessas transações, ou porque o valor de mercado é considerado tão baixo pelos proprietários, que o imóvel acaba por ser retirado da esfera de mercadorias por não encontrar valor de troca aceitável para o seu dono.<sup>13</sup> Daí os cartazes de “vende-se” que ficam expostos por anos a fio nas cercanias da favela de Bela Vista – e de outras tantas das quase mil favelas da região metropolitana do Rio de Janeiro.

#### 4. TRABALHO, SACRIFÍCIO E O SONHO DO ELEVADOR

Tania saiu de Barroso, Minas Gerais, em 1974, seguindo os passos da irmã, Telma, que viera para o Rio de Janeiro dois anos antes, para trabalhar “em casa de família”, localizada no prédio número 737 da rua Olympia, uma das mais movimentadas na região da Grande Tijuca. Ao desembarcar na rodoviária, Tania já tinha trabalho garantido, também como doméstica, a poucas quadras de onde sua irmã trabalhava. Por dois anos, Tania morou nessa casa de família, sem de lá sair nos fins de semana ou feriados. Economizava todo o dinheiro que sobrava para trazer a mãe, que ficara doente, para o Rio. Quando as irmãs finalmente conseguiram trazê-la, a necessidade de terem uma casa para a mãe morar se impôs. Foi assim que se mudaram para a favela de Bela Vista, localizada no mesmo bairro em que haviam vivido e trabalhado desde que chegaram ao Rio. Alugaram um “barraco” de estuque na parte baixa do morro, mas já faziam planos de comprá-lo. Com a chegada da mãe, Tânia pediu demissão do emprego de doméstica e foi trabalhar em um grande hospital, também localizado a poucos passos de casa.

Com a ajuda dos patrões de Telma, as irmãs já haviam comprado o “barraco” (“todo feio... de chão”) e realizado algumas “melhorias”.<sup>14</sup> Depois de dez anos no hospital, Tania voltou a trabalhar como doméstica, sempre nas redondezas de Bela Vista. Com o trabalho de doméstica acumulava o de passageira, serviço que realizava entre o final da tarde e o início da noite. Casou-se no final dos anos 1970, com um homem tão trabalhador como ela: José teve dois empregos a vida inteira, sendo os atuais de

<sup>13</sup> Cf., por exemplo, Kopytoff (1986) para uma leitura dos diferentes momentos das trajetórias da “vida social” de objetos).

<sup>14</sup> Para uma elaboração das temporalidades associadas à casa em favelas cariocas, cf. Cavalcanti 2009.

contínuo na parte da manhã e de auxiliar de serviços gerais na parte da tarde. Foi juntando todo o dinheiro que sobrava e vendendo as férias que conseguiram comprar uma casa bem perto da que Tania morava com a irmã. Lá viveram por 23 anos, até comprar uma casa maior (a qual foram expandindo), e mais bem localizada, bem no pé do morro, na beira de uma rua movimentada, das mais valorizadas na favela. Tiveram apenas um filho, porque, segundo Tania, “como fui uma pessoa muito pobre, muito pobre da gente não ter direito nem o que comer lá na roça, [...] eu só tive um mim [sic] poder dar o melhor que eu pude.”

Foi do filho a ideia de sair da favela. Renato, que estudou por toda a vida em colégios particulares e não cursou a universidade “porque não quis”, segundo Tania contou, queria sair da favela para que a namorada, moradora de um bairro tradicional da Grande Tijuca, deixasse de evitar visitá-lo em casa. Gerente de uma locadora de filmes *Blockbuster*, foi ele quem alertou a mãe para a correlação de valores entre a casa da rua São Miguel e os apartamentos no entorno. E, assim, o que começou como uma queixa bastante comum entre adolescentes de favela – ter vergonha de trazer pessoas “de fora” para casa –, culminou em um dos momentos mais cruciais da vida de Tania até agora: a compra do apartamento da rua Olympia.

Foi neste momento que a conheci, em meados de 2005. Ela havia acabado de tornar-se a feliz proprietária de um apartamento “na rua”. O endereço: rua Olympia, 735. Ou seja, no edifício ao lado daquele em que sua irmã Telma trabalhava quando ela chegou ao Rio pela primeira vez. Armários embutidos, cozinha planejada, banheiro com blindex (que já não era novidade para Tania, pois ela já havia comprado um para sua casa na rua Santa Rita). O apartamento em nada devia àqueles que Tania havia limpado por grande parte de sua vida.

A defesa enfática de Tania do trabalho duro se deu, portanto, em um contexto de estar “vencendo” – não naquele sentido norte-americano de opor vencedores a perdedores, mas no de frisar a justa recompensa de décadas de sacrifício e “lutas”:

Casei, engravidei, tinha meu filho e quem ficava era minha mãe, minha mãe ficou muito doente que chegou até a falecer, que é que eu tive que fazer? Tive que sair do Hospital, pedi pra que me mandasse embora, aquela coisa, aí peguei meus dez anos de indenização, guardei, procurei guardar... e aí fui trabalhar em casa de família porque eu podia levar ele. Mas era um sacrifício muito grande porque aí eu levava ele – trabalhava ali perto das Sendas – levava ele, chegava, adiantava o serviço

e quando dava assim, quinze para meio dia eu tinha que parar de fazer tudo que eu tava fazendo pra vim [sic] trazer ele pro colégio, aí trazia ele pro colégio, [...] voltava pra terminar o serviço pra depois vir embora pra casa, pra cuidar da casa, pra cuidar dele, pra fazer a comida pro dia seguinte... Olha, foi uma luta muita grande, mas eu na fé de que eu tenho, muita fé em Deus, eu acho que eu tô conseguindo vencer – ainda não consegui, tô conseguindo vencer. Meu marido também, muito trabalhador, tem dois empregos também, batalha muito. Pra você ver: ele sai de casa por volta de quinze para as quatro da manhã, e ele chega aqui dez horas da noite.

“Vencer”, para Tania e para outros ex-moradores de favelas que vêm se mudando para o entorno das comunidades de onde saíram, é resultado do trabalho duro ou, mais especificamente, de resiliência e trabalho duro em condições difíceis. Daí as recorrentes referências a “batalhar”, “ralar”, “lutar” (cf. também CAVALCANTI, 2007). Estes termos constituem a ética dos “trabalhadores pobres”, já dissecada por ZALUAR (1985), ou os esforços constantes de “limpeza simbólica” (MACHADO DA SILVA, 2008) empreendidos por moradores de favelas na tentativa de diferenciar-se dos “bandidos”. A narrativa de Tania, no entanto, transcende o próprio esforço de diferenciação, tornando visível, também, a vigência de uma noção subjetiva de valor, embasada pela noção de sacrifício. Esta noção subjetiva de valor em muito lembra aquela elaborada por Simmel há tanto tempo: “o sacrifício não apenas aumenta o valor do objeto desejado, mas é o que faz o valor existir” (SIMMEL, 2004: p. 87, tradução minha). É justamente nesta interseção que vislumbramos a própria novidade dos mercados “limiães”, quando o acesso a estes se constitui como materialização objetiva de uma esfera de valor subjetivo entrelaçado por uma lógica de sacrifício, trabalho duro e recompensas proteladas.

Todas essas mudanças de residência – da morada na “casa de família”, ainda na década de 1970, passando pelo barraco de estuque com chão de terra batida dividido com a irmã, seguido pela casa de alvenaria ainda no morro dos anos 1980, mas na parte baixa, trocada, no começo dos anos 2000 por outra, mais espaçosa, já no pé do morro (e com endereço próprio)<sup>15</sup> – transcorrem em um raio de menos de um quilômetro quadrado. O que não invalida em nada a bela narrativa de uma “vencedora” que cumpriu um longo percurso – de migrante rural a favelada morando de aluguel, de dona de barraco a vendedora de uma das casas

<sup>15</sup> Esta é uma dimensão importante da mudança para a parte baixa da favela: enquanto todas as casas da favela tinham apenas um ou dois endereços (rua Santa Rita, 500, ou rua Santa Rita, 420), e seus moradores precisavam buscar sua correspondência na associação de moradores. Já casas na “rua” contam com endereços próprios e serviço de correio como em outros lugares da cidade.

mais valorizadas da favela, e a proprietária de imóvel em um tradicional bairro da Grande Tijuca – de ascensão social em pouco mais de 30 anos.

Hoje, cerca de cinco anos depois da mudança para a rua Olympia, Tania pensa em mudar-se novamente. Não planeja sair da vizinhança. Mas os dois lances de escada que ela sobe diariamente a têm cansado. A próxima mudança será para um prédio com elevador.

## 5. CONCLUSÃO

Se este artigo apresentou uma etnografia ainda em construção de novas dinâmicas socioespaciais que constituem fenômenos realmente novos e ainda não estudados pelas ciências sociais, sua conclusão inevitavelmente apontará para questões promissoras e lugares de investigação a serem ainda explorados. De fato, há inúmeras pistas a serem percorridas: do ponto de vista do papel do Estado, uma força inegável de ampliação do fenômeno é a promessa do programa do governo federal “Minha Casa, Minha Vida”, que financia a construção de moradias para famílias com renda de até dez salários mínimos. A implementação do programa, seus efeitos (inclusive em termos comparativos entre as diferentes regiões da cidade, sem contar com a possibilidade de comparação com outras cidades mundo afora), seus usos, e, um dia, seu legado, são e serão pesquisas urgentes, tanto do ponto de vista acadêmico quanto do da avaliação de políticas públicas. O fato de este programa ser posto em vigor em conjunção com as obras do Programa de Aceleração do Crescimento por si só merece um estudo. E esses são apenas alguns exemplos mais óbvios de grandes questões ligadas a processos sociais em andamento.

Mas é, talvez, em acontecimentos extremamente recentes no campo em questão, em curso há menos de um mês, que podemos vislumbrar alguns possíveis desdobramentos das dinâmicas aqui descritas, bem como o caráter das próprias questões e disputas urbanas implicadas no surgimento dos mercados “limiães”. Nesse sentido vale a pena um breve relato das “últimas notícias” – ainda não processadas analiticamente – do campo.

Na descrição inicial, mencionei um supermercado localizado no entorno de Bela Vista, que fechou as portas em 2005. Indiquei, na ocasião, que este supermercado havia sido uma fábrica de tabaco que empregara grande parte dos moradores da favela do entorno. Desde então, o “elefante branco” permanece ali, em lento estado de deterioração. A estrutura fora transformada em supermercado na tentativa de atrair clientes de toda a região, mas, diante do medo de moradores da Tijuca, acabou sendo usado principalmente pelos moradores das comunidades do entorno de Bela

Vista, que também continuavam fornecendo o grosso da mão de obra para o mercado. Seus usos, portanto, refletem a tentativa malsucedida da transição entre o mundo industrial e o sonho de consumo pós-moderno. Da fábrica ao espaço de consumo ficou apenas uma estrutura que, de tão grande, não encontra função. Há anos que rumores de que o espaço tornar-se-á um centro cultural proliferam sem confirmação.

Recentemente, no entanto, surgiu a proposta, dentro da prefeitura, de converter o prédio em um conjunto habitacional para os moradores da favela de Vila Nova, que estão em processo de negociação de indenizações e prestes a ser reassentados em moradias a serem construídas no entorno da favela.

O anúncio do projeto deflagrou imediatamente um pânico moral, a julgar pelo abaixo-assinado que vem circulando amplamente:

O mercado era obrigado a fornecer carne para o churrasco do tráfico como maneira de não se criar maiores transtornos. Quando [...] decidiu não compactuar mais com isso, seu estabelecimento foi completamente destruído sendo alvejado por tiros.<sup>16</sup> [...] Mais uma vez o crime venceu. Hoje, muitos anos depois, o Mercado reaparece na mídia como possível lar de uma das favelas da Tijuca tendo como principal incentivador, o secretário municipal de Habitação. Ora senhores, como se já não bastasse a Rua Santa Rita ter sido tomada pela favela de Bela Vista e pela favela Vila Nova, a Olympia será tomada pelas duas ou por uma terceira? Transformar o antigo prédio em Conjunto Habitacional é um crime anunciado feito por políticos interessados em votos e que são incapazes de ouvir a população preocupada com a péssima qualidade de vida que já possuem. Somos pagadores de altos impostos e ver nossos bens sendo cada vez mais desvalorizados não está certo. Além disso, os moradores denunciam as construções irregulares e a Prefeitura não age! Depois esses moradores irregulares são premiados com o direito a terra e que tem que ser reassentados, e tudo isso sustentados pela Lei? A JUSTIÇA É PARA TODOS Senhores! Quando o invasor construiu sua casa o poder público poderia ter impedido, mas não o fez e agora, nós moradores da Tijuca, teremos que arcar com um problema que não foi criado por nós? Não é questão de preconceito, como disse o secretário municipal de Habitação, mas sim de sermos realistas. [...] Remover uma pequena favela e assentar em um prédio na Rua Olympia, não resolverá, e transformará a única via do Bairro em um beco

<sup>16</sup> Há controvérsias. Eu fazia trabalho de campo na época e, apesar de o mercado ter fechado em um breve período em que tive de me ausentar do Rio de Janeiro, jamais ouvi qualquer relato sobre ele ter sido alvejado por tiros. Ouvi inúmeros relatos de um quase-saque quando o fechamento já fora anunciado, mas jamais ouvi relato sobre tiros nesta ocasião.

sem saída, uma vez que a outra rua de acesso paralela a esta, rua Santa Rita, há muito já se transformou. (<http://grupograndetijuca.blogspot.com/2009/08/abaixo-assinado-contraconjunto.html?showComment=1252010094563#c7702382663707074853>, acessado em 22/9/2009)

Não há nada propriamente novo *neste* abaixo-assinado; ele é mais sintomático de uma série de processos sociais em curso na cidade do que um caso singular a ser destrinchado. Esporadicamente, movimentos semelhantes se articulam quando há, da parte de moradores do “asfalto”, a percepção de que as “fronteiras” das favelas estão em vias de redefinição. Há alguns anos, a construção de uma creche no alto do morro Dona Marta foi percebida por moradores de Laranjeiras – o bairro do lado oposto à favela – como uma expansão dos limites da comunidade e ocasionou uma série de protestos e mobilizações da “sociedade civil”. O prédio acabou tornando-se sede da Unidade de Polícia Pacificadora, instalada na favela em fins de 2008.

Tanto as reações contra o projeto do conjunto habitacional quanto a oposição à creche no alto do morro são casos de transformações físicas – a construção de um prédio, a reforma de outro – que tornam os “limiaries”, com os quais moradores da região vinham operando, obsoletos. Quando os referentes físicos de “limiaries” habitados (ou evitados, atravessados ou transpostos) em grande medida na imaginação – operando, portanto, também de modo a classificar pessoas e associar suas características ao espaço – são transformados, esta reconfiguração pode inaugurar toda uma série de disputas, bem como acirrar outras já em andamento. A forma com a qual estas insatisfações vêm se manifestando é, no mais das vezes, por meio de processos contra a prefeitura, pedidos e projetos de lei para diminuir o valor do IPTU. A própria judicialização das disputas em torno das fronteiras das favelas e de seus entornos – com toda a recente discussão em torno dos “eco-limites” em construção – é outra direção promissora que o estudo dos mercados “limiaries” aponta.

Por fim, vale frisar que a possibilidade de se construir uma conceituação dos mercados “limiaries” é historicamente delimitada. Trata-se de um fenômeno recente, sobre o qual incide uma série de processos sociais – o surgimento de novos sujeitos políticos em um contexto de afirmação de políticas de identidade, a expansão da classe C ao longo dos dois governos Lula, em particular – que estão longe de esgotar-se. Como estes últimos exemplos bem demonstram, os mercados “limiaries” podem tornar-se apenas um “estágio” da transformação do espaço urbano em tempos de consolidação das favelas. No entanto, a obsolescência anunciada deste recorte analítico de um processo bem mais amplo do que os limites físicos

de qualquer favela em nada diminui sua potencialidade de abrir novas perspectivas interpretativas sobre o processo urbano.

## ABSTRACT

*The article analyzes the social phenomena that coalesce in what I provisionally call “threshold” real estate markets. The term names certain areas in the city in which the prices of real estate in the favelas (shantytowns) and the so-called formal city converge. The hypothesis is that “threshold” real estate markets render legible an ongoing reconfiguration of the physical, social and symbolic boundaries of the city’s favelas: the equivalence in monetary value renders legible other instances of value production that order the way in which city dwellers imagine, appropriate and represent urban space. I analyze the production of “threshold” markets through three complementary perspectives, all anchored upon field work undertaken in the region known as “Grande Tijuca”, in Rio de Janeiro’s northern zone. The first perspective is centered on an ethnographic reading of a built space that can be considered archetypal of the type of social dynamics at stake in “threshold” markets, namely a building that directly faces a favela, to the extent that it has nearly been incorporated into the latter’s real estate market. The second perspective elaborated here is a result of formal and informal interviews with real estate brokers and it focuses on how threshold real estate is constructed through market practices. Finally, I analyze the production of the “threshold” through the gaze of a former favela resident that has moved out into the so-called formal city, for whom this move produces a sense of realization and reward for a lifetime of hard work.*

*Keywords: Rio de Janeiro; shantytowns; real estate markets; housing; value*

## REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. A Dinâmica do Mercado de Solo Informal e a Mobilidade Residencial dos Pobres. In *Coleção Estudos da Cidade*. Rio de Janeiro: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro/Secretaria Municipal de Urbanismo/Instituto Pereira Passos/Diretoria de Informações Geográficas, 2003.

\_\_\_\_\_ e Teresa Cristina FARIA. Mobilidade Residencial na Cidade do Rio de Janeiro: considerações sobre os setores formal e informal do mercado imobiliário. In XI Encontro Nacional de Estudos Populacionais da ABEP, Caxambu, 1998.

AGIER, Michel. Between War and City: Towards an urban anthropology of refugee camps. *Ethnography*, vol. 3, n. 3, pp. 317-341, 2002.

ALSAYYED, Nezar. Urban Informality as a New Way of Life. In ROY, Ananya, ALSAYYED, Nezar (eds). *Urban Informality: transnational*

*perspectives from the Middle East, Latin America, and South Asia*. Lanham, MD: Lexington Books, 2004.

BURGOS, Marcelo (org). *A Utopia da Comunidade: Rio das Pedras, uma favela*. Rio de Janeiro: Edições Loyola, 2002.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *City of Walls: crime, segregation, and citizenship in São Paulo*. Berkeley: University of California Press, 2000.

CARVALHO Junior, Fernando José de Lacerda, LEMME, Celso Funcia. O impacto da violência criminal urbana no preço dos imóveis residenciais na região da Tijuca, cidade do Rio de Janeiro: um estudo exploratório. *Cadernos EBAPE.Br Edição Temática*, 2005, 2005.

CASTRO, Cecília Maria Neder, CAVALCANTI, Miriam D'Ávila. Plano Estratégico 2001/2004 – Retrato das Regiões: Tijuca e Vila Isabel: uma planície entre o maciço e a floresta. In *Plano Estratégico II*. Rio de Janeiro: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, s/d.

CAVALCANTI, Mariana. Do Barraco à Casa: tempo, espaço e valor(es) em uma favela consolidada. *Revista Brasileira de Ciências Sociais*. v. 24, p. 69-80, fev./2009.

\_\_\_\_\_. Tiroteios, Legibilidade e Espaço Urbano: notas etnográficas de uma favela carioca. *Dilemas: revista de estudos de conflito e controle social* (1): 35-59, 2008.

\_\_\_\_\_. Of Shacks, Houses and Fortresses: an ethnography of favela consolidation in Rio de Janeiro. Tese de Doutorado. University of Chicago, Department of Anthropology, 2007.

FISCHER, Brodwyn. *A Poverty of Rights: Citizenship and Inequality in Twentieth Century Rio de Janeiro*. Stanford: Stanford University Press, 2008.

FIX, Mariana. *São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem*. São Paulo: Boitempo, 2007.

HARVEY, David. *The Urban Experience*. Baltimore and London: Johns Hopkins University Press, 1989.

HELPER, Rose. *Racial Policies and Practices of Real Estate Brokers*. Minneapolis: University of Minnesota Press, 1969.

KOPYTOFF, Igor. The Cultural Biography of Things: commoditization as process. In *The Social Life of Things: commodities in cultural perspective*. APPADURAI, Arjun. (ed.) pp. 64-91. Cambridge: Cambridge University Press, 1986.

LAGO, Luciana Correa do. *Desigualdades e Segregação na Metrópole: o Rio de Janeiro em tempo de crise*. Rio de Janeiro: Revan; FASE, 2000.

LEFEBVRE, Henri. *The production of space*. Oxford, UK ; Cambridge, Mass., USA: Blackwell, 1991.

\_\_\_\_\_. *Writings on cities*. Cambridge, Mass, USA: Blackwell, 1996.

LOGAN, John R., e MOLOTCH, Harvey L. *Urban fortunes: the political economy of place*. Berkeley, CA: University of California Press, 1987.

LOW, Setha M. Spatializing Culture: The social Production and Social Construction of Public Space in Costa Rica. In *Theorizing the City: the new urban anthropology reader*. LOW, Setha (ed.) New Brunswick, New Jersey and London: Rutgers University Press, 1999.

MACHADO DA SILVA, Luiz Antonio (org.) *Vida Sob Cerco: violência e rotina nas favelas do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 2008.

\_\_\_\_\_. A continuidade do “problema da favela”. In *Cidade: História e Desafios*. OLIVEIRA, Lucia. Lippi. (org.) Rio de Janeiro: Editora FGV, 2002.

\_\_\_\_\_. Sociabilidade Violenta: uma dificuldade a mais para a ação coletiva nas favelas. In *Rio: a democracia vista de baixo*. IBASE, ed. pp. 33-44. Rio de Janeiro: IBASE, 2004.

\_\_\_\_\_ e LEITE, Marcia Pereira. Favelas e Democracia: temas e problemas da ação coletiva nas favelas cariocas. In *Rio: a democracia vista de baixo*. IBASE, ed. Rio de Janeiro: IBASE, 2004.

MARICATO, Ermínia. *A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial*. São Paulo: Editora Alfa-Ômega, 1979.

MASSEY, Douglas S., e DENTON, Nancy A. *American Apartheid: segregation and the making of the underclass*. Cambridge, Massachusetts; London, England: Harvard University Press, 1993.

MCCANN, Bryan. From Squatter Cities to Zones of Special Interest: the Changing Logic of Urban Informality in Rio de Janeiro. Unpublished Manuscript.

PATRIOTA DE MOURA, Cristina. As Trajetórias da Formalização: condomínios horizontais em Brasília. In: 32º Encontro Anual da ANPOCS, GT A Cidade nas Ciências Sociais: Teoria, Pesquisa e Contexto. Anais... 2008.

PRETERCEILLE, Edmond, e VALLADARES, Licia. A Desigualdade entre os pobres – favela, favelas. In *Desigualdade e Pobreza no Brasil*. R. Henriques, ed. Rio de Janeiro e Brasília: IPEA, 2000.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. *Dos Cortiços aos Condomínios Fechados: as formas de produção da moradia na cidade*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira; IPPUR; FASE, 1997.

\_\_\_\_\_ e LAGO, Luciana Correa do. A Oposição Favela-Bairro no Espaço Social do Rio de Janeiro. *São Paulo em Perspectiva* 15(1):144-154, 2001.

ROY, Ananya. Urban Informality: toward an epistemology of planning. *Journal of the American Planning Association*, vol. 71, n.º. 2, Spring, 2005.

ROY, Ananya e ALSAYYED, Nezar (eds). *Urban Informality: transnational perspectives from the Middle East, Latin America, and South Asia*. Lanham, MD: Lexington Books, 2004.

SALTMAN, Juliet. Housing Discrimination: Policy Research, Methods and Results. *Annals of the American Academy of Political and Social Science* 441:186-196, 1979.

SILVA, Osvaldo Luiz de Souza e BRASILEIRO, Alice. Avaliação de Imóveis no Rio de Janeiro: a depreciação do valor de imóveis circunvizinhos aos assentamentos habitacionais espontâneos e o tratamento de políticas públicas para essas áreas. In: *VII Seminário Internacional da Latin American Real Estate Society*. Anais... 2007.

SIMMEL, Georg. *The Philosophy of Money*. London and New York: Routledge, 2004.

TELLES, Vera da Silva e CABANES, Robert. *Nas Tramas da Cidade*. Paris e São Paulo: IRD/Associação Editorial Humanitas, 2006.

VALLADARES, Licia. *Repensando a Habitação no Brasil*. Rio de Janeiro: Zahar, 1983.

ZALUAR, Alba. A máquina e a revolta: as organizações populares e o significado da pobreza. São Paulo-Brasil: Brasiliense, 1985.