



Aluga-se uma casa:

O MERCADO IMOBILIÁRIO INFORMAL NO BAIRRO
DE MÃE LUIZA, NATAL - RN (BRASIL)*

SE ARRIENDA UNA CASA:

el mercado inmobiliario informal en el
barrio Mãe Luiza, Natal - RN (Brasil)

RENT A HOUSE:

the informal housing market in the neighborhood
of Mãe Luiza, Natal - RN (Brazil)

Huda Andrade Silva-de-Lima

Arquiteta Urbanista e doutoranda do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio Grande do Norte (PPGAU/ UFRN) hudaandrade@gmail.com

Maria Dulce Picanço-Bentes-Sobrinha

Arquiteta e doutoranda Arquitetura e Urbanismo (USP/São Paulo). Professora do Departamento de Arquitetura (DARQ/UFRN) e do Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio Grande do Norte (PPGAU/UFRN) dubentes@gmail.com

Recibido: 08 de Agosto de 2013

Aprobado: 12 de Noviembre de 2013

Resumo

As transformações dos assentamentos populares informais (API) tanto no tipo da infraestrutura quanto ao acesso à habitação, a morfologia urbana, ao tempo de moradia, resultou em carências de novos espaços para ocupar/autoconstruir, sobretudo em áreas consolidadas. Tendo consequência, a alteração do acesso da família de baixa renda aos assentamentos, passando do tipo clássico para do mercado de compra/venda e locação de lotes, lajes e imóveis. Em vista disso, o artigo busca compreender como o mercado imobiliário informal (MII) opera a provisão habitacional para a população situada em API, através do mercado de locação de imóveis residências irregulares/ilegais.

Palavras-chave: solo urbano, área de especial interesse social, mercado imobiliário informal.

Resumen

La transformación de los asentamientos populares informales (API) tanto en el tipo de infraestructura como en el acceso a la vivienda, la morfología urbana y el tiempo de residencia, llevan a la escasez de nuevos espacios para ser ocupados/autoconstruidos, en especial, en las zonas consolidadas y fuerzan a las familias de bajos ingresos a acceder al mercado de compra-venta y alquiler de lotes, terraza e inmuebles. Este artículo busca entender cómo el mercado de la vivienda informal (MVI) maneja la provisión de vivienda para la población ubicada en los API, a través del mercado de alquiler de las residencias irregulares/ilegales.

Palabras clave: suelo urbano, área de especial interés social, el mercado informal de la vivienda.

Abstract

The transformations of popular informal settlements (PIS) both in the types of infrastructure with regard to access to housing, urban morphology, time living, resulted in shortages of new spaces to occupy/self constructing, especially in established areas. As a result, changes in the family's access to low-income settlements, going from the classical to the market buying/selling and leasing lots, slabs and buildings. In view of this, the article aims to understand how the housing market informal (HMI) operates the housing provision for the population located in PIS, via irregular/illegal housing rental market.

Keywords: urban land, area of special interest social, informal housing market.

* A pesquisa é resultado da dissertação de mestrado defendida por Huda Andrade Silva de Lima, sob a orientação da professora Dulce Bentes Sobrinha, pelo o Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN) Brasil, cujo título é "Do Acesso Clássico à Comercialização: especificidades do mercado imobiliário informal na Área Especial de Interesse Social de Mãe Luiza, Natal/RN" (2012).

Do acesso clássico à comercialização

As principais cidades brasileiras, no decorrer do século XX, passaram por rápido crescimento populacional, aumentando, de certo modo, os problemas relacionados ao “déficit habitacional”, pois os baixos salários e as instabilidades de emprego da grande parte da população impossibilitaram que esta conseguisse solver o valor do terreno/edificação adquirido por meio de compra ou aluguel.

Na tentativa de atender a demanda desse grupo social, o Estado realiza políticas habitacionais –séculos XX e XXI– direcionadas a construção e financiamento de edificações/lotês para os habitantes de baixa renda. Entretanto, a histórica dificuldade de implantar e criar programas adequados à moradia continuou excluindo do mercado imobiliário formal certas camadas populares, devido à produção capitalista de habitação impor um elevado preço da terra, limitando o direito de residir na cidade.

A fim de solucionar o problema da “casa própria” para população vulnerável, a menores custos possíveis, surgem, nos espaços construídos das cidades, imensos aglomerados precários, deficientes de infraestrutura, “densos, destituídos de conforto ambiental e coletivo” (Gordilho-Souza, 2000: 14) através dos assentamentos populares informais (API), ou seja, as favelas, os cortiços, as vilas e as ocupações ilegais e clandestinas que ocupam nos centros urbanos, as áreas periféricas ou centrais desprovidas de infraestrutura urbana adequada. Esse crescimento das ocupações informais e a disputa pelas terras urbanas aumentaram significativamente ao longo das décadas de 1980 e 1990, períodos estes marcados pelo esgotamento da intervenção do Estado no setor de habitação popular e por crises econômicas, sendo caracterizados pela forte recessão, desempregos, aumento da pobreza e da informalidade (Smolka, 2003).

Nesse contexto, o aumento e o surgimento dos API nos principais centros urbanos passaram por mudanças tanto no tipo de infraestrutura da moradia quanto ao acesso à casa favelada; a morfologia urbana do assentamento; ao tempo de moradia das pessoas; etc. Inicialmente, a ocupação ocorria de maneira individual e/ou coletiva de uma gleba ou lote; passando para uma rápida autoconstrução de edificações precárias com materiais de madeira ou “pau a pique”. Em certo momento, a família começa a investir nas moradias, desmembrando a edificação/o lote a partir da reforma ou da ampliação da unidade habitacional transformando em unidades multifamiliares para acolher amigos/parentes (pais, filhos, netos, tios, etc.), ou até mesmo para ampliar a renda familiar, por meio da construção de vilas, cortiços, condomínios verticais e/ou horizontais, etc. para serem comercializados. Ademais, a transformação da unidade residencial em “frações” familiares ocorre, também, pela ausência de novas áreas a serem ocupadas na desejada localização.

Logo, a carência de novos espaços para ocupar/autoconstruir, principalmente nos assentamentos consolidados, define o mercado imobiliário informal –a compra e venda e aluguel de imóveis precários– como sendo a nova estratégia de acesso das famílias de baixa renda aos centros urbanos. Essas modificações demonstram que o acesso aos assentamentos alterou de forma substantiva, passando do tipo clássico para do mercado de compra/venda e locação de lotes, lajes e imóveis (Abramo, 2003: 209).

Conforme estudos recentes desenvolvidos por Abramo (2009), Lacerda (2010) e Baltrusis (2005), o mercado imobiliário informal (MI) é um dos principais meios de acesso à terra e à moradia nas áreas informais das principais cidades do país. No caso dos assentamentos informais consolidados, que a oferta de terras é escassa ou já inexistente, as alternativas de compra

Huda Andrade Silva-de-Lima

Arquiteta Urbanista e doutoranda do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio Grande do Norte (PPGAU/ UFRN). Desempenha atividades no Observatório das Metrôpoles/ Núcleo RMNatal como Pesquisadora Regional Nordeste do Projeto Metropolização e Megaeventos: os impactos da Copa do Mundo 2014 e Olimpíadas 2016, sob coordenação da Rede Observatório das Metrôpoles/INCT/IPPUR/UFRJ. Tem experiência na área de Planejamento e Projeto do Espaço Urbano, desenvolvendo pesquisas sobre mercado imobiliário, mobilidade urbana e planos urbanísticos.

Maria Dulce Picanço -Bentes -Sobrinha

Professora do Departamento de Arquitetura (DARQ/UFRN) e do Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio Grande do Norte (PPGAU/UFRN) onde coordena o Grupo de Estudos em Habitação, Arquitetura e Urbanismo (GEHAU) e o Laboratório de Habitação Habitat e Cidadania - (LabHabitat). Com doutorado em Arquitetura e Urbanismo (USP/São Paulo), desenvolve pesquisas sobre gestão urbana e ambiental, política e projeto urbano e territorial, política e projeto da habitação de interesse social.

e aluguel vêm se sobrepondo a possibilidade de ocupação ou invasão de um terreno, sobretudo naqueles localizados em áreas centrais das cidades.

A partir de resultados apresentados pela Rede Infosolo/Infomercado¹ sobre transações imobiliárias verificamos que o MII é ativo em certas cidades brasileiras como Recife, São Paulo, Florianópolis e Brasília, com destaque para o mercado de aluguel em relação ao de compra e venda (Habitaré, s.f.). Além disso, nos países latino-americanos, predomina o mercado de aluguel na Colômbia, Venezuela e Argentina (Abramo, 2009: 35).

Essa mudança na forma de acesso à terra urbana por meio da informalidade fundiária e/ou urbanística é constatada, também, no âmbito da cidade do Natal, capital do Rio Grande do Norte, Brasil. Sendo assim, verificadas especificidades na informalidade do solo urbano que se expressam principalmente através da diversidade, tanto das formas de acesso às terras urbanas quanto ao perfil social das populações ocupantes, principalmente, aquelas de natureza pública (Município, Estado e União) para fins de moradia, com destaque para as ocupações situadas em eixos turísticos da orla marítima.

Segundo Moraes et al (2008: 17), nos dias atuais a especulação do solo urbano na em Natal tem pressionado moradores de API, principalmente, aqueles inseridos em áreas da expansão imobiliária e do turismo imobiliário, como é o caso do bairro de Mãe Luiza, Área de Especial Interesse Social (AEIS)², situada entre populações de elevado poder aquisitivo e inserido no eixo turístico de orla marítima (Via Costeira). Ademais, a localidade é tema constante de discussões no contexto urbano local pela luta dos seus moradores para garantir o direito de permanecer na área e pelo enfrentamento da pressão do poder público e dos especuladores imobiliários.

À vista disso, a pesquisa teve como objetivo compreender como o mercado imobiliário informal opera a provisão habitacional para a população situada em API consolidado, a partir das especificidades do mercado de locação de imóveis residências irregulares/ilegais. Deste modo, primeiramente, o artigo descreve o processo de formação do universo de estudo, a AEIS de Mãe Luiza, e explicita a metodologia utilizada na pesquisa de campo. Em seguida, caracteriza o mercado de locação de imóveis no bairro, com foco na lógica interna de seu funcionamento e nas descrições de elementos determinantes do preço de imóveis por meio da informalidade.

1 A Rede Infosolo/Infomercado constitui uma rede de pesquisadores em âmbito nacional (Infosolo) e internacional (Infomercado) que identifica, sistematiza e analisa os mercados de solo informais nas principais metrópoles latino-americanas.

2 Conforme o Plano Diretor de Natal (Prefeitura Municipal de Natal, 2007), a AEIS destina-se a produção, manutenção e recuperação de habitações de interesse social, sendo estas direcionadas para famílias com renda inferior ou igual a seis salários mínimos, que vivem em favelas, vilas, loteamentos irregulares e frações urbanas com fragilidade em termos de habitabilidade.

O processo de formação da AEIS de Mãe Luiza

A AEIS de Mãe Luiza, assentamento popular informal consolidado de topografia acentuada do município de Natal (RN), está situada sobre um cordão dunar, de frente para o mar e de costas para o centro de comércio/serviço da cidade. Situada a menos de cinco quilômetros do centro principal (bairro de Cidade Alta), a localidade faz parte da Zona Administrativa Leste do Município e do Sistema Dunar Parque das Dunas, unidade de preservação/conservação ambiental. Com área territorial de 95,69 hectares é limitada com os bairros de Tirol, Petrópolis e Areia Preta, lugares estes com população de elevado poder aquisitivo.

De acordo com Araújo (2005: 20), as primeiras ocupações em Mãe Luiza datam do início dos anos 1930 quando o mito “Mãe Luiza”³ fazia parte do imaginário popular. Durante o período de 1940 a área passou a ser ocupada por migrantes que vieram, basicamente, do interior do Rio Grande do Norte, motivados pela esperança de arranjar meios de vida na cidade (Fernandes, 2000: 10).

Em paralelo, durante a Segunda Guerra Mundial ocorreu à construção de um quartel norte-americano próximo à praia, intensificando o crescimento populacional do bairro. Em vista disso, a área passou por melhorias urbanas e ao final do período, apresentava a configuração espacial de hoje. Outro momento de incremento populacional aconteceu nos anos 1960 pelo incentivo, da própria administração municipal, ao processo de ocupação por retirantes que, fugindo da seca, demandavam a capital.

Na década 1970, através do Projeto Parque das Dunas–Via Costeira, adveio à proposta do Governo do Estado para construção de aproximadamente 8,5 quilômetros de via na área do cordão dunar que margeia as praias de Ponta Negra, Mãe Luiza e Areia Preta. Para Fernandes (2000: 43), o Projeto Parque das Dunas–Via Costeira fez o poder público atuar cada vez mais em Mãe Luiza a fim de urbanizá-la e conter novas ocupações, levando os moradores a exigir a Carta Data para garantir o direito de permanecer no local.

Tanto as obras de urbanização da cidade quanto às ocorridas no interior do bairro –como calçamento, drenagem, construção de escadarias, muros de arrimo nas áreas visíveis–diminuíram as distâncias entre Mãe Luiza e o centro principal e mesmo entre os espaços dentro da própria localidade. Contudo, a nova dinâmica da faixa litorânea da capital, na década de 1980, que impulsionou o turismo com a construção da infraestrutura hoteleira após a implantação da Via Costeira e do Parque das Dunas, tornou a área mais aberta e mais propícia à especulação imobiliária.

3 Para antigos moradores, “Mãe Luiza” teria sido a parteira Joana Luíza Pirangi; para outros moradores, uma lavadeira prestadora de serviços aos soldados do quartel do Exército; e ainda, rezadeira, costureira, mulher de pescador, xangozeira e, talvez, uma invenção dos mais velhos (Araújo, 2005).

Nos referidos períodos (1970 e 1980), as ocupações ocorreram constantemente, sendo diversas vezes controladas pelo poder público através da presença de agentes florestais da Prefeitura. Em 1970 surge o Barro Duro; em 1980 erguem-se as ruas Nova e Projetada o Alto da Colina, além de ocupações isoladas em pedaços de terrenos encontrados vazios (Fernandes, 2000: 101). Conforme Leitão (1978), nos anos 1970 existia nos arredores de Natal cerca de 10.000 casebres espalhados por mais de 30 favelas, sendo que pelo menos 2.500 domicílios estavam em Mãe Luiza, com aproximadamente 12.000 habitantes.

A partir de 1980, Mãe Luiza passa a ser tema de discussões no contexto urbano local, devido ser conhecido pelas lutas dos seus moradores para garantir o direito de permanecer no bairro, por assegurar a regularização dos terrenos e por enfrentar a pressão do poder público e dos especuladores imobiliários, através da colaboração efetiva da Igreja Católica na figura do Pe. Sabino. Tudo isso resultou numa histórica resistência que constitui parte da identidade dos seus moradores (Lopes Júnior, 2000: 58).

Em decorrência da localidade não possuir regulamentação quanto ao uso e ocupação do solo, a comunidade passa por obstáculos para fazer frente aos processos de especulação imobiliária e a crescente valorização do solo. As constantes ações comunitárias favoreceram para a elaboração do Projeto de Lei No. 4.663 em 31 de julho de 1995 que regulamentou o bairro como AEIS, dispondo sobre o uso e ocupação do solo, limites e prescrições urbanísticas, limitando o tamanho dos lotes em até 200m² e o gabarito máximo de 7,50m, em qualquer cota original do terreno.

Assim, no transcorrer das décadas ocorreram alterações de uso e ocupação do entorno do bairro e, em paralelo, modificações do perfil social dos moradores. Nos dias atuais, diferentemente da população de Mãe Luiza, cuja renda domiciliar predominante é entre um e cinco salários mínimos⁴ (62,13%), a vizinhança possui uma renda média atual superior a dez salários mínimos (Areia Preta, Petrópolis e Tirol).

De acordo com o Censo Demográfico de 2010 (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2010), Mãe Luiza ocupa o 28º lugar em termos de rendimento médio mensal entre os 36 bairros da cidade. Já, os moradores têm em média rendimento pessoal entre meio salário mínimo a um salário mínimo (R\$ 442,21, US\$ 261,66), aquém da população do município de Natal (R\$ 905,73, US\$ 535,93) e menor que a vizinhança (Tirol, R\$ 3.294,72, US\$ 1.949,53; Areia Preta, R\$ 2.327,96, US\$ 1.377,42; e Petrópolis, R\$ 3.439,69, US\$ 2.035, 32).

Atualmente, a AEIS representa 1,73% (4.070 unidades) do total de domicílios permanentes da cidade (234.759 domicílios). Além disso, possui uma densidade populacional estimada de 156,33 hab./ha, sendo expressiva ao compararmos com os demais bairros da Região Leste (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2010). Apesar de ser significativa, a localidade apre-

senta áreas não edificáveis ou com baixo adensamento, representadas basicamente pelo cordão dunar situada na encosta da Via Costeira, da Capitania dos Portos –área do Farol de Mãe Luiza– e por áreas adjacentes ainda não edificadas, todas circunscritas aos limites das Zonas de Proteção Ambiental (Figura 1).

Em relação à ocupação atual do bairro, prevalece uma configuração urbana marcada por ruas sem saída, becos, travessas, vielas, ladeiras e escadarias, resultado das primeiras ocupações. O uso do solo predominante (Figura 1) é residencial, mas domina atividades de comércio/serviço/institucional na Avenida João XXIII, além de equipamentos urbanos e sociais básicos.

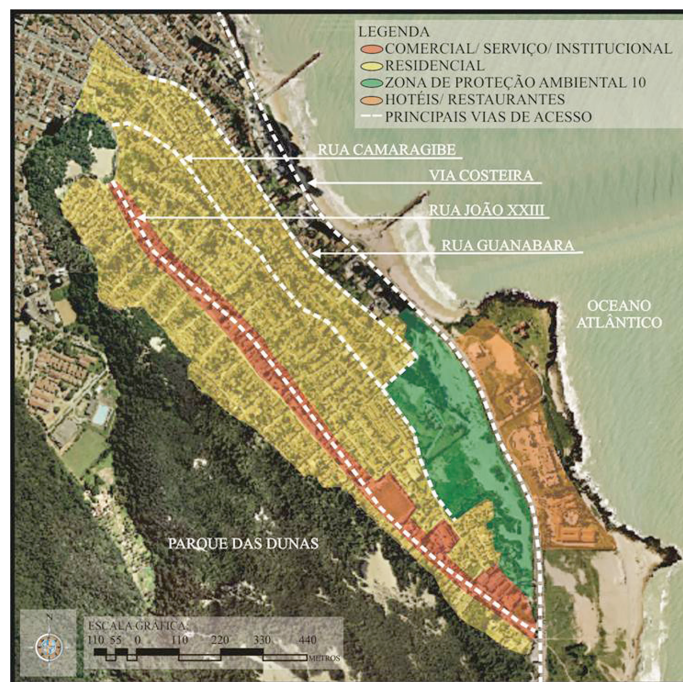


Figura 1. Uso do solo predominante. Fonte: Imagem do Instituto do Desenvolvimento Sustentável e do Meio Ambiente (IDEMA, 2006), adaptada pela autora.

A respeito da tipologia das edificações, o bairro se apresenta urbanizado com predominância de casas de alvenaria e concreto com dois pavimentos, identificando-se imóveis com três pavimentos. Quanto à situação e condição de ocupação, predomina domicílios próprios (73,94%), seguido dos alugados (14,13%), em menor proporção os cedidos (9,60%) e outras formas de ocupação (2,31%) (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, s.f.).⁵

Apesar de Mãe Luiza possuir evidentes fragilidades quanto aos níveis de habitabilidade, da condição de baixa renda dos moradores e de restrições construtivas da AEIS –que de certa forma, controla os investidores que desejam construir empreendimentos de maior porte–, o bairro nos últimos anos sofre pressão do mercado imobiliário formal, principalmente, na Rua Guanabara limite com Areia Preta.

4 A média mensal da cotação do dólar comercial (US\$) para venda em real (R\$) no mês de dezembro de 2010 correspondeu a US\$ 1,69. No segundo semestre do referido ano, o valor do salário mínimo foi de R\$ 510,00, isto é US\$ 301,77.

5 Até o presente momento, o IBGE divulgou apenas informações do ano 2000 referentes às variáveis da situação e ocupação dos domicílios.

Ademais, o mercado imobiliário formal tenta convencer a opinião pública sobre a valorização e a ocupação de novos empreendimentos para garantir o desenvolvimento urbano, reduzir a criminalidade do bairro e do entorno. Entretanto, há diversos interesses em jogo, pois a AEIS está próxima ao centro comercial e ao eixo turístico de orla marítima de Natal, de maneira que os seus vários atributos favorecem para o aproveitamento e benefício da indústria da construção civil e empresas imobiliárias.

Em geral, Mãe Luiza tem uma dinâmica imobiliária própria, em conformidade aos seus aspectos naturais, às suas relações comunitárias, às questões fundiárias e de ordenamento urbano, sendo caracterizada pela presença de uma lógica específica de produção do mercado imobiliário, predominantemente, por meio da informalidade.

A pesquisa

A dinâmica do mercado imobiliário em áreas pobres – compra/venda e locação de imóveis residenciais – é responsável pelo adensamento e ampliação das principais favelas e loteamentos irregulares (Habitare, 2009). Apesar da importância real e simbólica dessas áreas, Abramo (2009: 7) afirma que estudos sobre a produção e regulação territorial de API restringem a estudos monográficos e qualitativos.

Todavia, no início dos anos 1990, foram consolidados projetos de monitoramento do MII no Rio de Janeiro, através da linha de pesquisa sobre favelas no Brasil, coordenada por Lícia Valladares e Lídia Medeiros. Posteriormente, no ano de 2004, ocorreu a formação do Grupo Habitare composto por uma rede de pesquisadores nacionais (Habitare, s.f.) para levantar, sistematizar e analisar os mercados de solo informais nas principais metrópoles brasileiras (Abramo, 2009: 8-9).

Então, para a construção dos procedimentos metodológicos, primeiramente, revisamos as pesquisas realizadas em âmbito nacional pela Rede Infosolo e o estudo qualitativo desenvolvido por Nelson Baltrusis (2005) sobre o MII. Assim, definimos como procedimento de campo a pesquisa quantitativa que consistiu em aplicar um tipo de questionário para três tipos de situação: i) compra; ii) venda; e, iii) aluguel. Com o intuito de entrevistar: a) os proprietários de imóveis residenciais comprados no último ano, considerando o dia da aplicação de cada questionário; b) os proprietários de imóveis residenciais que possuíam placas de vende-se; e, c) os inquilinos dos imóveis residenciais alugados. De acordo com Abramo (2007: 9), denominamos “venda” como a oferta de imóveis no submercado de comercialização e “compra” as transações efetivamente realizadas. No caso dos aluguéis informais não quantificamos a oferta. Portanto, os dados são dos imóveis, cujos responsáveis estavam presentes no momento da pesquisa.

Assim, elaboramos questionários para locatário, vendedores e compradores a partir do cedido pela Rede Infosolo de Pernambuco e das inquirições de Baltrusis (2005) referentes ao

MII. As questões foram agrupadas de acordo com: i) as características do imóvel; e, ii) funcionamento do mercado imobiliário informal, com perguntas referentes: a) a preço; b) as relações contratuais; c) dimensionamento dos imóveis, etc.

Para viabilizar a operacionalização da pesquisa de campo ocorrida entre os meses de junho e dezembro de 2010, subdividimos o bairro em quatro assentamentos precários definidos pela Política Habitacional de Interesse Social para o Município de Natal (Natal, 2004: i) Aparecida ou Guanabara; ii) Alto da Colina; iii) Barro Duro; e, iv) Sopapo. Além dessas localidades, acrescentamos a área da Caixa d’Água e a João XXIII. Os limites foram determinados conforme a sistematização dos relatórios elaborados pela administração municipal, referentes às atividades de monitoramento e planejamento do bairro.

O resultado da aplicação dessa metodologia foram 248 questionários, dos quais 7 corresponderam aos casos de compra de imóveis no último ano, 15 aos casos de venda no momento da pesquisa e 226 aos casos de aluguel. Ao total aplicamos questionários em aproximadamente 6,09% do total de edificações existentes no bairro (4.070 domicílios) (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2010) significando para o período definido que no mínimo 6% dos imóveis havia sido objeto de alguma transação imobiliária – compra ou aluguel – ou pretendiam ser – no caso da venda –. Sendo comprovado, portanto, a expressividade da locação na área (91% do total das edificações levantadas). Em vista da predominância do mercado rentista, selecionamos para este artigo, o estudo das especificidades e peculiaridades do MII de locação em Mãe Luiza.

Especificidades do MII de locação em Mãe Luiza

Tomando como base as variáveis sobre o MII da Região Metropolitana do Recife desenvolvida por Lacerda y Melo (En: Abramo, 2009: 113-139), analisamos as especificidades dos 226 imóveis alugados no momento da pesquisa em Mãe Luiza, a partir das variáveis: i) tipo de domicílio (casa, apartamento, cômodo/vila, etc.); ii) mecanismos de fixação dos preços; e, iii) aspectos legais das negociações imobiliárias.

Tipo de domicílio

No mercado de locação é significativo o número de imóveis dos tipos casa (47,79%) e cômodo/vila (44,69%). É notada a presença acentuada de cômodo/vila, devido ao desmembramento da edificação/lote, a partir da transformação da unidade habitacional unifamiliar em multifamiliar para acolher amigos/parentes ou até mesmo para aumentar a renda familiar. Isto se deve em grande parte, à ausência de novas áreas a serem ocupadas no bairro.

No que se refere ao número de compartimentos das residências, predomina imóveis com quatro (24,78%) e cinco

(19,47%) cômodos. Em menor proporção, mas de modo significativo existem moradias com único cômodo (1,33%), dois cômodos (9,29%) e três cômodos (12,83%), principalmente nas edificações do tipo cômodo/vila. Ao considerarmos apenas os números de quarto, prevalecem aqueles com um único quarto (59,29%), sendo do tipo cômodo/vila (59,70%), ou seja, imóveis destinados a pessoas individuais ou famílias que, por não possuir rendimento familiar suficiente para entrar no mercado de compra e venda, optam por alugar uma residência menor compatível com a renda, tendo a esperança de um dia conseguir capitalizar e adquirir habitação de acordo com as suas necessidades.

Mecanismos de fixação dos preços

De acordo com os dados levantados (Tabela 1), predomina os preços do aluguel entre R\$100,00 e R\$150,00 (35,84%), como também entre R\$ 150,00 e menor que R\$ 200,00 (28,76%). Convém ressaltar a presença de imóveis alugados entre R\$ 50,00 e R\$ 100,00 (6,19%) e acima de R\$ 300,00 (5,74%). Essas alterações de preços podem ser justificadas pela variação da renda familiar dos locadores e locatários, pelo material do piso do imóvel, pela infraestrutura do bairro e pela segurança do entorno.

Preço do Aluguel	V. abs.	%
R\$50,00 (US\$ 29,58) ≤ Valor ≤ R\$ 100,00 (US\$ 59,17)	14	6,19
R\$100,00 (US\$ 59,17) < Valor ≤ R\$ 150,00 (US\$ 88,75)	81	35,84
R\$ 150,00 (US\$ 88,75) < Valor ≤ R\$ 200,00 (US\$ 118,34)	65	28,76
R\$ 200,00 (US\$ 118,34) < Valor ≤ R\$ 250,00 (US\$ 147,92)	37	16,37
R\$ 250,00 (US\$ 147,92) < Valor ≤ R\$ 300,00 (US\$ 177,51)	16	7,08
R\$300,00 (US\$ 177,51) < Valor ≤ R\$ 350,00 (US\$ 207,10)	9	3,98
Valor > R\$ 350,00 (US\$ 207,10)	4	1,77
Total	226	100

Tabela 1. Preço do aluguel. Fonte: Pesquisa direta, junho a dezembro de 2010 (Lima, 2012).

Ao considerarmos as variações de preços (maior, menor e médio) por metro quadrado de área construída em cada localidade do bairro (Tabela 2), constatamos que os mais elevados é na área próxima a orla marítima (Barro Duro), seguida dos trechos com melhor infraestrutura (Alto da Colina e João XXIII). Em contrapartida, esses locais possuem os menores preços de aluguel em Mãe Luiza, devido ao mercado concorrencial colocar em circulação diversos imóveis para locação, de acordo com o tipo da edificação (casa, cômodo/vila, etc.), o tipo de material empregado no piso, parede e cobertura, etc. Os preços do aluguel podem, também, estar relacionados com a própria situação financeiro dos inquilinos, fazendo com que os locadores diminuam o valor.

No caso específico da tipologia do imóvel, o valor/m² do apartamento sobressai em relação aos demais tanto ao considerarmos o maior e menor preço, destacando principalmente no valor do preço médio (Tabela 3). A diferença de valores/m² máximos e mínimos entre a mesma tipologia é representativa, basicamente, nas edificações do tipo casa, casa com comércio/serviço e cômodo/vila. Contudo, são praticamente semelhantes os valores máximos e mínimos nos lotes com duas unidades habitacionais (casa + casa).

Assim, o valor gasto com aluguel representa custos elevados ao orçamento da renda familiar dos inquilinos. A análise revelou que 32,14% dos locatários com rendimento de até três salários mínimos comprometem entre 16% a 26% da sua rentabilidade mensal para efetuar o pagamento do aluguel (Tabela 4). Sendo destacados também aqueles que utilizam entre 26% a 36% (23,47% do total com rendimento de até três salários mínimos). De maneira representativa, há um número significativo de moradores comprometidos com mais de 57% do rendimento familiar (2,65%).

Para aqueles com renda familiar entre três a seis salários mínimos, os pagamentos de aluguel correspondem entre 7,5% a 25,5% do rendimento mensal, predominando principalmente entre 6% a 16% (76% dos locatários inseridos nesta faixa de renda). E, apenas três inquilinos possuem renda familiar superior a seis salários mínimos com gastos para o aluguel entre 6% a 16%

Localidades	Aluguel (Preço do m ²)					
	Maior		Menor		Média	
	R\$	US\$	R\$	US\$	R\$	US\$
Alto da Colina	18,66	11,04	1,00	0,59	9,83	5,82
Barro Duro	20,38	12,06	1,78	1,05	11,08	6,56
Caixa d' Água	12,00	7,10	v	1,78	7,50	4,44
Guanabara ou Aparecida	14,37	8,50	2,50	1,48	8,44	4,99
João XXIII	16,66	9,86	2,00	1,18	9,33	5,52
Sopapo	8,33	4,93	2,50	1,48	5,42	3,21

Tabela 2. Preço do aluguel por m² versus localidades do bairro. Fonte: Pesquisa direta, junho a dezembro de 2010 (Lima, 2012).

Tipo do imóvel	Aluguel (Preço do m ²)					
	Maior		Menor		Média	
	R\$	US\$	R\$	US\$	R\$	US\$
Apartamento	20,83	12,33	16,66	9,86	18,74	11,09
Casa	18,66	11,04	1,00	0,59	9,83	5,82
Casa + Casa	4,28	2,53	3,33	1,97	3,80	2,25
Casa com comércio/serviço	12,50	7,40	4,16	2,46	8,33	4,93
Cômodo/ vila	16,66	9,86	2,50	1,48	9,58	5,67
Quitinete	8,92	5,28	8,92	5,28	8,92	5,28

Tabela 3. Preço do aluguel por m² versus tipo do imóvel. Fonte: Pesquisa direta, junho a dezembro de 2010 (Lima, 2012).

Aluguel X Renda	Rendimento Familiar					
	Até 3 S.M.		Entre 3 a 6 S.M.		6 S.M. em diante	
	V. abs.	%	V. abs.	%	V. abs.	%
6% < Aluguel/Renda ≤ 16%	45	22,96	19	76	3	100
16% < Aluguel/Renda ≤ 26%	63	32,14	6	24	---	---
26% < Aluguel/Renda ≤ 36%	46	23,47	---	---	---	---
36% < Aluguel/Renda ≤ 46%	18	9,18	---	---	---	---
46% < Aluguel/Renda ≤ 56%	10	5,10	---	---	---	---
Aluguel/Renda > 56%	5	2,55	---	---	---	---
NR	9	4,59	---	---	---	---
Total	196	100	25	100	3	100

Tabela 4. Comprometimento do rendimento familiar com aluguel. Fonte: Pesquisa direta, junho a dezembro de 2010 (Lima, 2012).

do orçamento. A cobrança de uma rentabilidade maior para os mais pobres, provavelmente, decorre do baixo rendimento familiar em relação ao limite mínimo para o valor cobrado de locação, onerando o orçamento familiar com a despesa de aluguel para aqueles com rendimentos de até três salários mínimos.

Apesar do elevado comprometimento da renda familiar com a mensalidade do aluguel, apenas 23,45% dos inquilinos em algum momento foram inadimplentes. No que concerne à conduta dos locadores, 62,26% realizam a cobrança pessoalmente, mas um número de locatários informou que comunicam/justificam o atraso (18,86%) antes de serem cobrados. Provavelmente, por causa das relações de confiança e lealdade, 88,67% dos “proprietários” toleram o atraso (43,39%) ou realizam acordo (45,28%). Essas atitudes confirmam que uma parte dos locadores confia em que, de uma forma ou de outra, receberá os aluguéis. Embora, exista um número significa que ameaça inquilinos inadimplentes (7,54%). Conforme Lacerda (2010: 46), esses posicionamentos revelam que não somente as transações bem sucedidas, mas também, as punições fortalecem os vínculos criados entre locadores e inquilinos.

Aspectos legais das negociações imobiliárias

O mercado de locação apresenta especificidades referentes aos aspectos legais das transações imobiliárias. Os dados evidenciaram que dos 226 imóveis alugados no bairro, 81,42%

foram negociados sem respaldo de um documento legal conforme os utilizados nas transações formais, sendo realizado apenas o contrato verbal. Dos que concretizaram algum tipo de contrato (16,81%), 42,10% assinaram contrato em papel com firma reconhecida e registrado em cartório, seguido de contrato em papel sem firma reconhecida (23,68%). Dentre os contratos com algum tipo de ajuste formal, a duração dos acordos de locação variou entre prazos de doze meses (55,26%) e de seis meses (34,21%). Já, os com contrato em papel, apenas 7,89% precisaram de fiador para adquirir o imóvel.

As negociações realizadas por meio de documento desprovido de validade jurídica (23,68%), apesar de serem expressivos, não possibilitam generalizações, em termos de não formalização. Todavia, é imprescindível registrar que locadores encontraram uma maneira de representar, por escrito, a transação imobiliária, produzindo um documento de defesa dos seus direitos frente aos compromissos assumidos pelos inquilinos.

No decorrer da pesquisa percebemos nas negociações, a falta de algum tipo de comprovante que garante o pagamento do aluguel. Então, a partir do septuagésimo nono questionário, indagamos aos inquilinos sobre o recebimento do boleto de quitação da transação. Dos 148 questionários (65,48%) que aplicamos tal pergunta apenas 25, 67% recebe algum comprovante capaz de garantir a efetivação da prestação.

Deste modo, apreende que é insuscetível mensurar as transações imobiliárias do mercado rentista informal uma vez que há ausência de registros e predominância de laços de confiança-lealdade, não estando submetidos os acordos a regras legalmente instituídas. Sendo assim, são criadas convenções próprias com suas características peculiares e arbitrárias como referencial de conduta (ou norma), resultante de um acordo (ou acerto) entre locatário e locador que garantem a ordem de funcionamento do mercado.

Reflexões Finais

Após a finalização da pesquisa de campo na AEIS de Mãe Luiza, Natal (RN), de modo geral, percebemos que a sistemática metodológica definida previamente contribuiu plenamente para desenvolver os objetivos da análise, ressaltando, entretanto, algumas questões e particularidades, como as dificuldades encontradas para contabilizar e mensurar transações imobiliárias e quantificar os imóveis alugados. Todavia, as inquirições possibilitaram a criação de um banco de dados sobre o mercado imobiliário informal do bairro, abrindo caminhos para outros estudos a serem desenvolvidos nessa temática na cidade do Natal, já que ainda é pouco conhecido.


De maneira geral, verificamos que o funcionamento do MII de locação na AEIS de Mãe Luiza apresenta semelhanças ao mercado imobiliário formal em relação à oferta imobiliária habitacional por configurar um mercado secundário, isto é, um mercado de residências do estoque existente, a partir de “imóveis usados” (casa) ou de fracionamentos da edificação original (cômodo/vila). Essa produção de imóveis novos informais ocorre a partir do fracionamento do lote original familiar, pela ocupação de parte do lote e/ou casa (produção de quartos), mantendo a residência (ou parte) da unidade familiar original.

Verificamos que os patamares máximo e mínimo dos preços dos imóveis são diferenciados por metro quadrado de acordo com as localidades do bairro, tendo destaque a região de Barro Duro, com preço médio superior ao das demais áreas, devido relações direta entre um conjunto de fatores, como: proximidade da orla marítima, condição da infraestrutura urbana, segurança, salubridade das edificações, perfil social da demanda. Em contrapartida, a localidade do Sopapo apresentou os meno-

res preços, área esta com um dos piores indicadores sociais do bairro. Logo, não se pode deixar de registrar que os valores são influenciados pelas externalidades das localidades.

Sobre os preços cobrados, estes comprometem em média 26% do rendimento familiar, sendo em alguns casos superior a 50%, afetando outras necessidades básicas de sobrevivência das famílias cujos rendimentos são reduzidos. Para poucos, o aluguel se trata de estágio temporário, enquanto a casa própria está sendo construída, ou até que possam arrecadar economias para compra de um imóvel. Mas para a grande maioria, o aluguel elimina as possibilidades de adquirir moradia própria, visto que, absorve os recursos que poderiam permitir a compra de um terreno e a construção de um imóvel.

A respeito dos aspectos legais das negociações, em Mãe Luiza existem normas, no sentido de *convenção*, uma delas a *confiança-lealdade*, em que as relações diretas entre elas persistem durante toda vigência da locação. Confiança por parte do locador e lealdade por parte do locatário, através de condutas (ou normas) que resultam de um acordo (ou acerto), firmado implícito e/ou explicitamente entre eles. Tais questões são consideradas, por exemplo, nas modalidades contratuais do aluguel, em que 81,42% foram negociados mediante acordos verbais, existindo certa confiança por parte do locador que o inquilino efetuará o pagamento do aluguel, apesar da não-formalização, e lealdade por parte do locatário no compromisso de assumir o aluguel. Dessa forma, confirma que essa convenção é mais uma característica específica das transações imobiliárias diante das incertezas do MII, através de laços de confiança-lealdade que facilitam as transações econômicas e garantem a existência e reprodução dos mercados de locação.

De modo geral, percebemos que o mercado imobiliário informal apresenta particularidades importantes em relação ao seu funcionamento, com semelhanças e/ou diferenciações no processo locação de imóveis, dificultando o estabelecimento de relações diretas de preço entre eles por cada uma possuir um rol de características próprias. Em vista disso, o estudo constituiu numa importante ferramenta para o entendimento das formas de acesso à moradia em assentamentos populares informais, podendo ainda contribuir sobremaneira para o entendimento do processo atual de produção e reprodução das áreas de informalidade e de pobreza dos centros urbanos. 

Referências Bibliográficas

- ABRAMO, P. (2003). "A teoria econômica da favela: quatro notas sobre a localização residencial dos pobres e o mercado imobiliário informal". En: Abramo, P. *Cidade da Informalidade*. Rio de Janeiro: Livraria Sette Letras, FAPERJ, pp. 189 - 223.
- ABRAMO, P. (2007). *Características estruturais dos mercados informais de solo na América Latina: formas de funcionamento*. Belém: XII Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 21 a 25 de maio.
- ABRAMO, P. (2009). *Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras*. Porto Alegre: ANTAC.
- ARAÚJO, K. M. S. (2005) *A juventude de Mãe Luiza e o seu lugar social no cenário urbano*. Natal: Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Dissertação de Mestrado em Serviço Social.
- BALTRUSIS, N. (2005). *Mercado imobiliário informal em favelas e o processo de estruturação da cidade: um estudo sobre a comercialização de imóveis em favelas na Região Metropolitana de São Paulo*. São Paulo: Universidade de São Paulo. Tese de doutorado.
- FERNANDES, M. A. da S. (2000). *O Morro Ama! Amor instinto do auto-infinito nas formas da história: comunidade e sociedade no bairro de Mãe Luiza*. 2000. Natal: Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Dissertação de Mestrado em Ciências Sociais.
- GORDILHO-SOUZA, A. (2000). *Limites do Habitar: Segregação e exclusão na configuração urbana contemporânea de Salvador e perspectivas no final do século XX*. Salvador: EDUFAB.
- HABITARE. (2009). Obra traz resultados de estudos nas favelas brasileiras. *Habitare*, 9 (Junho/Julho). Consultado em: http://www.habitare.org.br/ConteudoGet.aspx?CD_CONTEUDO=526
- HABITARE. (S.f.). www.habitare.org.br
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. (2010). *Censo Demográfico*. Consultado em: www.ibge.gov.br
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. (S.f.). www.ibge.gov.br
- LACERDA, N. (2010) *Ensaio a coordenação do mercado imobiliário de aluguel em áreas pobres: primeira aproximação à luz da Teoria das Convenções*. Recife: UFPE.
- LEITÃO, F. de P. (1978). *Considerações sobre Mãe Luiza: uma comunidade habitacional de baixa renda*. 1978. São Paulo: Universidade de São Paulo. Dissertação de Mestrado em Engenharia.
- LIMA, H. A. S. (2012) *Do Acesso Clássico à Comercialização: especificidades do mercado imobiliário informal na Área Especial de Interesse Social de Mãe Luiza, Natal/RN*. Natal: Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo.
- LOPES JÚNIOR, E. (2000) *A construção social da cidade do prazer*. Natal: EDUFRN.
- MORAES, L. M., VIVAS, M. D. & SOBRINHA, M. D. (2008). *Efetivação do direito à moradia na cidade do Natal: monitoramento e controle social na Missão da Reitoria Nacional do Direito Humano à Moradia Adequada e Terra Urbana – Plataforma DHESCA*. Natal: EDUFRN, Editora da UFRN.
- NATAL (2004). Universidade Federal do Rio Grande do Norte. *Política de Habitação de Interesse Social para o Município de Natal*. Natal: Relatório do Diagnóstico da Situação Habitacional no Município do Natal (RN). Produto 01.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE NATAL (2007). *Plano Diretor de Natal. Lei Complementar n° 082, de 21 de Junho de 2007*. Natal: Prefeitura de Natal.
- SMOLKA, M. O. (2003). "Regularização da ocupação do solo urbano: a solução que é parte do problema, o problema que é parte da solução". En: Fernandes, E. y Alfonsin, B. *A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano*. Belo Horizonte: Del Rey, pp. 255 - 291.

