

Universidade Federal do Rio Grande do Sul  
Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional

Edilene Lira da Silva

**O NEGÓCIO CHAMADO FAVELA:**  
MERCADO IMOBILIÁRIO EM ESPAÇOS PALAFÍTICOS AMAZÔNIDAS

Orientadora Dra. Heleniza Ávila Campos



Porto Alegre  
2019

EDILENE LIRA DA SILVA

**O NEGÓCIO CHAMADO FAVELA:  
MERCADO IMOBILIÁRIO EM ESPAÇOS PALAFÍTICOS AMAZÔNIDAS**

Dissertação submetida ao Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, como requisito parcial para obtenção do título de Mestra em Planejamento Urbano e Regional.

Orientadora: Profa. Dra. Heleniza Ávila Campos

Porto Alegre

2019

### CIP - Catalogação na Publicação

Silva , Edilene Lira da  
O NEGÓCIO CHAMADO FAVELA: MERCADO IMOBILIÁRIO EM  
ESPAÇOS PALAFÍTICOS AMAZÔNIDAS / Edilene Lira da  
Silva . -- 2019.  
132 f.  
Orientadora: Heleniza Ávila Campos.

Dissertação (Mestrado) -- Universidade Federal do  
Rio Grande do Sul, Faculdade de Arquitetura, Programa  
de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional,  
Porto Alegre, BR-RS, 2019.

1. Amazônia. 2. Espaços palafíticos . 3. Mercado  
imobiliário informal . 4. Macapá. 5. Ressacas. I.  
Campos, Heleniza Ávila, orient. II. Título.

EDILENE LIRA DA SILVA

**O NEGÓCIO CHAMADO FAVELA:  
MERCADO IMOBILIÁRIO EM ESPAÇOS PALAFÍTICOS AMAZÔNIDAS**

Dissertação submetida ao Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, como requisito parcial para obtenção do título de Mestra em Planejamento Urbano e Regional.

Aprovada em: Porto Alegre, 25 de setembro de 2019.

**BANCA EXAMINADORA**

---

Profa. Dra. Heleniza Ávila Campos – Orientadora  
PROPUR – UFRGS

---

Profa. Dra. Tânia Marques Strohaecker  
POSGea - UFRGS

---

Profa. Dra. Clarice Maraschin  
PROPUR– UFRGS

---

Prof. Dr. Bruno César EufRASIO de Mello  
Faculdade de Arquitetura – UFRGS

Aos meus sobrinhos Francisco, Fernando Neto,  
Gabriel, Ryan, Juliana, João Pedro, Wesley, Giovanna,  
Samuel, Maysa, Mayele, Guilherme e Steffany.

## AGRADECIMENTOS

À CAPES (Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior) e ao Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, que oportunizaram o desenvolvimento deste estudo, e pela concessão da bolsa durante o período de realização do mesmo.

Aos meus pais, Elisa e Fernando, que mesmo sem compreenderem o significado de um mestrado, me apoiaram e não mediram esforços para que eu alcançasse esse meu objetivo.

Aos meus irmãos, Emerson, Ernande, Elizandra, Francisco, Elizeth e Eliete, pelos carinhos e cuidados, não somente no período do mestrado, mas durante toda a minha vida.

Aos amigos que me acompanharam durante as visitas de campo, Andréia Sousa, Estefany Furtado e Rodrigo Souza.

Aos amigos que fiz em Porto Alegre, que me acolheram e deram leveza à minha caminhada em terras sulistas: Bruno Gallina, Carolina Chassot, Douglas Martini, Francisco Cenzi, Karén Kussler, Luciana Linhares, Sal Facco, Vanessa Leal e Waleska Avozani.

Aos amigos de Macapá, que mesmo distantes, me apoiaram e se fizeram presente durante este período: Adriele Trindade, Florence Porcy, Gustavo Corrêa, Jonatas Lobato, Luciana Carvalho e Natali Costa.

A Jodival, por todo o companheirismo e incentivo. Você foi muito importante nesta etapa da minha vida.

À Heleniza. Pelas orientações, pela paciência que teve comigo e pelas conversas amigas. Pelos vinhos e pelas cervejas. Pelos almoços e pelos jantares. Por tudo.

## RESUMO

O mercado imobiliário informal é o principal mecanismo de acesso ao solo urbano da população de baixa renda em inúmeras cidades brasileiras. Dada a sua importância, nas últimas décadas esse tema vem ganhando uma atenção especial por uma parte daqueles que estudam a produção do espaço urbano, e ainda que seja perceptível o aumento no número de estudos relacionados ao tema, a maior parte deles se dedicam à análise desse mecanismo em metrópoles e grandes cidades. A presente pesquisa tem como objetivo a investigação da produção capitalista do urbano sob a ótica do mercado imobiliário informal em Macapá, uma cidade média, amazônica, que não passou pelo processo de industrialização, logo, apresenta dinâmicas urbanas e econômicas distintas de contextos metropolitanos. As áreas foco dessa pesquisa são as localmente denominadas como *ressacas*, áreas úmidas que permeiam o perímetro urbano da cidade e que são ambientalmente protegidas por um amplo conjunto de legislações. Desde a década de 1950, as *ressacas* são ocupadas pela população de baixa renda mediante a construção de imóveis palafíticos, e em 2010 abrigava cerca de 60.670 pessoas, que correspondia a 15,2% da população macapaense daquele ano. Ao todo existem 23 *ressacas* ocupadas no perímetro urbano de Macapá e três delas foram selecionadas como *loci* de estudo, sendo elas: a *Ressaca Poço do Mato*, a *Ressaca do Tacacá* e a *Ressaca do Marabaixo*. As informações sobre o funcionamento do mercado imobiliário nas três *ressacas* foram coletadas a partir da aplicação de questionários e a realização de entrevistas com compradores, vendedores e locatários de imóveis que residem nas áreas. E tais informações mostram que o mercado imobiliário nesses espaços possui dinâmicas próprias, apresentando similaridades e particularidades em relação a outros espaços informais. Em um cenário mais amplo, a pesquisa desenvolvida pode ajudar na compreensão da realidade dual, sendo ela formal e informal, da economia urbana relacionada à ação do mercado imobiliário em Macapá.

**Palavras-chave:** Amazônia; Espaços Palafíticos; Mercado Imobiliário Informal.

## ABSTRACT

The informal real estate market is the main urban land access mechanism for the low-income population in several Brazilian cities. Given its importance, in recent decades this particular discussion has gained special attention from those who study the production itself of urban space. Although the number of related studies has become increasingly noticeable, most of them will be dedicated to the analysis of this mechanism in metropolises and large cities. This research aims to investigate the urban capitalist production from the point of view of the informal real estate market in Macapá, an average Amazonian city that did not go through an industrialization process and therefore presents both urban and economic dynamics distinct from metropolitan contexts. The focus areas of this research are locally referred to as undertows, wetlands that permeate the city's urban perimeter and are environmentally protected by a broad set of legislation. This is taking place since the 1950s, when the wetlands started being occupied by the low-income population through the construction of the commercial real estate, and in 2010 they opened space for about 60,670 people, which corresponds to 15.2% of the population of Macapá that year. In total, there are 23 wetlands occupied in the urban perimeter of Macapá and three of them have been selected as study sites, namely: Poço do Mato, Tacacá and Marabaixo. Information on the operation of the real estate market in all three of them was collected through questionnaires and interviews with buyers, sellers and renters of real estate residing in the areas. This information shows that the real estate market in these spaces has permitted dynamics, presenting similarities and particularities in relation to other informal spaces. In a larger scenario, developed research can help understand the double reality, formal and informal, of the urban economy specialized in the action of the real estate market in Macapá.

**Keywords:** Amazon; Wetlands; Stilts; Informal Real Estate Market.



## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Ressacas no perímetro urbano de Macapá .....	16
Figura 2 – Divisão das ressacas .....	41
Figura 3 – Evolução urbana da cidade de Macapá .....	48
Figura 4 – Vista superior de um trecho da cidade com ocupações palafíticas .....	50
Figura 5 – Ressacas selecionadas .....	54
Figura 6 – Imóveis palafíticos ofertados na Ressaca Poço do Mato .....	56
Figura 7 – Imóveis palafíticos ofertados na Ressaca do Tacacá .....	56
Figura 8 – Imóveis palafíticos ofertados na Ressaca do Marabaixo .....	57
Figura 9 – Localização da Ressaca Poço do Mato .....	59
Figura 10 – Ressaca Poço do Mato antes de ser ocupada .....	60
Figura 11 – Evolução da ocupação na Ressaca Poço do Mato.....	61
Figura 12 – Interior da Ressaca Poço do Mato.....	62
Figura 13 – Equipamentos públicos no entorno da Ressaca Poço do Mato .....	63
Figura 14 – Localização da Ressaca do Tacacá .....	65
Figura 15 – Evolução da ocupação no trecho da Ressaca do Tacacá.....	66
Figura 16 – Zoneamento das ressacas de Macapá e Santana .....	67
Figura 17 – Interior da Ressaca do Tacacá.....	68
Figura 18 – Equipamentos públicos no entorno da Ressaca do Tacacá .....	69
Figura 19 – Localização da Ressaca do Marabaixo .....	71
Figura 20 – Evolução da ocupação na Ressaca do Marabaixo.....	71
Figura 21 – Interior da Ressaca do Marabaixo.....	72
Figura 22 – Equipamentos públicos no entorno da Ressaca do Marabaixo .....	73
Figura 23 – Tipologia dos imóveis ofertados .....	79
Figura 24 – Tipologia dos imóveis ofertados na Ressaca Poço do Mato .....	80
Figura 25 – Tipologia dos imóveis ofertados na Ressaca do Tacacá .....	81
Figura 26 – Tipologia dos imóveis ofertados na Ressaca do Marabaixo .....	81
Figura 27 – Lotes não edificadas na Ressaca do Tacacá.....	85
Figura 28 – Imóvel em construção na Ressaca do Tacacá com banheiro em alvenaria.....	87
Figura 29 – Banheiros em imóveis ofertados .....	88
Figura 30 – Anúncios de locação e venda por placas.....	90
Figura 31 – Preços dos imóveis ofertados na Ressaca Poço do Mato.....	99

Figura 32 – Preço dos imóveis ofertados na Ressaca do Tacacá.....	100
Figura 33 – Preços dos imóveis ofertados na Ressaca do Marabaixo .....	100
Figura 34 – Divisão da Ressaca Poço do Mato .....	104
Figura 35 – Canos e lixo na lâmina d'água da Ressaca Poço do Mato .....	107
Figura 36 – Fossas sépticas na Ressaca do Tacacá .....	108
Figura 37 – Fiações elétricas e encanamentos na Ressaca do Tacacá.....	111
Figura 38 – Utilização de caixas d'água na Ressaca do Tacacá.....	112
Figura 39 – Passarela na Ressaca do Tacacá antes e após o período eleitoral de 2018 .....	112
Figura 40 – Cabeceira da passarela na Ressaca do Marabaixo .....	115
Figura 41 – Anúncio de venda pela internet.....	117
Figura 42 – Anúncio de locação pela internet .....	177

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Classificação do mercado informal de terras.....	29
Quadro 2 – Critérios de seleção das ressacas .....	53
Quadro 3 – Aspectos da Ressaca Poço do Mato .....	105
Quadro 4 – Aspectos da Ressaca do Tacacá.....	109
Quadro 5 – Aspectos da Ressaca do Marabaixo.....	113

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – População urbana e dos AGSN (milhares) .....	26
Tabela 2 – Evolução da população no estado do Amapá e do município de Macapá.....	49
Tabela 3 – Número de imóveis aplicáveis à pesquisa e número de questionários aplicados ...	57
Tabela 4 – Rendimento domiciliar mensal <i>per capita</i> na Ressaca Poço do Mato em 2010.....	63
Tabela 5 – Rendimento domiciliar mensal <i>per capita</i> na Ressaca do Tacacá em 2010.....	69
Tabela 6 – Tipologia dos imóveis ofertados.....	80
Tabela 7 – Número de cômodos dos imóveis ofertados sem discriminação de mercado .....	83
Tabela 8 – Materiais construtivos das paredes dos imóveis.....	87
Tabela 9 – Média geral dos preços de locação .....	94
Tabela 10 – Média geral dos preços de venda.....	97

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABRAMAT	Associação Brasileira da Indústria de Materiais de Construção
AGSN	Aglomerados Subnormais
AIS	Áreas de Interesse Social
ALCMS	Área de Livre Comércio de Macapá e Santana
APPs	Áreas de Preservação Permanente
BOPE	Batalhão de Operações Especiais
CPF	Cadastro de Pessoas Físicas
CAESA	Companhia de Água e Esgoto do Amapá
CEA	Companhia de Eletricidade do Amapá
EMBRAPA	Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária
FGV	Fundação Getúlio Vargas
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IEPA	Instituto de Pesquisas Científicas e Tecnológicas do Estado do Amapá
ICOMI	Industria e Comércio de Minérios S.A
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
PDDUAM	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Macapá
SEMAM	Secretaria Municipal do Meio Ambiente de Macapá
UNIFAP	Universidade Federal do Amapá
ZEEU	Zoneamento Ecológico-Econômico Urbano

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>15</b>
<b>CAPÍTULO 1   RECORTE TEÓRICO .....</b>	<b>19</b>
1.1 O SOLO URBANO COMO MERCADORIA .....	19
1.2 SEGREGAÇÃO NO ESPAÇO URBANO.....	22
1.3 ALTERNATIVAS HABITACIONAIS .....	24
1.4 O MERCADO IMOBILIÁRIO INFORMAL .....	28
1.4.1 Classificação do mercado .....	28
1.4.2 Fatores condicionantes dos preços.....	31
1.4.3 As transações imobiliárias .....	34
<b>CAPÍTULO 2   OS ESPAÇOS PALAFÍTICOS .....</b>	<b>40</b>
2.1 AS RESSACAS .....	40
2.2 LEGISLAÇÕES APLICÁVEIS ÀS RESSACAS .....	42
2.3 EXPANSÃO URBANA E OCUPAÇÕES NAS RESSACAS .....	46
<b>3 CAPÍTULO 3   O MERCADO IMOBILIÁRIO PALAFÍTICOS .....</b>	<b>52</b>
3.1 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS.....	52
3.2 AS RESSACAS SELECIONADAS .....	58
3.2.1 Ressaca Poço do Mato .....	58
3.2.2 Ressaca do Tacacá .....	64
3.2.3 Ressaca do Marabaixo .....	70
3.3 DINÂMICAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	73
3.3.1 Caracterização socioeconômica dos participantes.....	74
3.3.2 Mobilidade espacial .....	76
3.3.3 Características dos produtos ofertados .....	78
3.3.4 Agentes e transações imobiliárias.....	88
3.3.5 Preços e estimativa de fixação .....	93
3.3.6 Aspectos positivos e negativos das ressacas.....	103
3.3.7 Os aspectos como externalidades .....	115
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>119</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>122</b>

<b>APÊNDICE A .....</b>	<b>128</b>
<b>APÊNDICE B.....</b>	<b>130</b>

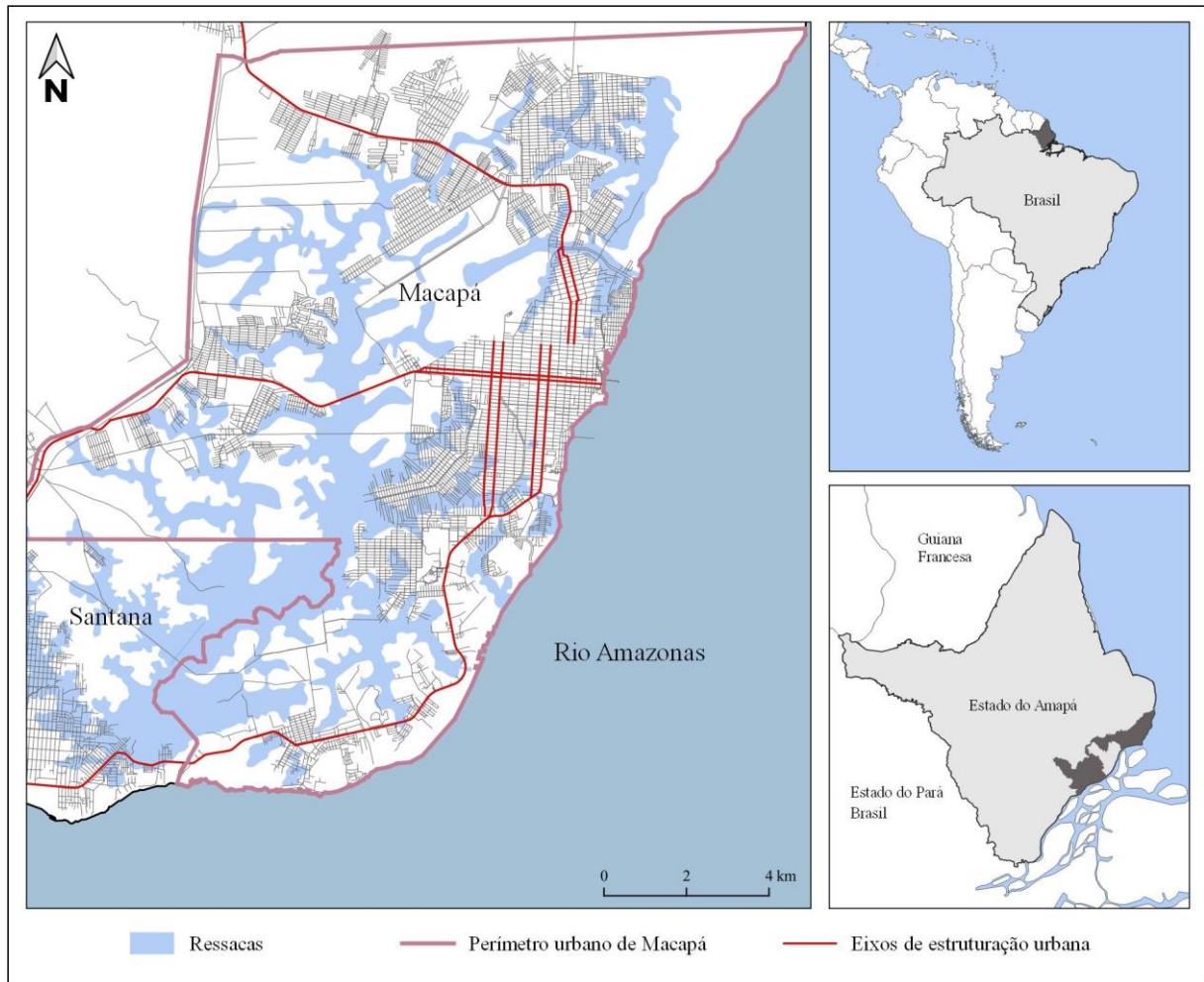
## INTRODUÇÃO

No Brasil, o problema do acesso ao solo urbano e à moradia pela população de baixa renda não é uma particularidade das metrópoles ou das grandes cidades, em razão de, assim como destacou Milton Santos (1993, p.94), “como diferença de grau de intensidade, todas as cidades brasileiras exibem problemáticas parecidas”. Nesta perspectiva, esta pesquisa visa analisar o acesso à moradia via mercado imobiliário em espaços palafíticos situados em Macapá, uma cidade média amazônica, capital do estado do Amapá. A cidade está localizada às margens do Rio Amazonas e possui cerca de 20% do seu perímetro urbano permeado por áreas úmidas (SANTOS FILHO, 2011) que localmente são denominadas como *ressacas* e se “constituem como sistemas físicos fluviais colmatados, drenados por água doce e ligadas a um curso principal d'água, influenciados fortemente pela pluviosidade e possuindo vegetação herbácea” (TAKYAMA *et al* 2012, p.17) (Figura 1).

As *ressacas* são ambientalmente protegidas por amplo conjunto de legislações, em âmbito federal, estadual e municipal, e desde a década de 1950, quando o fluxo migratório para a região se intensificou, passaram a ser ocupadas, através da construção de imóveis palafíticos, pela população de baixa renda que não possuía recursos financeiros para participar do circuito imobiliário formal em terra firme. Das 23 *ressacas* existentes no perímetro urbano, 22 sofrem o processo de antropização (SANTOS FILHO, 2011). Segundo os dados do recenseamento de 2010, dos 398.204 habitantes de Macapá, ao menos 60.070 residiam em espaços palafíticos (IBGE, 2011), no entanto, Carvalho (2015) e Scheibe (2016), mesmo que sem pesquisa reconhecida, estimam que o número de residentes nas *ressacas* seja ainda maior, em torno de 80 mil.



**Figura 1- Ressacas no perímetro urbano de Macapá**



Fonte: Elaborado pela autora, 2019.

Os espaços palafíticos recebem várias denominações, como: ocupação na ressaca, pontes, áreas de ponte, baixada, palafitas, e em raros casos, emprega-se o termo favela, como lembra Souza (2019). Há certo receio da utilização do termo favela para designar os espaços palafíticos, tendo a associação das favelas como as ocupações em tijolo aparente nos morros do Rio de Janeiro e a locais sob o domínio do tráfico de drogas. Entretanto, os espaços palafíticos aqui tratados, concretizam-se como áreas segregadas, com insuficiência de infraestrutura e imóveis em situações precárias, e para Carvalho (2015), as favelas existem em diferentes tipologias arquitetônicas adaptadas às características geográficas e físicas de cada lugar, por isso, considera os espaços palafíticos de Macapá como espaços favelados. Nesta pesquisa igualmente se considera as ocupações nas ressacas como favelas, e como tais, assentamentos populares informais.

Sobre o mercado imobiliário nos assentamentos informais, Abramo (2009) explicita que existe um enorme vazio nos estudos urbanos sobre o tema, apesar de ele existir, desde o tempo

da colônia, nos países latino-americanos e ser considerado atualmente o principal mecanismo de acesso ao solo urbano pela população de baixa renda em inúmeras cidades. O alusivo mercado se caracteriza como um segundo aspecto do processo capitalista de produção da cidade e o seu estudo se torna relevante em função da redução expressiva do processo de ocupação de terras urbanas, surgindo dessa maneira, a necessidade de trazê-lo como um dos muitos assuntos para o centro dos debates urbanos.

Existem, relativamente, poucas pesquisas em âmbito nacional que buscam a análise da produção capitalista da cidade sob a ótica do mercado imobiliário informal, sendo que quase a totalidade se concentra no estudo desse fenômeno urbano nas grandes metrópoles. Destaca-se aqui, a pesquisa intitulada *Mercados informais de solo nas cidades brasileiras e o acesso dos pobres ao solo urbano*, realizada pela Rede INFOSOLO entre os anos de 2004 e 2006, que investigou o mercado imobiliário em assentamentos informais situados em oito regiões metropolitanas do país, sendo elas: Belém, Brasília, Florianópolis, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro, Salvador e São Paulo. A pesquisa mostrou que não há um padrão uniforme de divisão dos mercados de locação e de comercialização em todas as cidades; em algumas, o peso do mercado de comercialização é predominante, enquanto em outras, o mercado de locação é a principal forma da população de baixa renda ter acessos aos assentamentos informais e, conseqüentemente, à moradia.

A presente pesquisa explorou a ação do mercado imobiliário informal em um contexto distinto dos citados acima, buscando a compreensão desse fenômeno em uma cidade média, amazônica, em que grande parte do seu território é protegido ambientalmente e onde não ocorreu o processo de industrialização, caracterizando dinâmicas urbanas e econômicas diferentes das cidades em que se concentram esses estudos, mostrando que o acesso ao solo urbano e à moradia pelas classes populares não é um problema enfrentado somente nas grandes cidades. Ademais, este é o primeiro trabalho dessa natureza que possui as ressacas como objeto empírico e que, conseqüentemente, pode ajudar na compreensão da realidade dual, sendo ela formal e informal, da economia urbana relacionada à ação do mercado imobiliário em Macapá.

A partir de critérios que envolvem *localização, tempo de ocupação e adensamento* foram selecionadas três ressacas, dentre as 23 existentes no perímetro urbano da cidade, para serem investigadas, sendo elas: a Ressaca Poço do Mato, a Ressaca do Tacacá e a Ressaca do Marabaixo. Os objetivos principais da pesquisa foram: 1) analisar a dinâmica do mercado imobiliário nesses três espaços palafíticos; e 2) compreender a forma de provisão habitacional para a população que não possui acesso ao mercado imobiliário em terra firme. Para tanto, buscou-se averiguar a influência da localização de cada ressaca nos preços estabelecidos para

os imóveis; identificar as características edilícias dos produtos ofertados; caracterizar os participantes do mercado imobiliário; verificar como se estabelecem as transações mercantis; e, identificar a existência de externalidades que podem condicionar os preços dos imóveis.

A dissertação está dividida em três capítulos. O primeiro apresenta as reflexões teóricas a respeito do solo urbano como mercadoria, a segregação urbana e as alternativas habitacionais. Em seguida, adentra-se nas lógicas de funcionamento do mercado imobiliário informal, na sua caracterização, nos elementos que condicionam os preços e nos mecanismos de efetivação das transações imobiliárias. O segundo capítulo apresenta o que são as ressacas e quais as suas funções para o equilíbrio ecológico, é feito um breve resumo das leis que regulam esses espaços, além de ser exposto como o processo de ocupação e produção do espaço urbano de Macapá acarretou o processo de ocupação das áreas de ressaca. No terceiro e último capítulo, apresenta-se a metodologia aplicada na pesquisa, se faz uma caracterização das ocupações nas três ressacas selecionadas e do seu entorno, e posteriormente é realizada as análises dos dados obtidos durante a pesquisa de campo.

## CAPÍTULO 1 RECORTE TEÓRICO

O mercado imobiliário informal é o principal mecanismo de acesso ao solo urbano pela população de baixa renda em inúmeras cidades brasileiras, e por essa razão tem recebido uma atenção especial nas últimas décadas por uma parte daqueles que estudam a produção do espaço urbano. Neste capítulo é realizado um breve resgate de outros temas ligados ao mercado imobiliário informal, como a transformação do solo urbano em mercadoria e a segregação urbana. Posteriormente, adentra-se no funcionamento do mercado imobiliário informal, explicitando as suas características, os fatores que condicionam os preços e como ocorrem as transações mercantis.

### 1.1 O SOLO URBANO COMO MERCADORIA

O solo urbano é disputado por um grande número de indivíduos que exercem as mais diversas atividades, sendo essa disputa calcada pelas regras do capitalismo, que possui a função histórica de se reproduzir e tem a mercadoria como sua unidade elementar. Segundo Harvey (1980), o solo, assim como suas benfeitorias são, nesse cenário, mercadorias.

A mercadoria na abordagem marxista possui duplo aspecto na sociedade capitalista: o *valor de uso* e o *valor de troca*. O valor de uso tem valor somente em uso e se concretiza via processo de consumo, servindo diretamente como meio de existência; todavia, os valores de uso são trocados por outros valores de uso, surgindo o valor de troca, que, na verdade, se caracteriza como uma relação quantitativa (HARVEY, 1980). A criação do valor de troca resulta de um “processo social de aplicação de trabalho socialmente necessário aos objetos da natureza para criar objetos materiais – mercadorias – apropriados para o consumo – uso – pelo homem” (HARVEY, 1980, p.133), nessa perspectiva, a mercadoria se revela como efeito da

relação sociedade-espço, elucidando tudo aquilo que acontece no contexto social, no qual ela é produzida e consumida.

A abordagem marxista coloca o valor de uso e o valor de troca em uma relação dialética entre si através da forma como eles se constituem na mercadoria, e para Harvey (1980), esse tratamento merece uma atenção especial, pois favorece as pesquisas geográficas e sociológicas sobre o uso do solo, além de tornar-se uma forma de conexão entre as abordagens espaciais e econômicas das problemáticas relacionadas ao uso do solo. O autor também descreve o solo como uma mercadoria diferenciada e demonstra, através de seis aspectos, que os conceitos de valor de uso e valor de troca aplicados a ela possuem um significado especial. Os aspectos são: 1) apresenta uma localização absoluta, uma vez que não pode ser deslocado; 2) existir é ocupar espaço, por isso é indispensável para qualquer indivíduo; 3) muda de proprietário com pouca frequência; 4) constitui-se como algo permanente e sob certos aspectos é indestrutível; 5) muito embora a troca ocorra em um determinado momento do tempo, o seu uso e de suas benfeitorias se estendem por um longo período, ou seja, apresenta ciclo de rotação do capital muito longo; e 6) possui diferentes usos que não são mutuamente exclusivos para os usuários.

Ainda segundo o autor, “na economia capitalista um indivíduo tem duplo interesse na propriedade, ao mesmo tempo como valor de uso atual e futuro e como valor de troca potencial ou atual, tanto agora como no futuro” (1980, p.136), assim, como valor de troca, o solo pode proporcionar ao seu proprietário uma renda, que pode ser classificada como *renda absoluta*, *renda diferencial* ou *renda de monopólio*.

Moraes e Costa (1999) explicam que a renda absoluta da propriedade do solo surge através da cobrança pelo direito de utilização de uma parcela do solo; no caso específico do solo urbano, se manifesta através da locação. Já a renda diferencial se faz pelas qualidades específicas de cada lugar, sejam elas naturais ou agregadas ao solo pelo trabalho humano; no urbano, as localizações diferenciadas geram lugares mais ou menos valorizados em função da sua disposição na malha urbana. A renda de monopólio incide diretamente nas condições únicas dos lugares, sendo elas naturais ou socialmente produzidas; no caso do urbano, refere-se às localizações únicas. Os autores destacam que o domínio total das terras e imóveis, por meios privados, igualmente gera uma renda de monopólio, já que nesses casos, o valor de espaço singular se expressa perfeitamente.

Para alguns estudiosos, o valor de uso e o valor de troca, sozinhos, não conseguem explicar o processo de valorização do espaço urbano, assim, a localização emerge como um terceiro valor de uso do solo urbano, que via mercado se traduz para o preço dessa mercadoria. A localização urbana é determinada, segundo Villaça (2001), por dois atributos, sendo eles: 1)

uma rede de infraestrutura: vias, pavimentação, redes de água, esgoto etc.; e, 2) possibilidades de transporte de produtos, de deslocamento de pessoas e de comunicação. Dentre as possibilidades, o deslocamento de pessoas se sobressai na estrutura intraurbana, ao passo que, as condições de deslocamento dos indivíduos predominam sobre a disponibilidade de infraestrutura. Pode haver terra urbana que disponha de todo um conjunto de infraestrutura, mas não possua possibilidade de deslocamentos, mostrando que a acessibilidade é mais essencial na produção das localizações que a rede de infraestrutura. Nessa circunstância, o valor da localização é dado pelo tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-las (VILLAÇA, 2001) e por esse motivo, Villaça (1985) coloca que a terra urbana somente interessa enquanto terra-localização.

O valor da localização é o maior condicionante do preço da terra, em virtude de estar relacionado à acessibilidade, embora toda e qualquer terra a tenha em maior ou menor grau. O benefício da acessibilidade pode ser pensado sob duas perspectivas: a primeira é aquela relacionada diretamente ao capital; e a segunda diz respeito ao acesso feito à aglomeração pela força de trabalho, como o acesso à residência, aos equipamentos e aos serviços ofertados na cidade (VILLAÇA, 2001). A acessibilidade repercute no próprio modo de vida dos cidadãos, estando relacionada com o tempo dos deslocamentos e os gastos das famílias.

O preço da terra urbana, segundo Villaça (2001), possui apenas dois componentes, o primeiro corresponde ao seu preço de produção e o segundo ao preço de monopólio. Para o autor, no contexto urbano, a renda absoluta deve ser considerada como uma renda de monopólio, e não existe uma renda diferenciada, o que seria uma renda diferenciada é na verdade uma diferenciação de valor. Assim, “os terrenos têm preços diferentes porque têm valores diferentes, e não porque produzem renda diferente” (VILLAÇA, 2001, p. 78), ou seja, a única renda que se expressa no espaço urbano é a renda de monopólio, derivada da localização do terreno. Ribeiro (1997) também ressalta a localização como fator que gera a renda de monopólio no espaço urbano, onde a maior ou menor valorização de um terreno vai depender de sua localização em relação aos efeitos úteis de aglomeração. Santos (1987, p.81), ao tratar dos efeitos da localização, indica que

Cada homem vale pelo lugar onde está; o seu valor como produtor, consumidor, cidadão depende da sua localização no território. Seu valor vai mudando incessantemente, para melhor ou para pior, em função das diferenças de acessibilidade – tempo, frequência, preço – independentes da sua própria condição. Pessoas com as mesmas virtudes, a mesma formação, até o mesmo salário, têm valor diferente segundo o lugar em que vivem: as oportunidades não são as mesmas. Por isso, a possibilidade de ser mais ou menos cidadão depende, em larga proporção, do ponto do território onde se está.

A localização e o grau de acessibilidade à aglomeração condicionam os preços dos terrenos e as grandes diferenciações dos preços contribuem para o surgimento de diversas formas de segregação espacial, tal como a clássica oposição centro-periferia; a separação entre zonas habitadas pelas classes de alta e média renda e as zonas de moradia popular; assim como a segregação ao nível do acesso a equipamentos, serviços, transporte e às centralidades.

## 1.2 SEGREGAÇÃO NO ESPAÇO URBANO

A segregação espacial nas cidades é tida como um fenômeno de múltiplas facetas, que depende da realidade socioeconômica, política e cultural de cada país. No caso brasileiro, como destaca Negri (2008), o principal tipo de segregação encontrada é a socioeconômica, por meio da qual as classes sociais se distribuem de forma desigual nas cidades, existindo assim “um enorme desnível entre o espaço urbano dos ricos e o dos pobres” (VILLAÇA, 2011, p.25) tanto nas metrópoles, quanto nas grandes e médias cidades.

Villaça (2001) ao analisar especialmente o espaço intraurbano de grandes metrópoles brasileiras, explica que a característica marcante dessas cidades é a segregação espacial dos bairros residenciais das distintas classes sociais. Segundo Castells (1983, p. 210), essa segregação reflete no espaço de forma mais aguda, podendo ser definida como “a tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e com intensa disparidade social entre elas, sendo esta disparidade compreendida não só em termos de diferença, como também de hierarquia”. Os bairros habitados pelas classes de alta e média renda são os espaços que recebem a maior parte dos investimentos públicos, são espaços urbanizados, detentores de infraestruturas e serviços urbanos; por sua vez, os bairros das classes populares se localizam predominantemente em áreas periféricas, onde há pouca aplicação, ou às vezes nenhuma, de investimentos públicos, refletindo, por exemplo, nos índices de saúde e educação. Destarte, residir em espaços de pobreza vai muito além de ser segregado, significa ter oportunidades desiguais em nível social, econômico, educacional e cultural (NEGRI, 2008). A diferença residencial dificulta os moradores de áreas pobres de ascender socialmente, implicando, na maioria das vezes, na garantia da força de trabalho disponível para o capital e na manutenção do *status quo*.

Sobre a discrepância em relação aos investimentos públicos aplicados nos distintos espaços de moradia, Kowarick (1979) cunhou o termo “espoliação urbana” para designar a forma como as classes populares são negligenciadas pelo poder público nas políticas de acesso à moradia e urbanização. Essa é uma segunda forma de exploração dessa parcela da população,

sendo a primeira aquela que ocorre no nível da produção, que deve ser entendida enquanto uma forma de extorquir o acesso aos serviços de consumo coletivo, por esse motivo assume o seu pleno sentido, que significa impedir ou tirar do indivíduo algo a que, por alguma razão de caráter social, ele tem direito.

A somatória de extorsões que se opera pela inexistência ou precariedade de serviços de consumo coletivo, que juntamente ao acesso à terra e a moradia apresentam-se como socialmente necessários para a reprodução dos trabalhadores e aguçam ainda mais a dilapidação decorrente da exploração do trabalho ou, o que é pior, da falta dele (KOWARICK, 2000, p.22).

A segregação é a criação de um espaço socialmente fragmentado, sendo essa diferenciação uma consequência da própria segregação residencial, assim como da própria dinâmica socioespacial. Para Villaça (2003), o mercado é o principal instrumento de segregação, pois o jogo do mercado imobiliário reforça ainda mais a exclusão da população menos abastada de determinadas partes da cidade, como demonstra Santos (2008, p. 106-107) ao analisar os fatores que contribuem para a especulação imobiliária nas cidades:

A especulação imobiliária deriva, em última análise, da conjunção de dois movimentos convergentes: a suposição de um sítio social ao sítio natural; e a disputa entre atividades ou pessoas por uma dada localização. A especulação se alimenta dessa dinâmica, que inclui expectativas. Cria-se sítios sociais, uma vez que o funcionamento da sociedade urbana transforma seletivamente os lugares, afeiçoando-os às suas exigências funcionais. É assim que certos pontos se tornam mais acessíveis, certas artérias mais atrativas e, também, uns e outros, mais valorizados. Por isso, são atividades mais dinâmicas que se instalam nessas áreas mais privilegiadas; quanto aos lugares de residência, a lógica é a mesma, com pessoas de maiores recursos buscando alojar-se onde lhes pareça mais convenientes, segundo os cânones de cada época, o que também inclui a moda. É desse modo que diversas parcelas da cidade ganham ou perdem valor ao longo do tempo.

A compreensão do processo de segregação espacial tem grande importância para o entendimento do mercado imobiliário. Como lembra Ribeiro (1997), o desenvolvimento das atividades imobiliárias está condicionado à forma urbana, ou seja, a valorização ou a desvalorização do espaço. Os espaços valorizados, privilegiados por investimentos públicos, são transacionados via mercado formal, ficando restritos às classes de alta e média renda, por sua vez, a classe de baixa renda fica destinada a residir em áreas mais mal servidas, muitas vezes insalubres, áreas informais, pois, todos necessitam morar em algum lugar, seja qual e como for esse lugar.



### 1.3 ALTERNATIVAS HABITACIONAIS

O preço da terra em espaços urbanizados é elevado, impedindo ou dificultando que as classes populares tenham acesso a ela, mas isso não ocorre somente nas cidades brasileiras. Como relata Smolka (2003), esse é um problema enfrentado em grande parte das cidades latino-americanas, em que uma família com rendimento em torno de três salários mínimos levaria, no início dos anos 2000, entre 12 e 15 anos para adquirir um lote urbanizado de aproximadamente 200m<sup>2</sup>. A escassez de recursos financeiros para adquirir um lote urbanizado via mercado formal e a insuficiência de ações públicas destinadas à provisão de moradia, levou a população menos abastada a buscar outras formas, informais, de suprir a necessidade de morar, através de processos de ocupações de terras ociosas, públicas ou privadas, localizadas, em geral, em áreas periféricas. Consequentemente, a informalidade fundiária e/ou urbanística transformou-se na principal forma de acesso ao solo urbano nas cidades latino-americanas (SMOLKA, 2003; ABRAMO, 2003).

Segundo Abramo (2003, 2009), esta é uma terceira lógica social de acesso ao solo urbano – as outras duas são a lógica do Estado e a lógica do mercado – que consiste na criação de espaços populares às margens das regras e normas oficiais, derivadas de ações individuais e/ou coletivas de ocupação do solo, movidas pela necessidade de ter acesso à vida urbana e a todos os benefícios que ela pode oferecer. Diferentemente das outras duas lógicas sociais, a lógica da necessidade, segundo o autor, não necessita de capital político, institucional ou pecuniário acumulado. Os espaços populares surgem mediante os processos de autoconstrução e autourbanização.

Os indivíduos que perpetuam a lógica da necessidade atuam diretamente na produção do espaço urbano e, como aponta Corrêa (1999), esses espaços são, simultaneamente, uma forma de resistência e uma estratégia de sobrevivência, que se traduzem na ocupação de terrenos que são desconsiderados pelos demais agentes produtores do espaço, como encostas íngremes e áreas alagadiças. Trata-se de uma apropriação de fato, porque, como ressalta Teixeira e Sousa (2000), a moradia, enquanto conceito, não é um local determinado, é um processo que somente ganha sentido quando se articula com as demais atividades exercidas pelo indivíduo, tais como morar, trabalhar, consumir, deslocar, divertir etc. Assim, a autoconstrução nos assentamentos informais, trata-se de um projeto possível, mediante os poucos recursos financeiros das famílias, gerando condições insalubres dos imóveis, conforme destaca Maricato (2011, p.12), citando Ferro (1970):

Não há espaços para criação, não há espaço para escolhas de materiais, não há condições para inovações construtiva ou formal devido à articulação rígida que se estabelece entre seus componentes: poucos recursos econômicos, mão de obra familiar ou de amigos, materiais construtivos existentes e financiados no depósito mais próximo, técnicas conhecidas – não se pode correr riscos.

Maricato (1979) salienta que a autoconstrução dos imóveis pode se estender por muito tempo, às vezes anos, consumindo boa parte dos baixos rendimentos das famílias e prejudicando outras necessidades. Além do mais, a autoconstrução não se restringe somente à produção individual dos imóveis para fins de moradia, ela abrange a construção das edificações de uso coletivo, como escolas, igrejas, associações de bairros, dentre outros, assim como também se expande ao nível da autourbanização, como a aberturas de vias de acesso e construção de pontes. Aliás, a autoconstrução, além de promover moradia para os que não possuem acesso aos meios de provisão formais, também aquece a economia local e nacional.

Os levantamentos realizados pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) em parceria com a Associação Brasileira da Indústria de Materiais de Construção (ABRAMAT), relevam que a partir de 2013 – quando os levantamentos passaram a ser contínuos – mais de 40% dos materiais de construção vendidos anualmente no país tiveram como compradores pessoas físicas, que reformaram ou construíram seus imóveis através da autoconstrução ou da autogestão (FGV e ABRAMAT, 2014, 2015, 2016, 2017). Em 2005, quando esse levantamento foi realizado pela primeira vez, esse percentual chegou a 84% (ABRAMAT, 2006). Em todos os levantamentos realizados, apenas em 2015 o percentual de materiais vendidos para construtoras foi maior que o percentual destinado às pessoas físicas, às famílias; nos demais anos, as pessoas físicas, através da autoconstrução ou da autogestão, foram os maiores consumidores dos materiais construtivos produzidos no país.

Os dados apresentados acima são relativos aos materiais utilizados na construção ou reforma de imóveis promovidas pelos próprios proprietários, utilizando seus próprios recursos, sem interferência ou participação daqueles que detêm o conhecimento edificado, e muitas vezes utilizando mão de obra familiar, ou de amigos, ou contratadas. Os dados não dizem respeito somente aos materiais de construção utilizados na produção dos assentamentos informais, no entanto, como foi descrito, essa é a principal forma de acesso ao solo urbano no país e decerto, boa parte dos materiais foi utilizada na produção desses assentamentos – principalmente os materiais básicos como tijolo, madeira, cimento, telha e agregados graúdos e miúdos – evidenciando como a autoconstrução e autogestão são as principais formas de provisão de moradias no país.

Os imóveis autoconstruídos ou autogeridos pela lógica da necessidade estão localizados em loteamentos irregulares ou clandestinos, assim como nos assentamentos informais tidos como espontâneos, como as favelas, que ganham denominações próprias em cada região do país, como alagados, comunidades, palafitas, vilas, grotões, mocambos, dentre outros (PLANHAB, 2009; IBGE, 2011), além dos cortiços e conjuntos habitacionais ocupados e sob ameaça de despejo. A instituição responsável por mensurar os assentamentos informais no país, desde 1980, é o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), com base em uma categoria denominada “aglomerados subnormais<sup>1</sup>” (AGSN), designação emprestada às favelas e similares (Tabela 1).

**Tabela 1 – População urbana e dos AGSN (milhares)**

<b>Ano</b>	<b>População AGSN (a)</b>	<b>População total (b)</b>	<b>Razão (a/b)</b>
<b>1980</b>	2.224	62.391	3,6%
<b>1991</b>	4.084	80.885	5,0%
<b>2000</b>	6.536	169.799	3,8%
<b>2010</b>	11.432	190.756	6,0%

Fonte: MATION, NADALIN e KRAUSE, 2014.

A tabela acima mostra que nos últimos anos houve um crescimento considerável do número de residentes nos aglomerados subnormais, com um incremento, entre 1980 e 2010, de cerca de 9,2 milhões de pessoas em situação de precariedade habitacional. Entretanto, Cardoso (2016) destaca que a estatística realizada pelo IBGE não abrange todos os assentamentos informais, como as favela e similares com menos de 51 imóveis e os loteamentos irregulares ou clandestinos, além dos cortiços e conjuntos habitacionais ocupados. Ou seja, a estatística oficial sobre aglomerados subnormais no país não contempla todas as formas de moradias informais existentes, tornando-se um problema de mensuração da precariedade habitacional no território nacional.

Sobre os arranjos habitacionais informais citados, Smolka (2003) esclarece que apesar de a pobreza ser responsável pelo surgimento de grande parte deles, a magnitude e a persistência da informalidade na habitação não podem ser justificadas somente pela condição de pobreza em que vivem os moradores dos assentamentos. Segundo o autor, “apesar da alta correlação

---

<sup>1</sup> É um conjunto constituído de, no mínimo, 51 unidades habitacionais – barracos, casas etc. – carentes, em sua maioria de serviços públicos essenciais, ocupando ou tendo ocupado, até período recente, terreno de propriedade alheia – pública ou particular – e estando dispostas, em geral, de forma desordenada e/ou densa (IBGE, 2011).

encontrada entre pobreza urbana e os assentamentos informais, nem todos os ocupantes dos assentamentos informais podem ser classificados como pobres” (SMOLKA, 2003, p. 209). Ao contrário do que se propaga no senso comum, os imóveis e os lotes, assim como a construção de novas edificações e até mesmo a locação nos assentamentos informais, custa caro. No final da década de 1990, o custo de mão de obra para construir nas favelas do Rio de Janeiro era ao menos 10% superior ao do mercado formal (ABRAMO, 1999 *apud* SMOLKA, 2003), porém, outros fatores também oneram a construção em espaços favelados, como o preço dos materiais de construção. O custo dos materiais é o resultado do somatório do preço cobrado pela loja e o valor pago pelo transporte até o local da obra. Devido às dificuldades de acesso, os materiais são transportados manualmente em, por exemplo, sacos de *nylon*, através dos becos e vielas, e quando o local da construção é em uma encosta íngreme, a cota altimétrica a ser vencida também é incorporada ao valor do transporte. Em muitos casos, os materiais de construção chegam no alto dos morros custando o dobro do preço da loja.

Sobre as locações, Leitão (2007) mostra que, também ao final da década de 1990, o custo de locação de um imóvel com quarto e sala na favela da Rocinha, no Rio de Janeiro, era de R\$ 400,00 a R\$ 500,00, enquanto as médias dos preços de locação de um imóvel com as mesmas dimensões em bairros tradicionais da cidade, como Laranjeiras, Tijuca e Méier eram de, respectivamente, R\$ 400,00, R\$ 360,00 e R\$ 300,00. Entretanto, não é somente os preços dos imóveis que são elevados, até mesmo as despesas cotidianas nos espaços informais são onerosas:

Paradoxalmente, os custos da vida cotidiana nos assentamentos informais são mais elevados do que nas áreas formais: os custos de construção são muitas vezes mais elevados, os alimentos são mais caros; em geral, os transportes são precários e caros; mesmo as regras dos “contratos de aluguel” – informais – são mais desfavoráveis ao inquilino do que seriam nos contratos formais (SMOLKA, 2003, p. 212).

O fato é que nas últimas décadas os assentamentos informais se expandiram, a “fronteira de ocupação” de muitos se consolidaram, e eles igualmente passaram por inúmeras transformações, tanto internas, através de melhorias construtivas dos imóveis e melhorias de caráter urbano advindas de investimentos públicos ou ações comunitárias, quanto externas, referente à localização relativa ao mapa de externalidades da cidade, tornando os imóveis em seu interior em um “capital locacional” que se valoriza e desvaloriza assim como no mercado imobiliário formal (ABRAMO, 1999 *apud* SMOLKA, 2003). Desta forma, o acesso à moradia pela classe de baixa renda se torna cada vez mais restrito e a existência do mercado imobiliário nos assentamentos informais reforça essa dificuldade, colocando como condição a compra ou

locação de um imóvel em áreas que anteriormente eram ocupadas de forma menos onerosa. Para Smolka (1992), citado por Abramo e Faria (1998):

A favela, então, deixa de ser solução para os problemas habitacionais das famílias de baixa renda, para se tornar assim como na cidade “legal” num lugar de mercado, que expulsa quem não mais pode arcar com o ônus de sua valorização interna, e atrai população de maior renda vindas de outras favelas, ou até mesmo da cidade formal, excluídas do mercado.

O processo de mercantilização de produtos imobiliários nos assentamentos informais estimula a mobilidade residencial das classes populares, seja dentro de um único assentamento, como entre assentamentos diferentes. Os resultados da pesquisa realizada pela Rede INFOSOLO comprovam a dinamicidade do mercado imobiliário informal, assim como também confirmam que ele é a principal forma de acesso ao solo urbano e à moradia pela parcela da população que não possui recursos financeiros para participar do mercado formal. Diante disso, se torna de grande importância compreender as formas de funcionamento e as peculiaridades desse mercado específico.

#### 1.4 O MERCADO IMOBILIÁRIO INFORMAL

Abramo (2009) afirma que a informalidade urbana é um conjunto formado por três irregularidades em relação ao direito, sendo elas: a urbanística, a construtiva e a que diz respeito à propriedade do solo. Para o autor, no caso da mercantilização de imóveis nos assentamentos informais, a informalidade que fere o direito econômico está relacionada às três irregularidades citadas somadas a uma quarta, que concerne aos acordos que regulam as transações mercantis. Desta forma, a informalidade urbana e a informalidade econômica são as duas dimensões da informalidade que compõem o mercado imobiliário informal, e neste item, apresentam-se as relações existentes entre as duas informalidades e o funcionamento do mercado.

##### 1.4.1 Classificação do mercado

Para Baltrusis (2005), como destaca Amaral (2011), o mercado imobiliário informal não se constitui como um novo setor imobiliário, na verdade, ele se caracteriza como um novo segmento, um submercado que complementa o setor produtivo do mercado imobiliário formal. O que diferencia os dois mercados, segundo o autor, seria a regularização jurídica do mercado formal, em relação à posse da terra e as normas construtivas dos imóveis.

[...] a informalidade seria um complemento do setor produtivo, um submercado, e o que diferencia dos segmentos formais seriam os baixos salários pagos e o baixo valor da mercadoria produzida, não o não-pagamento de taxas e impostos e a não-submissão às normas e regulação do Estado ( BALTRUSIS, 2005 *apud* AMARAL, 2011, p. 50).

Já para Abramo (2009), o mercado imobiliário informal não é um submercado do mercado formal, porque segundo ele, existem formas de interação entre ambos, podendo existir até mesmo complementariedade, de forma que há “concorrência ou efeitos de borda com mútua influência no comportamento e estratégias dos agentes dos dois mercados” (ABRAMO, 2009, p. 60). O autor, após estudos empíricos em diversos assentamentos informais, classificou o mercado informal de terras em dois grandes submercados, sendo eles: o fundiário, denominado *submercado de loteamentos*; e, o imobiliário, denominado *submercado de áreas consolidadas* (Quadro 1). O funcionamento do mercado informal a partir de submercados também foi averiguado por Lacerda e Melo (2009), ao descreverem os resultados da pesquisa da Rede INFOSOLO realizada na Região Metropolitana de Recife, mas para eles, cada submercado corresponde a uma área pobre.

**Quadro 1** – Classificação do mercado informal de terras

<b>Submercados</b>	<b>Divisões</b>	
Loteamentos	Clandestino	
	Irregular	
Áreas Consolidadas	Residencial	Comercialização
		Locação
	Comercial	Comercialização
		Locação

Fonte: ABRAMO, 2009. Organização da autora, 2019.

O submercado de loteamento, como destaca Abramo (2009), opera no fracionamento de glebas baratas nas periferias das cidades, constituindo-se como um dos principais vetores de expansão da malha urbana e da dinâmica da periferização precária, tendo como principal característica a ausência ou a precariedade de infraestrutura, serviços e acessibilidade. Os produtos são relativamente homogêneos, os únicos fatores de diferenciação são as dimensões físicas e a topografia do lote, além da posição do loteamento e do lote na hierarquia de infraestrutura e acessibilidade ao sistema urbano. Ademais, nesse submercado poucos agentes detêm o controle de uma grande parte dos lotes comercializados, definindo-se como uma estrutura oligopolista na formação dos preços. Os loteadores promovem um esquema próprio de financiamento, com exigências menos rígidas, se comparadas ao mercado fundiário formal,

sem a necessidade de comprovação de rendimento mínimo e/ou regular, tornando-se um fator de atratividade para as classes populares.

Nos loteamentos regulares, os financiamentos são, normalmente, mais longos e os valores das parcelas são menores porque o loteador possui todas as proteções legais para casos de inadimplência. Consequentemente, o comprometimento mensal familiar do comprador com o pagamento do financiamento do lote tende a ser menor, permitindo um dispêndio maior com a construção do imóvel. Já nos casos em que o loteamento é de alguma forma irregular, o financiamento tende a ter o menor número de parcelas possíveis, o que eleva o valor das parcelas e acaba comprometendo boa parte do rendimento familiar do adquirente. Nessas situações os recursos para a construção dos imóveis são menores, ocasionando a utilização de materiais construtivos de baixa qualidade, famílias residindo em imóveis inacabados, ou imóveis sendo construídos aos poucos, levando anos até a conclusão das obras.

As áreas consolidadas estão, comumente, situadas no interior do tecido urbano e o seu submercado é dividido em outros dois submercados: mercado de comercialização – compra e venda de imóveis, e em alguns casos, lotes – e o mercado de locação. Além do mais, nessas áreas inexistem promotores imobiliários que atuam na produção de imóveis novos – recém produzidos ou na planta – que se configura como mercado primário. A oferta de imóveis é predominantemente oriunda de um mercado secundário, em outras palavras, um estoque de imóveis usados.

A articulação entre o mercado primário e o mercado secundário é uma das características do mercado imobiliário formal, tendo em vista que, boa parte dos indivíduos que compram um imóvel novo têm antes que vender outro imóvel que já possuíam, todavia, existem também os casos em que a nova demanda está condicionada aos créditos imobiliários. Compreende-se assim, que no mercado formal, as transações imobiliárias estão vinculadas a liquidez e a demanda solvável do mercado primário com a liquidez do mercado secundário. No entanto, no mercado imobiliário informal a oferta habitacional é quase sempre um bem em estoque produzido pelos próprios moradores para satisfazer as suas necessidades de habitar, seja pela autoconstrução ou pela autogestão. Ou seja, a oferta do bem habitacional é um imóvel que foi construído por um processo individualizado e sob o comando de uma família que, em geral, habita ou habitou esse imóvel (ABRAMO, 2009). O mercado primário, dentro dos assentamentos informais, é característico apenas do submercado de loteamentos, mas que igualmente é decorrente de um processo individualizado de autoconstrução ou autogestão.

Em estudos realizados em favelas de Guarulhos, Baltrusis (2005), como bem lembra Amaral (2011), classificou o mercado imobiliário informal segundo a área da favela em que o

imóvel estava localizado, identificando os seguintes submercados: o de moradias em alvenaria com acabamento, situadas em ruas ou vielas principais; o de moradias em alvenaria com ou sem acabamento, situadas em áreas periféricas da favela; o de locação; e o de imóveis comerciais ou comerciais residenciais. Ainda segundo o autor, a diferenciação dos preços dos imóveis também estava relacionada à localização intrafavela: os imóveis próximos às áreas comerciais eram, em geral, mais caros que os imóveis localizados em áreas periféricas e menos consolidadas. Entretanto, há outros fatores que condicionam os preços dos produtos no mercado imobiliário informal, dos quais, alguns são expostos no subitem a seguir.

#### 1.4.2 Fatores condicionantes dos preços

Muitas famílias que integram as classes populares não escolhem os arranjos informais como a melhor alternativa, pois, como mostra Smolka (2003), no que se refere ao mercado fundiário, o preço do metro quadrado de lotes em assentamentos informais não é barato. A estimativa apresentada pelo autor mostra que no início dos anos 2000, em distintas cidades de dez países latino-americanos, a mediana dos preços dos lotes informais comercializados era de US\$ 27 por metro quadrado<sup>2</sup>. Por outro lado, a mediana dos preços da terra crua nessas mesmas cidades variava entre US\$ 5 a US\$ 10 o metro quadrado. Esses dados se tornam ainda mais espantosos quando se considera, no caso brasileiro daquele período, que a proporção de pobres nas áreas metropolitanas correspondia a 37% da população, para uma linha de pobreza que variava de US\$ 40 a US\$ 88 entre metrópoles e grandes centros urbanos (SMOLKA, 2003).

Ainda sobre o mercado fundiário informal, Abramo (2009) esclarece que a formação dos preços no submercado de loteamentos obedece a uma composição de fatores que, somados, definem o preço dos lotes, sendo eles: 1) custos de fracionamento da gleba; 2) localização; 3) ajuste de mercado; 4) antecipação de infraestrutura e de serviços; e 5) facilidade e flexibilidade nos termos de contratação de créditos informais.

O primeiro é o fator ricardiano clássico, em que as características topológicas e topográficas determinam custos de fracionamento diferenciados que serão incorporados ao preço do lote. O segundo é o fator thuneniano, no qual a localização do loteamento na hierarquia de acessibilidade e de infraestrutura urbana também está incorporado no preço do lote. O terceiro é o fator de ajuste de mercado, que se caracteriza como um multiplicador ou redutor

---

<sup>2</sup> Outras medianas de preço por m<sup>2</sup>: Guarulhos (Brasil) - US\$ 40,00; Bogotá (Colômbia) - entre US\$ 15,78 e US\$ 18,94; Lima (Peru) - US\$ 33,60; Cochabamba (Bolívia) – entre US\$ 25,00 e US\$ 30,00 (SMOLKA, 2003, p. 264).



dos preços em função da concorrência oligopolista entre os demais loteadores e/ou ao submercado em áreas consolidadas, e/ou, ao mercado formal. O quarto se trata do fator de antecipação de infraestrutura e de serviço; o loteador ao buscar glebas sem infraestrutura e não a disponibilizar, antecipa que o poder público irá sanar esse problema futuramente, e assim, cobra no presente o que, possivelmente, será ofertado no futuro. No quinto e último fator, a maior facilidade e flexibilidade no acesso a um lote a partir de contratos informais de endividamento familiar – crédito – gera juros – ou proto-ganho financeiro – de natureza informal que serão incorporados ao preço final do lote (ABRAMO, 2009). Os três primeiros fatores são de característica universal que condicionam os preços dos lotes tanto no mercado informal, quanto no formal, contudo, no mercado formal não há fatores que reduzam os preços dos lotes em relação aos produtos ofertados no mercado informal. Os demais fatores são característicos apenas do mercado informal.

No que se refere ao mercado imobiliário informal em áreas consolidadas, ele possui um caráter autorreferencial (ABRAMO, 2009; LACERDA; MELO, 2009) e uma estrutura concorrencial (ABRAMO, 2009) na formação dos preços. O caráter autorreferencial se atribui ao fato que, antes de estipular o preço de mercantilização do produto, o indivíduo busca informação sobre os preços praticados nas proximidades de onde o imóvel está localizado. A busca fica restrita ao assentamento em questão, tornando o mercado imobiliário informal mais atomizado e mais delimitado territorialmente em relação ao mercado formal. Já a estrutura concorrencial ocorre porque os produtos imobiliários pertencem a um grande número de proprietários que atuam de forma independente face aos interessados nos produtos, tornando a oferta racionada. Como os imóveis são construídos sob o comando de cada família, a partir das suas necessidades e/ou dos seus recursos financeiros, a oferta habitacional se torna heterogênea, com diferenciações que vão desde as tipologias das edificações, os materiais construtivos utilizados, o número de cômodos, as dimensões do imóvel, até a topografia do lote e a sua localização dentro da própria área consolidada, que pode favorecer a acessibilidade ao transporte público e aos centros de emprego e de serviços. Todas as diferenciações citadas têm seu peso na formação dos preços pretendidos e praticados no mercado em áreas consolidadas, porém, além dessas, para Abramo (2009) existem duas externalidades endógenas positivas muito valoradas nos assentamentos consolidados e que tendem a serem capitalizadas nos preços dos imóveis mercantilizados, sendo elas: a “externalidade da liberdade urbanística e construtiva” e a “externalidade comunitária”.

A primeira externalidade permite ao proprietário do imóvel fazer um uso mais intensivo do solo, seja via fracionamento e/ou criação de solo, tendo em vista que os assentamentos não

estão regulados pelos direitos urbanísticos e de propriedade, logo, essa liberdade é incorporada ao preço final dos produtos por ser uma vantagem em relação ao mercado formal, além de ser um atrativo para a demanda do mercado informal. Leitão (2007, p. 144) relata que na favela da Rocinha mais que o acesso à infraestrutura, o que condiciona o preço do imóvel é “a segurança da estrutura do prédio e as possibilidades de ampliação futura, horizontal – o que é cada vez mais raro – e vertical”, portanto, quanto maior é a possibilidade de ampliação, mais elevado é o preço do imóvel.

A segunda externalidade citada por Abramo (2009) está relacionada às relações sociais que se desenvolvem dentro dos assentamentos. Via de regra, os residentes dessas áreas possuem muitos amigos e/ou familiares que igualmente residem nas proximidades, com os quais constantemente trocam favores e ajudas mútuas; ademais, os moradores, em geral, tendem a se organizar em busca de soluções para problemas da comunidade. Segundo o autor, a externalidade comunitária

[...] é o resultado de uma economia de reciprocidades em que as famílias têm acesso a bens e serviços a partir de relações de Dom e Contra-Dom, nas quais não desembolsam valores monetários para aceder a certos bens e serviços (Caillé, 2000). A externalidade comunitária é sustentada por redes sociais e manifestam dinâmicas de proximidade organizada (Rallet e Torre, 2007) que permitem interações interfamiliares que reproduzem temporalmente os laços de Dom e Contra-Dom. Esses laços estabelecem uma dinâmica de trocas baseada em relações de confiança e de lealdade (Pelligia, 2007) (ABRAMO, 2007, p. 37-38).

A posição do assentamento informal na hierarquia de localização da cidade também é fator que condiciona os preços dos imóveis no mercado informal. Abramo (2003) explica que no caso do assentamento estar próximo de uma área que absorva investimentos crescentes do poder público, aquelas detentoras de infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos, ele também absorve parcelas dessas externalidades, o que acaba se tornando uma causa de distinção entre os demais assentamentos informais da cidade, assim como um fator condicionante dos preços dos imóveis situados no seu interior. Outro fator que condiciona os preços são as transformações físicas que ocorrem dentro do assentamento a partir de intervenções de caráter urbanístico – como pavimentação de vias, serviços relacionados ao saneamento urbano etc. – promovidas por ações do poder público ou comunitária. Essas ações valorizam o espaço construído do assentamento, assim como promovem igualmente a distinção entre os demais assentamentos. Todavia, as intervenções podem não ocorrer na totalidade do assentamento e as áreas que não passam por essas transformações são desvalorizadas em relação às áreas que são contempladas com as transformações físicas.

As negociações no mercado imobiliário informal são realizadas diretamente entre os proprietários dos imóveis e os interessados nos produtos, garantindo a personalização das transações e ocasionando a variação dos preços dos produtos em um curto período, devido à existência de ajustes dos preços decorrentes das condições financeiras dos interessados, além de existir o “pechinchar” por partes desses últimos. E é por essa razão que se faz necessária a análise sobre como as transações mercantis são realizadas nos assentamentos informais, e tal análise encontra-se no subitem seguinte.

#### 1.4.3 As transações imobiliárias

Em decorrência da situação de irregularidade dos imóveis situados nos assentamentos informais, seja ela urbanística, construtiva ou em relação ao direito da posse, as transações mercantis nesses espaços são estabelecidas, na maioria das vezes, por vias práticas e sociais, que podem ser consideradas coletivas, dependendo do grau de organização social em cada área, ou individuais, relacionadas, por exemplo, a questões morais e éticas dos indivíduos. A seguir, são apresentados alguns exemplos e pressupostos de como os contratos imobiliários são firmados nos assentamentos informais.

A pesquisa realizada por Magalhães (2010) na favela Parque Royal no Rio de Janeiro mostrou que entre 1980 e 2000 as transações de compra e venda de imóveis na favela eram formalizadas, em sua maioria, pela Associação de Moradores do assentamento, entretanto, prática semelhante já havia sido observada por Boaventura de Sousa Santos em 1970, na favela do Jacarezinho, também localizada no Rio de Janeiro e apelidada pelo pesquisador de *Pasárgada*<sup>3</sup>. A associação da favela Parque Royal elaborou um Termo de Transferência de Beneficência que possuía grande similaridade com uma escritura pública, e operava como espaço de registro, reconhecimento e publicidade, em outras palavras, documentação, legitimação e conhecimento geral dos atos de aquisição e transferência de imóveis dentro da favela. Para Magalhães (2010), a atuação da associação poderia ser denominada de controle da propriedade fundiária-imobiliária, e tal controle era ou ainda é realizado por demais associações de outras favelas do Rio de Janeiro, como na Quinta do Caju e na Rocinha. Leitão (2007) destaca que a Associação de Moradores da favela da Rocinha realizava os registros de comercialização de imóveis com a presença de testemunhas, e as documentações eram reconhecidas nas decisões

---

<sup>3</sup> Boaventura adotou o apelido para que os leitores de sua tese de doutorado não identificassem a favela, uma vez que no Brasil, naquele momento, encontrava-se em vigência o Ato Institucional nº 5.

tomadas pelo Juizado de Pequenas Causas que atuava no assentamento, quando havia necessidade de comprovação da titularidade de um terreno e suas benfeitorias.

Segundo Magalhães (2010), as transações imobiliárias formalizadas junto às associações de moradores, podem ser interpretadas com base na noção de Direito Consuetudinário<sup>4</sup>, visto que a prática de formalização perante essas instituições reguladoras – ou outras de tipos diversos que podem vir a existir – são válidas e reconhecidas publicamente, ofertando segurança e legitimação dos adquirentes em face dos demais residentes dos locais. Em outra perspectiva, isso revela a sensibilidade jurídica dos moradores e a ordem jurídico-urbanística interna dos assentamentos, que se constitui pelo conjunto das relações estabelecidas (LIMA, 2012).

O reconhecimento da transferência da posse dos imóveis nos assentamentos através das associações de moradores requer que os envolvidos nas transações desembolsem o pagamento de uma taxa, uma doação compulsória em favor das associações. O estatuto da Associação dos Moradores da favela Parque Royal determinava que o valor da taxa estava relacionado ao preço do imóvel que estava sendo transacionado, assim, o percentual cobrado seria de 3% para os associados e 5% para os não associados. No entanto, outros fatores poderiam determinar o valor cobrado, como o dimensionamento dos imóveis e o poder de barganha dos envolvidos nas transações. Já a Associação de Moradores da Rocinha cobrava uma taxa que correspondia, em média, a 3% do valor do imóvel comercializado.

Os documentos emitidos pelas associações gozam de presunção de veracidade, tal como os emitidos pelo Cartório de Registros de Imóveis, por esse motivo, a sua apresentação é considerada prova, e em princípio incontestável, da titularidade de um terreno e suas benfeitorias (MAGALHÃES, 2010). Embora as favelas sejam estigmatizadas como “terras sem leis”, a atuação das associações diante do controle fundiário-imobiliário, mostra que dentro delas há um conjunto de normas rígidas, que na maioria das vezes são cumpridas pelos moradores. As formalizações das transações imobiliárias nesses casos trata-se de formalidades não estabelecidas pelo Direito Estatal, mas se configuram como formalidades dentro do Direito

---

<sup>4</sup> O mesmo que Direito costumeiro. Na teoria jurídica define-se usualmente como o conjunto de regras que se estabeleceram, pelo costume ou pela tradição. Para que o costume seja admitido como tal, a teoria jurídica considera indispensável que se tenha fundado em uso geral e prolongado, havendo a presunção de que o consenso geral o aprovou. Assim, constituem requisitos para seu reconhecimento: (a) consistirem em fatos repetidos, de modo uniforme e por longo tempo; (b) sua prática ser generalizada e pública; (c) serem fatos lícitos e não contrários à lei ou à ordem pública (MAGALHÃES, 2010, p. 352).

não Estatal, emergentes pelas regras sociais, usos e costumes dos próprios espaços, que são reconhecidos dentro e fora deles.

Na Rocinha os contratos de compra e venda também podem se formalizados de forma “particular”, junto às administradoras de imóveis que atuam na favela. Leitão (2007) relata que em meados dos anos 2000, uma administradora produzia um Termo de Compra de Benfeitoria e Cessão de Posse, cobrando uma taxa no valor de R\$ 100,00 para as partes envolvidas nos registros das transações. Ao final do procedimento, vendedor, comprador e a própria administração recebiam uma cópia do termo. Segundo um dos sócios da administradora, o documento havia sido elaborado com base numa escritura pública e adaptado às condições da favela, e em situações de partilha de bens, como o caso de separação e herança, ele era reconhecido como uma prova de titularidade nos processos jurídicos.

A administradora de imóveis também atuava na formalização de contratos no mercado de locação, mas, nesses casos, era exigido do futuro inquilino cópias do Registro de Identidade e do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), além de um comprovante de renda. No entanto, caso o indivíduo trabalhasse no setor informal, a própria administradora fornecia o referido comprovante. Além da documentação exigida, era necessário o depósito de um mês de aluguel – uma caução – e o pagamento de uma taxa de custeio da formalização de R\$ 20,00. Os contratos eram realizados mediante a presença do locador, do futuro locatário e de duas testemunhas, para proporcionar mais segurança aos envolvidos nas transações. O procedimento de registro de aluguel pela administradora era um pouco demorado, mas ainda assim, mais rápido e menos burocrático que no mercado imobiliário formal.

Magalhães (2010) ressalta que os contratos de comercialização de imóveis em favelas e demais assentamentos informais, não transferem propriedade, entendido como um dos Direitos Reais, que integram o Código Civil Brasileiro, entretanto, geram efeitos nada desprezíveis, à luz dessa mesma codificação. Ou seja, esses contratos geram direitos, sendo eles de natureza obrigacional – decorrentes quer do contrato, quer da realização de acessões e benfeitorias – e de natureza possessória.

Nos assentamentos informais em que não existe uma instituição reguladora, tal como uma associação de moradores, que formalizem as transações imobiliárias, são criadas formas sociais que garantam que as partes envolvidas cumpram os termos dos contratos. Para Abramo (2009), a relação confiança-lealdade é uma das instituições sociais fundadoras da possibilidade de existência de trocas mercantis informais nos assentamentos, pois é mediante ela que as duas partes interessadas em efetivar as trocas, depositam uma na outra, uma confiança que tem como base a expectativa de reciprocidade a partir de uma relação de lealdade entre as partes. Isso

elimina a impessoalidade nas relações, uma das principais características do mercado imobiliário formal.

Entretanto, ainda segundo o autor, a relação confiança-lealdade pode não perdurar, podendo existir, por diversos motivos, descumprimento do contrato por uma das partes, o que faz necessário a existência uma mediação institucional para solucionar o problema. Essa instituição é reconhecida pela população como uma “autoridade local”, tratando-se de uma mediadora de conflitos internos do assentamento, considerada com uma espécie de “fiadora”. As autoridades locais surgem do processo histórico de cada espaço, que a instituem como tal, podendo ser de diversas naturezas, como: religiosa, étnica, política ou, até mesmo, oriunda da violência (Abramo, 2009). O autor constatou a existência dessas autoridades em diversas pesquisas empíricas sobre o mercado informal nos países latino-americanos, e um exemplo dessa instituição mediadora são as associações de moradores outrora apresentadas, quando essas são aceitas pelas comunidades para exercer a função.

Lacerda (2011) possui uma visão diferente de Abramo (2009) referente à concretização dos contratos no mercado imobiliário informal, chegando até mesmo a questionar: “se os comportamentos dos indivíduos se fundamentam em relações de *confiança-lealdade*, por que é preciso haver uma “*autoridade local*”?” (LACERDA, 2011, p.25, grifo no original). A autora continua suas indagações, agora, especificamente, relativas ao mercado de locação:

A quem cabe confiar e a quem cabe ser leal? A *confiança* deve referir-se ao locador que, no ato de fechar a negociação, mesmo verbal, confia (ou tem por moralmente certo) que o inquilino cumprirá o estabelecido, em relação ao pagamento mensal do aluguel, à manutenção do imóvel, aos pagamentos de energia elétrica etc.? *Lealdade* cabe ao inquilino, diante dos compromissos assumidos? (LACERDA, 2011, p.25, grifo no original).

Quando realizou a pesquisa pela Rede INFOSOLO na Região Metropolitana de Recife, Lacerda não constatou a presença de mediadores com função de fiadores nos assentamentos. Segundo ela, a presença de autoridades locais se configura como uma particularidade de algumas áreas e, por esse motivo, não se deve considerar essa situação como uma lei de caráter universal, nem mesmo condição *sine qua non* para a existência e o funcionamento do mercado imobiliário informal. Para Lacerda (2011), à luz da teoria das convenções, na ausência dessas autoridades locais, impõem-se relações de confiança-lealdade sob a forma de convenções, que garantem o funcionamento do alusivo mercado.

A *convenção* assume características bem peculiares. Ela não tem sentido senão no interior de um coletivo, ou seja, de uma comunidade, com suas crenças e seus valores. Quando surge, assume um caráter arbitrário, no sentido de que existem outras

possibilidades, além dela, para que ações coordenadas aconteçam. Ademais, não precisa de aparelhos de coerção, visto que é socialmente aceita. No entanto, é portadora de ameaças: violar uma *convenção* pode provocar uma desaprovação social, capaz de ser duramente ressentida pelo indivíduo (LACERDA, 2011, p.13, grifo no original).

No mercado imobiliário formal, que está à luz do Direito Estatal, existe uma série de mecanismos a fim de garantir o cumprimento dos contratos estabelecidos. Já no mercado informal imobiliário, a convenção se torna um guia do comportamento econômico, tendo em vista que ela é inseparável do contexto da ação. Lacerda (2011) explica que a convenção, enquanto referencial de conduta, é resultante de um acordo firmado, explícita ou implicitamente, pelos indivíduos que desejam interação, objetivando a organização social do exercício da liberdade. É por intermédio da convenção que os indivíduos se coordenam e buscam mitigar conflitos, bem como maximizar os benefícios em comum, sendo estabelecida principalmente entre locadores e locatários, já que muitos compartilham o mesmo lote ou até a mesma edificação, tornando a relação entre eles mais estreita ao longo da convivência.

Outra forma de se pensar como os contratos são estabelecidos no mercado informal de imóveis é sob os preceitos da boa-fé. Na Antiguidade, a boa-fé, como destaca Gonçalves (2008), era identificada como uma virtude – moral ou intelectual – e para a filosofia moderna ela corresponde a um valor; dessa forma, ela se caracteriza como uma virtude moral que se faz de uma verdade de valor, sendo uma disposição relacionada com a escolha e baseada no desejo. Por ser uma escolha, a boa-fé não surge no ser humano por natureza, na verdade, ela surge pela adaptação individual em receber as virtudes e, mediante isso, praticá-las até se tornar um indivíduo perfeito (GONÇALVES, 2008). Como destaca Cícero (2000), a boa-fé, desde o princípio da elaboração do seu conceito, está relacionada ao pagamento de dívidas e ao cumprimento de contratos e promessas, logo, significa agir com dignidade, respeitando o outro com responsabilidade em suas ações, já que a prática de uma virtude implica nas demais por serem interligadas. Destarte, a boa-fé emerge nas transações do mercado informal, primeiramente, como um princípio, uma busca individual, onde o indivíduo ao cumprir a sua parte do contrato torna-se honrado, digno, detentor de uma condição moral e ética. Posteriormente, o princípio abrange o coletivo, pois, ao praticar a boa-fé, o indivíduo espera que o outro também a pratique, num pressuposto de que as duas partes almejem os mesmos objetivos. Mas é claro que, nesses casos, nem todos exercem a boa-fé, sendo que ela está relacionada a escolhas e muitos podem não compartilhar do desejo de praticá-la, independentemente de qual seja o motivo.

Mediante respaldos do Direito Estatal, no mercado imobiliário formal as transações são objetos regulados e com várias sanções que garantem às duas partes o cumprimento dos contratos, além disso, as mercantilizações são intermediadas por corretores imobiliários, tornando as relações contratuais totalmente impessoais. Com base no que foi discorrido até aqui, se torna evidente que as relações interpessoais se constituem como o princípio de existência e funcionamento do mercado imobiliário informal, como destaca Lacerda (2011). No entanto, não são as relações interpessoais que devem se adequar a situação do mercado, os proprietários e os interessados nos produtos que devem interpretar as situações cotidianas e de alguma forma se adequarem a elas, sem que haja prejuízos para ambas as partes.



## CAPÍTULO 2 OS ESPAÇOS PALAFÍTICOS

Neste capítulo, abordam-se questões importantes para compreensão da formação das ressacas como espaços de moradia das classes populares na cidade de Macapá. A princípio é exposto o que são as ressacas e quais as suas funções para o equilíbrio ecológico, posteriormente, é feito um breve panorama sobre as legislações que regulam essas áreas e suas mudanças ao longo do tempo, e por último é realizado uma descrição do processo de ocupação do estado do Amapá, e mais especificamente de Macapá, após a criação do então Território Federal do Amapá. Isso se faz necessário para compreender que a construção de espaços palafíticos não é uma prática recente e está atrelada às transformações políticas e econômicas, bem como ao crescimento do fluxo migratório para a região.

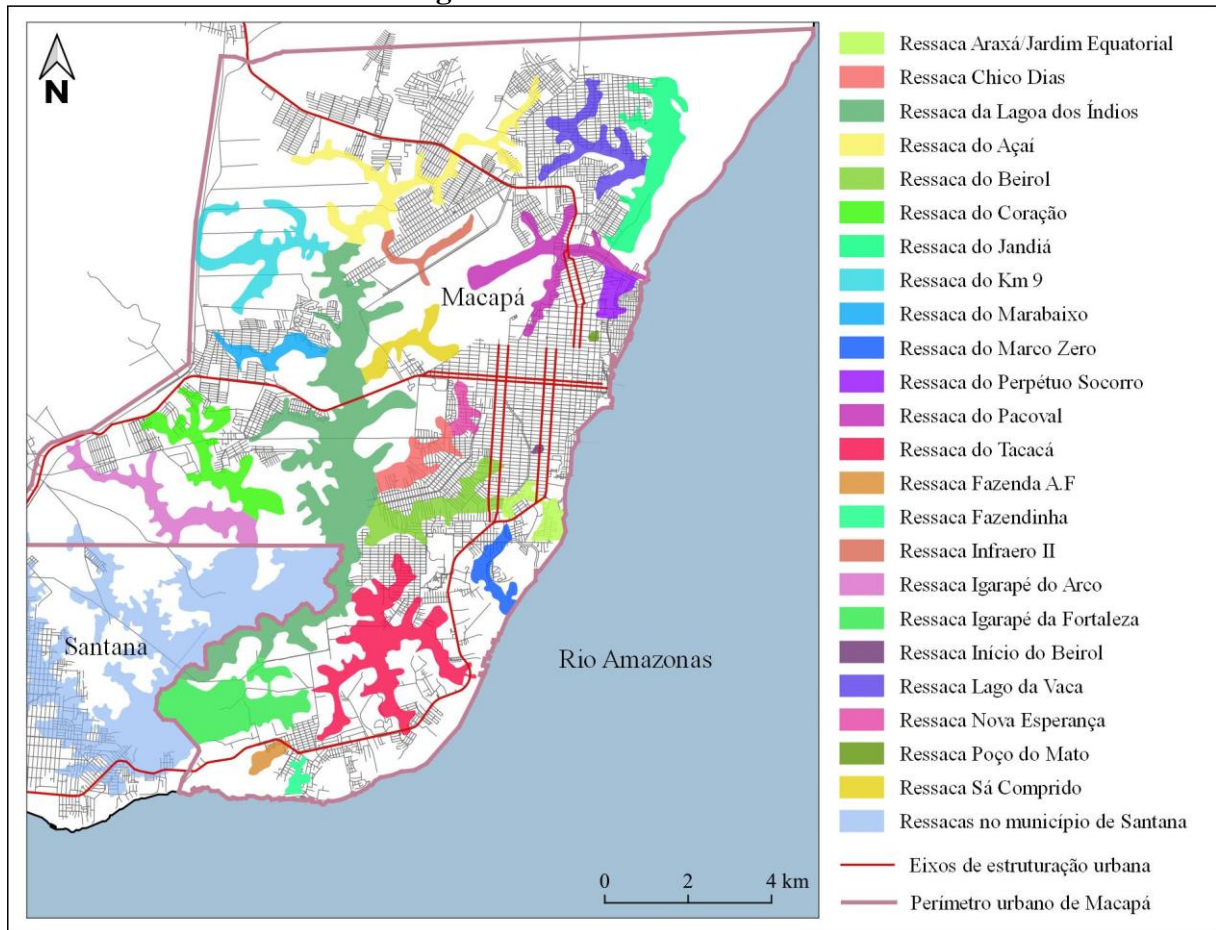
### 2.1 AS RESSACAS

O estado do Amapá está localizado no extremo norte do país e possui sua zona costeira dividida em setor *costeiro estuarino* e *setor costeiro atlântico*. No decorrer de toda a extensão do primeiro, da foz do Rio Jari até a foz do Rio Araguari, são encontradas áreas úmidas, encaixadas na planície quaternária, que se comportam como reservatórios naturais de água e caracterizam-se como um sistema hidrográfico composto por cursos d'água perenes, canais, igarapés e lagos, com vegetação predominantemente herbácea, que se interligam às várzeas do Rio Amazonas. Essas áreas são denominadas localmente como *ressacas*.

Nas áreas urbanas e periurbanas de Macapá as ressacas estão inseridas nos limites físicos das bacias hidrográficas do Igarapé da Fortaleza e do Rio Curiaú. A primeira se estende ao sul da área central da cidade e possui aproximadamente 194.500 km<sup>2</sup>; a segunda situa-se ao norte e possui uma área de cerca de 185.000 km<sup>2</sup> (NERI, 2004). A partir da subdivisão dessas duas bacias hidrográficas em microbacias de drenagem surgem as 23 ressacas localizadas no

perímetro urbano de Macapá, das quais 22 possuem ocupações humanas, em maior ou menor grau (SANTOS FILHO, 2011) (Figura 2).

**Figura 2 – Divisão das ressacas**



Fonte: Elaboração da autora, 2019.

As ressacas possuem cotas topográficas baixas, que variam de 2 a 15 metros, com solo argiloso e argiloso-arenoso, contendo material orgânico vegetal, alto grau de vulnerabilidade natural e baixa resistência; nelas o nível de água varia segundo o ciclo sazonal das chuvas, sofrendo influência pluviométrica e/ou das marés, o que depende das suas localizações (TAKYAMA *et al.*, 2012). Essas áreas dispõem de um rico meio biótico, com diversas espécies faunísticas e florísticas, apresentando diversas funções importantes para o equilíbrio ecológico, das quais se destacam: bacias de recepção e escoamento das águas pluviais, que controlam os alagamentos; alimentação das reservas de água subterrânea; regulação térmica, atuando como fonte de umidade e corredores de vento; manutenção da biodiversidade; além de elemento paisagístico, dada a sua beleza cênica (MACIEL 2001; SILVA; SILVA 2001; TAKYAMA *et al.*, 2012).

A principal alternativa habitacional para a população de baixa renda macapaense é residir nas ressacas, por serem áreas descartadas pelo mercado imobiliário formal, entretanto, outras atividades, especialmente de cunho econômico, são exercidas nelas, como a extração de argila para olaria, a pecuária – principalmente a criação de búfalos – e a piscicultura. Também são realizadas atividades de subsistência, como a caça, a pesca e a coleta de vegetais.

## 2.2 LEGISLAÇÕES APLICÁVEIS ÀS RESSACAS

Existe um amplo conjunto de legislações nas esferas federal, estadual e municipal que contemplam as ressacas, dadas às suas características e às suas funções para o equilíbrio ecológico. Aqui são expostas algumas dessas leis, elucidando como o poder legislativo busca a preservação, bem como o controle e o ordenamento das ações que ocorrem nas ressacas.

### *Esfera federal*

Em âmbito federal, a primeira lei que se destaca é o Decreto Federal nº 2.793/34, o primeiro Código Florestal brasileiro, que posteriormente foi substituído pela Lei Federal nº 4771/1965, que considerava as florestas e as demais formas de vegetação existentes no território nacional, bens de interesse comum a todos os habitantes do país; e estipulava como áreas de preservação as florestas e outras variedades de vegetação natural que estivessem situadas, dentre outras, ao longo de rios ou de qualquer curso d'água. Por sua vez, essa lei também foi revogada em 2012, pela Lei Federal nº 12.651, que estabelece normas gerais sobre a proteção da vegetação, Áreas de Preservação Permanente (APPs) e as Áreas de Reserva Legal. O art. 3 conceitua uma APP como:

área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas (BRASIL, 2012).

No art. 4 a lei delimita áreas consideradas de Preservação Permanente, e é a partir de então que as ressacas são alocadas nessa categoria:

Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei: I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de: a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura; b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham

de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura; c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura; d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura; e) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros; II - as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de: a) 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros; b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas (BRASIL, 2012).

Em 1979 foi aprovada a Lei Federal nº 6.766, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, proibindo-o em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas, assim como em áreas de preservação ecológica ou onde exista poluição que impeça condições sanitárias suportáveis, até sua reparação.

Na continuidade do âmbito federal, em 1981 foi sancionada a Lei nº 6.938, que se caracterizou como um marco legal para todas as políticas públicas de meio ambiente a serem desenvolvidas no país. A lei possui como objetivo a preservação, melhoria e recuperação da qualidade ambiental propícia à vida, visando assegurar condições ao desenvolvimento socioeconômico, aos interesses da segurança nacional e à proteção da dignidade da vida humana, atendido aos seguintes princípios:

Art. 2 [...] I – Ação governamental na manutenção do equilíbrio ecológico, considerando o meio ambiente como um patrimônio público a ser necessariamente assegurado e protegido, tendo em vista o uso coletivo; [...] IV - Proteção dos ecossistemas, com a preservação de áreas representativas; [...] VII - Acompanhamento do estado da qualidade ambiental; VIII – Recuperação de áreas degradadas; IX – Proteção de áreas ameaçadas de degradação [...] (BRASIL, 1981).

No que se refere à regularização fundiária de núcleos informais urbanos situados em APP's, a Lei Federal 13.465/2017 passou a admiti-la, entretanto, apenas “por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei específica de regularização fundiária urbana” (BRASIL, 2017). Segundo a lei, o projeto de regularização deverá incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior a partir da adoção de medidas nele recomendadas.

### *Esfera estadual*

O primeiro marco regulatório na esfera estadual que, aqui, se destaca é a Constituição do Estado do Amapá, de 1991, e nela, enfatizou-se a necessidade da realização do Zoneamento

Ecológico-Econômico do estado. Além disso, as terras marginais dos cursos d'água foram consideradas APPs, sendo proibido o seu desmatamento.

Em 1999, através da Lei Estadual nº 0455, as ressacas foram tombadas, com o objetivo de preservar o seu valor paisagístico e promover a proteção do meio ambiente, sendo imposta uma série de ações restritivas de uso e ocupação nessas áreas, como a proibição de implantação de indústrias potencialmente poluidoras e a realização de obras de terraplanagem e aterramentos. Ela foi revogada pela Lei Estadual nº 0835/2004, que afirma a necessidade de realização do Zoneamento Ecológico-Econômico Urbano (ZEEU), e em seu art. 2º, proíbe novas ocupações e uso das ressacas, exceto para execução de obras de infraestrutura. A lei, em seu art. 4º, também determina que, se após a conclusão do ZEEU uma ressaca ocupada situada em área urbana for considerada ambientalmente irrecuperável, ela torna-se uma área prioritária no ordenamento urbano e paisagístico, passível de urbanização, visando melhorar a qualidade de vida de seus habitantes.

Seguindo as especificações da Lei Estadual nº 0835/2004, em 2012 o Instituto de Pesquisas Científicas e Tecnológicas do Estado do Amapá (IEPA), finalizou a elaboração do ZEEU das áreas de ressacas de Macapá e Santana, que se caracteriza como um instrumento de planejamento local, que se articula a outros, como, por exemplo, o plano diretor, “indicando critérios para uso e ocupação do solo e o manejo dos recursos naturais em zonas específicas” (TAKYAMA *et al.*, 2012, p. 67). O zoneamento fundamentou-se em características naturais e na dinâmica humana, objetivando cenários desejáveis e determinando quais práticas eram proibidas, toleradas e incentivadas em cada zona. As ressacas foram classificadas em sete zonas, definidas preferencialmente de acordo com as necessidades de proteção, conservação e recuperação dos recursos naturais e do desenvolvimento sustentável:

Zona Destinada à Proteção Ambiental – Z1: é formada por áreas com nenhuma ou baixa ocupação dentro e no entorno das ressacas e que apresentam baixo grau de poluição ambiental, cumprindo com suas funções ecológicas.

Zona Sob Pressão da Ocupação Urbana – Z2: é formada áreas sem ocupação dentro das ressacas, mas que se encontram sob pressão devido à ocupação urbana e oferta de serviços em seu entorno.

Zona em Processo de Ocupação Urbana – Z3: é formada por áreas com médio adensamento populacional e de construções dentro e no entorno das ressacas, apresentando indícios de ocupação recente ou em processo de ocupação atual.

Zona com Ocupação Urbana Consolidada – Z4: é formada por áreas com médio a alto adensamento populacional e de construções dentro e no entorno das ressacas, apresentando paisagens altamente antropizadas, alto grau de poluição sanitária e uma multiplicidade de usos e ocupação.

Zona de Interesse Especial – Z5: é formada por áreas destinadas a usos específicos definidos institucionalmente em categorias especiais. Incluem-se nesta zona as áreas militares, unidades de conservação, áreas tombadas como sítios históricos e arqueológicos, comunidades tradicionais e/ou remanescentes de quilombos, faixa de

servidão para linhas de transmissão e faixa de pista de rolamento de Rodovia BR-210 Departamento Nacional de Infraestrutura de Transporte - DNIT.

Zona Estruturada – Z6: é formada por áreas com espaços múltiplos de lazer, atividades acessíveis a diferentes grupos sociais e espaços planejados, apresentando nível elevado de condições sanitárias.

Zona Industrial e Empresarial – Z7: é formada por áreas onde estão instalados empreendimentos produtivos e/ou serviços diversos. Esta Zona é formada por quatro subzonas: I. Subzona destinada a atividades de aquicultura; II. Subzona destinada a atividade oleiro-cerâmica; III. Subzona destinada a atividades de agricultura; IV. Subzona destinada a atividades de comércio e serviços. (TAKYAMA *et al.*, 2012, p. 68-69).

### *Esfera municipal*

No âmbito municipal, destaca-se o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Macapá (PDDUAM), de 2004, que contém estratégias para a proteção do meio ambiente. Ele, em seu art. 5º, considera as ressacas como patrimônio ambiental do município, e por essa razão, devem ter tratamento especial pela legislação e pelas políticas públicas municipais. Já o § 1 do art. 6º, designa objetivos específicos para diversas áreas, conferindo destaque às ressacas e aos igarapés:

[...] II - a proteção ambiental das ressacas, evitando a ocupação por usos e atividades que venham a causar sua degradação; III - a proteção dos rios e igarapés que cortam o município, evitando a poluição das águas e o seu assoreamento, permitindo o desenvolvimento de atividades econômicas dependentes da sua navegabilidade e da sua balneabilidade; [...] (MACAPÁ, 2004, p. 17).

Em seu art. 10, o PDDUAM reconhece a necessidade de integração dos setores responsáveis pela proteção do meio ambiente, desenvolvimento social e econômico, para desenvolver e controlar atividades nas ressacas; além de considerar as ressacas como um dos mais importantes recursos naturais da cidade, sendo, portanto, necessário: “a) recuperação progressiva das ressacas ocupadas, com reassentamento progressivo das famílias que as habitam; b) prioridade na proteção das ressacas não ocupadas com a preservação do cinturão de área verde nas suas margens” (MACAPÁ, 2004, p. 19). No seu art. 25, o plano fornece diretrizes específicas para a ocupação habitacional nas áreas das ressacas, sendo elas:

I - complementação da urbanização e adequação das condições de moradia apenas em áreas já comprometidas com aterramento e próximas à área central, implantando sistemas de saneamento básico e de drenagem das águas pluviais; II - diminuição do impacto ambiental e oferecimento dos serviços públicos possíveis nas áreas de ressacas com ocupação muito intensa, enquanto não for possível finalizar o reassentamento da população de baixa renda; III - prioridade no reassentamento das famílias que habitam em áreas de ressaca, seguindo critérios que levem em conta a localização, o grau de degradação e os riscos socioambientais das ressacas; IV - transferência das famílias prioritariamente para terrenos vazios das proximidades; V - envolvimento dos moradores da ressaca, através de suas associações de moradores

e representantes legais, na escolha e definição das áreas com possibilidade de reassentamento; VI - coibição de novas ocupações irregulares nas áreas de ressaca, oferecendo alternativas habitacionais em locais apropriados (MACAPÁ, 2004, p.18).

Ainda quanto ao PDDUAM, o seu art. 85 define as ressacas como Subzonas de Proteção Especial e determina ações que devem ser efetuadas nesses ecossistemas. Deste modo,

as Subzonas de Proteção Especial são aquelas cujas condições ambientais tornam imprescindível a existência de normas jurídicas especiais que prevalecerão sobre as normas urbanísticas incidentes. § 1º Incluem-se entre as Subzonas de Proteção Especial: I - áreas de ressaca; § 2º São prioridades: I – nas áreas de ressaca: a) desocupação progressiva de ressacas recuperáveis com reassentamento da população prioritariamente nas áreas próximas [...] b) recuperação e proteção ambiental [...] (MACAPÁ, 2004, p. 41- 42).

Na continuidade do âmbito municipal, a Lei Complementar nº 029/2004 institui normas sobre o Uso e Ocupação do Solo do município, trazendo como uma das suas diretrizes a proteção das áreas de conservação e de fragilidade ambiental. Essa mesma lei, em seu art. 15, determina as ressacas como um Setor de Proteção Ambiental, onde se aplicam os critérios e normas previstas no Código Ambiental Municipal, além do disposto na legislação federal, estadual e municipal aplicáveis.

É comum associar as ocupações nas ressacas à falta de planejamento, mas como se viu, os instrumentos de planejamento oriundos do poder legislativo visam a preservação das áreas, no entanto, há dificuldades de exercer ações concretas e frear a ocupação humana nesses espaços, devido as suas extensões e principalmente pela ineficácia das políticas públicas habitacionais. Nota-se também, especialmente a partir das leis mais recentes, a inserção do indivíduo como integrante do meio ambiente.

### 2.3 EXPANSÃO URBANA E OCUPAÇÃO NAS RESSACAS

No período anterior à Segunda Guerra Mundial, se discutia, em âmbito nacional, sobre industrialização e desenvolvimento, entretanto, a região Amazônica se encontrava isolada desses debates, como destacam Oliveira, Trindade e Fernandes (2014). Durante o Governo Vargas, iniciado em 1930, os referidos debates se intensificaram, sendo adotadas políticas nacionalistas e de desenvolvimento econômico voltadas para a expansão e a integração do centro industrial – região sudeste – para o restante do país. Essas, objetivaram também a criação de um mercado interno de consumo que sustentasse a expansão da industrialização. Assim, foram adotadas uma série de medidas de cunho territorial que visavam a integração nacional,

porém, no que se refere à Amazônia, tais medidas foram motivadas mais por preocupações geopolíticas e de proteção do território nacional, do que de sua integração ao restante do país. Porto (2000) e Silva (2017), explicitam que, por esas e outras razões de ordem geopolíticas-estratégicas, em 1943, partes dos estados do Pará e do Amazonas foram desmembradas e transformadas nos Territórios Federais do Amapá, Rio Branco e Guaporé, os quais são atualmente os respectivos estados do Amapá, Roraima e Rondônia.

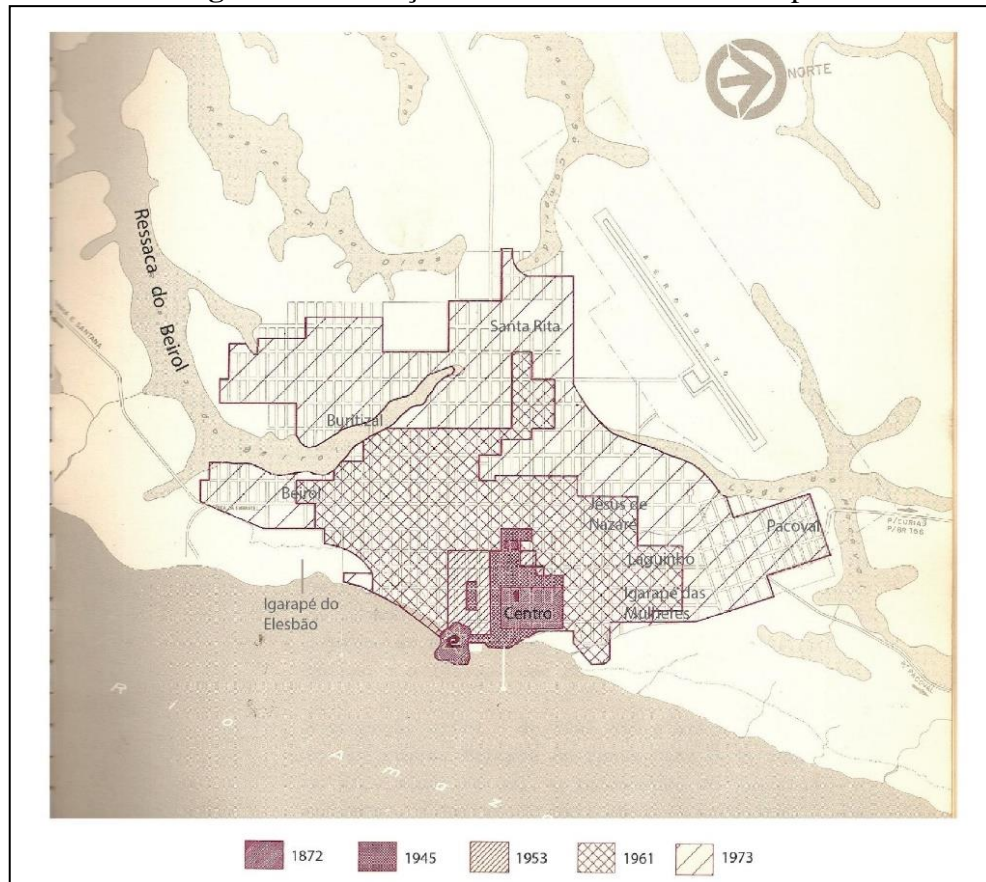
As capitais desses territórios passaram por grandes transformações, essencialmente urbanas, sendo necessária a criação de estruturas que abrigassem as atividades administrativas. Na época, em Macapá, cidade convertida em capital do então Território Federal do Amapá, a ocupação não ultrapassava a área do atual bairro Central e, a partir da parceria entre os governos federal e territorial, ocorreu uma série de reformas urbanas embasadas em ideais de modernização, que resultou na remoção de famílias pobres, em sua maioria negras, que residiam na área central e que foram transferidas para áreas periféricas e quilombos; e, na construção de edifícios públicos e moradias para os funcionários públicos. Por ser transformada em capital, Macapá igualmente passou a ser um centro administrativo, político e comercial, o que a tornou atrativa para a população rural do estado, bem como para a população ribeirinha do Pará, especialmente as que viviam em vilas e cidades do Arquipélago do Marajó, que se deslocaram para a cidade em busca de empregos e serviços, como saúde e educação, que passaram a ser ofertados, levando ao crescimento populacional da capital (SILVA, 2017).

A partir de 1950, o governo federal passou a viabilizar e subsidiar a ocupação na Amazônia com a implementação de grandes projetos, que atendiam, simultaneamente vários propósitos, compreendendo a burguesia nacional, o capital internacional e o Estado brasileiro (BECKER, 1990). Em 1957 se instalou no Amapá, no atual município de Serra do Navio, a Indústria e Comércio de Minérios S.A. (ICOMI) para explorar manganês, entretanto, a empresa exercia algumas atividades em Santana, onde foi construído um porto para o escoamento do manganês, abrindo novas oportunidades de empregos, o que, conseqüentemente, se tornou um fator de atração populacional, especialmente para a cidade de Macapá. Isso reverberou sobre a expansão dos limites urbanos da capital, resultando no surgimento de novos bairros: ao sul, bairros do Trem e Beiro; a oeste, Santa Rita e expansão do Centro; ao norte, Laguinho, Igarapé das Mulheres – atual Perpetuo Socorro – e Pacoval; a sudeste, Buritizal; e a noroeste, Jesus de Nazaré (Figura 3). Nessas circunstâncias surgem também os primeiros espaços palafíticos (SOUZA, 2003; NERI, 2004), ainda que de forma incipiente, ao sul, no Igarapé do Elesbão e na Vacaria. Na década de 1970 surgem ocupações em ressacas no Igarapé das Mulheres e no



Pacoval, e daí em diante, quanto mais o tecido urbano se estendia, novas ocupações palafíticas iam surgindo.

**Figura 3** – Evolução urbana da cidade de Macapá



Fonte: Fundação João Pinheiro, 1973.

Em 1988, com o advento da Constituição Federal, o Amapá passa de Território Federal para estado, sofrendo uma série de mudanças, seja no contexto político, econômico ou administrativo. De acordo com Souza (2003), a criação de novos municípios, a transformação da população rural em urbana, assim como o aumento do número de cargos nos poderes legislativo e judiciário, ampliou a transferência de recursos financeiros federais para o estado.

A criação do Território Federal, a instalação da ICOMI, o processo de estadualização, aliados a outros acontecimentos, como a criação da Área de Livre Comércio de Macapá e Santana (ALCMS), em 1991, atuaram como fatores de atração de atividades econômicas e de pessoas em busca de emprego e melhores condições de vida, levando a um crescimento rápido da população urbana de Macapá, sobretudo a partir dos anos de 1980, como mostra a Tabela 2.

Segundo dados do IBGE, desde o ano de 1950 as taxas médias de crescimento anual da população do Amapá e de Macapá são superiores à média nacional; entre 1950 e 2010, as taxas de crescimento da população do Amapá variaram entre 3,45% e 6,17%, em Macapá entre 2,47% e 8,4%, já as taxas do Brasil, no mesmo período, variaram entre 1,17% e 2,99%. O Amapá se

destaca das demais unidades da federação, por ter sido o estado com maior crescimento populacional, em termos relativos, nos recenseamentos de 2000 e 2010, e dos 669.526 habitantes do estado em 2010, cerca de 59,4% residiam no município de Macapá (IBGE, 2010).

**Tabela 2** – Evolução da população no estado do Amapá e do município de Macapá

Ano	Amapá			Macapá		
	População Total	População Urbana	Taxa de Urbanização (%)	População Total	População Urbana	Taxa de Urbanização (%)
1950	37.477	13.900	37,1	20.594	10.064	48,8
1960	68.520	35.241	51,4	46.777	27.560	58,9
1970	114.230	62.400	54,6	86.097	54.903	63,8
1980	175.258	103.719	59,1	137.452	93.063	67,7
1991	289.397	234.131	80,9	179.777	154.063	85,6
2000	477.032	427.058	89,5	283.308	273.026	96,3
2010	669.526	601.013	89,7	398.204	381.091	97,7

Fonte: IBGE – Censos Demográficos de 1950,1960 e 2010.

O elevado crescimento populacional em Macapá intensificou a demanda por áreas urbanizadas, equipamentos e serviços públicos na cidade. Como grande parte dos migrantes era constituída por mão de obra não qualificada, sem empregos e recursos financeiros para adentrar no mercado imobiliário em terra firme, passaram a ocupar as ressacas, mesmo sendo áreas inadequadas para habitação, já que ocupar espaço é uma condição fundamental para a existência humana (Figura 4).

O custo de construção e manutenção dos imóveis nos espaços palafíticos é baixo porque eles são construídos predominantemente de madeira, via de regra, de baixa qualidade, e mesmo quando mercantilizados, possuem preços menores que em relação aos localizados em terra firme. Esses espaços ficam ocultos do cenário central da cidade, escondidos atrás dos imóveis em terra firme, em geral, no final de ruas estreitas, ou acessados por becos ainda mais estreitos (SHEIBE, 2016). São espaços marcados pela precariedade ou mesmo ausência de serviços relacionados ao saneamento básico. O abastecimento de água em grande parte dos imóveis é realizado através de poços ou através de ligações informais à rede de abastecimento da Companhia de Água e Esgoto do Amapá (CAESA), não existe rede de coleta de esgoto sanitário<sup>5</sup> e o fornecimento de energia elétrica por parte da Companhia de Eletricidade do

<sup>5</sup> A precariedade na oferta do saneamento não é um problema que afeta exclusivamente as ocupações em ressacas, segundo o Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento, em 2017, apenas 41,49% da população de Macapá possuía acesso à rede de distribuição de água, e quanto à coleta do esgoto sanitário, cerca de 89,84% da população da cidade não possuía acesso à esse serviço. Quanto à porcentagem estadual, os dados mostram que apenas 37,06%

Amapá (CEA) é deficiente, sendo boa parte dos imóveis supridos, assim como no abastecimento de água, de modo informal através de ligações feitas pelos próprios moradores. No capítulo seguinte são discorridas mais características desses espaços.

**Figura 4** – Vista superior de um trecho da cidade com ocupações palafíticas



Fonte: Google Earth, 2019.

O recenseamento mais recente realizado pelo IBGE (2011) mostrou que no município de Macapá, 63.771 pessoas residiam em 13.801 imóveis situados no que a instituição denomina de aglomerados subnormais. Entretanto, através da sobreposição de imagens do ano de 2010 obtidas pelo *Google Earth*, e dos *shapefiles* dos setores censitários atribuídos aos aglomerados subnormais do município, foi possível constatar que naquele ano residiam 60.670 pessoas em 13.110 imóveis palafíticos no perímetro urbano de Macapá. Contudo, ao realizar essa sobreposição, constatou-se igualmente que o recenseamento não contemplou todas as ocupações em ressacas, muitos trechos foram excluídos da estatística, ou seja, o número de residentes nesses espaços era muito maior. Carvalho (2015) e Scheibe (2016) estimam que mais de 80 mil pessoas habitam as ressacas, ainda que sem pesquisa reconhecida, e Carvalho (2015)

---

da população do estado do Amapá possuía acesso à água potável, enquanto 93,42% da população estadual não possuía acesso ao serviço de coleta de esgoto sanitário.

também ressalta que essa foi a primeira vez que o IBGE reconheceu as ressacas com urbanizações populares, representando um avanço para os estudos sobre essas áreas, uma vez que a ausência desses dados dificultava análises mais detalhadas.

Desde 1991, como pôde ser visualizado na Tabela 2, o crescimento da população macapaense se concentrou no espaço urbano. Silva (2017) destaca que Macapá, a partir de 2010, do ponto de vista econômico, passa por transformações quanto ao desenvolvimento das forças capitalistas, apresentando, no urbano, perceptíveis mudanças relacionadas ao crescimento da aglomeração de objetos ligados ao meio técnico-científico-informacional, bem como novas formas de concentração do capital, como, por exemplo, o aumento de atividades destinadas à exportação. Essas transformações vêm se tornando um novo fator de atração populacional para a cidade, agravando a “escassez” do solo urbano. Nesse contexto, os espaços palafíticos se tornam a principal alternativa de local de moradia para os que possuem poucos recursos financeiros, entretanto, os mais próximos às áreas detentoras de infraestrutura estão cada vez mais adensados e as fiscalizações de combate a novas ocupações em ressacas vêm aos poucos se intensificando. A diminuição da possibilidade de ocupação de ressacas ociosas coloca para essa nova população a condição de comprar ou locar um imóvel nas ressacas já ocupadas, o que torna o estudo sobre o mercado imobiliário palafítico importante, já que não existem pesquisas anteriores dessa natureza sobre esses espaços.

### CAPÍTULO 3 O MERCADO IMOBILIÁRIO PALAFÍTICO

Aqui se faz a análise da dinâmica imobiliária em três ressacas de Macapá. Primeiramente, se esclarece a metodologia, o delineamento temporal e espacial da pesquisa, bem como é realizada uma breve caracterização das ressacas selecionadas. Posteriormente, são apresentadas informações referentes aos elementos determinantes da estrutura do mercado imobiliário, sendo elas: a caracterização socioeconômica dos participantes – vendedores, compradores e locatários; a mobilidade espacial, considerando principalmente aspectos intraurbanos; as características edilícias dos produtos ofertados; os agentes imobiliários e os aspectos das transações imobiliárias; os preços dos produtos e seus pormenores; e, os aspectos positivos e negativos em residir nas ressacas, considerando a percepção dos moradores. Essas informações mostram como o mercado imobiliário palafítico garante a sua demanda, assim como exhibe a sua perversidade e como ele reproduz as condições de pobreza da população que reside nas ressacas.

#### 3.1 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A seleção das áreas aqui pesquisadas, dentre o conjunto das ressacas da cidade, seguiu os critérios de *localização*, *tempo de ocupação* e *adensamento*. Para atender ao critério de *localização*, se observou as posições das ressacas nos vetores de estruturação intraurbana, buscando aquelas que estão situadas nas proximidades da área central e nos eixos de expansão do tecido urbano. Para o critério *tempo de ocupação*, verificou-se o início da construção de imóveis sobre a lâmina d'água em cada ressaca, buscando aquelas que tiveram a gênese da sua ocupação em distintos períodos do tempo, das mais antigas as mais recentes. E, para satisfazer o critério *adensamento*, verificou-se a relação entre a área da ressaca ocupada e o total de imóveis. Após classificar as 23 ressacas segundo os critérios, foram selecionadas três que

possuíam diferentes variáveis de cada critério, com o objetivo de obter áreas com a maior diversidade de aspectos. Assim, chegou-se ao delineamento espacial da pesquisa (Quadro 2 e Figura 5).

**Quadro 2** – Critérios de seleção das ressacas

Ressaca	Critérios de seleção		
	Localização	Tempo de ocupação	Adensamento
Poço do Mato	Próxima à área central	37 anos*	Alto
Tacacá	Eixo de expansão	18 anos*	Médio
Marabaixo	Eixo de expansão	6 anos**	Baixo

\*Tempo de ocupação aproximado. Estimativa baseada nos relatos dos moradores que residem a mais tempo nas áreas.  
 \*\* Em 2018, os moradores da área relatam que a ocupação possui entre dois e três anos, porém, imagens obtidas a partir do *Google Earth* mostram que em 2013 já havia imóveis palafíticos sobre a lâmina d'água da ressaca.

Fonte: Elaboração da autora, 2019.

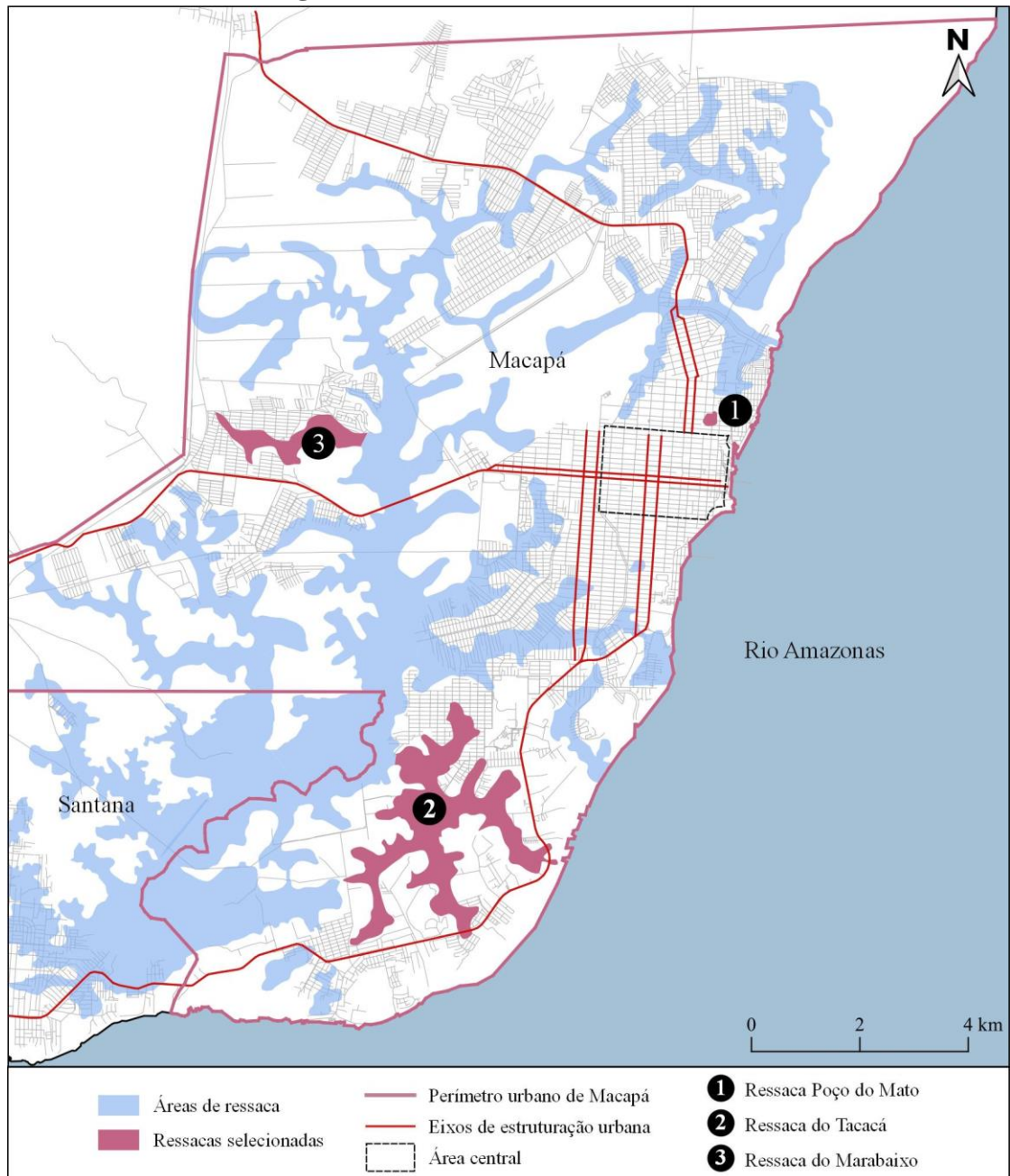
A Ressaca do Tacacá possui uma área extensa, como pode ser visualizado na Figura 5, com aproximadamente 3,84 km<sup>2</sup> (SANTOS FILHO, 2011) e contém ocupações em diversos trechos. Devido ao amplo número de ocupações e buscando a viabilização da pesquisa de campo, foi selecionado apenas um trecho ocupado para ser analisado no trabalho, situado no bairro Universidade. A exata localização do trecho analisado, além de mais informações sobre essa e as outras duas ressacas, são expostas no item seguinte, que trata especificamente da caracterização das áreas.

Para apreender as dinâmicas existentes no mercado imobiliário palafítico e a sua forma de funcionamento, foram aplicados questionários e realizadas entrevistas. Quanto aos questionários, foram elaborados dois tipos (Apêndices A e B), com perguntas abertas e fechadas, a serem aplicados somente nos imóveis palafíticos construídos sobre a lâmina d'água<sup>6</sup> que se enquadravam nas seguintes situações: I) comprados; II) à venda; e III) locados. A pesquisa de campo ocorreu entre os meses de junho e julho de 2018, e os questionários foram respondidos pelos chefes de família – proprietários e locatários – ou responsáveis adultos – obtendo as informações referentes aos chefes de famílias – de imóveis que estavam à venda ou

<sup>6</sup> A pesquisa não abrange os imóveis situados nas extremidades secas das ressacas, caracterizados como não palafíticos, porque a prática de aterramento é corriqueira nas bordas dessas áreas, tornando muitas vezes difícil a diferenciação do que é uma parte aterrada da ressaca e o que não é ressaca.

locados no momento da pesquisa e imóveis comprados nos últimos 12 meses, considerando o dia de aplicação de cada questionário.

**Figura 5 – Ressacas selecionadas**



Fonte: Elaboração da autora, 2019.

A elaboração dos questionários – um para os imóveis à venda e o outro para imóveis comprados e locados – foi fundamentada nos relatórios finais da pesquisa realizada pela Rede INFOSOLO (2006)<sup>7</sup> e adaptada à realidade já conhecida sobre as ocupações nas ressacas de

<sup>7</sup> Disponíveis em: [http://www.habitare.org.br/projetos\\_relatorios.aspx](http://www.habitare.org.br/projetos_relatorios.aspx)

Macapá. Os questionários agruparam as seguintes informações: a) caracterização socioeconômica dos participantes; b) mobilidade espacial; c) características dos imóveis; e d) funcionamento do mercado imobiliário.

Antes da aplicação dos questionários foi realizado, nas três ressacas, um mapeamento dos imóveis que se enquadravam na metodologia da pesquisa, a partir da adoção de duas estratégias: a primeira consistiu na observação de placas de mercantilização expostas, em geral, nas fachadas dos imóveis; e a segunda, a partir de conversas prévias com moradores das áreas. As placas são o principal meio que pessoas externas à comunidade e que não possuem vínculo com residentes da área têm para identificar os imóveis que estão sendo mercantilizados, e somente através das conversas com moradores foi possível identificar os imóveis que estavam à venda e que não possuíam tais placas, bem como os imóveis locados e os que haviam sido comprados. Isso demonstra o quanto o auxílio dos moradores e os seus conhecimentos sobre a vizinhança foram imprescindíveis para a realização da pesquisa.

Além dos questionários, também foram realizadas nove entrevistas não estruturadas com moradores das áreas, sendo distribuídas da seguinte forma: três na Ressaca Poço do Mato, quatro na Ressaca do Tacacá e duas na Ressaca do Marabaixo. Essas entrevistas foram realizadas com moradores que residem a mais tempo em cada ressaca e que atuaram como importantes informantes a respeito do processo de ocupação das áreas. Alguns dos moradores entrevistados eram locadores de imóveis palafíticos e, mesmo eles não sendo foco desta pesquisa, ouvi-los contribuiu para compreender o funcionamento do mercado imobiliário. E é por este motivo que durante o transcorrer no texto algumas informações específicas sobre os locadores são expostas.

Nos três *loci* da pesquisa existem cerca de 439 imóveis palafíticos, e desses, 48 atendem aos critérios estabelecidos. Em outras palavras, isso significa que 10,9% dos imóveis haviam sido objetos de alguma transação imobiliária – no caso dos imóveis comprados no último ano ou dos locados – ou pretendiam ser – no caso dos imóveis à venda. A princípio, esse percentual pode parecer irrisório, entretanto, se considerado o número total de imóveis em cada ocupação e o recorte temporal da pesquisa, constata-se uma dinamicidade no mercado imobiliário nas áreas. Especificando: na Ressaca Poço do Mato, existem 130 imóveis palafíticos, dos quais 17 haviam sido objetos de alguma transação ou pretendiam ser, o que corresponde a um pouco mais de 13% dos imóveis da ressaca (Figura 6); na Tacacá, dos 276 imóveis palafíticos, 23 foram comprados ou locados, ou estavam à venda, correspondendo a 8,6% dos imóveis da área (Figura 7); e na Marabaixo, que possui apenas 33 imóveis sobre a lâmina d'água, 8 foram



comprados ou locados, ou estavam à venda, o que corresponde a 24,2% do total dos imóveis (Figura 8).

**Figura 6 – Imóveis palafíticos ofertados na Ressaca Poço do Mato**

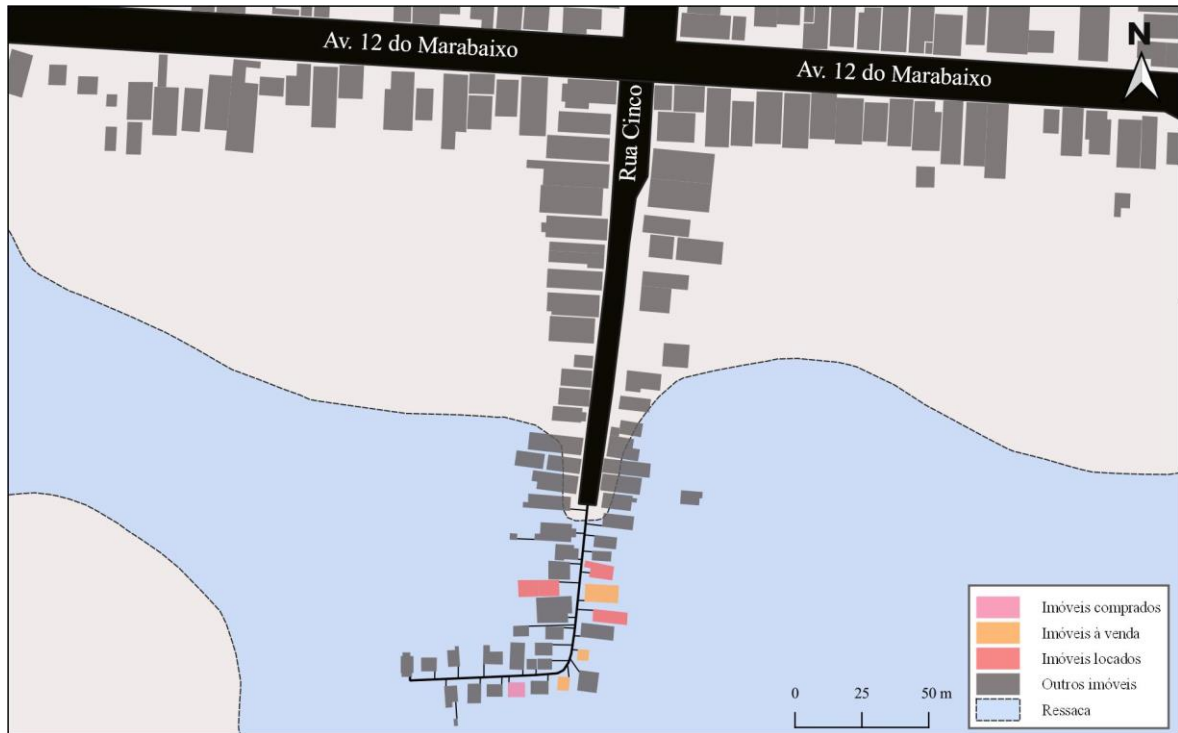


Fonte: Pesquisa de campo, 2018.

**Figura 7 – Imóveis palafíticos ofertados na Ressaca do Tacacá**



Fonte: Pesquisa de campo, 2018.

**Figura 8** – Imóveis palafíticos ofertados na Ressaca do Marabaixo

Fonte: Pesquisa de campo, 2018.

Ao todo foram aplicados 31 questionários, dos quais 11 correspondem aos casos de imóveis à venda, 15 aos casos de imóveis locados e 5 aos casos de imóveis comprados no último ano. Portanto, os questionários foram aplicados em 64,5% dos imóveis que se enquadravam na metodologia da pesquisa (Tabela 3). A tabela abaixo ainda mostra que não há um mercado dominante, comercialização e locação possuem importância semelhante em relação à forma de provisão de moradia para a população de baixa renda nas três ressacas selecionadas.

**Tabela 3** – Número de imóveis aplicáveis à pesquisa e número de questionários aplicados

Ressaca	Imóveis aplicáveis à pesquisa				Questionários aplicados				(b/a) %
	CO	AV	LO	Total (a)	CO	AV	LO	Total (b)	
Poço do Mato	2	7	8	17	2	5	4	11	64,7
Tacacá	2	10	11	23	2	3	9	14	60,8
Marabaixo	1	3	4	8	1	3	2	6	75,0
<b>Total (c)</b>	5	20	23	48	5	11	15	31	64,5

CO = imóveis comprados AV = imóveis à venda LO = imóveis locados

Fonte: Pesquisa de campo, 2018.

Não foram aplicados questionários nos demais imóveis que se enquadravam na metodologia por motivos de recusa ou por não haver moradores nos imóveis nos momentos em

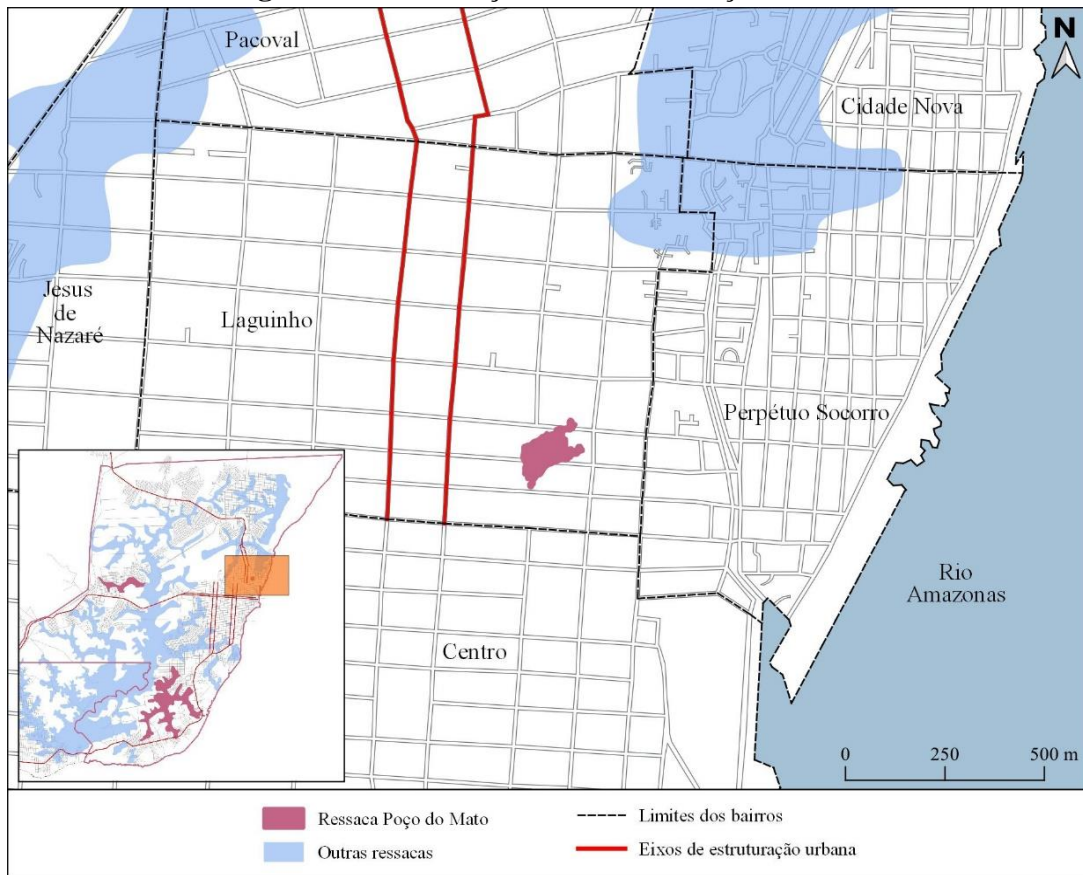
que a pesquisa de campo foi realizada. Em todos os imóveis à venda o proprietário residia no próprio imóvel e a maioria deles ficou receosa de que a pesquisa se tratasse de um levantamento da prefeitura, e mesmo após as explicações sobre a natureza acadêmica da pesquisa, notou-se que o desconforto persistia. Isso demonstra a insegurança enquanto as suas posições de vendedores de imóveis situados em ressacas, uma vez que se trata de áreas ambientalmente protegidas. Além do mais, essa insegurança é compartilhada por boa parte dos moradores das ressacas habitadas da cidade, derivada do medo de serem retirados das áreas.

### 3.2 AS RESSACAS SELECIONADAS

As características de uma área, de um bairro e de seu entorno, são fatores importantes ponderados por aqueles que necessitam comprar ou locar um imóvel, seja em qual for o mercado imobiliário. E é por esse motivo que nesse item é realizada uma breve caracterização das ressacas selecionadas, detalhando um pouco mais os critérios de escolha – *localização, tempo de ocupação e adensamento* – e os instrumentos de regulação local que abrangem cada uma. Dentre as informações que são expostas, destaca-se a evolução da ocupação, a renda dos residentes, o acesso ao transporte público, a equipamentos e serviços urbanos. Posteriormente essa caracterização será essencial para compreender as dinâmicas do funcionamento do mercado imobiliário palafítico e as diferenças encontradas entre cada uma das três ressacas.

#### 3.2.1 Ressaca Poço do Mato

A Ressaca Poço do Mato está situada entre as ruas General Rondon e São José, e, entre as avenidas José Antônio Siqueira e Mãe Luzia, no bairro do Laguinho, sendo esse limítrofe do bairro Central e um dos primeiros bairros criados em Macapá, por volta de 1945 (Figuras 6 e 9). A criação do Laguinho decorreu do processo de segregação social e racial que transcorreu na cidade durante sua expansão, explicando: até 1945 a área central era ocupada por pobres, em sua maioria descendente de escravos trazidos da Guiné Portuguesa para a construção da Fortaleza de São José de Macapá, que ocorreu entre os anos de 1764 e 1782; essas pessoas foram retiradas de suas moradias e transferidas para áreas periféricas, como o Laguinho, e para quilombos, como o Curiáu, pelas ordens do primeiro governador do então Território Federal do Amapá, Janary Nunes – gestão de 1944 a 1956 – que adotou uma política de modernização e embelezamento da cidade, objetivando transformar o que é hoje a orla da cidade em um cartão postal (PESSOA; VENERA, 2013).

**Figura 9 – Localização da Ressaca Poço do Mato**

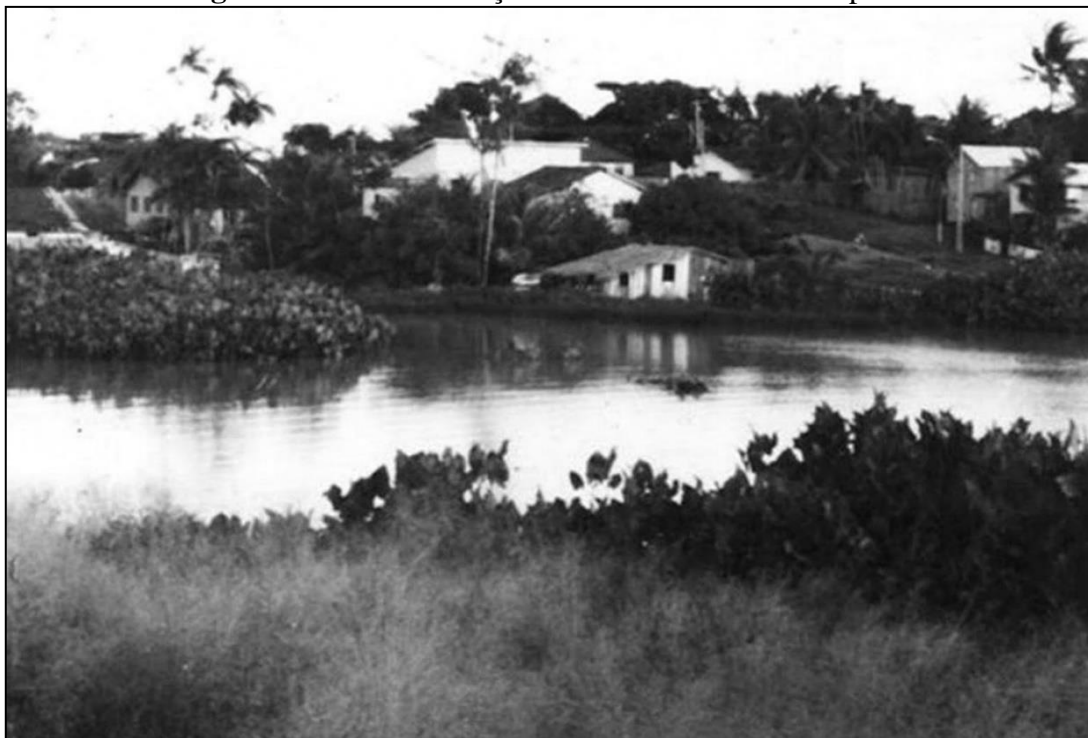
Fonte: Elaboração da autora, 2019.

Nas décadas seguintes, Macapá passou por um expressivo crescimento populacional, com surgimento de diversos bairros e a expansão da área central. Como consequência, o Laguiño, outrora considerado uma periferia, se tornou um bairro contíguo ao centro. Entretanto, apesar da formação histórica ter levado o bairro a ser habitado por negros, Andrade Júnior e Mota (2017), ao analisarem os dados da ocupação étnica na cidade, destacam que atualmente o bairro apresenta significativa população branca. Essa característica pode ser explicada pelo processo de gentrificação, caracterizado pela ocupação das áreas centrais das cidades pela população de classe média, ocasionando o deslocamento dos antigos moradores locais de classes populares para áreas periféricas, onde o valor do solo é menor, provocando mudanças estruturais nas áreas urbanas (BATALLER; BOTELHO, 2012), contribuindo para a segregação e estabelecendo fronteiras visíveis entre áreas centrais e periféricas. No caso do Laguiño, a diferenciação espacial do lugar de moradia entre as classes sociais é claramente observada mediante a ocupação da ressaca.

Segundo as pessoas que habitam há muitos anos na ressaca, as primeiras moradias na área alagada foram construídas na primeira metade da década de 1980 e em 2011 a área ocupada era de aproximadamente 7.662,50 m<sup>2</sup> (SANTOS FILHO, 2011), com 130 imóveis palafíticos,

segundo contagem realizada durante a pesquisa de campo. Os moradores informaram que a lâmina d'água da ressaca era mais extensa, porém, em consequência da prática de aterramento, essa lâmina diminuiu, assim como também diminuiu o volume de água estagnado. Antes de ser habitada a ressaca possuía um alto volume de água (Figura 10) e era cercada por vegetação aquática típica da região, como as aningas, além de espécies frutíferas, como buritizeiros, taperebazeiros, tucumanzeiros e mucajazeiros, sendo local da prática de pesca e lavagem de roupas. Essa ressaca era usada até mesmo para fins recreativos, como banhos e passeios de jangada. Os moradores referiam-se a ela como lago, o que originou o nome do bairro onde está inserida, bairro do Laginho.

**Figura 10** – Ressaca Poço do Mato antes de ser ocupada



Fonte: <https://porta-retrato-ap.blogspot.com>

No ano 2000 houve uma remoção de mais de 30 famílias que residiam na lâmina d'água da ressaca, reassentadas em um loteamento público, localizado na Zona Norte da cidade, atualmente denominado bairro Pantanal. No entanto, como pode ser visualizado na Figura 11, que traz imagens da evolução da ocupação na área, em 2003 o interior da ressaca já estava ocupado novamente, e em 2010 a ressaca estava quase totalmente apropriada. O adensamento da ocupação continuou avançando mediante a construção de novos imóveis e o acréscimo de um segundo pavimento nos que já existiam. No presente quase não existem espaços ociosos,

assim como também são quase inexistentes recuos entre os imóveis e entre os imóveis e as passarelas de circulação (Figura 12).

**Figura 11** – Evolução da ocupação na Ressaca Poço do Mato



Fonte: Google Earth. Adaptação da autora, 2019.

O PDDUAM, em seu art. 128, classifica algumas áreas do município como Áreas de Interesse Social (AIS), prioritariamente destinadas à implementação de políticas habitacionais municipais e de programas habitacionais voltados para a população de baixa renda. Essas áreas são divididas em duas: AIS 1, que são aquelas constituídas em locais já ocupados por população de baixa renda, apresentando irregularidades urbanísticas e precariedade de infraestrutura e de equipamentos públicos; e, AIS 2, que compreende áreas destinadas à promoção da habitação popular, prioritariamente para população reassentada das ressacas, inseridas em programas municipais, estaduais ou federais que visem a ocupação de imóveis vazios ou subutilizados (MACAPÁ, 2004). Apesar de grande parte das ressacas habitadas da cidade estarem classificadas como um dos dois tipos de AIS, e os trechos comprometidos com aterramentos das ressacas mais próximas à área central serem classificados com AIS 1, a Ressaça Poço do Mato, que dentre a totalidade das ressacas é a mais imediata ao bairro Central, não foi classificada com uma AIS. Ela nem mesmo é citada no documento.

Todavia, outros instrumentos de planejamento local, além do PDDUAM, não contemplam a Poço do Mato, é o caso do ZEEU, que indica critérios para o uso e ocupação do solo e o manejo dos recursos naturais em zonas específicas. Não há uma explicação do porquê dessa ressaca não ter sido inclusa nos instrumentos de planejamento citados, tendo em vista que, apesar de ser uma ressaca de pequenas dimensões, se comparada com as outras ressacas, o último recenseamento demográfico mostrou que em 2010 havia 419 pessoas residindo em 90 domicílios palafíticos na área (IBGE, 2010).

**Figura 12 – Interior da Ressaca Poço do Mato**



Fonte: Pesquisa de campo, 2018.



Fonte: Pesquisa de campo, 2018.



Fonte: Pesquisa de campo, 2018.

Quanto aos rendimentos, a Tabela 4 mostra que no ano de 2010, em 82,3% dos imóveis o rendimento mensal *per capita* não ultrapassava o valor de um salário mínimo, e os demais 17,7% eram divididos entre imóveis com rendimento de mais de um a cinco salários mínimos. Os dados também mostram que não havia imóveis sem rendimento domiciliar mensal *per capita* e nem com rendimento superior a cinco salários mínimos.

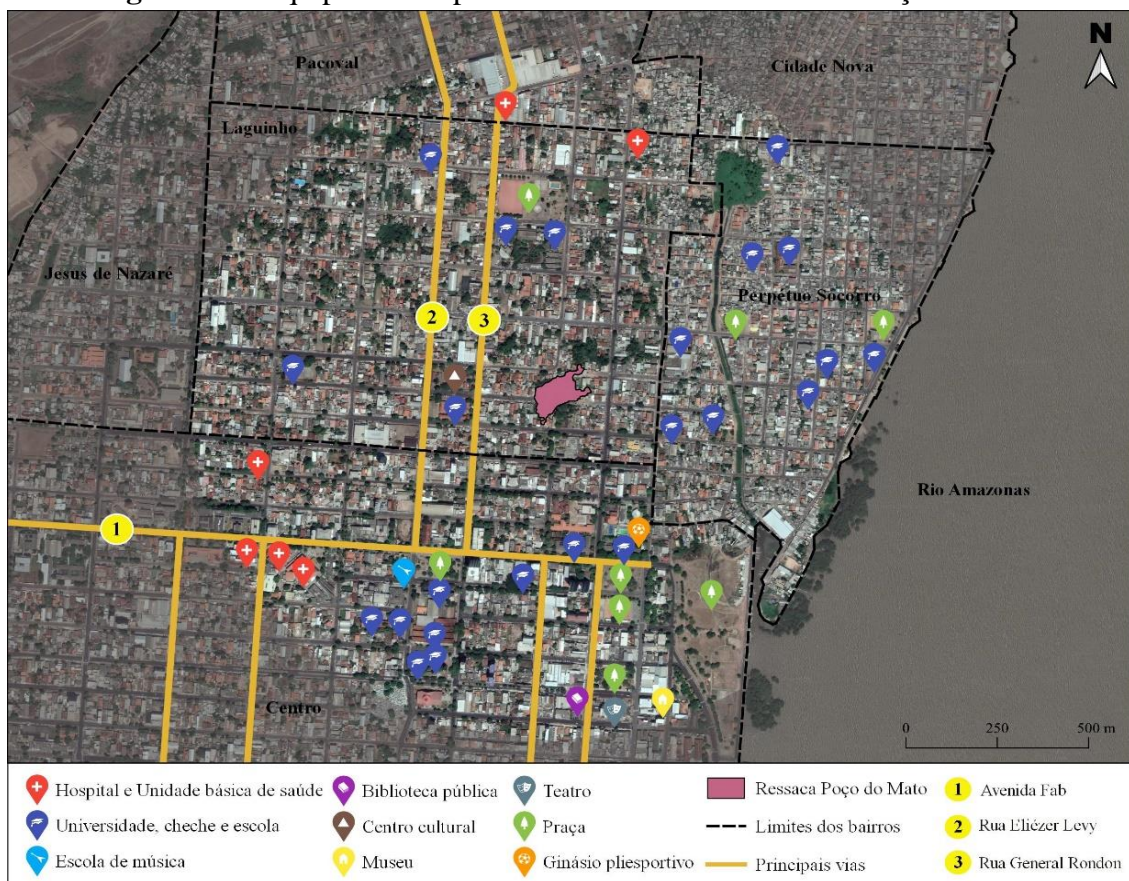
**Tabela 4** – Rendimento domiciliar mensal *per capita* na Ressaca Poço do Mato em 2010

Setor Censitário	Múltiplo do SM	Domicílios (%)	Valor máximo (R\$) *
16003030 5000357	até 1/8	4,5	63,75
	mais de 1/8 a 1/4	12,2	127,50
	mais de 1/4 a 1/2	28,9	255,00
	mais de 1/2 a 1	36,7	510,00
	mais de 1 a 2	14,4	1.020,00
	mais de 2 a 3	2,2	1.530,00
	mais de 3 a 5	1,1	2.550,00

\*O valor do salário mínimo vigente em 2010 era de R\$ 510,00

Fonte: IBGE – Censo Demográfico, 2010.

Embora a infraestrutura no interior da ressaca seja precária, os residentes da Poço do Mato contam com um amplo conjunto de equipamentos e serviços urbanos, sejam públicos ou privados, devido sua localização. A Figura 13 mostra os equipamentos comunitários públicos de saúde, educação, cultura, desporto e lazer que estão localizados no raio de um quilômetro da ressaca e que são de rápida acessibilidade, mesmo que o deslocamento seja realizado a pé. Destaca-se a presença de 3 hospitais, 2 unidades básicas de saúde, 19 escolas, 3 creches e 8 praças, das quais 4 possuem campos de futebol e/ou quadras poliesportivas.

**Figura 13** – Equipamentos públicos no entorno da Ressaca Poço do Mato

Fonte: Google Maps. Adaptação da autora, 2019.



Além dos equipamentos públicos citados, no raio estabelecido há vários órgãos de gestão das esferas municipal, estadual e federal, além de inúmeros serviços privados. A ressaca também é privilegiada quanto à acessibilidade ao transporte público, diversas linhas de ônibus circulam nas ruas Eliezer Levy – 11 linhas municipais no sentido norte-sul – e General Rondon – 13 linhas municipais no sentido sul-norte – que ficam bem próximas da ocupação (Figura 13). Por outro lado, a ressaca situa-se cerca de 450 metros da Avenida Fab, sendo ela itinerário de todas as 39 linhas de ônibus municipais e das cinco linhas intermunicipais, que interligam a Região Metropolitana de Macapá, a qual integra, além da capital, os municípios de Santana e Mazagão. Vale ressaltar que o ônibus é o único meio de transporte público existente em Macapá.

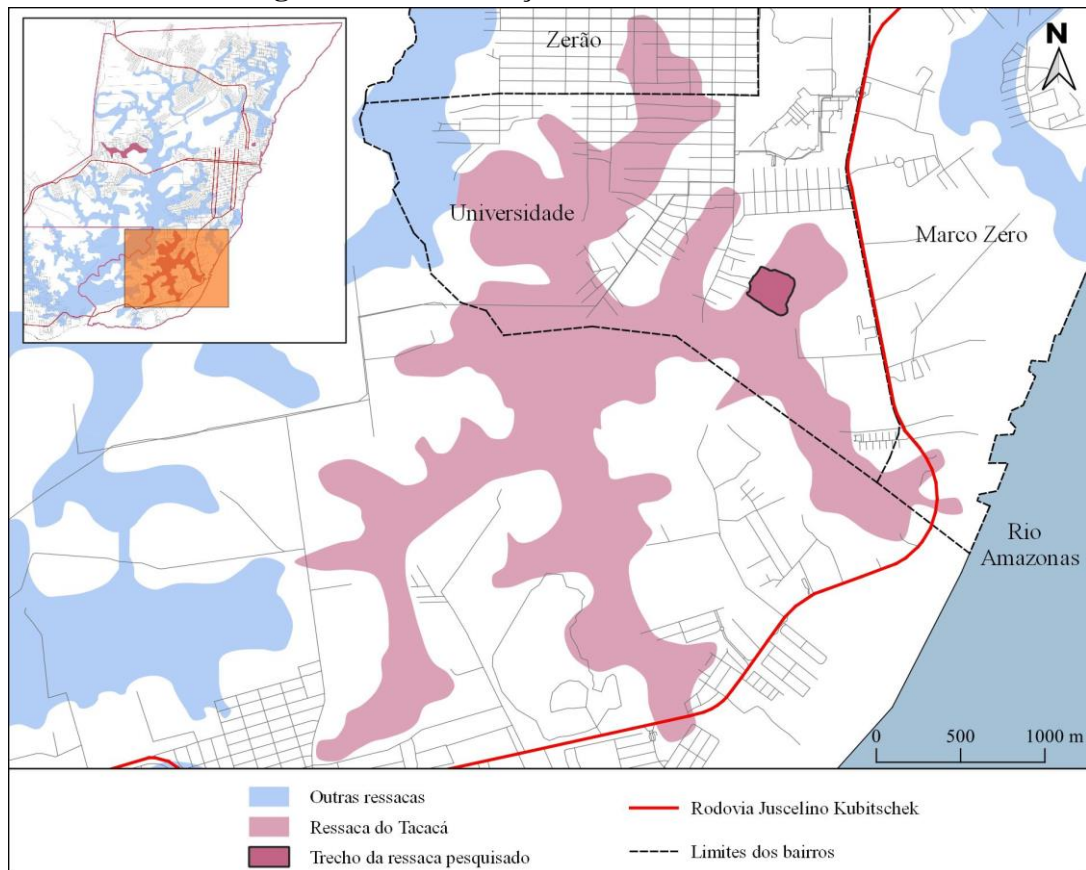
### 3.2.2 Ressaca do Tacacá

A Ressaca do Tacacá está situada no eixo de expansão sul da cidade, entre os bairros Zerão e Universidade, o ramal do polo hortifrutigranjeiro e a Rodovia Juscelino Kubitschek, via que interliga a capital ao município de Santana e que possui em suas margens uma profusão de usos e atividades, com predominância de usos institucionais, de lazer e habitacionais – empreendimentos de médio e alto padrão. Essa diversidade acompanha a tendência de transformação de rodovias em vias de circulação intraurbana onde há o processo de conurbação.

Comparando as dimensões de todas as ressacas de Macapá, a Tacacá é a segunda maior, com uma área total de 3,84 km<sup>2</sup>, sendo superada apenas pela Lagoa dos Índios, que possui 8,89 km<sup>2</sup> (SANTOS FILHO, 2011). A ressaca possui ocupações em diversos trechos e, de acordo com Aguiar e Silva (2003), em 2001 havia 620 imóveis nesses trechos. Em 2010 o número de imóveis na ressaca chegou a 901, com um total de 4.119 habitantes (IBGE, 2010). A área ocupada da ressaca em 2011 era de 80.500 m<sup>2</sup>, que correspondia a 2,09% da sua totalidade (SANTOS FILHO, 2011).

Como mencionado nos esclarecimentos metodológicos, buscando a viabilidade da pesquisa de campo, foi selecionado apenas um trecho ocupado da ressaca, localizado à sudeste do bairro Universidade, bairro que surgiu no início da década de 1990 como um loteamento público. O trecho possui cerca de 53.026,90 m<sup>2</sup> e está situado entre a extremidade da Travessa Dulce Estala Ribeiro e da Travessa Quatro, e a Rodovia Juscelino Kubitschek. As passarelas no trecho dão prosseguimento às vias, o que difere do que ocorre na Ressaca Poço do Mato, porém, é o mais comum nas ocupações desse tipo na cidade (Figuras 7 e 14).

**Figura 14 – Localização da Ressaca do Tacacá**



Fonte: Elaboração da autora, 2019.

Segundo um dos moradores, os primeiros imóveis sobre a lâmina d'água do trecho foram construídos na extremidade da Travessa Dulce Estela Ribeiro por volta do fim do ano de 2001. Ele é natural de uma das ilhas do Arquipélago do Marajó, que fazem parte do estado do Pará, e quando chegou a Macapá, no ano de 2003, obteve a informação por conhecidos que a área estava sendo ocupada. Ainda segundo o morador, quando delimitou o “lote” e construiu seu imóvel havia pouquíssimos moradores na ressaca, mas que, alguns já residiam ali há aproximadamente dois anos. Com o auxílio do *Google Earth* (Figura 15), constatou-se que o processo de ocupação desse trecho não ocorreu de forma acelerada, de outubro de 2004 a agosto de 2009 havia a mesma quantidade de imóveis – 34 unidades. A partir de setembro de 2009 foram construídas novas passarelas e edificações, mas ainda assim ramificavam-se apenas da passarela principal que proporcionava acesso à Travessa Dulce Estela Ribeiro. A ocupação pela Travessa Quatro iniciou somente no ano de 2011, entretanto, diferente da passarela principal vizinha, nessa, a ocupação se deu de forma acelerada. Em junho de 2013 a passarela principal já se estendia por todo o trecho na direção oeste-leste.

**Figura 15** – Evolução da ocupação no trecho da Ressaca do Tacacá

Fonte: Google Earth. Adaptação da autora, 2019.

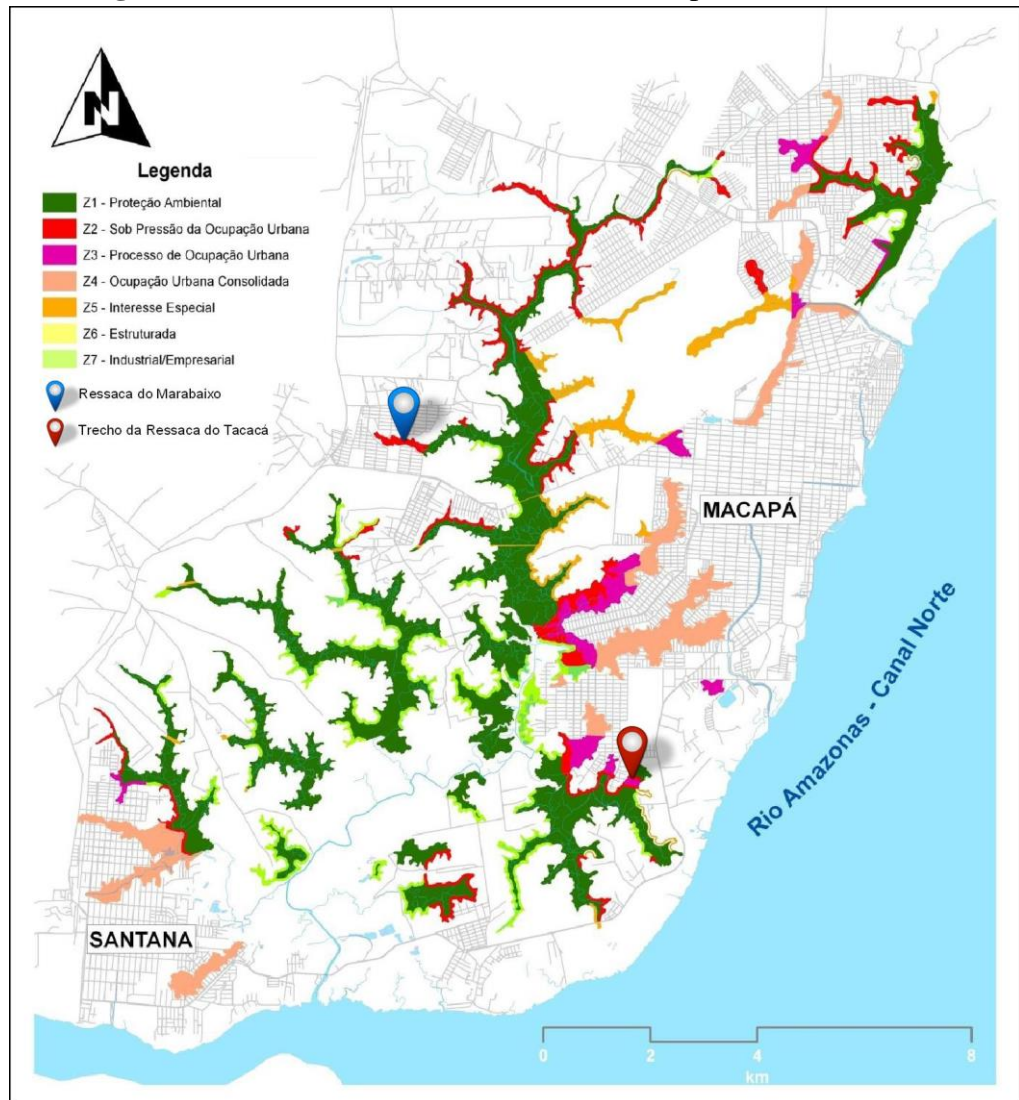
Quando questionados sobre o porquê de a ocupação não avançar nas direções norte e sul, os moradores responderam que a área na direção norte, mesmo sendo ressaça, pertence à Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA), mas não informaram se já houve tentativas de ocupação nessa direção. Quanto à direção sul, dois moradores relataram que os “donos dos clubes” que se situam nessa direção proíbem que a ocupação avance, porém, quando indagados sobre quais eram os clubes, dada a existência de diversas associações recreativas nas imediações<sup>8</sup>, eles se negaram a identificar, limitando-se apenas a relatar a proibição. A partir das declarações de proibição que partem de civis, verifica-se que mesmo sem haver ocupação, a apropriação da ressaça não se restringe apenas às classes populares. Ao mesmo tempo, pode-se subentender o interesse dos proprietários ou locatários desses imóveis em manter esses clubes recreativos distantes da “pobreza” e da violência associada à ressaça, visto que, as ocupações em áreas de ressaça são estigmatizadas como perigosas.

O trecho da ocupação é classificado pelo PDDUAM como sendo uma AIS 2, que estipula a progressiva recuperação da área a partir do reassentamento dos residentes. O ZEEU, por sua vez, o classifica em duas zonas: o local em que estão situados os imóveis como Zona em Processo de Ocupação Urbana; e, as laterais nas direções norte e sul como Zona Sob Pressão da Ocupação Urbana (Figura 16). Em síntese, o ZEEU esclarece que as duas zonas nas quais o trecho está classificado são mais propícias a se transformarem em Zona com Ocupação Urbana Consolidada, caso não haja contenção do processo de ocupação, além de estipular que nessas zonas é proibido a ocupação humana dentro da ressaça. Contudo, mesmo sem avançar nas direções norte e sul, a construção de novos imóveis no trecho continua; o adensamento da

<sup>8</sup> Exemplos: Sindicato dos Servidores Públicos do Amapá (Sinsepeap), Associação dos Empregados da Eletronorte (Assel), Associação dos oficiais da Polícia e Bombeiro Militar do Amapá (Assofi).

ocupação ocorre porque, ao contrário da Poço do Mato, ainda existem diversos lotes vazios, aumentando igualmente o número de residentes na área.

**Figura 16** – Zoneamento das ressacas de Macapá e Santana



Fonte: TAKIYAMA, 2013. Adaptação da autora, 2019.

Em 2010 havia 385 pessoas residindo em 80 imóveis palafíticos no trecho (IBGE, 2010), e a contagem feita durante a pesquisa de campo revelou que atualmente existem 276 imóveis sobre a lâmina d'água, dos quais 182 estão conectados à passarela principal que prossegue a Travessa Dulce Estela Ribeiro e 94 estão conectados à passarela principal que se prolonga da Travessa Quatro. Nas passarelas principais os imóveis estão mais próximos uns aos outros, porém, há recuos consideráveis entre os imóveis que estão situados nas passarelas ramificadas (Figura 17).

**Figura 17** – Interior da Ressaca do Tacacá

Fonte: Pesquisa de campo, 2018.

Fonte: Pesquisa de campo, 2018.



Fonte: Pesquisa de campo, 2018.

A Tabela 5 traz os dados referentes ao rendimento domiciliar mensal *per capita* do último recenseamento, mostrando que em 3,75% dos imóveis os residentes não possuíam rendimento; em 87,5% o rendimento não ultrapassava o valor de um salário mínimo; e em apenas 8,75% dos imóveis o rendimento mensal *per capita* variava entre mais de um e dois salários mínimos. Não havia imóveis com rendimento superior a dois salários mínimos e, comparando os rendimentos da Tacacá com os rendimentos da Poço do Mato, os moradores da última possuíam uma renda superior.

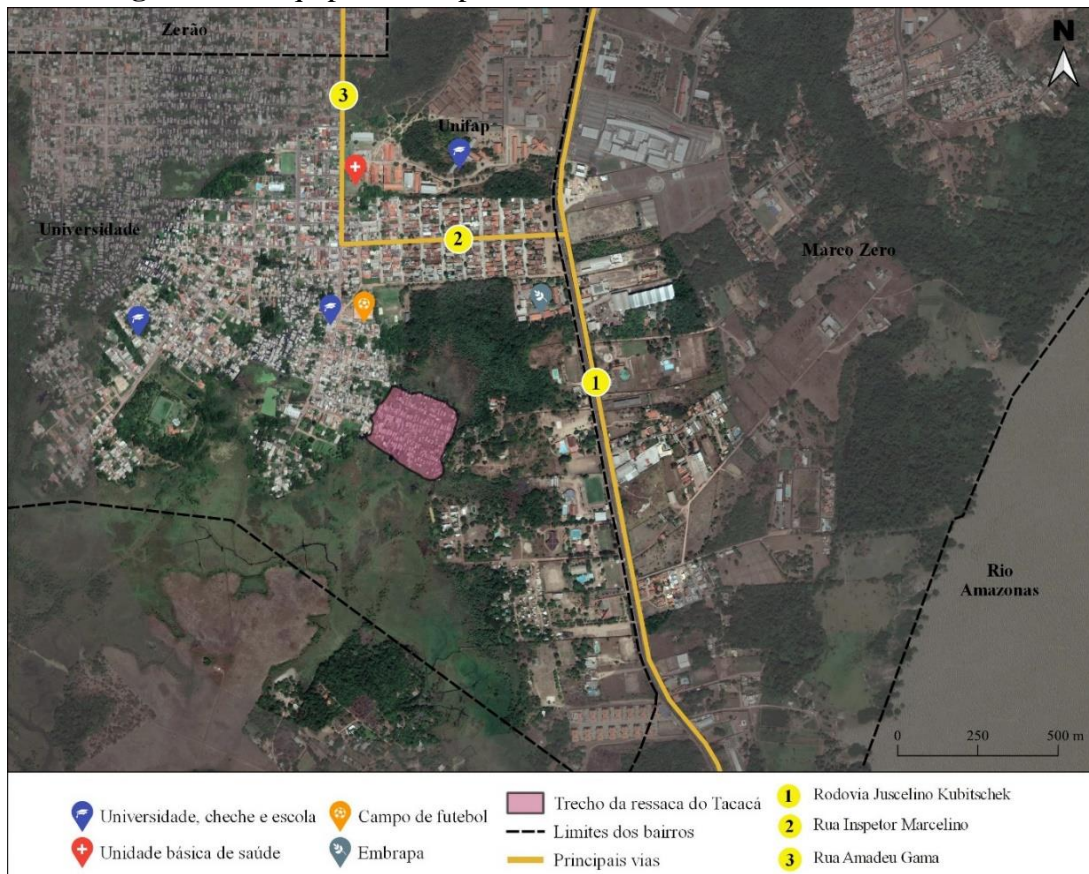
**Tabela 5** – Rendimento domiciliar mensal *per capita* na Ressaca do Tacacá em 2010

Setor Censitário	Múltiplo do SM	Domicílios (%)	Valor máximo (R\$) *
16003030 5000398	Sem rendimento	3,75	-----
	até 1/8	5,0	63,75
	mais de 1/8 a 1/4	25,0	127,50
	mais de 1/4 a 1/2	27,5	255,00
	mais de 1/2 a 1	30,0	510,00
	mais de 1 a 2	8,75	1.020,00

\* O valor do salário mínimo vigente em 2010 era de R\$ 510,00

Fonte: IBGE – Censo Demográfico, 2010.

Como a ocupação está situada em um eixo de expansão do tecido urbano, os equipamentos e serviços urbanos nas suas imediações são limitados, o que é característico do processo de urbanização das cidades brasileiras. A análise dos equipamentos comunitários públicos situados no entorno, tal como feita para a Poço do Mato, mostra que no raio de um quilômetro da ocupação há apenas um campo de futebol, uma escola de ensino fundamental, uma creche, o campus da Universidade Federal do Amapá (Unifap) e uma unidade básica de saúde, que está situada no terreno da Unifap (Figura 18).

**Figura 18** – Equipamentos públicos no entorno da Ressaca do Tacacá

Fonte: Google Maps. Adaptação da autora, 2019.

Quanto ao transporte público, para o deslocamento dentro do próprio município os moradores contam com sete linhas de ônibus que circulam no bairro pelas ruas Inspetor Marcelino e Amadeu Gama. Para o deslocamento intermunicipal utilizando o transporte público e com destino aos demais municípios que fazem parte da região metropolitana, os moradores têm que se dirigirem até a Rodovia Juscelino Kubitschek.

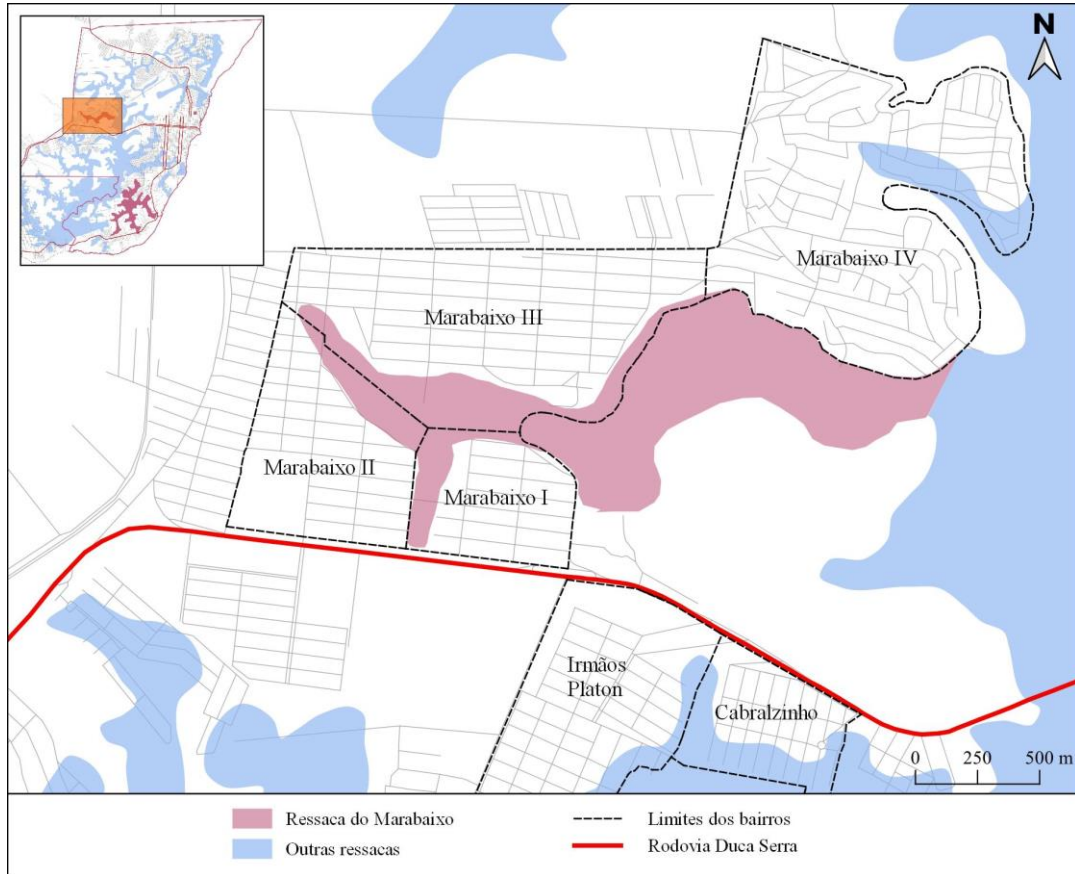
### 3.2.3 Ressaca do Marabaixo

No eixo de expansão oeste, a Rodovia Duca Serra é a via de articulação entre Macapá e o Distrito Industrial de Santana, tendo em suas margens diversos produtos imobiliários habitacionais, implantados a partir do ano de 2000, com distintos padrões econômicos, mas nenhum destinado às classes populares. Em uma de suas margens também está localizada a Ressaca do Marabaixo, circundada pelos bairros homônimos, Marabaixo I, II e III, entre a rodovia e a Av. 12 do Marabaixo. A ressaca abrange uma área de 623.575 m<sup>2</sup>, com 2.181,25 m<sup>2</sup> habitados até o ano 2011, o que correspondia a 0,35% da sua área total (SANTOS FILHO, 2011). No entanto, as ocupações restringiam-se somente a pequenos pontos localizados nas bordas da ressaca e havia apenas uma ocupação que a adentrava, mas ainda somente na sua parte seca, situada no fim sul da Rua Cinco, voltada para o bairro Marabaixo III (Figuras 8 e 19).

O bairro Marabaixo I foi criado extraoficialmente em 1998 como um loteamento público e se expandiu ao ponto de atualmente existirem mais três bairros homônimos. Neles há carência de serviços urbanos básicos, cita-se como exemplo a inexistência de uma rede de abastecimento de água. O PDDUAM classifica os bairros Marabaixo I, II e III, como uma AIS 2, inferindo que o Poder Executivo estabelecerá parâmetros específicos de urbanização, parcelamento, uso e ocupação do solo urbano. Quanto à área de ressaca, o ZEEU a classifica como Zona Sob Pressão da Ocupação Urbana, caracterizada como uma área sem ocupação dentro da ressaca, mas que se encontrava sob pressão devido à ocupação urbana e oferta de serviços em seu entorno e, por esse motivo, possuía grandes possibilidades de ser ocupada (Figura 16). O ZEEU foi finalizado em 2012, proibindo a ocupação dentro da ressaca, porém, isso não impediu que a ocupação da Rua Cinco avançasse para a área úmida. Conforme as declarações coletadas dos moradores, a ocupação na lâmina d'água possuía de dois a três anos, entretanto, imagens obtidas através do *Google Earth* mostram que nos últimos meses de 2013 já existiam três imóveis palafíticos construídos sobre a lâmina, mas apenas em 2014 houve uma intensificação na

construção de novos imóveis (Figura 20). No presente, há 33 imóveis palafíticos na área, ocupando uma área com cerca de 3.736,87 m<sup>2</sup>.

**Figura 19** – Localização da Ressaca do Marabaixo



Fonte: Elaboração da autora, 2019.

**Figura 20** – Evolução da ocupação na Ressaca do Marabaixo



Fonte: Google Earth. Adaptação da autora, 2019.

Ainda segundo moradores, desde 2017 a ocupação sobre a lâmina d'água, por estar em estágio inicial e conter poucos imóveis, tem sido frequentemente fiscalizada por agentes da



prefeitura, que visam coibir a construção de novos imóveis na área. Contudo, aqueles que reportaram a informação não souberam indicar que repartição municipal realiza as fiscalizações, mas é sabido que a Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMAM) é o órgão responsável pelas fiscalizações de combate a ocupação e aterramento nas ressacas de Macapá. Existe a promessa de que as famílias que ali residem sejam reassentadas e para os moradores, as constantes fiscalizações são um indicativo que isso possa realmente acontecer, porém, essa possibilidade não é bem vista por alguns moradores, especialmente pelas características dos imóveis ofertados pelas políticas habitacionais recentes na cidade, que são apartamentos com apenas dois dormitórios, em que é necessário pagamento de taxas referente ao abastecimento de água, energia elétrica e condomínio.

Existe apenas uma passarela na ocupação e, devido ao pequeno número de imóveis, há grandes recuos com vegetação nativa entre eles, favorecendo a ventilação e a privacidade dos moradores, diferindo das ocupações da Poço do Mato e Tacacá (Figura 21). Não existe uma estimativa oficial de quantas pessoas residem na área e o último censo demográfico não contemplou a ocupação, já que ele ocorreu em 2010 e os primeiros imóveis palafíticos na área foram construídos no final do ano de 2013.

**Figura 21** – Interior da Ressaca do Marabaixo



Fonte: Pesquisa de campo, 2018.

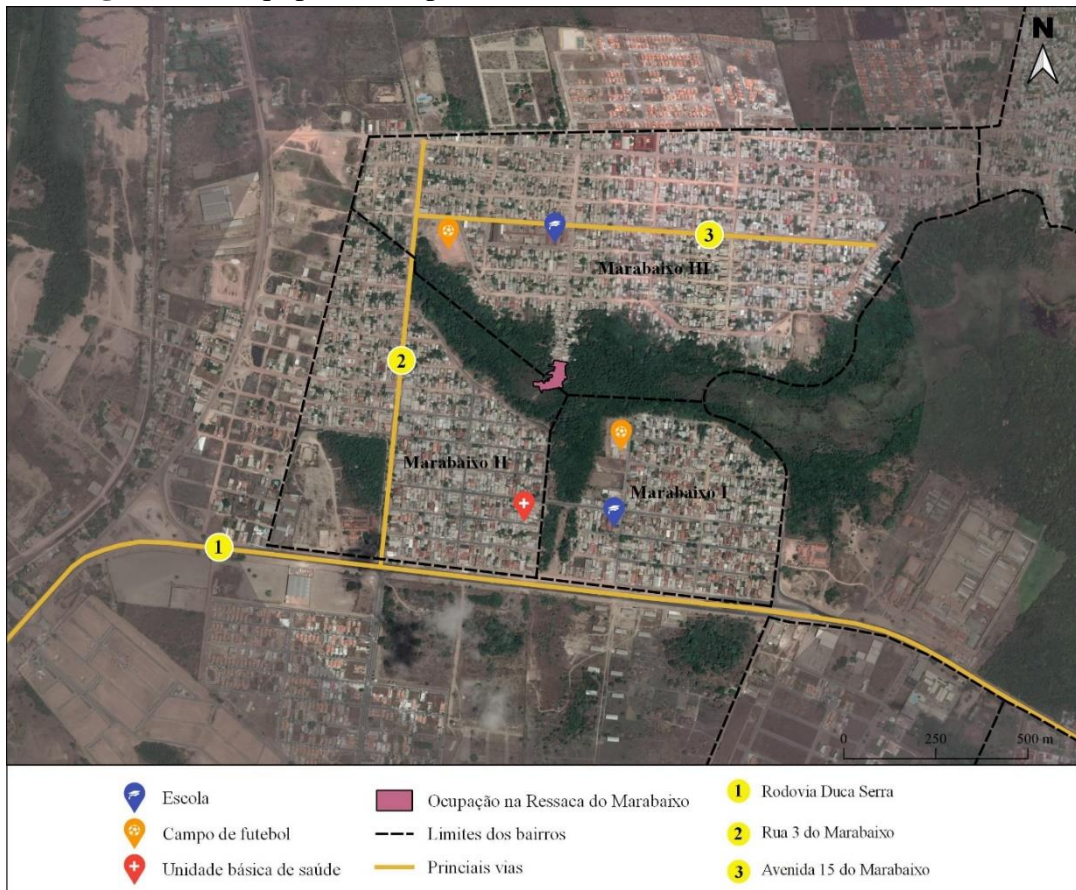


Fonte: Pesquisa de campo, 2018.

Com o número crescente de produtos imobiliários às margens da Rodovia Duca Serra, vem crescendo o número de equipamentos e serviços urbanos nas suas imediações. Porém, a análise dos equipamentos comunitários públicos no entorno da ressaca mostrou que tais equipamentos ainda são escassos. No raio de um quilômetro existe apenas uma unidade básica de saúde, dois campos de futebol e duas escolas, que além de atenderem a demanda dos quatro

bairros, atendem as comunidades do entorno, como linhas do Km 09, Jardim América, Vila do Coração e Goiabal (Figura 22).

**Figura 22** – Equipamentos públicos no entorno da Ressaca do Marabaixo



Fonte: Google Maps. Adaptação da autora, 2019.

Quanto ao transporte público, apenas duas linhas de ônibus municipais circulam nos quatro bairros, o que é insuficiente, dada a quantidade de usuários. Para acessá-los, os moradores da ocupação deslocam-se até a Av. 15 do Marabaixo. Quando o destino é intermunicipal, os moradores da ocupação deslocam-se até a Rodovia Duca Serra, um trajeto relativamente longo.

### 3.3 DINÂMICAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Na sequência, aborda-se efetivamente a análise do mercado imobiliário palafítico, expondo os dados coletados durante a pesquisa de campo. As informações apresentadas se conectam com o que foi apresentado no primeiro capítulo, assim como mostram similaridades

e particularidades com relação a pesquisas já realizadas nas ressacas, bem como a outros estudos nacionais sobre o mercado imobiliário em áreas pobres.

### 3.3.1 Caracterização socioeconômica dos participantes

Em relação à composição etária dos participantes do mercado imobiliário palafítico, as transações imobiliárias ocorreram de modo disperso por diversas faixas de idade. No caso específico dos compradores, três são adultos jovens entre os 18 e 35 anos e dois possuem entre 36 e 55 anos. Entre os vendedores, oito possuem entre 36 e 65 anos e três têm entre 18 e 25 anos. Nota-se assim, o envelhecimento com relação aos vendedores, sendo estes resultados semelhantes aos encontrados em pesquisas já realizadas no país sobre o mercado imobiliário em assentamentos informais<sup>9</sup>, mostrando que os indivíduos que efetivam as transações de compra são, em geral, um pouco mais jovens do que aqueles que ofertam os imóveis para venda. O pressuposto é que os compradores sejam, possivelmente, casais jovens ou famílias em formação que buscam o seu primeiro imóvel.

Por sua vez, o resultado da composição etária dos locatários difere de outras pesquisas, nas quais a locação aparece como uma transação realizada majoritariamente por um grupo mais jovem. Doze imóveis nas três ressacas foram locados por indivíduos com idades que variam dos 36 aos 65 anos, e os outros três locatários têm entre 18 e 35 anos. Destaca-se que a Poço do Mato é a única ressaca que possui locatários com mais de 56 anos de idade.

No que se refere à escolaridade, os compradores possuem maior grau de instrução que os outros participantes. Os compradores finalizaram o ensino médio ou o ensino superior, enquanto a predominância nos grupos dos vendedores e locatários são aqueles que possuem ensino fundamental completo ou incompleto. Provavelmente, os compradores possuem níveis de escolaridade mais elevados porque, assim como mostra a composição etária, eles são relativamente mais jovens que vendedores e locatários, e possivelmente, tiveram mais oportunidade de acesso à educação.

Os compradores também se destacam quanto às principais fontes de renda. Nesse grupo os rendimentos mensais são provenientes ou do trabalho assalariado – com ou sem carteira assinada – ou do trabalho autônomo, e apenas um comprador, residente na Poço do Mato,

---

<sup>9</sup> Vide: Relatórios finais da Rede INFOSOLO – Mercados informais de solo nas cidades brasileiras e acesso dos pobres ao solo urbano. Disponíveis em: [http://www.habitare.org.br/projetos\\_relatorios.aspx](http://www.habitare.org.br/projetos_relatorios.aspx)

declarou estar desempregado quando a pesquisa foi realizada. Entre os vendedores as fontes de renda são um pouco mais variadas, com predomínio do trabalho autônomo, seguido pelo trabalho assalariado e por benefícios pagos pelo Estado, como a aposentadoria e o Bolsa Família. Já entre os locatários, a principal fonte de renda provém do trabalho autônomo, a partir da realização de atividades que exigem pouca especialização, como a fabricação e venda de salgados, serviços de pintura, produção de artesanatos e o manuseio de bateadeiras de açai. Essas atividades não garantem um rendimento fixo, o que pode, de certa forma, vir a comprometer o pagamento dos aluguéis.

Em todos os imóveis pesquisados o rendimento familiar mensal não ultrapassa o valor de quatro salários mínimos, que em valores de 2018, chegaria a R\$ 3.816,00. Entretanto, em mais de 29% dos imóveis o rendimento não ultrapassa o valor de um salário mínimo, R\$ 954,00. Na Poço do Mato, em dois imóveis a renda mensal é menor que um salário mínimo (um comprado e outro à venda); em três imóveis locados a renda é de um a dois salários mínimos; em outros cinco (quatro locados e um à venda) a renda varia entre dois e três salários; e em somente um imóvel comprado a renda é superior a três salários mínimos. Na Tacacá, em três imóveis locados a renda é inferior a um salário mínimo; em dez imóveis a renda é entre um e dois salários (cinco locados, três à venda e dois comprados); e em um imóvel locado a renda varia entre dois e três salários mínimos. Na última ressaca, a Marabaixo, em quatro imóveis a renda mensal fica abaixo de um salário mínimo (dois à venda, um locado e um comprado); e nos outros dois imóveis a renda varia entre dois e três salários (um à venda e o outro locado).

Constata-se que, das três ressacas, os residentes da Poço do Mato são os possuem os maiores rendimentos mensais e, ao efetivar a comparação entre os rendimentos nos imóveis comprados e à venda nas três ressacas, é possível averiguar que as famílias que se mudaram para as ressacas possuem uma renda ligeiramente mais elevada que a das famílias que estão, provavelmente, saindo. O curioso, é que a renda familiar dos locatários é também ligeiramente mais alta que a dos compradores, então, por que os locatários têm dificuldades para obter os seus imóveis? Como será discorrido adiante, os gastos com aluguel comprometem boa parte dos rendimentos e ademais, a maior parte dos proprietários que estão comercializando seus imóveis desejam receber o pagamento à vista, e os que cogitam o parcelamento, pretendem receber em média 75% do preço do imóvel como entrada. E, de acordo com os inquilinos, eles ainda não conseguiram poupar o montante para comprar a casa própria.

Cabe destacar que a renda familiar nem sempre é oriunda da força de trabalho de apenas um indivíduo. Muitas vezes, o pequeno rendimento é resultado da colaboração coletiva dos membros da família. Nos imóveis comercializados, a renda familiar mensal é, majoritariamente,

resultado da força de trabalho de um ou dois membros da família, e nos imóveis locados, predominantemente, apenas um membro da família exerce alguma atividade remunerada. Quanto à composição familiar, a pesquisa mostrou que 77,4% dos imóveis analisados abrigam de duas a quatro pessoas. Se comparados a estudos mais recentes, como o de Carvalho (2015), e aos resultados do último recenseamento, IBGE (2011), o valor aqui exposto está abaixo da média apresentada em grande parte das rещacas habitadas, que é de mais de quatro habitantes por imóvel. Em apenas cinco imóveis residiam mais de quatro pessoas (um à venda e quatro locados).

### 3.3.2 Mobilidade espacial

Como explicitado no capítulo anterior, as estratégias do Estado para a abertura da região Amazônica à ação do Capital incentivaram o fluxo migratório para o Amapá, sendo este o principal fator que impulsionou o aumento populacional na capital e, conseqüentemente, nas rещacas, haja vista que, grande parte dos migrantes não possuía recursos financeiros para participar do circuito imobiliário formal. Do total de responsáveis pelos imóveis, 41,9% são naturais de outros estados e isso se mostra como um indicativo do fluxo migratório, visto que, embora o resultado seja relativo a um número muito pequeno de indivíduos, se assemelha a resultados de outros estudos que abordaram a migração de moradores das rещacas, como o de Aguiar e Silva (2003), que mostrou que em oito rещacas de Macapá, 57,5% dos residentes eram oriundos de outras unidades federativas; e o de Carvalho (2015), indicando que em quatro rещacas da cidade o percentual de residentes migrantes variava de 34,5% a 41,1%.

Os estados que aparecem como origem dos participantes são Pará, Rondônia e Maranhão, com predominância de migrantes oriundos das Ilhas do Arquipélago do Marajó, estado do Pará. O interessante é que na Tacacá, os 44,4% que são naturais de outros estados, são todos do Pará, e especificamente de um único município da Ilha do Marajó, de Breves. E os breveses estão concentrados entre vendedores e locatários. A cidade de Macapá foi a segunda origem mais relatada, representando 35,4% dos indivíduos. Os demais moradores são oriundos de distritos ou comunidades rurais do município de Macapá, como o Arquipélago do Bailique, Ariri e Livramento do Pacuí.

Quanto ao tempo de moradia nas rещacas, dentre o grupo dos compradores, apenas um, residente na Poço do Mato, mora na rещaca há mais de 16 anos, todos os outros residem nas áreas há menos de um ano. Cabe lembrar que a pesquisa adota uma metodologia em que os questionários foram aplicados apenas nos imóveis comprados nos últimos 12 meses, a partir da

data de aplicação de cada questionário, o que justifica o tempo de permanência dos compradores. O único comprador que reside na Poço do Mato há mais de um ano, mora na ressaca desde a infância, juntamente com pais, mas só recentemente conseguiu adquirir o seu imóvel.

Em contrapartida, nenhum vendedor reside nas áreas há menos de um ano. O tempo habitado por eles, majoritariamente, corresponde à faixa entre um e cinco anos (seis), seguido por aqueles que residem há mais de 16 anos (três) e os que residem entre seis e dez anos (dois). No mercado de locação, mais da metade dos locatários reside nas ressacas há menos de um ano (oito), representando principalmente aqueles que alugam unidades de quitinetes. Os locatários de casas, em geral, residem na ressaca entre um e cinco anos (cinco), seguido pelos que residem entre seis e dez anos (dois). No caso específico da Ressaca do Marabaixo, o tempo de moradia dos residentes não ultrapassa os seis anos porque esse é o tempo estimado de ocupação da área.

Quando questionados se já haviam residido em outras ressacas da cidade, 42% dos participantes declararam que sim, destacando-se o grande número de locatários que responderam positivamente (66,7%). Isso mostra que, além de haver uma mobilidade interestadual, em que os espaços palafíticos acabam sendo o destino habitacional de uma parcela dos migrantes, há também uma mobilidade residencial entre as ressacas, principalmente nos casos dos locatários, que são, dentre o conjunto dos participantes, aqueles que residem a menos tempo em cada ressaca.

Sobre o local de trabalho daqueles que exercem alguma atividade remunerada, 24,3% trabalham no próprio bairro no qual a ressaca está inserida ou nas proximidades. Os que trabalham em bairros mais distantes da ressaca correspondem a 44,5%. Existem também os que não possuem lugar de trabalho determinado, que são, principalmente, aqueles que trabalham de forma autônoma, como na venda de salgados e serviços de pintura de imóveis, eles representam 31,2% dos indivíduos.

Outra informação importante sobre a mobilidade é saber como as famílias se deslocam pela cidade, já que os meios de transporte utilizados influenciam nas escolhas das áreas para residirem. O principal meio de transporte utilizado pelas famílias dos compradores é a motocicleta, seguido por aqueles que utilizam o ônibus; já nos imóveis à venda, o ônibus aparece como meio de transporte prevalente, seguido pela motocicleta e a bicicleta; entre as famílias dos locatários, a utilização do transporte público é a mais corriqueira. Em apenas três imóveis os residentes costumam não utilizar nenhum meio de transporte, mas quando necessário, se deslocam de ônibus.

Não houve declarações sobre a utilização de automóveis, nem mesmo esporadicamente. Isso ocorre porque quase a totalidade dos indivíduos que residem sobre as lâminas d'água nas ressacas não possuem esse tipo de veículo, não somente por falta de recursos financeiros, mas também pelas características das passarelas nas ocupações, que são estreitas e construídas, em geral, com madeira de baixa qualidade, não permitindo o tráfego de automóveis e nem que eles sejam estacionados nos imóveis. Nos raros casos em que um residente da lâmina d'água possui um automóvel, ele é estacionado na rua em terra firme que proporciona acesso à passarela, o que pode ocasionar furtos de objetos que estejam no interior no automóvel, ou do próprio automóvel.

Um ponto que merece destaque referente à mobilidade residencial é saber para onde os vendedores pretendem ir após efetuarem as transações imobiliárias. Quando indagados sobre os possíveis destinos, cinco vendedores responderam pretender comprar um imóvel em terra firme nas proximidades de onde residem atualmente; dois têm como objetivo continuar na mesma ressaca, porém, não aspiram comprar ou alugar um imóvel, um pretende finalizar a construção de outro imóvel que já possui na área e o outro irá residir com familiares que também já residem na mesma ressaca; outros dois vendedores planejam ir para outras ressacas e justificam o destino pela proximidade de familiares ou do trabalho; e os demais pretendem ir para outras cidades. Ressalta-se que apesar de todos terem indicado um possível destino, alguns ainda não sabem como materializar esses planos, e esse é, como será visto adiante, o motivo pelo qual eles não terem anunciado de forma pública a venda dos seus imóveis.

O número considerável de vendedores que após efetivarem a transação de venda desejam comprar um imóvel nas áreas secas nas proximidades das ressacas onde atualmente vivem, pode indicar duas coisas: 1) os laços de solidariedade nessas áreas são importantes e podem ser definidores dos preços praticados no mercado imobiliário (ABRAMO, 2009), e os vendedores que pretendem ir para outra ressaca corrobora isto; e, 2) que a informalidade é uma forma de acesso à cidade, no entanto, para os seus habitantes a cidade “formal” ainda está funcionando como uma referência, e sem dúvida a última possui mais valor para eles (CRAVINO, 2009).

### 3.3.3 Características dos produtos ofertados

Todos os imóveis ofertados no mercado imobiliário palafítico, que se enquadram na metodologia da pesquisa, possuem uso atual exclusivo para moradia e variam segundo três tipologias, a saber: a quitinete, a casa de dois pavimentos e a casa de um pavimento (Figura 23).

Vale ressaltar que não há registros de exemplares de edificações com mais de dois pavimentos nas ocupações em ressacas da cidade, como são encontrados em outras favelas do país. A condição alagadiça das áreas, aliada às técnicas construtivas utilizadas e ao uso de madeira – muitas vezes de qualidade duvidosa – como principal material empregado nas construções, impede que seja construído um terceiro pavimento ou mais, pois esse acréscimo pode tornar as edificações estruturalmente instáveis.

**Figura 23** – Tipologia dos imóveis ofertados



Fonte: Pesquisa de campo, 2018.

As quitinetes são edificações compostas por unidades habitacionais que, normalmente, possuem dois cômodos – sala/quarto/cozinha e banheiro – e foram construídas somente com a finalidade de locação. Para os proprietários desses imóveis, que buscam nessa prática uma forma de rentabilidade, as edificações possuem desde a sua concepção apenas valor de troca. As casas de dois pavimentos, na maioria das vezes, foram construídas ou compradas contendo apenas um pavimento e atendiam exclusivamente a necessidade de moradia dos proprietários. Para acomodar o crescimento das famílias, foi acrescentado o segundo pavimento nessas edificações, e elas somente se tornaram oferta no atual mercado imobiliário porque os seus proprietários decidiram se mudar para outro local, ofertando-as assim, para venda ou locação. Deste modo, as casas de dois pavimentos possuíram ao longo do tempo, distintos valores para os seus proprietários, de uso e de troca. Por sua vez, as casas de um pavimento, dependendo do caso, ou foram construídas ou compradas para atenderem ao valor de uso e posteriormente disponibilizadas no mercado imobiliário pelos mesmos motivos supracitados das casas de dois pavimentos, ou, foram construídas ou adquiridas pelos proprietários para atenderem apenas ao valor de troca, através das locações.



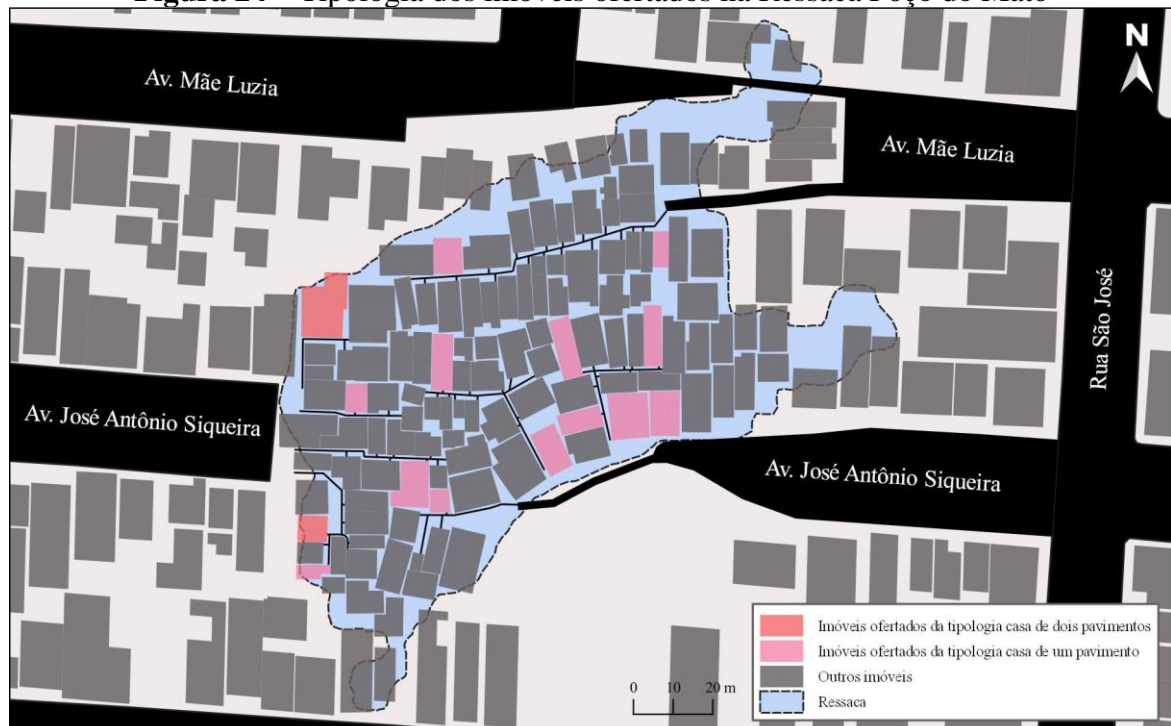
Comparativamente, se observa que a oferta de casas de um pavimento é predominante, sendo 80% dos imóveis comprados, 95% dos imóveis à venda e 56,6% no mercado de locação (Tabela 6 e Figuras 24, 25 e 26). Isso justifica-se pelo fato de que a maior parte dos imóveis situados nas três ressacas, estando eles ofertados no mercado imobiliário ou não, são do tipo casa de um pavimento – cerca de 84,5% de todos os imóveis – e quando os imóveis dessa tipologia são postos como oferta no mercado, são raros os casos em que os proprietários realizam alguma ampliação ou até mesmo reforma.

**Tabela 6 – Tipologia dos imóveis ofertados**

Imóveis	Tipologia	Ressaca (%)			Geral (%)
		Poço do Mato	Tacacá	Marabaixo	
Comprados	Quitinete	0,0	0,0	0,0	0,0
	Casa 1 pavimento	50,0	100,0	100,0	80,0
	Casa 2 pavimentos	50,0	0,0	0,0	20,0
	<b>Total</b>	100,0	0,0	100,0	100,0
À venda	Quitinete	0,0	0,0	0,0	0,0
	Casa 1 pavimento	100,0	90,0	100,0	95,5
	Casa 2 pavimentos	0,0	10,0	0,0	5,0
	<b>Total</b>	100,0	100,0	100,0	100,0
Locados	Quitinete	0,0	45,4	50,0	30,4
	Casa 1 pavimento	87,5	36,4	50,0	56,6
	Casa 2 pavimentos	12,5	18,2	0,0	13,0
	<b>Total</b>	100,0	100,0	100,0	100,0

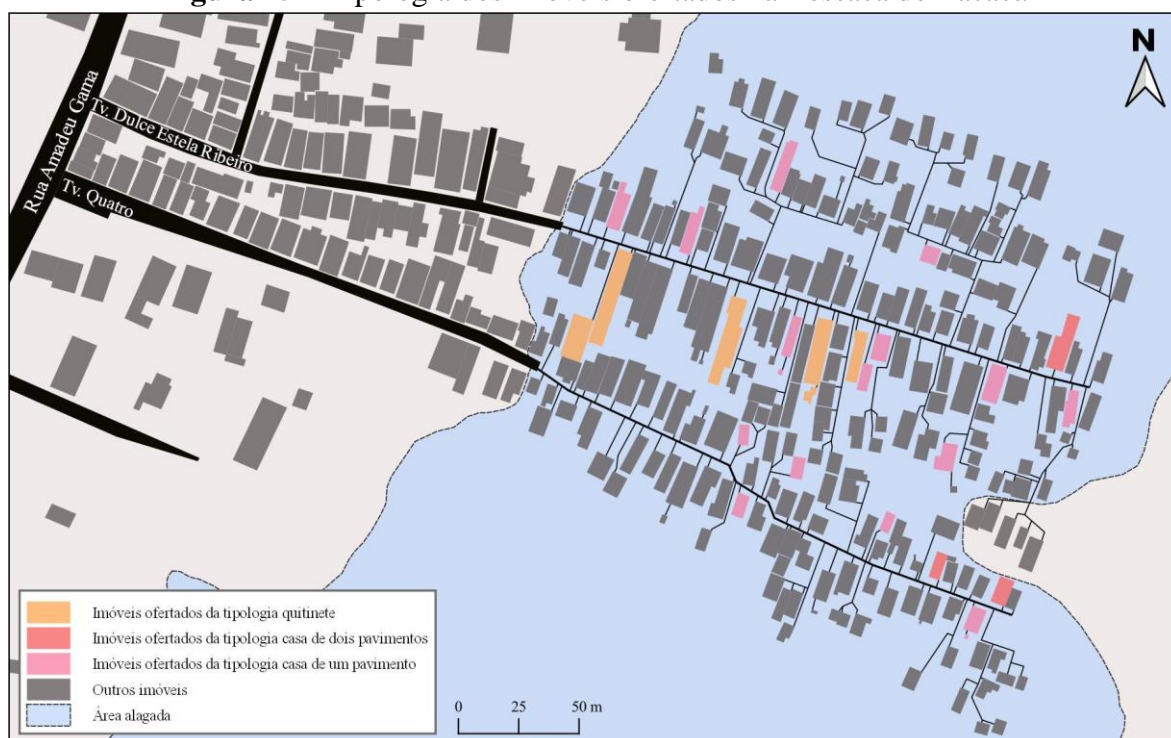
Fonte: Pesquisa de campo, 2018.

**Figura 24 – Tipologia dos imóveis ofertados na Ressaca Poço do Mato**



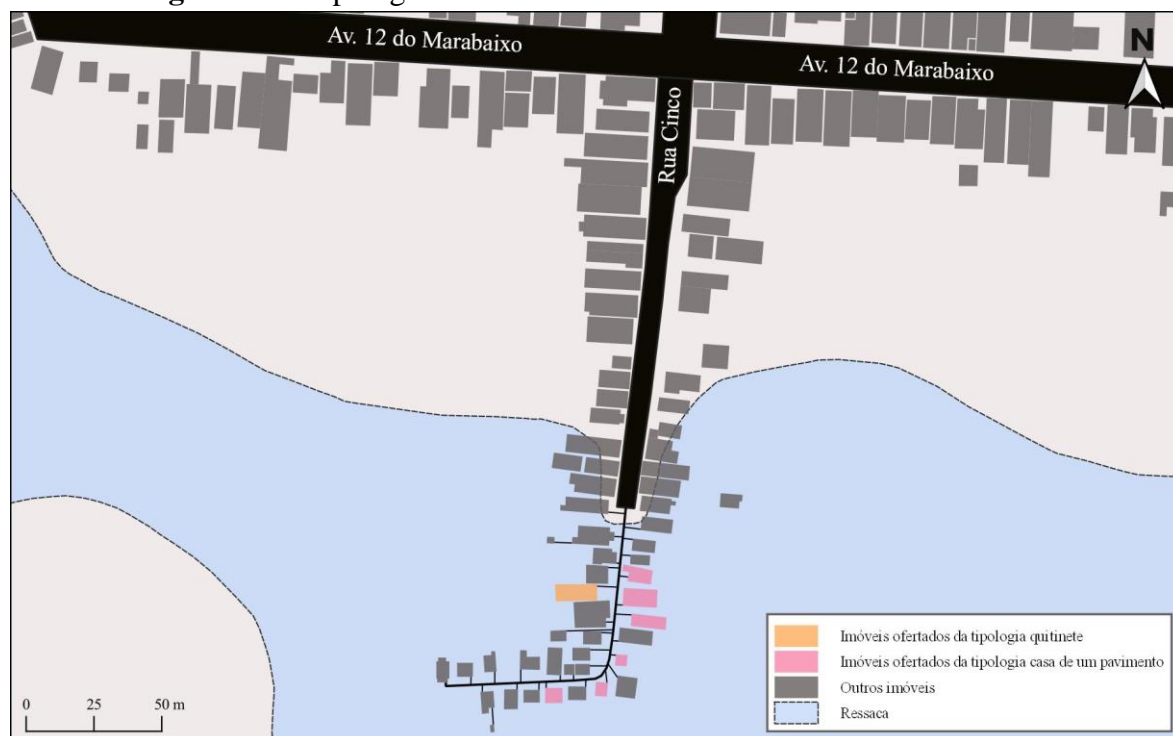
Fonte: Pesquisa de campo, 2018.

**Figura 25** – Tipologia dos imóveis ofertados na Ressaca do Tacacá



Fonte: Pesquisa de campo, 2018.

**Figura 26** – Tipologia dos imóveis ofertados na Ressaca do Marabaixo



Fonte: Pesquisa de campo, 2018.

Embora a oferta de casas de um pavimento seja predominante, o mercado de locação é o que apresenta a maior diversidade de tipologias, especialmente no trecho analisado da Ressaca

do Tacacá. Esse mercado é o único que concentra imóveis da tipologia quitinete, sendo este o segundo maior grupo de oferta, representando 1,5% da totalidade dos imóveis e pouco mais de 14,5% dos imóveis ofertados nas três ressacas. Esses imóveis possuem um número maior de unidades habitacionais, pois são compostos por, no mínimo, três quitinetes; e existe apenas um imóvel da tipologia com dois pavimentos nas três ressacas, os demais possuem apenas um pavimento. Os locadores afirmam que a construção de um segundo pavimento é mais onerosa que as ampliações horizontais, além do mais, não são bem vistos pelos interessados nos produtos. Em razão da madeira ser o principal material empregado nas construções, o menor ruído na unidade habitacional superior é compartilhado com a inferior e vice-versa, prejudicando a privacidade.

As informações coletadas a partir da aplicação dos questionários mostraram que o número de cômodos dos imóveis possui relação direta com suas tipologias<sup>10</sup>. Comumente, os imóveis com sete ou oito cômodos e os com nove ou mais, são casas de dois pavimentos, assim como os imóveis com três ou quatro cômodos e os com cinco ou seis são, majoritariamente, casas de um pavimento. Os imóveis com menos cômodos, de um a dois, são principalmente as unidades habitacionais que compõem os imóveis da tipologia quitinete, apesar de haver casos de casas de um pavimento com essa quantidade de cômodos, especialmente na Marabaixo.

No mercado de comercialização, o predomínio é de imóveis com cinco ou seis cômodos, por outro lado, no mercado de locação, a predominância é de imóveis com um ou dois cômodos. Dos imóveis ofertados na Poço do Mato, sete possuem entre cinco e seis cômodos (um comprado, três à venda e três locados); dois possuem nove ou mais (um comprado e outro locado); um comprado possui quatro; e outro à venda possui sete cômodos. Na Tacacá, seis imóveis têm entre cinco e seis cômodos, todos eles locados; outros três imóveis possuem entre três e quatro cômodos (dois locados e um à venda); mais três imóveis comprados possuem entre cinco e seis; um locado possui sete; e outro imóvel à venda possui mais de nove cômodos. Na Marabaixo, quatro imóveis têm um ou dois cômodos (dois à venda e dois locados); um outro possui três cômodos, sendo esse o único imóvel comprado na área; e um outro imóvel à venda possui seis cômodos.

---

<sup>10</sup> A quantidade de cômodos leva em consideração os “pátios” dos imóveis, que são característicos das edificações palafíticas. Quando estão situadas na parte de trás dos imóveis, eles possuem, comumente, a função de área de serviço, sendo utilizados principalmente para secagem de roupas, haja vista que, quando os lotes possuem quintal, eles são alagados. E quando estão localizados na frente, os pátios possuem a função tanto de varanda quanto de área de serviço. Durante a aplicação dos questionários notou-se que moradores de imóveis com pátios davam grande ênfase para esses espaços, evidenciando o quão são importantes para as suas práticas cotidianas.

As informações referentes ao número de cômodos, agora sem discriminação de mercado (Tabela 7), revelam que os imóveis ofertados na Poço do Mato possuem majoritariamente de cinco a seis cômodos (63,6%), e outros 9,1% são imóveis de três a quatro cômodos. O percentual de 72,7% – que representa a soma dos dois percentuais citados – é explicado pelo predomínio de casas de um pavimento na área. Os demais imóveis na área são casas de dois pavimentos.

**Tabela 7** – Número de cômodos dos imóveis ofertados sem discriminação de mercado

Número de cômodos	Ressaca (%)			Geral (%)
	Poço do Mato	Tacacá	Marabaixo	
de 1 a 2	0,0	42,8	66,6	32,2
de 3 a 4	9,1	21,5	16,7	16,1
de 5 a 6	63,6	21,5	16,7	35,5
de 7 a 8	9,1	7,1	0,0	6,5
9 ou mais	18,2	7,1	0,0	9,7
<b>Total</b>	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: Pesquisa de campo, 2018.

Assim como em boa parte das ocupações em áreas pobres, é habitual que no início da ocupação de uma ressaca os ocupantes adotem a estratégia de construir pequenos imóveis para demarcarem os lotes, e muitas vezes esses pequenos imóveis são construídos com materiais de baixa qualidade devido aos escassos recursos financeiros dos ocupantes. Com o passar do tempo e com a disponibilidade de maiores recursos, esses imóveis são reformados, ampliados ou até mesmo reconstruídos. Durante o processo de consolidação da ocupação, também é comum que os espaços ociosos nos lotes sejam cedidos ou vendidos para parentes dos proprietários, ou mesmo para terceiros, para que sejam construídos novos imóveis. No caso da ocupação na Poço do Mato, que possui em torno de 37 anos, os imóveis mais antigos já passaram por diversas modificações e os espaços ociosos são quase inexistentes. Logo, a existência de apenas imóveis da tipologia casa – de um ou de dois pavimentos – na área, aliada ao grande número de imóveis ofertados com mais de cinco cômodos, reflete os tamanhos dos imóveis e clarifica o porquê de a ocupação na área ser tão adensada.

A inexistência de imóveis ofertados com menos de três cômodos na Poço do Mato é justificada pela ausência de imóveis da tipologia quitinete. Por ser uma área circunvizinha ao bairro Central a tendência é que a demanda por imóveis para locação, assim como o preço do aluguel, seja maior que em áreas longínquas, devido à oferta de infraestrutura e serviços. Por essas razões, supõe-se que não existam imóveis da tipologia quitinete nessa ressaca porque, para que a rentabilidade através da locação desse tipo de imóvel seja maior que a das casas, é

necessária a existência de uma quantidade considerável de unidades de quitinetes por imóvel, considerando que o preço de locação de uma quitinete é menor que de uma casa, quando ambas estão situadas na mesma área. Porém, como quase não existem espaços para construção de novos imóveis ou para grandes ampliações horizontais dos já existentes – e a verticalização não é uma opção viável em termos construtivos e financeiros – os locadores de imóveis da área optam por transacionarem imóveis da tipologia casa, tendo em vista que, caso fossem realizadas alterações nos imóveis existentes, não seria possível a construção da quantidade de unidades de quitinetes necessária para que, o valor da soma das suas locações ultrapassassem o valor da locação de um único imóvel da tipologia casa, seja ela de um ou de dois pavimentos.

A Tacacá possui a maior variedade de número de cômodos por imóvel dentre as três ressacas (Tabela 7), e isso se dá pela diversidade de tipologias existentes na ocupação. O predomínio de imóveis ofertados que possuem de um a dois cômodos nessa área é algo que chama a atenção, o que decorre da quantidade de imóveis da tipologia quitinete que existe na área. Como já dito, as unidades de quitinetes têm, em geral, dois cômodos, mas existem, em menor quantidade, unidades que possuem apenas um, em que os banheiros são externos e atendem à demanda de um conjunto de unidades de quitinetes. Nos casos dos imóveis da tipologia quitinete da ressaca, um mesmo imóvel pode conter unidades de quitinetes de um ou dois cômodos simultaneamente, no entanto, o preço do aluguel da unidade com banheiro é em média 25% superior ao da unidade que não possui o cômodo. Esses imóveis apresentam no mínimo quatro unidades habitacionais e foram construídos aos poucos, os acréscimos de unidades habitacionais foram feitos segundo a disponibilidade financeira dos proprietários. Um locador que reside na ressaca relatou que há 10 anos aluga quitinetes na área, no início o seu imóvel possuía apenas duas unidades habitacionais, atualmente o número se expandiu para 12.

Ao contrário da Poço do Mato, onde a possibilidade de construção de novos imóveis é quase inexistente, na Tacacá existem lotes vazios e há espaços consideráveis entre os imóveis existentes (Figura 27). Isso ocorre porque, durante o processo de ocupação da ressaca, os ocupantes demarcaram lotes com grandes dimensões, ocupando-os parcialmente. Os espaços ociosos, embora não tão amplos, possibilitam a construção de novos imóveis, seja para atender as necessidades de habitar de parentes dos proprietários, ou para ofertar no mercado imobiliário. Por serem construídos em espaços que sobejam entre outros imóveis outrora existentes, os novos imóveis acabam sendo relativamente pequenos, garantindo o percentual alto (21,5%) de imóveis com três ou quatro cômodos na área. Os imóveis com cinco ou seis cômodos (21,5%), e os que possuem de sete a oito e nove ou mais (ambos com 7,1%), em via de regra, são imóveis construídos há mais tempo e que já passaram por ampliações.

**Figura 27** – Lotes não edificados na Ressaca do Tacacá



Fonte: Pesquisa de campo, 2018.



Fonte: Pesquisa de campo, 2018.



Fonte: Pesquisa de campo, 2018.

Em comparação às outras duas ressacas, a Marabaixo é a que apresenta a menor diversidade de número de cômodos por imóvel, a maior parte das edificações possuem um ou dois cômodos (Tabela 7). Como já discorrido, os imóveis que possuem menos de três cômodos, comumente, representam as unidades de quitinetes, mas nessa ressaca essa característica foge à regra. Na Marabaixo inexistem casas de dois pavimentos e existem poucos exemplares de imóveis da tipologia quitinete (Tabela 6), a grande quantidade de imóveis com um ou dois cômodos está relacionada ao tempo de ocupação da área, aproximadamente seis anos. Muitos dos imóveis que foram construídos com poucos cômodos, no início da ocupação, ainda não passaram por reformas ou ampliações, ou por falta de recursos financeiros por parte dos

proprietários, ou pela possibilidade de reassentamento. Para os moradores, as frequentes fiscalizações realizadas pelas equipes da prefeitura, que visam coibir a construção de novas edificações na área, é um indicativo de que o reassentamento possa mesmo acontecer, e diante dessa possibilidade, uma reforma ou ampliação, mesmo que necessária, seria um custo alto sem expectativa de retorno, já que segundo eles, podem ser retirados da área a qualquer momento.

O número de dormitórios é uma característica muito ponderada quando se pretende comprar ou alugar um imóvel, o que não é diferente no mercado imobiliário palafítico, principalmente nos casos de compra em que não existe possibilidade de ampliação horizontal da edificação, tornando essa informação importante para a pesquisa. Na Poço do Mato, três imóveis possuem apenas um quarto (um comprado e dois à venda); seis têm quatro dormitórios (três à venda e três locados); e dois possuem quatro ou mais quartos (um comprado e outro locado). Na Tacacá, seis imóveis não possuem o cômodo em destaque, todos eles são locados; quatro têm apenas um quarto (dois locados, um comprado e outro à venda); dois possuem dois quartos (um à venda e outro locado); um imóvel comprado tem três quartos; e outro à venda possui quatro quartos. Na Marabaixo, quatro imóveis não possuem quartos (dois locados e dois à venda); e dois possuem dois quartos (um comprado e outro à venda).

Percebe-se assim que boa parte dos imóveis comercializados possuem dois quartos, em contrapartida, no mercado de locação o predomínio é de imóveis que não possuem quartos, que são as unidades de quitinete e as casas com um pavimento que possuem apenas dois cômodos. Como já apresentado, 77,4% dos imóveis ofertados abrigam entre duas e quatro pessoas, o que daria, em média, dois ou três residentes por quarto nos imóveis que possuem uma ou duas unidades desse cômodo. Até certo ponto isso se torna confortável para os residentes, visto que, como coloca o IBGE, o máximo aceitável são três pessoas por quarto. Porém, no caso dos imóveis que não possuem quarto, o cenário é díspar, tornando-se desconfortável aos residentes.

Em relação aos materiais construtivos utilizados nos imóveis, todos possuem cobertura de fibrocimento com vedação vertical somente em madeira ou em um sistema misto, composto por madeira e alvenaria. A Poço do Mato é a única ressaca em que o número de imóveis com paredes com sistema misto é superior ao número dos imóveis com paredes apenas em madeira. A Marabaixo também ganha destaque, pois todos os seus imóveis são unicamente de madeira (Tabela 8). Provavelmente isso se dá pelo tempo de ocupação na área e pela possibilidade de reassentamento dos moradores, e também, pelos rendimentos, já que a renda familiar dos participantes do mercado imobiliário nessa ressaca é inferior que nas outras duas, e quiçá, isso se aplica a toda a ocupação.

**Tabela 8 – Materiais construtivos das paredes dos imóveis**

Material construtivo	Ressaca (%)			Geral (%)
	Poço do Mato	Tacacá	Marabaixo	
Madeira	45,4	57,1	100,0	61,3
Misto	54,6	42,9	0,0	38,7
<b>Total</b>	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: Pesquisa de campo, 2018.

O predomínio da utilização da madeira e de telhas de fibrocimento é explicado pelo baixo custo desses materiais, e nos casos dos imóveis que possuem paredes em madeira e alvenaria, a utilização da alvenaria restringe-se somente aos banheiros. Como não há utilização de métodos de impermeabilização nas madeiras utilizadas, esse cômodo necessita de constantes reparos, caso seja somente de madeira, logo, a utilização da alvenaria, apesar de onerosa, diminui a necessidade de manutenções, o que a longo prazo se torna mais econômico para o proprietário (Figuras 28 e 29).

**Figura 28 – Imóvel em construção na Ressaca do Tacacá com banheiro em alvenaria**

Fonte: Pesquisa de campo, 2018.

Em relação aos materiais utilizados nos pisos, em todos os imóveis com paredes somente em madeira, os pisos também são em madeira, e nos imóveis com banheiros em alvenaria, os pisos nesses cômodos são cerâmicos, nos demais cômodos dos imóveis os pisos são, assim como as paredes, em madeira. Em alguns imóveis localizados nas ressacas, mas que não se encaixam nessa pesquisa, todas as paredes e pisos são de madeira, com exceção apenas dos pisos dos banheiros, que são cerâmicos. Em apenas cinco imóveis das três ressacas foi

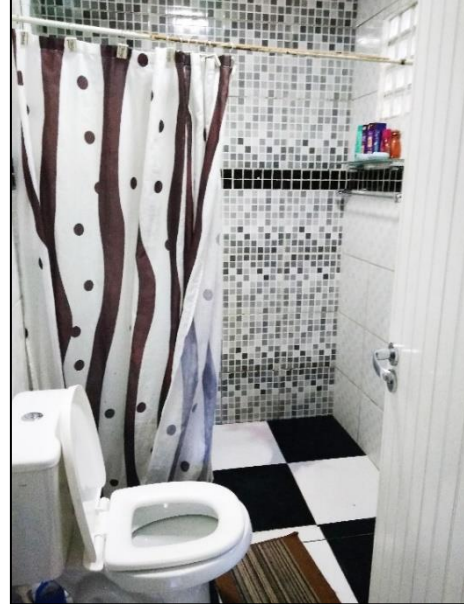


constatada a utilização de forros, os quais são de policloreto de vinila (PVC) e instalados apenas nos quartos das edificações.

**Figura 29** – Banheiros em imóveis ofertados



Fonte: Pesquisa de campo, 2018.



Fonte: Pesquisa de campo, 2018.

Quanto à área dos imóveis, no mercado de locação somente os indivíduos que residem em quitinetes souberam estimar quantos metros quadrados possui a unidade habitacional que ocupam. No mercado de comercialização poucos sabem as dimensões dos imóveis e assim prever a metragem quadrada. A principal justificativa dada por aqueles que não sabem estimar essa informação, é que os imóveis passaram por modificações, principalmente ampliações, mesmos que pequenas, e por essa razão eles não sabem informar as dimensões e nem quantos metros quadrados as edificações possuem. Alguns sabem informar apenas quantos metros o imóvel possui de fachada e as possíveis dimensões de alguns cômodos dos imóveis. Por esse motivo não é possível realizar uma análise sobre essa característica dos imóveis no mercado palafítico.

### 3.3.4 Agentes e transações imobiliárias

#### *Os agentes imobiliários*

Nas três ressacas não há atuação de promotores imobiliários. Os materiais construtivos dos imóveis são comprados a partir da disponibilidade de recursos individuais das famílias e as construções, ampliações e reconstruções são realizadas através de mão de obra contratada pelos

moradores de cada imóvel ou, com menor frequência, através de mutirões familiares ou comunitários. E assim como não há atuação de promotores, também é inexistente a atuação de corretores imobiliários, o que se deve provavelmente pelo caráter das transações, caracterizadas pela ausência de documentações legais. Lacerda e Melo (2009) explicam que a fraca atuação ou mesmo ausência de corretores em áreas pobres se dá também porque as empresas que realizam essa intermediação são remuneradas a partir de um percentual calculado no preço do produto, onerando o preço final dos imóveis. Destarte, as negociações são realizadas diretamente entre o proprietário do imóvel e o interessado no produto imobiliário ou por terceiros, sendo esses parentes ou amigos, garantindo a personalização das transações mercantis.

Foi verificado que nas três ressacas os indivíduos que efetivaram transações imobiliárias – compradores e locatários – obtiveram as informações sobre a disponibilidade dos imóveis a partir de três fontes, sendo elas: 1) placas de mercantilização fixadas nas fachadas dos imóveis; 2) cartazes espalhados em pontos da cidade, fixados, por exemplo, em abrigos de ônibus e postes de iluminação; e 3) amigos e familiares. Na Poço do Mato, todos os compradores e locatários obtiveram as informações através de amigos ou familiares. Na Tacacá, um comprador e cinco locatários igualmente tomaram conhecimento sobre a disponibilidade dos imóveis a partir do contato com amigos ou familiares, outros quatro locatários visualizaram as placas de ofertas e um comprador viu um cartaz fixado em um abrigo de ônibus. Na Marabaixo, o único comprador obteve a informação a partir de placas e os locadores receberam a informação de familiares (Figura 30).

Assim, afirma-se que amigos e familiares são a fonte predominante de informação, portanto, é comum que os novos moradores já possuam alguém próximo residindo nas áreas, e no caso específico dos locatários, esse alguém pode se transformar em uma referência para os locadores, o que se torna uma segurança para esses últimos, em razão de, como ainda será apresentado, os contratos entre locadores e locatários não possuem respaldo legal e locar o imóvel para desconhecidos sem referências, pode causar transtornos.

O que chama atenção na Poço do Mato, é que a única fonte declarada foi amigos e familiares. Como a ressaca é pequena e muitos moradores residem ali há bastante tempo, existe um forte sentimento de vizinhança, e quando há oferta de imóveis os moradores entram em contato com parentes e amigos que estejam à procura de um imóvel ou que desejam morar no local. Pressupõe-se que isso também ocorra na Marabaixo, tendo em vista que a ocupação nessa área também é pequena. Esses fatos indicam uma relação muito estreita entre o funcionamento das redes sociais e esse mercado imobiliário (CRAVINO, 2009), assim como revela uma

estratégia dos moradores que já residem e daqueles que pretendem residir nas áreas, de estarem próximos de pessoas que já conhecem, alimentando uma cadeia de transações imobiliárias que buscam a proximidade parental e/ou de amigos como fator de atração residencial (ABRAMO, 2003).

Sobre as formas de anúncio dos imóveis à venda, o método mais utilizado são as placas de oferta fixadas nos imóveis. Na Poço do Mato, dois vendedores fixaram placas, uma anunciou o imóvel pela internet e dois simplesmente não anunciaram seus imóveis. Na Tacacá, dois vendedores fixaram as placas e um outro não anunciou publicamente a oferta do imóvel. Já na Marabaixo, os três vendedores utilizaram as placas como formas de anúncio (Figura 30). Para a proprietária que ofertou o imóvel pela internet, essa é uma forma do anúncio chegar a mais pessoas, dado o uso dessa rede de comunicação, o que pode tornar a venda mais rápida. E os proprietários que não anunciaram os imóveis adotaram essa estratégia por não saberem ao certo como materializar os seus planos para o pós-venda. Eles comunicaram aos vizinhos sobre a decisão de comercialização e caso apareça um interessado, eles avaliarão, de acordo com a proposta de preço do interessado, se será possível concretizar ou não os seus planos com o pagamento.

**Figura 30** – Anúncios de locação e venda por placas



Fonte: Pesquisa de campo, 2018.



Fonte: Pesquisa de campo, 2018.

Ao comparar as informações acerca das fontes de informação sobre a disponibilidade dos imóveis comprados com as formas de anúncio empregadas pelos vendedores, poder-se-ia pensar em uma incoerência, tendo em vista que, amigos e familiares são a principal fonte dos compradores, e as placas são a principal forma de anúncio dos vendedores. Segundo Lacerda e Melo (2009), resultados semelhantes a esse podem ser esclarecidos pelo simples fato de que os moradores das áreas podem ter visto as placas de oferta ou obtido a informação que um imóvel

estava à venda mesmo, sem estar sendo anunciado, e assim compartilhado com amigos e/ou familiares.

### *Aspectos das transações imobiliárias*

As transações referentes à locação são realizadas majoritariamente sem respaldo de documentações legais. Na Poço do Mato, apenas um locatário possui contrato registrado em cartório e, segundo ele, essa foi uma exigência sua. No restante dos imóveis locados na ressaca, assim como em todos da Tacacá e da Marabaixo, os acordos entre locadores e locatários foram firmados a partir de contratos verbais e tácitos. Em nenhum caso foi estipulada uma duração do acordo, demonstrando que não existe uma preocupação dos locadores pela fixação de prazos e, caso haja necessidade de reaver o imóvel, um diálogo com o locatário é o suficiente. Para os locatários, isso significa uma maior flexibilidade, permitindo a desocupação do imóvel quando desejarem sem pagamento de taxas ou multas, realizando somente a comunicação prévia ao locador.

Os pagamentos relativos aos aluguéis são feitos em espécie e diretamente ao proprietário do imóvel ou, em raras exceções, a um membro da sua família. Quando questionados sobre a possibilidade de atrasos dos pagamentos, os locatários relataram que buscam justificar o atraso quanto antes ao locador, na busca por uns dias a mais para efetivarem os pagamentos e, geralmente, não há cobranças de juros. Pelas suas versões, existe uma compreensão por parte dos locadores das condições financeiras dos seus inquilinos e, quando surgem conflitos como o atraso dos pagamentos e danos nos imóveis, quase sempre são solucionados através do diálogo entre ambas as partes. O depoimento de um locador que reside na Tacacá exemplifica tal compreensão:

[...] alugo essas quitinetes aí [apontando para o imóvel da tipologia quitinete que estava a sua frente] faz sei lá, uns 10 anos, mas sempre eles [locatários] pagam direitinho, é difícil ter um que atrasa [o pagamento] e quando atrasa, a gente conversa. Teve uma vez que a Luciana<sup>11</sup> [locatária] estava com a filha doente e teve que comprar um monte de remédios, ela veio falar comigo, dizendo que só tinha metade do dinheiro. Falei que não tinha problema, que ela podia me pagar depois. Eu não ia colocar ela para fora. Ficou dela me pagar o resto junto com o outro [próximo] aluguel, mas ela veio e pagou antes disso (Locador, em 23/07/2018).

---

<sup>11</sup> Para manter o anonimato, foi utilizado um nome fictício.

Acerca da comprovação do pagamento dos alugueis, apenas os locatários de um imóvel da tipologia quitinete da Tacacá recebem uma espécie de recibo que comprova a quitação da mensalidade da locação, os demais locatários das três ressacas não recebem nenhum comprovante capaz de confirmar o pagamento, mas eles não enxergam isso como um problema e nem cogitam a possibilidade dos locadores tirarem proveito de tal situação. Essa informação, aliadas às demais apresentadas, revelam que nas transações no mercado rentista palafítico não há proteção legal para locadores e locatários, assim como também não há outras formas alternativas de proteção, já que não existem associações de moradores que formalizem os contratos imobiliários nessas áreas, como ocorre em algumas favelas do Rio de Janeiro, e não foi constatada a existência de uma autoridade local, que media os conflitos e possua a função de fiador, como descreve Abramo (2009).

Em relação aos imóveis comprados, todas as transações foram registradas em cartório e a iniciativa partiu dos antigos proprietários. Em contrapartida, sete proprietários de imóveis à venda possuem uma escritura de compra e venda declarada em cartório, os outros quatro não possuem nenhuma documentação referente ao imóvel. Cabe ressaltar que os registros em cartório se referem apenas à lavratura de uma escritura pública de compra e venda ou cessão da posse, e não ao título de domínio da propriedade, dada a inexistência de matrícula dos imóveis palafíticos no cartório de Registro de Imóveis. De fato, a Lei Federal nº 6.766/79 e a Lei Complementar Municipal 030/04, dispõem sobre o parcelamento do solo urbano, vedando-o nas ressacas; entretanto, cabe também lembrar que o PDDUAM e o ZEEU classificam alguns trechos de ressacas ocupadas como ambientalmente irrecuperáveis e, por isso, passíveis de urbanização, melhoria das condições de vida da população e regularização fundiária, o que não é o caso das áreas estudadas nesta pesquisa.

A ausência do título de domínio da propriedade é um dos motivos que impedem o financiamento da compra dos imóveis palafíticos, outro motivo, no caso, seria os baixos rendimentos das famílias. Os recursos que possibilitaram a compra dos imóveis nas três ressacas provieram de uma equação financeira que envolve empréstimo com amigos e/ou parentes, poupança do próprio adquirente e venda de outros bens, como o imóvel anterior e veículos de transporte. Em três casos, o pagamento foi efetivado à vista e o recurso oriundo do somatório, de no mínimo, duas das fontes citadas; nas demais transações, o pagamento foi efetuado em até três vezes e igualmente procedente de um somatório de fontes. Sobre os vendedores, todos pretendem receber o valor do imóvel à vista, no entanto, três deles cogitam parcelar o pagamento em até duas vezes, caso o comprador seja conhecido e de confiança e, desde que recebam, em média, cerca de 75% do preço como entrada. Esses últimos também estão abertos

à possibilidade de receber veículos de transporte, como carro e motocicleta, como uma parcela dos pagamentos.

Não existem imóveis vazios para locação nas três ressacas e, segundo os relatos, quando um desses imóveis é desocupado, rapidamente é ocupado por outra família. Dois locadores de imóveis que residem nas ressacas, um na Poço do Mato e outro na Tacacá, afirmaram que o tempo máximo de vacância de seus imóveis é de uma semana. O que demonstra a grande demanda e o dinamismo do mercado de locação nessas áreas, assim como aponta que a problemática de acesso à moradia pelos pobres vem se intensificando. A existência de imóveis para locação nas ressacas, assim como nas demais áreas análogas, reflete a ineficiência das políticas públicas frente a demanda por habitações. E a existência de moradores das ressacas que também são locadores de imóveis revela uma estratégia de sobrevivência, pois a locação se torna para eles uma das poucas oportunidades de obter recursos extras e melhorar as suas condições de vida; da mesma forma aponta que, por mais difícil que seja de imaginar, assim como destaca Ferro (2006), algumas vezes na miséria existe algum “excedente” que pode ser trocado no mercado, e no caso do mercado de locação nas ressacas, se torna a exploração dos pobres sobre os ainda mais pobres, como coloca Davis (2006). Segundo o autor, existe uma escala de pobreza e os locatários de imóveis situados em favelas seriam os “mais pobres de todos”, assim, a locação surge como relação social fundamental existente em todas as favelas do mundo.

### 3.3.5 Preços e estimativas de fixação

#### *Preços de locação*

Não foi constatado um padrão lógico na formação dos preços pretendidos e praticados no mercado imobiliário palafítico, no entanto, foi averiguado que os critérios para determinar os preços dos imóveis não estão vinculados apenas à localização das ressacas no tecido urbano, mas também às diferenciações entre os produtos e às particularidades de cada área, assim como ocorre no mercado imobiliário formal, e por essa razão, na sequência são explorados alguns aspectos dessas diferenças.

A Tabela 9 traz as médias dos preços estabelecidos no mercado de locação e mostra que, dentre as três ressacas, a Poço do Mato é a que apresenta a maior média geral (R\$ 468,75), o que não é uma surpresa, dada a sua localização, as características dos imóveis e os rendimentos dos locatários. Nessa ressaca, os preços das locações variam entre R\$ 300,00 e R\$ 600,00. A

Tacacá apresenta a segunda maior média (R\$ 214,45), com variação de preços entre R\$ 150,00 e R\$ 325,00. Na Marabaixo apenas dois dos imóveis pesquisados estavam alugados, e o preço da locação de ambos é de R\$ 200,00.

**Tabela 9 – Média geral dos preços de locação**

<b>Ressaca</b>	<b>Preço médio de locação (R\$)</b>
Poço do Mato	468,75
Tacacá	214,45
Marabaixo	200,00*

\*apenas dois imóveis

Fonte: Pesquisa de campo, 2018.

Quanto aos preços de locação em relação ao número de quartos, na Poço do Mato, a média de preço dos imóveis que possuem dois dormitórios é de R\$ 500,00; e a dos que possuem quatro dormitórios é R\$ 375,00. A variação entre os dois preços decorre dos materiais utilizados na construção dos imóveis. Na Tacacá, constatou-se a tendência de que quanto mais quartos o imóvel possuir, mais elevado é o seu aluguel: a média de preço sem quarto é de R\$ 180,00; com um é R\$ 262,50; e apenas um imóvel locado possui dois quartos, com custo de locação de R\$ 325,00. Na Marabaixo, os dois imóveis locados não possuem o cômodo em destaque, sendo o preço de locação de ambos, como já dito, de R\$ 200,00. O preço de locação de cada imóvel sem quarto na Tacacá é inferior ao preço de locação dos imóveis sem o cômodo na Marabaixo, provavelmente, isso se explica porque na primeira existe um número maior de imóveis para locação, o que pode vir a diminuir os preços devido a maior concorrência, ainda que a demanda por imóveis para locação na área seja grande.

Outra característica dos produtos que refletem os preços praticados no mercado de locação são os materiais utilizados nos imóveis. Para a análise dos preços em relação aos materiais construtivos foram considerados apenas os materiais utilizados nas paredes, já que existem poucas diferenciações entre os pisos, todos os imóveis possuem telhas de fibrocimento e em apenas cinco imóveis foram instalados forros.

Na Poço do Mato, a média de preço dos aluguéis dos imóveis apenas em madeira é de R\$ 450,00 e dos que possuem parede com sistema misto – banheiros em alvenaria e os demais cômodos em madeira – é de R\$ 487,50. Na Tacacá, o preço médio dos imóveis apenas em madeira é de R\$ 200,83 e dos imóveis mistos é de R\$ 241,66. Na Marabaixo, os dois imóveis locados são apenas de madeira e possuem o mesmo preço de locação. Percebe-se que nas ressacas nas quais existem os dois sistemas construtivos de paredes, o simples fato de um único

cômodo ser construído em alvenaria eleva os preços dos aluguéis, o aumento na Poço do Mato é de 8,4% e na Tacacá de 20,3%. Os banheiros em alvenarias são oferecidos pelos locadores como uma espécie de “exclusividade” dos seus imóveis em relação aos demais situados nas ressacas, por isso, os locatários devem desembolsar uma quantia a mais para desfrutá-la.

O aluguel representa um custo elevado no orçamento dos locatários, comprometendo boa parte do rendimento familiar mensal<sup>12</sup>. Em todos os imóveis locados na Poço do Mato, o rendimento familiar é de dois a três salários mínimos e o gasto com o aluguel compromete entre 10,5% e 21% dessa renda. Na Tacacá, nos imóveis com rendimento de até um salário mínimo, o pagamento do aluguel demanda entre 15,7% e 20,9% da renda; nos imóveis com rendimento que não ultrapassa dois salários, o aluguel compromete entre 7,7% e 25% da renda; e nos imóveis com rendimento de até três salários, o aluguel representa 13,1% da renda. Na Marabaixo, em um imóvel o aluguel compromete 21% da renda de até um salário mínimo, e no outro, o aluguel compromete 10,4% da renda que varia entre um e dois salários mínimos.

Como observado, nas três ressacas os comprometimentos dos rendimentos familiares com os pagamentos das locações são elevados. No entanto, ressalta-se que os comprometimentos podem ser ainda maiores do que os aqui expostos, já que, em 66,7% dos imóveis locados a principal fonte de renda é proveniente de trabalho autônomo e em alguns meses o rendimento pode ser abaixo do esperado, podendo de certa forma, vir a dificultar o pagamento dos aluguéis. Para muitos, o aluguel é a única forma de acesso à moradia e sair dele é ainda mais difícil. O elevado preço dos aluguéis em relação aos rendimentos impossibilita que os locatários consigam poupar e ascender ao mercado de compra de imóveis, seja em áreas palafíticas ou em áreas adjacentes. Para Abramo (2009), isso é um paradoxo do mercado de locação em áreas pobres, tendo em vista que, ao praticar preços relativamente altos, ele garante a sua demanda. O depoimento de uma locatária exemplifica como o aluguel e as despesas mensais absorvem as reservas e alimenta o mercado de locação palafítico:

Eu queria comprar minha casa, não me importa ser no lago não [na ressaca], mas assim, o aluguel é caro, e depois que pago o aluguel, compro comida, gás e pago as contas pequenas, não sobra nada. Não tenho como juntar dinheiro e ainda bem que não pago água e nem luz, se não, não daria. Eu ganho pouco, como te falei. Se alguém me emprestasse [o valor para comprar um imóvel] poderia ficar pagando com o dinheiro que pago do aluguel, mas não tenho ninguém para me emprestar (Locatária da Tacacá, em 19/07/2018).

---

<sup>12</sup> A análise dos preços das locações em relação ao rendimento familiar considera o valor do salário mínimo vigente em 2018 que era de R\$ 954,00.



A fixação dos preços no mercado de locação palafítico possui um caráter autorreferencial em dois sentidos: em relação aos imóveis locados sobre a lâmina d'água e em relação àqueles situados nas bordas das ressacas. Os locadores expuseram que os preços dos seus imóveis somente se tornam competitivos quando estão abaixo dos preços dos imóveis localizados nas bordas secas, mesmo que elas também sejam áreas de ressaca e os imóveis construídos com os mesmos materiais utilizados nos imóveis palafíticos. Caso haja oferta de imóveis nas bordas e os preços sejam os mesmos que dos imóveis sobre a lâmina d'água, os interessados nos produtos optarão pelos primeiros. Em relação aos reajustes dos preços dos alugueis, os locadores afirmaram que, geralmente, os aumentos ocorrem em intervalos de dois ou três anos, ou quando é realizada alguma reforma, como, por exemplo, a instalação de piso cerâmico nos banheiros. Não existe por parte dos locadores, quando firmam um novo contrato, a necessidade de estipular prazos para a realização de reajustes. Quando eles reavaliam os preços, comunicam com até dois meses de antecedência aos locatários, caso haja discordâncias ou a inexistência de recursos financeiros para pagar os novos preços, os locatários têm tempo suficiente para buscarem outros imóveis.

O tempo de procura por um imóvel foi rápido entre os locatários, entre uma e duas semanas. Os que residem na Poço do Mato e na Marabaixo visitaram, nas respectivas ressacas, apenas o imóvel que locam, não chegando a visitar imóveis para locação situados em outras áreas. Os que residem na Tacacá visitaram, em média, dois imóveis no trecho ocupado em análise, além de visitarem entre um e dois imóveis em outros trechos ocupados da ressaca. E apenas dois locatários das três ressacas, através de negociações, conseguiram a diminuição dos preços, os demais pagam os preços integrais cobrados pelos proprietários.

### *Preços de venda*

Com relação aos imóveis à venda, os padrões de valorização seguem os expostos no mercado de locação, com a Poço do Mato apresentando a maior média de preços, a Tacacá intermediária e a Marabaixo a menor (Tabela 10). Na Poço do Mato os preços dos imóveis à venda variam de R\$ 19.000,00 a R\$ 25.000,00, com uma média geral de R\$ 22.600,00, que corresponde a 23,6 salários mínimos. A diferença entre o menor e o maior preço pretendido é de 31%. Cabe lembrar que nessa ressaca o adensamento é alto e quase não existem espaços disponíveis para a construção de novas edificações, o que pode justificar, assim como outros fatores outrora apresentados, o porquê de os preços serem mais elevados que nas outras duas ressacas. Na Tacacá os preços pretendidos variam entre R\$ 10.000,00 e R\$ 20.000,00, com uma

média de R\$13.333,34, correspondendo a 13,9 salários mínimos. Nessa ressaca a diferença entre o menor e maior preço pretendido é de 100%. Na Marabaixo a média do preço dos imóveis à venda é de R\$ 5.500,00, correspondendo a 5,7 salários mínimos, com preços que variam entre R\$ 3.000,00 e R\$ 10.000,00. A diferença entre menor e maior preço nessa área corresponde a mais de 233,3%. Como citado anteriormente, na Marabaixo grande parte dos imóveis possuem pequenas dimensões e a grande diferença entre o menor e maior preço pretendido se deve ao fato do mais baixo corresponder a um imóvel de apenas dois cômodos, enquanto o mais elevado, corresponde a um imóvel com seis cômodos.

**Tabela 10** – Média geral dos preços de venda

<b>Ressaca</b>	<b>Preço médio de venda (R\$)</b>
Poço do Mato	22.600,00
Tacacá	13.333,34
Marabaixo	5.500,00

Fonte: Pesquisa de campo, 2018.

Na Poço do Mato os imóveis à venda possuem um ou dois quartos; a média de preço dos imóveis com apenas um quarto é de R\$ 21.000,00 e a média dos imóveis com dois quartos é de R\$ 23,666,66. Na Tacacá os imóveis com um e dois quartos custam R\$ 10.000,00, e o imóvel que possui quatro dormitórios está à venda por R\$ 20.000,00. Na Marabaixo os imóveis à venda que não possuem quarto custam de R\$ 3.000,00 a R\$ 3.500,00, e o imóvel que possui dois quartos está à venda por R\$ 10.000,00.

A análise do preço pretendido de venda em relação aos materiais utilizados nas paredes mostra que a Poço do Mato detém, novamente, as maiores médias de preço. Nessa ressaca, a média de preços dos imóveis à venda construídos apenas em madeira é de R\$ 20.000,00, enquanto a média daqueles construídos com paredes mistas é R\$ 24.333, 33. Há, portanto, uma diferença de 21,7% entre os dois preços. Na Tacacá, a média dos preços dos imóveis somente em madeira é de R\$ 10.000,00, e o imóvel que possui paredes mistas custa o dobro, R\$ 20.000,00. Na Marabaixo existem apenas imóveis construídos com todas as paredes em madeira. Assim como ocorre no mercado de locação, os banheiros construídos em alvenaria são colocados como um diferencial do imóvel pelo vendedor, tornando-o mais caro, já que significará, para o futuro proprietário, menos gastos com manutenções. Existem casos em que o proprietário, antes de anunciar a disponibilidade do seu imóvel para venda, reconstruiu o banheiro em alvenaria, apenas como intuito de elevar o valor do imóvel.

A definição dos preços dos imóveis palafíticos à venda igualmente segue um caráter autorreferencial: oito vendedores basearam-se no histórico dos imóveis vendidos na própria

ressaca, sobre a lâmina d'água e nas suas extremidades, para fixarem os preços, revelando que eles possuem informações suficientes sobre a área em que vivem e sobre o entorno, para estabelecerem os preços dos seus imóveis; os outros três vendedores fixaram os preços a partir do cálculo dos gastos que já haviam feito no imóvel – preço de compra, reforma ou aplicações, troca de fiação elétrica, instalação ou troca de caixas d'água etc. Os vendedores informaram que sempre acrescentam um valor a mais – entre 11% e 23% – sobre o real preço que pretendem receber, já sabendo que haverá propostas, por parte dos interessados, para diminuição dos preços.

Na Poço do Mato, os imóveis estão à venda há menos de quatro meses, no entanto, segundo historiaram os moradores, os imóveis nessa ressaca são vendidos em aproximadamente sete meses, o que é relativamente rápido. Na Tacacá, os imóveis estão ofertados entre duas semanas e onze meses, e de acordo com moradores, os que são vendidos em menor tempo são aqueles situados nas passarelas principais. Nota-se assim, que a localização intrarressaca também é uma característica ponderada pelos interessados nos produtos imobiliários dessa área. Na Marabaixo, os imóveis então entre dois e cinco meses à venda, porém, o histórico revelado pelos moradores indica que a venda nessa ressaca delonga mais que dois anos.

#### *Preços de compra*

Na Poço do Mato, os dois imóveis foram comprados por R\$ 33.000,00 e R\$ 16.000,00. O primeiro imóvel, com preço mais elevado, possui características que fogem do padrão edilício observado nas ressacas, como possuir 13 cômodos, com cinco quartos, dois banheiros em alvenaria e dois grandes pátios; o segundo imóvel possui todas as paredes de madeira, possui cinco cômodos e com apenas um dormitório. Já na Tacacá, os dois imóveis foram comprados por R\$ 11.000,00 e R\$ 6.500,00. O imóvel com preço mais elevado possui seis cômodos, sendo três deles quartos, e possui também banheiro em alvenaria; o outro imóvel possui banheiro em alvenaria, cinco cômodos e apenas um quarto. Na Marabaixo, somente um imóvel havia sido comprado no período de um ano e o preço pago foi R\$ 3.000,00, sendo ele construído apenas em madeira e contendo três cômodos.

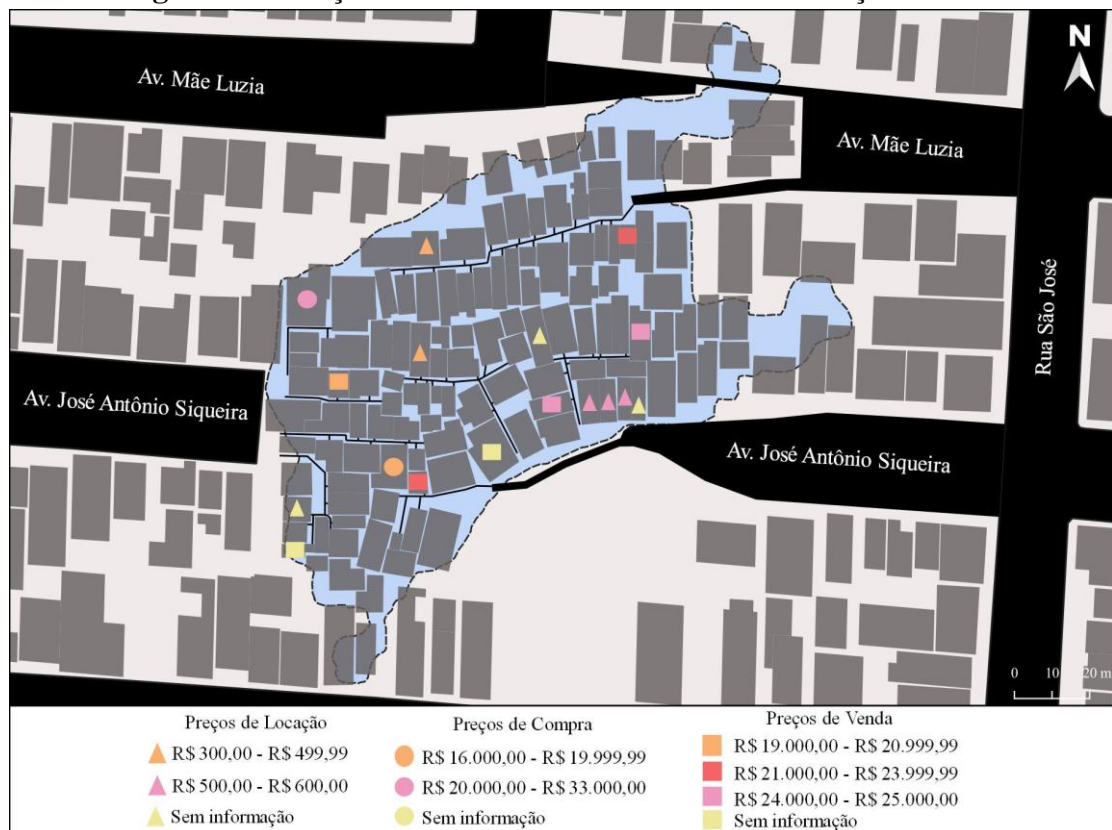
A escolha dos imóveis pelos compradores se estendeu entre duas semanas a dois meses. Embora esse tempo seja consideravelmente curto, há indicativos de que os compradores realizaram uma pequena análise comparativa das ofertas antes de efetivarem a compra, dado que, além dos imóveis que adquiriram, realizaram cerca de duas visitas em outros imóveis à venda na mesma ressaca em que atualmente residem, e ao menos uma visita em imóveis

ofertados em outra ressaca nas proximidades. Não houve declarações de visitas a imóveis em áreas que não se caracterizam como ressacas, nem mesmo em bairros periféricos. Nenhum dos compradores desembolsou o valor integral cobrado pelos vendedores, através de negociações eles conseguiram diminuir entre 9% e 27% dos preços pretendidos.

### *Espacialização dos preços*

A seguir, encontra-se a espacialização dos preços dos imóveis nos mercados de locação e comercialização nas três ressacas<sup>13</sup> (Figuras 31, 32 e 33).

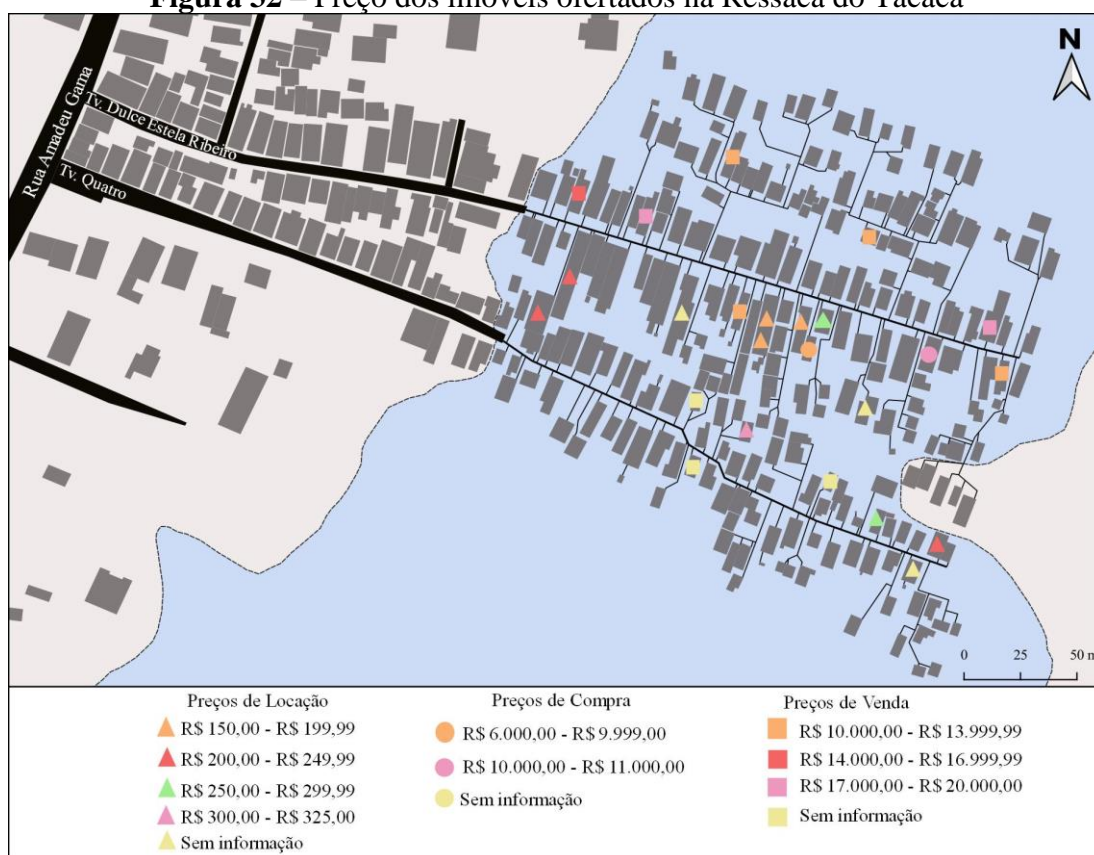
**Figura 31** – Preços dos imóveis ofertados na Ressaca Poço do Mato



Fonte: Pesquisa de campo, 2018.

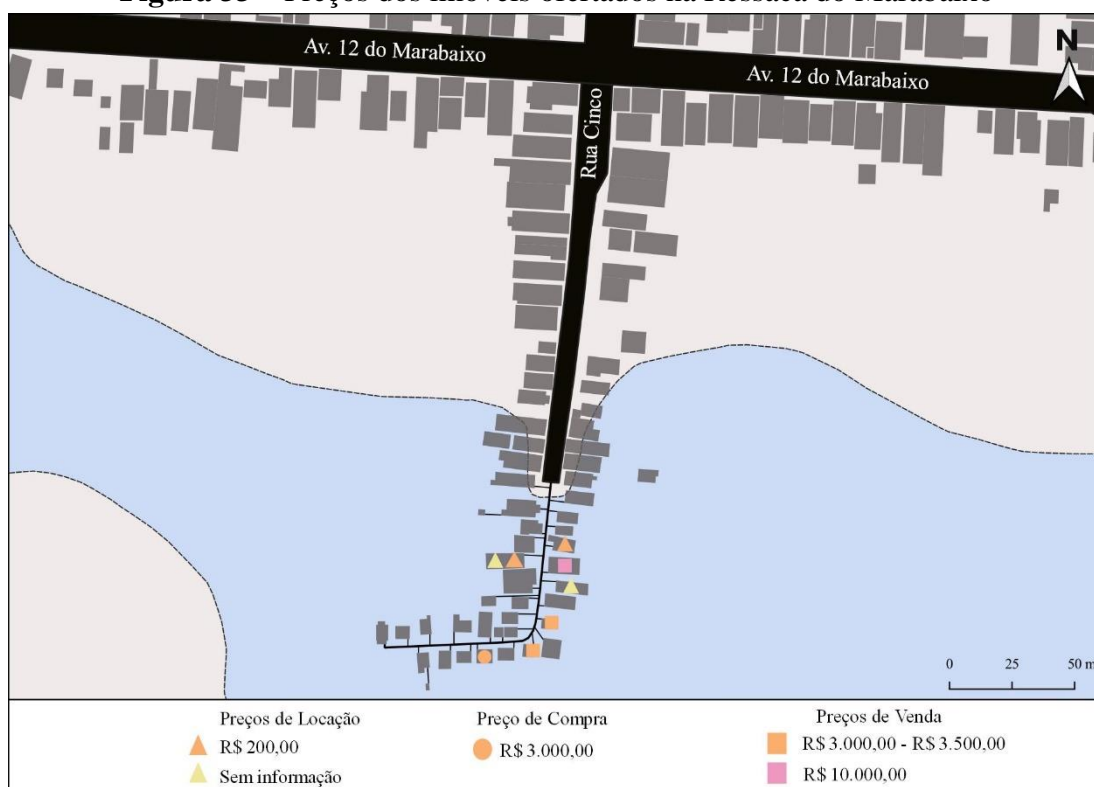
<sup>13</sup> Os preços de quatro imóveis à venda da Tacacá foram obtidos através de vizinhos ou através do proprietário que se negou a responder ao questionário, entretanto, informou o preço pretendido do seu imóvel. Esses dados não são usados nos cálculos das médias dos preços, apenas na análise espacial, devido à sua importância para compreender os mecanismos e estimativas de valores dentro da própria ressaca.

**Figura 32** – Preço dos imóveis ofertados na Ressaca do Tacacá



Fonte: Pesquisa de campo, 2018.

**Figura 33** – Preço dos imóveis ofertados na Ressaça do Marabaixo



Fonte: Pesquisa de campo, 2018.

Através da espacialização dos preços pretendidos e praticados foi possível identificar um padrão: os preços mais elevados pertencem aos imóveis mais próximos às bordas e aos imóveis das passarelas principais. A Poço do Mato, por ser pequena e pela sua localização, está cercada por uma área urbanizada, o que lhe garante várias vias de acesso e permite que no seu interior não existam passarelas ramificadas. Assim, os preços mais elevados são referentes aos imóveis localizados mais próximos às bordas e aos que estão voltados para as ruas de acesso, haja vista que, são acessados de forma rápida e estão menos propensos a problemas rotineiros enfrentados pelos moradores, como alagamentos e encanamentos sob a lâmina d'água que podem provocar contaminação da água. Além disso, os indivíduos que neles residem, pouco percorrem as passarelas em mau estado de conservação. Os preços mais baixos remetem aos imóveis do interior da ocupação, que possuem o acesso mais complicado e que são mais propensos aos problemas citados e a outros existentes.

Na Tacacá, os preços dos imóveis mais próximos à borda são quase sempre superiores em comparação aos localizados mais ao fim das passarelas, assim como ocorre na Poço do Mato. Viu-se na Figura 25, que os imóveis da tipologia quitinete na ressaca se concentram na passarela ligada à Travessa Dulce Estela Ribeiro. Contudo, a partir da espacialização dos preços se verificou que os aluguéis mais elevados cobrados pelos arrendamentos das unidades habitacionais, que compõem esses imóveis, dizem respeito aos implantados na primeira metade da passarela – direção oeste-leste – devido ao fácil e rápido acesso – traduzindo-se em pouco deslocamento pelas passarelas deterioradas, com tábuas podres, que podem causar quedas e até mesmo danos à saúde –, embora, os imóveis da tipologia específica sejam todos construídos com materiais similares e as unidades habitacionais possuam o mesmo número de cômodos, com poucas variações entre as dimensões. Existem locatários que ao chegarem na ocupação, alugaram uma quitinete mais ao fim da passarela, mas posteriormente, com o leve aumento dos seus rendimentos, mudaram-se para os imóveis mais próximos à cabeceira<sup>14</sup>. O mesmo ocorre com os preços relativos à locação dos imóveis da tipologia casa. Por mais que esses imóveis estejam majoritariamente na segunda metade das duas passarelas principais, quanto mais distantes estiverem do fim da ocupação, mais elevado é o seu preço.

O padrão de preço em relação à distância da borda da ressaca é igualmente observado nos preços pretendidos pelos vendedores, porém, nesses casos, acrescenta-se um outro fator: a localização em relação às passarelas. Foram obtidos apenas os preços dos imóveis da passarela

---

<sup>14</sup> Cabeceira e cabeça da passarela são termos utilizados pelos moradores para a transição entre a rua em terra firme e a passarela.

ligada à Travessa Dulce Estela Ribeiro e das passarelas que se ramificam dela, sendo reconhecido que os preços altos e medianos pertencem àqueles da passarela principal, e os mais baixos, referem-se àqueles das passarelas ramificadas, ainda que na passarela principal também existam imóveis com preços, aqui, considerados baixos.

As passarelas, na maior parte das ocupações em ressacas, possuem uma hierarquia, assim como ocorre nas vias do restante da cidade: as passarelas principais – por onde, geralmente, se inicia a ocupação de um trecho – funcionam como vias coletoras, e as ramificadas, como vias locais. As principais são as que propiciam prosseguimento às ruas e são, normalmente, de rápido acesso e com largura suficiente para duas ou três pessoas se deslocarem lado a lado, sendo possível até mesmo o trânsito de bicicletas e motocicletas, em velocidade reduzida. As ramificadas fazem as conexões entre as passarelas principais e um imóvel ou um pequeno conjunto de imóveis, são mais estreitas, permitindo a passagem, em geral, de apenas uma pessoa, sendo também, mais degradadas em relação às principais. A hierarquia das passarelas é um elemento valorado e ajuda a compreender o porquê dos preços dos imóveis da passarela principal, que prossegue à Travessa Dulce Estela Ribeiro, serem superiores aos preços dos imóveis das passarelas ramificadas. Além disso, nessa passarela existem até mesmo usos comerciais, como mercadinho, batedeira de açaí e ateliê de costura, além de existir uma igreja.

Outro ponto a ser considerado com relação aos preços e à proximidade ou lonjura da borda e da passarela principal, na Tacacá, além do rápido acesso e a menor distância percorrida nas passarelas degradadas, são os cuidados com fios elétricos e encanamentos que se tornam maiores. Os fios elétricos seguem da rua para o interior da ressaca na direção oeste-leste, e os postes principais estão situados na passarela principal, de onde são feitas as ligações para os imóveis no interior da ressaca. Assim, quanto mais distante o imóvel estiver da borda e da passarela principal, maior será a extensão de fios para ser cuidada e preservada, pois como será exposto a seguir, as ligações são realizadas pelos próprios moradores e necessitam de constantes reparos. O mesmo ocorre com os encanamentos. Normalmente, os canos ficam embaixo da passarela principal, apoiados na sua estrutura, e quanto mais distante da passarela principal o imóvel estiver, maior será a extensão de canos para ser cuidada. Em relação à Marabaixo, não foi observado um padrão na formação dos preços em relação ao seu interior, tal como ocorre na Poço do Mato e na Tacacá, devido ao baixo número de imóveis e a existência de apenas uma passarela na ocupação.

Após o recorrido, percebe-se que na Poço do Mato e na Tacacá o fator localização intrarressaca, além da localização da ocupação no tecido urbano, também está atrelado a composição dos preços, tornando-se um fator de valorização ou desvalorização dos imóveis.

Ademais, a localização intrarressaca interfere no tempo em que os imóveis ficam ofertados – à venda – e desocupados – para locação –, tendo em vista que a circulação de pessoas no interior da ressaca, no caso da Poço do Mato, e nas passarelas ramificadas, no caso da Tacacá, é menor, significando um menor número de pessoas que visualizam o principal meio de anúncio dos imóveis, que são as placas de oferta.

### 3.3.6 Aspectos positivos e negativos das ressacas

Nos questionários havia perguntas que indagavam sobre os motivos que levaram compradores e locatários a residirem nas ressacas – motivos de atração – e, porque os vendedores desejavam comercializar os seus imóveis – motivos de repulsão. Também foi questionado quais os aspectos das áreas e dos imóveis que poderiam ser fatores de valorização – aspectos positivos – e desvalorização – aspectos negativos. As perguntas eram abertas e, durante a aplicação dos questionários se observou que para as quatro perguntas os moradores declararam apenas aspectos relacionados à ocupação, em nenhum momento se referiram aos imóveis ou a motivos pessoais. Além disso, constatou-se que as respostas repetiam-se, ou seja, as respostas dadas pelos compradores e locatários a respeito dos motivos que os levaram a residir nas áreas, foram as mesmas dadas por eles para a pergunta sobre os aspectos positivos das ressacas; e as respostas dadas pelos vendedores referentes ao motivo de comercialização dos imóveis, quase sempre foram as mesmas respostas dadas por eles e, pelos compradores e locatários, para a pergunta sobre os aspectos negativos das ressacas. Por esse motivo, optou-se fazer apenas uma análise, por ordem de menções a termos citados, feita por ressaca e considerando apenas os aspectos positivos e negativos das áreas a partir da percepção dos moradores.

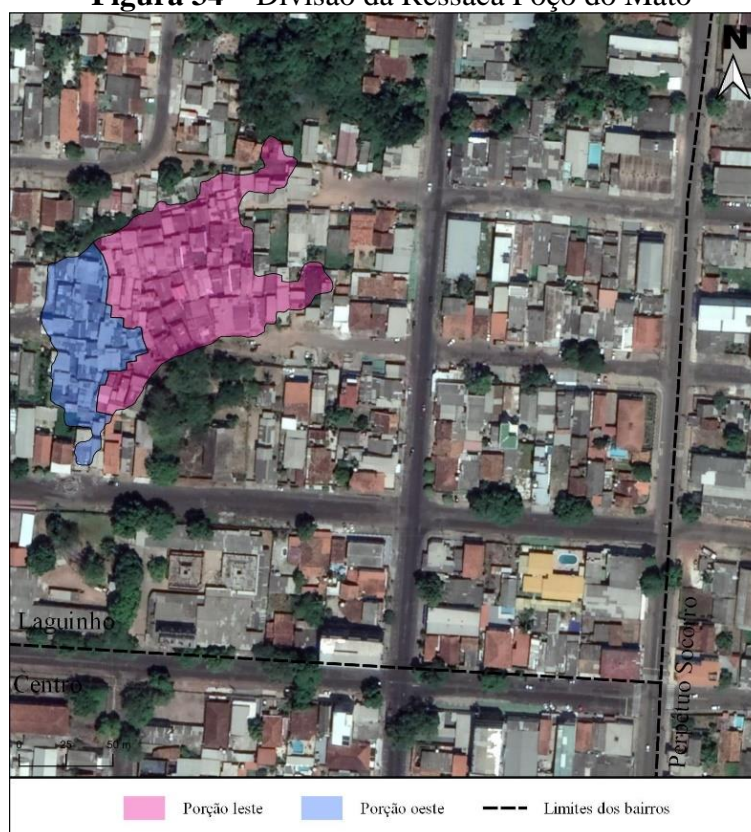
#### *Aspectos da Ressaca Poço do Mato*

Uma das características da Poço do Mato é a sua divisão territorial em duas partes – porção leste e porção oeste – que pode ser inferida como uma segregação dentro do mesmo grupo social, intrarressaca (Figura 34). Essa divisão foi estabelecida pelos próprios moradores e está relacionada à sua localização. Como já dito, a ressaca está situada nos limites físicos do bairro do Lagunho, um bairro considerado abastado em que 45,9% dos domicílios possuem renda mensal *per capita* superior a três salários mínimos (IBGE, 2010). No entanto, a porção leste está voltada para o bairro Perpétuo Socorro, que apresenta elevados índices de



criminalidade, sendo que aproximadamente 84,1% dos domicílios apresentam renda mensal *per capita* inferior ou igual a dois salários mínimos (IBGE, 2010). Em decorrência da sensação de insegurança provida do bairro vizinho, os moradores da porção oeste da ocupação se autosegregaram em relação ao restante da ressaca, obstruindo todas as ligações físicas, através de cercas ou mesmo com a construção de imóveis no local em que anteriormente havia uma passarela. Dessa forma, busca-se cessar as relações sociais com a porção leste da ressaca, numa tentativa de romper com a “imagem negativa” advinda do Perpétuo Socorro e buscar a sensação de segurança, e ao mesmo tempo, criar vínculo apenas com o bairro Laguinho, devido a sua atual condição socioeconômica mais privilegiada. Os moradores da porção oeste denominam a área como Ressaca do Laguinho.

**Figura 34** – Divisão da Ressaca Poço do Mato



Fonte: Google Earth. Adaptação da autora, 2019.

A divisão do território em duas partes impossibilita o deslocamento na ressaca de uma extremidade a outra, embora a área seja consideravelmente pequena e, como é apresentado a seguir, também gera percepções diferentes sobre a área (Quadro 3).

**Quadro 3 – Aspectos da Ressaca Poço do Mato**

Nº	Aspectos Positivos		Aspectos Negativos	
	Porção Leste	Porção Oeste	Porção Leste	Porção Oeste
1º	Localização	Segurança	Precariedade da infraestrutura	Precariedade da infraestrutura
2º	Vizinhança	Localização	Insegurança	Alagamentos
3º	Custo habitacional	Vizinhança	Alagamentos	Mau cheiro

Fonte: Elaboração da autora, 2019.

Os relatos dos residentes quanto à segurança ressaltam ainda mais a divisão da ressaca. Expressões como “aqui é tranquilo”, “ninguém perturba”, “não tem malaco<sup>15</sup>” foram utilizadas pelos moradores da porção oeste para designar a área como segura, sendo este o aspecto positivo mais citado nessa porção. Antagonicamente, a insegurança foi o segundo aspecto negativo mais apontado pelos moradores da porção leste, ficando atrás somente da precariedade da infraestrutura ofertada. Esta dualidade referente à segurança na Poço do Mato pode ser exemplificada pelas transcrições dos depoimentos a seguir:

Aqui é muito seguro, a gente deixa as portas destrancadas durante a noite e ninguém leva nada. Eu chego tarde da noite e é tudo tranquilo, deixo minha bicicleta ali no pátio, e no outro dia ela está lá, no mesmo lugar (Locatário da porção oeste, em 10/07/2018).

Queremos comprar uma casa em um bairro [uma casa fora da ressaca] porque minha esposa trabalha com salão de beleza e aqui é perigoso, tem o pessoal lá de cima [moradores do bairro Perpétuo Socorro]. As clientes acham perigoso vir aqui na ponte e deixar os carros aqui na rua [na borda da ressaca], e é por isso queremos vender essa casa e comprar outra, no seco (Vendedor da porção leste, em 12/07/2018).

A localização, justificada pela proximidade à área central e aos serviços e equipamentos nela ofertados, aparece como o atributo positivo mais citado na porção leste e o segundo na porção oeste. As escolas são os equipamentos das imediações mais importantes para os moradores das duas porções. Entretanto, a localização como aspecto positivo não está relacionada somente à proximidade à área central, todos os locatários e compradores das duas porções citaram a proximidade da ressaca com o local de trabalho e/ou a sua localização em relação ao acesso ao transporte público como um dos principais motivos para residirem na área, confirmando que a acessibilidade à cidade é um fator locacional importante ponderado pela família pobre ao escolher um imóvel, como descreve Abramo (2003).

<sup>15</sup> Malaco: expressão local para pessoa de índole duvidosa; ladrão; assaltante.

Antes eu morava ali no Pacoval [bairro que se limita ao norte com o bairro do Laguiño], mas não era em ponte [não era em ressaca]. O aluguel era até mais barato que aqui, mas aqui fica perto do centro e tem tudo no centro, né? Para os outros lugares eu pego ônibus, mas para trabalhar eu vou caminhando mesmo, é perto. O ruim daqui é que eu pago aluguel e mais energia, mas o pessoal dali [residentes do interior da ressaca] não pagam energia (Locatário da porção leste, em 12/07/2018).

Outro aspecto positivo da Poço do Mato é a relação de vizinhança. Existe um forte sentimento de comunidade e laços de solidariedade, contudo, esse sentimento de pertencimento limita-se à porção em que se inserem os entrevistados. As declarações, em ambas as porções, são que todos que ali residem se conhecem, que trocam favores e se ajudam mutuamente, que muitos saem de casa deixando seus filhos sozinhos e pedem para um vizinho, vez ou outra, verificar se as crianças estão bem. Há mutirões para a realização de reparos nas passarelas e, como a pesquisa de campo foi realizada no período da Copa do Mundo de Futebol Masculino, notou-se que havia passarelas decoradas com as cores da bandeira do Brasil (Figura 12), o que demonstra um grau de afinidade entre os moradores. Outra informação que corrobora a forte relação de vizinhança é o fato de que todos os compradores e locatários, da totalidade da ressaca, adquiriram informações sobre a disponibilidade dos imóveis através de amigos e familiares que residem na própria ressaca.

O custo habitacional é elencado como um aspecto positivo apenas pelos residentes da porção leste, porém, os que mencionaram o aspecto não estão se referindo ao valor pago pelo imóvel, mas sim, a economia proveniente do não pagamento das taxas referentes à distribuição de energia elétrica e ao abastecimento de água. Todos os imóveis da totalidade da área estão ligados à rede de abastecimento da CAESA, mas em nenhum há cobranças pela prestação do serviço. Quanto à distribuição de energia elétrica, todos os imóveis estão ligados à rede da CEA formal ou informalmente, no entanto, na porção oeste, grande parte dos imóveis possuem medidores e são pagas taxas pela prestação do serviço, na porção leste apenas os imóveis situados na borda da ressaca possuem medidores e os moradores pagam pelo serviço.

Dentre os demais aspectos negativos, destaca-se a precariedade da infraestrutura ofertada na ocupação, o mais citado nas duas porções. Os moradores queixam-se da desassistência do Estado para com a ocupação, essencialmente quanto a serviços relacionados ao saneamento básico, como a inexistência de uma rede de coleta de esgoto sanitário e a falta

de limpeza na área<sup>16</sup>. Os que residem mais ao interior da ocupação, onde a água estagnada perdura boa parte do ano, reclamam que os canos da rede de abastecimento de água ficam submersos, o que pode provocar contaminação (Figura 35). Outro ponto colocado relacionado à ação do Estado, é a falta de manutenção das passarelas. Quando as passarelas estão em estado avançado de degradação – com tábuas quebradas, podres, soltas etc. – as manutenções são realizadas pelos próprios moradores. Eles arrecadam materiais – pregos e tábuas, que, em geral, já foram usadas nos seus imóveis – ou arrecadam dinheiro entre si para a compra dos materiais necessários e promovem mutirões para realizar os consertos. Isso pode ser considerado como uma autourbanização.

Como já sabido, as ressacas são bacias naturais de recepção e drenagem pluviais e, durante o inverno amazônico, os alagamentos, segundo aspecto negativo mais citado pelos moradores da porção oeste e o terceiro na porção leste, se tornam episódios corriqueiros. Os alagamentos são ocasionados por um conjunto de fatores, dentre os quais se destacam os aterramentos realizados durante o processo de ocupação da área – dos mais antigos aos mais recentes – e a grande quantidade de lixo depositada na lâmina d’água (Figura 35). Esses fatores impedem o fluxo natural das águas e, dependendo do nível pluviométrico, acarretam inundações em passarelas e em imóveis, quando construídos muito próximos à água.

**Figura 35** – Canos e lixo na lâmina d’água da Ressaca Poço do Mato



Fonte: Pesquisa de campo, 2018.

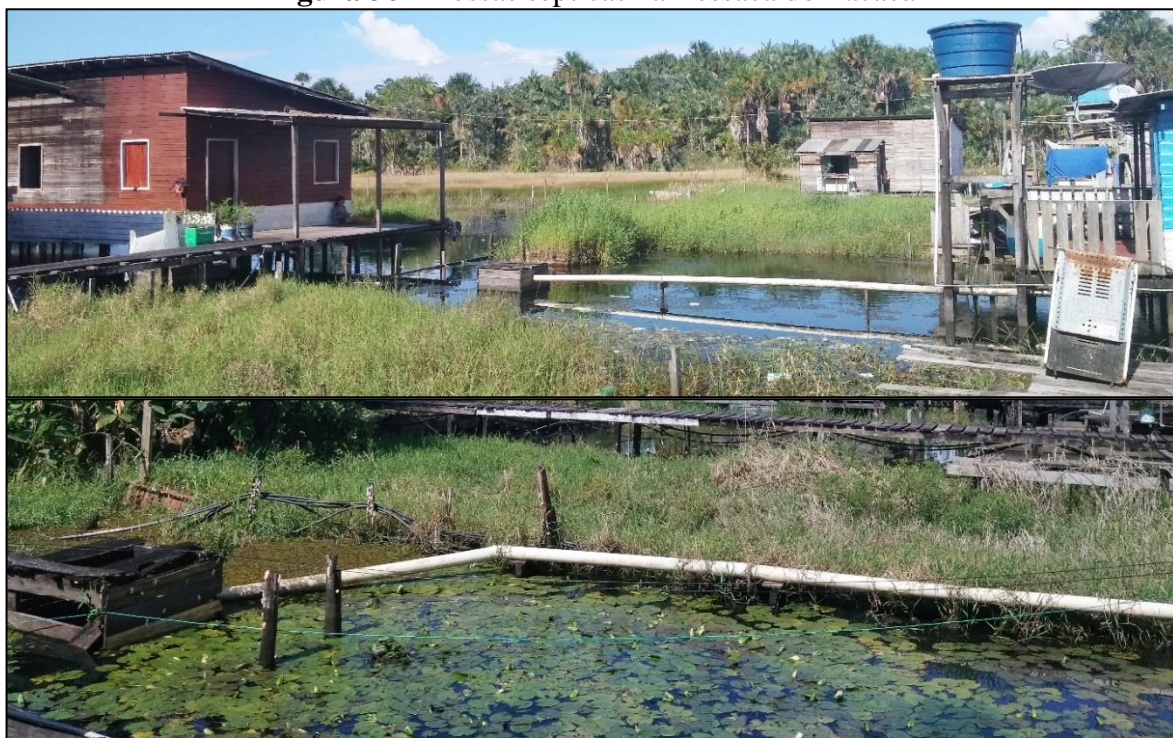


Fonte: Pesquisa de campo, 2018.

<sup>16</sup> A limpeza à que eles se referem é a limpeza da lâmina d’água. Há coletas do lixo doméstico nas ruas do entorno da ressaca, porém, os agentes de limpeza não entram nas passarelas para coletar o lixo, assim, os residentes da ocupação deixam o seu lixo, nos dias de coleta, em pontos específicos das ruas que propiciam acesso as ressacas.

Outro aspecto negativo, mencionado apenas pelos moradores da porção oeste, é o mau cheiro, sendo esse relacionado à precariedade da oferta de infraestrutura e aos alagamentos. Como não existe rede de coleta, o esgoto doméstico produzido pelos moradores é lançado diretamente na própria ressaca, salvo os casos dos imóveis em que os dejetos humanos são armazenados em fossas sépticas de madeira, entretanto, durante a estação chuvosa essas fossas ficam submersas e transbordam, e os dejetos igualmente acabam sendo lançados na água. Dessa forma, o esgoto doméstico ao ar livre, juntamente com o lixo acumulado na ressaca, ocasiona o mau cheiro e também propicia a proliferação de animais causadores de doenças, bem como doenças transmitidas de causas hídricas associadas à insuficiência de saneamento básico. A Figura 36 mostra fossas sépticas de madeira na Ressaca do Tacacá, contudo, essa situação é reproduzida em todas as ressacas ocupadas da cidade.

**Figura 36** – Fossas sépticas na Ressaca do Tacacá



Fonte: Pesquisa de campo, 2018.

#### *Aspectos da Ressaca do Tacacá*

Os aspectos positivos e negativos da Ressaca do Tacacá se assemelham em parte aos da Poço do Mato, todavia, referem-se às especificidades do local. Como pode ser observado no Quadro 4, a relação de vizinhança foi o atributo positivo mais citado na Tacacá, porém, constatou-se que as relações ficam restritas apenas aos indivíduos que moram em cada passarela

principal e suas ramificações. Os que residem ao longo das passarelas que se prolongam da Travessa Dulce Estela Ribeiro pouco interagem com os moradores das passarelas que se interligam com a Travessa Quatro, porque inexiste uma passarela, mesmo que ramificada, que ligue as duas passarelas principais. Entretanto, isso altera apenas as percepções dos residentes quanto às relações de vizinhanças. Os outros aspectos, positivos e negativos, são compartilhados pela totalidade dos respondentes da ocupação.

**Quadro 4 – Aspectos da Ressaca do Tacacá**

Nº	Aspectos Positivos	Aspectos Negativos
1º	Vizinhança	Precariedade da infraestrutura
2º	Localização	Insegurança
3º	Segurança	Poluição sonora
4º	Custo habitacional	-----

Fonte: Elaboração da autora, 2019.

De acordo com os moradores, o fato de haver muitos moradores na ocupação oriundos do Pará, e do mesmo município, Breves, os tornam mais próximos, o que traz a sensação de “estar perto de casa”. O segundo aspecto positivo mais citado foi a localização. Como apresentado no item no qual se descrevem as ressacas selecionadas, não existem muitos equipamentos públicos nas imediações da ocupação, no entanto, para os moradores, o principal problema referente ao assunto é o pouco número de escolas no entorno. Quanto aos serviços, segundo eles, existe uma boa oferta de serviços privados de menor porte nas proximidades e enfatizam a oferta de ônibus na área, considerando como satisfatória a quantidade de linhas ofertadas, principalmente por aqueles que necessitam do transporte público para se deslocarem até o trabalho ou escola.

Olha, na rua que passa os ônibus [Cruzamento da Rua Inspetor Marcelino com a Rua Amadeu Gama] tem comércio, açougue, loja de roupa. Lá na rua da arena [Arena de futebol do bairro Zerão], têm mais coisas, mais lojas, tem de tudo, mas é um pouco mais longe. Tem que caminhar mais um pouco (Locatário, em 17/07/2018).

Não tem muitas escolas por aqui. Minha menina teve que fazer o ensino médio lá no centro, mas têm muitos ônibus. Agora tem o Atacadão na JK [Rodovia Juscelino Kubitschek]. Ah! Tem o shopping também [Amapá Garden Shopping], eu nunca fui, mas a minha menina vai (Vendedora, em 20/07/2018).

Os moradores consideram o bairro Universidade violento, sendo esse o segundo aspecto negativo mais citado. Todavia, para eles a ocupação e seu entorno imediato são seguros, tranquilos, correspondendo ao terceiro aspecto positivo. Os relatos são que outrora o trecho

onde está situada a ocupação também era considerado violento, com ponto de venda de drogas ilícitas, mas que houve, em tempos recentes – não citado com precisão – uma ação do Batalhão de Operações Especiais (BOPE) que acarretou o óbito de alguns suspeitos. Para os moradores, a operação policial, aliada à implantação de um pequeno conjunto residencial no início da Travessa Quatro, em que somente residem policiais e seus familiares, contribuíram para a diminuição da criminalidade, tornando segura a ocupação e o seu entorno imediato.

O quarto aspecto positivo da área é o custo habitacional. Os locatários apontaram o preço dos aluguéis como baixos e todos os moradores não pagam as taxas correspondentes ao fornecimento de energia elétrica e abastecimento de água, isto porque todos os imóveis situados na lâmina d'água são ligados à rede da CEA de modo informal e não estão ligados à rede de abastecimento da CAESA. Essa situação leva ao aspecto negativo mais citado: a precariedade da infraestrutura. A partir do último poste das ruas instalado pela CEA, os próprios moradores puxam fiações para a ressaca, apoiadas em postes de madeiras fixados na lâmina d'água. Como são muitos imóveis e há novos sendo construídos, se torna um emaranhado de fios por toda a ocupação, principalmente nas duas passarelas principais, nas quais estão situados os principais postes dentro da ocupação e de onde são feitas as ligações para os imóveis (Figura 37).

Quando há problemas nas fiações, os próprios moradores consertam ou pagam para terceiros efetivarem os reparos; quanto mais o imóvel estiver ao fim da ressaca – direção oeste-leste – ou distante das passarelas principais, maior é a necessidade de cuidados com os fios elétricos. As queixas são de constantes quedas de energia, queima de eletrodomésticos, fios soltos ou muito baixos, que às vezes atrapalham a circulação. Porém, o principal receio diz respeito ao risco constante de incêndios, como já ocorreu em outras ressacas. Uma moradora relatou esse receio:

[...] eu tenho medo de incêndio com esse monte de fios aí, tudo enrolado, tudo enrolado um no outro, vai que dá um pipoco! De vez em quando a gente sabe que pegou fogo em uma ponte por aí. As pessoas perdem tudo! Lembra daquele do Perpétuo Socorro<sup>17</sup>? Queimou tudo! Eu vi no jornal e tenho medo de que aconteça aqui também [...] (Vendedora, em 20/07/2018).

Outro problema referente à infraestrutura, é a distribuição de água. Como os imóveis não são ligados à rede da CAESA, o provimento de água é realizado através de um poço artesiano localizado na parte seca da ressaca. Os encanamentos que saem do poço são

---

<sup>17</sup> Incêndio que ocorreu em uma ressaca no bairro Perpétuo Socorro em 23/10/2013. Mais de 250 imóveis foram destruídos. Vide: <http://g1.globo.com/ap/amapa/noticia/2013/10/incendio-de-grande-proporcao-destroi-casas-na-zona-leste-de-macapa.html>

frequentemente compartilhados entre dois ou mais imóveis, entretanto, nem sempre esses imóveis estão próximos uns dos outros. Usa-se como exemplo o caso de um morador, que reside no início da passarela principal – quarto imóvel – ligada à Travessa Dulce Estela Ribeiro, e que compartilha o mesmo encanamento com os imóveis de dois filhos situados na metade da mesma passarela. Os canos na ocupação ficam abaixo das passarelas, sobretudo das principais, ou mesmo na água, o que pode levar à contaminação, principalmente na estação chuvosa, quando o nível de água se eleva, tendo em vista a possibilidade de haver furos nos canos, assim como ocorre na Poço do Mato. Quem tem condições, compra água para beber e preparar a alimentação, quem não tem, consome a do poço. O que se vê ao entrar na ocupação é um emaranhado de fios acima e um emaranhado de canos abaixo (Figura 37).

**Figura 37** – Fiações elétricas e encanamentos na Ressaca do Tacacá



Fonte: Pesquisa de campo, 2018.

Os encanamentos frequentemente precisam de reparos e muitas vezes a água não possui pressão suficiente para chegar até as torneiras, o que torna necessária a utilização de caixas d'água em todos os imóveis (Figura 38). Só que, para encher as caixas, é necessária a utilização de bombas d'água e, assim como os encanamentos, as bombas também são compartilhadas entres dois ou mais imóveis. Para os moradores, o fato de não pagarem taxas de fornecimento de água e energia elétrica, compensa os gastos com caixas d'água e a utilização das bombas. O último aspecto negativo relacionado à infraestrutura é a falta de manutenção das passarelas. Os



moradores queixam-se que os reparos são realizados somente quando há um mutirão, ou em períodos eleitorais, quando algum candidato, em busca de votos, realiza as manutenções, entretanto, somente nas passarelas principais (Figura 39).

**Figura 38** – Utilização de caixas d’água na Ressaca do Tacacá



Fonte: Pesquisa de campo, 2018.

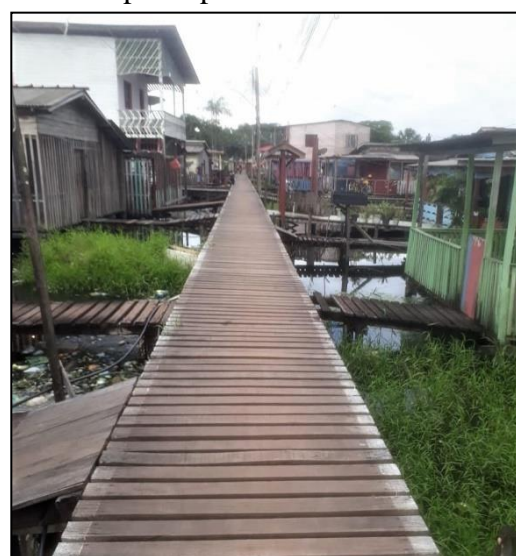


Fonte: Pesquisa de campo, 2018.

**Figura 39** – Mesma passarela na Ressaca do Tacacá antes e após o período eleitoral de 2018



Fonte: Pesquisa de campo, julho de 2018.



Fonte: Moradora da área, novembro de 2018.

O terceiro aspecto negativo mais citado diz respeito à poluição sonora. Apesar das boas relações de vizinhança, muitos moradores da área possuem caixas de som amplificadas e as utilizam em volume muito alto. Como as edificações são de madeira e muito próximas, essa prática acaba provocando incômodos, que se tornam maiores nos feriados e finais de semana, quando os moradores se reúnem para conversar e tomar umas cervejas ou qualquer outra bebida alcoólica.

### *Aspectos da Ressaca do Marabaixo*

Como expõe o Quadro 5, na Marabaixo o aspecto positivo mais citado foi a relação de vizinhança, assim como na Tacacá. Como na área existem apenas 33 imóveis palafíticos, boa parte dos moradores se conhecem, realizam atividades em parceria, trocam favores, havendo até mesmo empréstimos ou doações de alimentos entre eles, quando uma família necessita. O fato de haver poucos moradores na ocupação também é considerado um atributo positivo, tornando a ocupação calma, com pouca movimentação na passarela, favorecendo até mesmo na organização entre eles para a realização de tarefas, como, por exemplo, fazer reparos nas fiações elétricas e na passarela. Diante da possibilidade de reassentamento, muitos moradores relataram o receio de perder essa sociabilidade. Segundo eles, os imóveis ofertados pelas políticas habitacionais recentes são apartamentos, onde é difícil ter a convivência com a vizinhança, tal como eles têm atualmente.

**Quadro 5 – Aspectos da Ressaca do Marabaixo**

Nº	Aspectos Positivos	Aspectos Negativos
1º	Vizinhança	Localização
2º	Custo habitacional	Precariedade da infraestrutura
3º	Segurança	Risco de afogamentos
4º	Número de moradores	-----

Fonte: Pesquisa de campo, 2018.

A possibilidade de reassentamento traz outro aspecto considerado negativo: o pagamento de taxas. De acordo com os moradores, a economia relacionada ao não pagamento de taxas referentes à distribuição de energia elétrica, ao abastecimento de água e ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) – única ressaca em que o IPTU foi citado –, é o segundo aspecto positivo da ressaca, tendo em vista que os imóveis são ligados à rede de distribuição da CEA informalmente e o abastecimento de água é realizado através de um poço artesiano. O custo dos imóveis em relação às outras ressacas também foi citado como positivo, como já visto, os preços dos imóveis nessa área estão abaixo das demais estudadas e, provavelmente, também abaixo de outras ressacas mais próximas à área central.

O aspecto negativo mais citado é a localização, o que vai à contramão das outras duas ressacas, nas quais a localização da ocupação no tecido urbano foi considerada um dos principais aspectos positivos. Os moradores relatam que existem poucos equipamentos públicos nas imediações e que não há muita diversidade de comércio, mesmo que de pequeno porte,

como mercadinhos e farmácias. Eles queixam-se da pouca oferta de linhas de ônibus, somente duas, e que à noite, quando o número de ônibus é reduzido, a volta para casa se torna complicada. Para eles, os bairros que circundam a ocupação são violentos, o que causa insegurança, principalmente quando transitam pelas ruas à noite, por outro lado, a ocupação em si, é considerada segura, por haver poucos residentes e uma relação próxima entes eles, sendo esse o terceiro aspecto positivo da ressaca.

A precariedade da infraestrutura é o segundo aspecto negativo elencado. A rede de abastecimento da CAESA não abrange os bairros que circundam a ocupação, o que levou a população que ali reside, ao uso de soluções alternativas de abastecimento, principalmente através de poços amazonas e artesianos. O abastecimento de água na ocupação é realizado através de um poço artesiano localizado em uma parte seca da ressaca, ocasionando os mesmos problemas citados pelos moradores da Poço do Mato e da Tacacá: necessidade corriqueira de manutenção dos encanamentos; canos sob a lâmina d'água durante a estação chuvosa, com risco de contaminação; e a água não possui pressão, tornando necessária a utilização de caixas e bombas d'água.

Outro aspecto negativo relacionado à infraestrutura é a precariedade e até mesmo falta de pavimentação das vias que dão acesso à ocupação. Os depoimentos são de que na estação chuvosa as ruas ficam esburacadas e cheias de lama, tornando o tráfego complicado, até mesmo a pé ou de bicicleta. A cabeceira da passarela fica completamente alagada, já que é para lá que a água da chuva escoar (Figura 40), causando transtornos para quem deseja entrar ou sair da ocupação, como afirma uma locatária:

Quando chove é muita água que escorre para cá. A cabeceira fica cheia. Se está chovendo e a gente quiser sair, tem que esperar a chuva passar e depois esperar um pouco mais, até a água escorrer mais. Mas se a pessoa não puder esperar, se está atrasada, tem que sair na chuva mesmo e molhar toda a perna. Ou então coloca uma sacola [plástica] em cada pé, aí quando chegar mais lá em cima, tira as sacolas (Locatária, em 25/07/2018).

Na estação chuvosa o nível de água na ressaca se eleva, o que traz à tona o terceiro aspecto negativo mais citado: o risco de afogamento de crianças. A ressaca possui um volume de água estagnada durante o ano inteiro, contudo, durante a estação chuvosa esse volume aumenta bastante, e em alguns pontos a profundidade é relativamente grande – quanto mais se adentra na ressaca, mais profunda ela fica – e qualquer descuido das crianças pequenas, que brincam na passarela em mau estado de conservação, pode significar uma fatalidade, caso elas não saibam nadar ou caso não haja ninguém por perto para socorrer.

**Figura 40** – Cabeceira da passarela na Ressaca do Marabaixo



Fonte: Pesquisa de campo, 2018.

### 3.3.7 Os aspectos como externalidades

Pelo que foi apresentado durante este capítulo, pode-se dizer que existem níveis de precariedade nas ressacas selecionadas. Desta forma, a Poço do Mato é a “menos” precária, a Tacacá está no nível “intermediário” e a Marabaixo é a que apresenta a “maior” precariedade no habitar. A localização é o principal fator determinante do preço da terra urbana e dos imóveis, assim, a valorização dessas mercadorias depende das suas relações aos efeitos úteis à aglomeração, ou seja, aos seus graus de acessibilidade ao sistema urbano. A Poço do Mato possui ao seu redor um amplo conjunto de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos, logo, os seus imóveis possuem preço superior em relação aos imóveis situados em ressacas longínquas, atraindo assim, pobres com mais recursos. Por possuírem mais recursos, os dispêndios dos proprietários com os imóveis também são maiores, e por essa razão, as edificações nessa ressaca possuem qualidade superior em relação às situadas nas outras duas. Pela localização e pelos maiores gastos, quando os imóveis da Poço do Mato são mercantilizados, são relativamente mais caros que os imóveis da Tacacá e da Marabaixo.

A Tacacá, dentre as três ressacas, possui um grau médio de acessibilidade, tendo em sua volta um conjunto de infraestrutura e serviços levemente superior ao implantado nas proximidades da Marabaixo. É por essa razão que ela, a Tacacá, em geral, atrai pobres com rendimentos superiores que aqueles atraídos pela Marabaixo, e conseqüentemente, os imóveis da primeira possuem maior qualidade que os imóveis situados na segunda. Cabe lembrar que

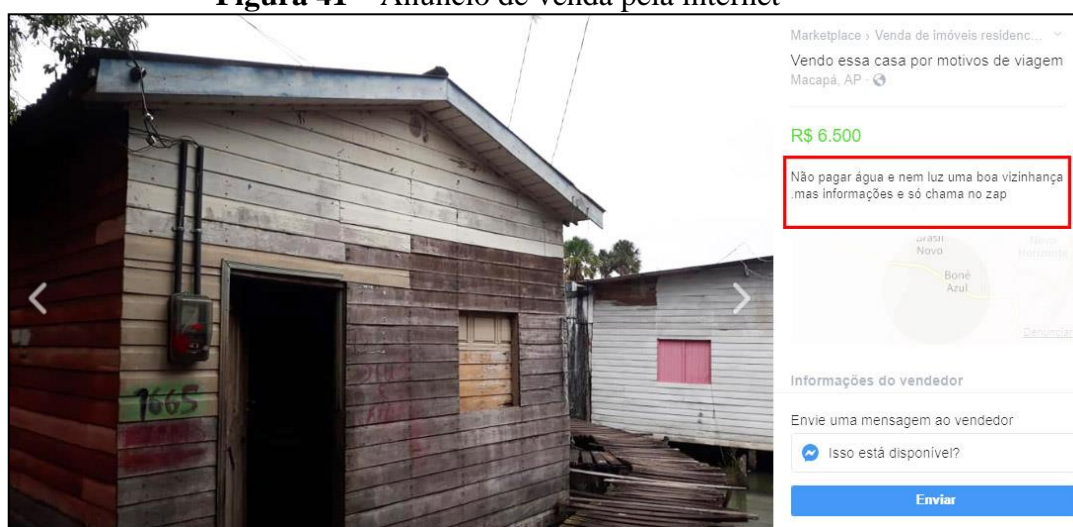
na Marabaixo a localização é elencada como o principal aspecto negativo em residir na ocupação, exatamente pela escassez de infraestrutura nos bairros que a circundam e pela dificuldade de acesso a outros pontos da cidade. Em contrapartida, na Poço do Mato e na Tacacá a localização é tida como um dos principais aspectos positivos, tornando-se uma externalidade positiva – especialmente na Poço do Mato – valorando os imóveis situados nos seus interiores. Na Marabaixo ocorre o inverso, a localização assume um papel de externalidade negativa, desvalorizando os imóveis.

Um aspecto citado nas três ressacas que ganha destaque é a relação de vizinhança, que para Abramo (2009), é uma externalidade positiva, denominada de comunitária. Constatou-se que, de fato, nas ressacas existe a economia da reciprocidade citada pelo autor, sendo para Bourdieu (1980) uma economia cotidiana, um capital social, por meio do qual os indivíduos inseridos em uma rede de relações sociais podem se beneficiar dela. As interações se tornam uma verdadeira estratégia de sobrevivência para os que residem nesses espaços palafíticos e, através dos discursos dos vendedores e locadores ouvidos, foi possível perceber que essas interações são capitalizadas e usadas como um elemento condicionante dos preços dos imóveis, tendo em vista que, todos os vendedores e boa parte dos locadores residem nas ressacas e possuem conhecimento sobre as dinâmicas internas das ocupações, assim como também sabem que o mais provável é que um morador da própria ressaca forneça para amigos ou familiares a informação de que seu imóvel está sendo mercantilizado. O conhecimento sobre as dinâmicas da ocupação pelos proprietários também está atrelado a outro aspecto positivo, que assume papel de externalidade e se torna um elemento condicionante dos preços dos imóveis: a segurança.

As ocupações em ressacas são estigmatizadas, assim como todos os tipos de favelas existentes, como perigosas, violentas. No entanto, como apresentado, para os moradores das três ressacas elas são tranquilas, seguras – com exceção dos residentes da porção leste da Poço do Mato, mas para esses, a insegurança provém do bairro vizinho e não da ocupação em si. Talvez essas ocupações sejam deveras seguras. Talvez sejam seguras apenas para as pessoas que nelas residem, pois, estão familiarizadas com a rotina das áreas e conhecem boa parte dos moradores. Mas o que se coloca aqui, é que boa parte dos entrantes nas ressacas já conhecem alguém que mora nas áreas, e para esses, as ocupações são seguras. Os vendedores e locadores possuem conhecimento desses laços e a percepção de segurança tende a fazer parte da base de cálculo dos preços dos imóveis. Da mesma forma que imóveis localizados em áreas consideradas perigosas propendem a ser desvalorizados, os que estão situados em áreas tidas como seguras tendem a ser valorizados, mesmo sendo em áreas pobres.

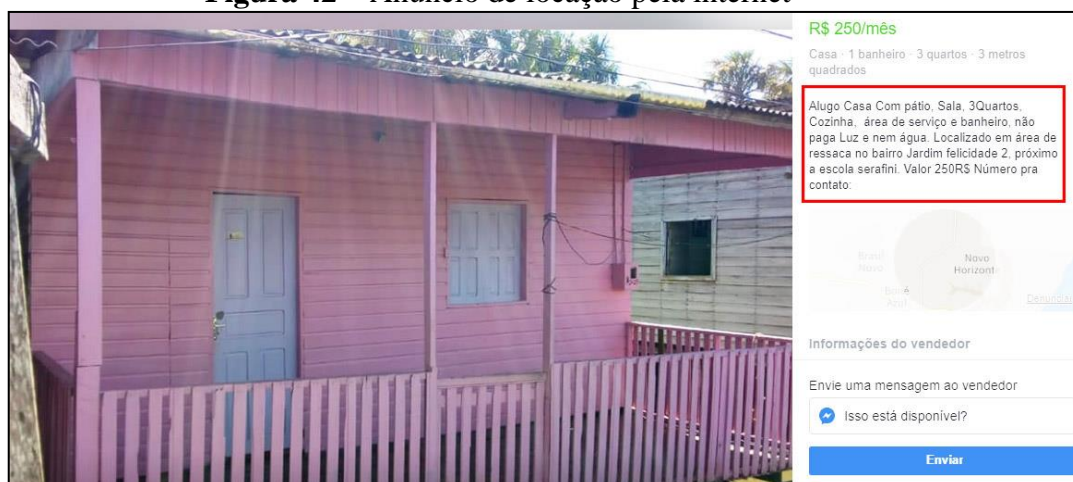
Outro fato que chama a atenção é o tensionamento das formas de acesso à energia elétrica e água como um aspecto, concomitantemente, positivo e negativo, contudo, o positivo se sobressai. Apesar de todos os transtornos e receios, como a necessidade de constantes reparos nas fiações elétricas e encanamentos, riscos de incêndios e contaminação da água, não pagar as taxas alusivas aos serviços citados se torna vantajoso, porque mesmo para aqueles que necessitam adquirir caixas e bombas d'água, significa uma economia alta em um curto período de tempo, diante dos poucos rendimentos que as famílias possuem. Torna-se, em questões econômicas, uma preocupação a menos. Os anúncios de venda de imóveis abaixo não são referentes a imóveis situados nas ressacas aqui analisadas, todavia, elucidam como o não pagamento de taxas é explorado pelo mercado imobiliário palafítico como uma vantagem, uma externalidade positiva (Figuras 41 e 42).

**Figura 41** – Anúncio de venda pela internet



Fonte: <https://www.facebook.com/marketplace>. Acessado em junho de 2019.

**Figura 42** – Anúncio de locação pela internet



Fonte: <https://www.facebook.com/marketplace>. Acessado em julho de 2019.

Abramo (2009) descreve uma externalidade endógena positiva que não foi observada nos *loci* da pesquisa, a liberdade urbanística e construtiva. Não houve menções, por parte dos moradores das três ressacas, de aspectos que podem ser considerados alusivos a ela. Ocorre o fracionamento dos lotes para ceder a familiares ou amigos, ou para serem comercializados, porém, a criação do solo em si, é restrita dentro das lâminas d'água, devido ao tipo de solo das ressacas, caracterizado como muito jovem, contendo material orgânico vegetal e submetido à influência das chuvas e/ou das marés, tornando o grau de vulnerabilidade natural alto, ou seja, não suporta muito peso, limitando a verticalização. Existem imóveis com dois pavimentos, contudo, o acréscimo de um terceiro pode tornar a edificação estruturalmente instável.

Pode-se pensar que talvez o predomínio do uso da madeira nos imóveis palafíticos não esteja atrelada somente às razões econômicas, aos baixos recursos financeiros dos seus moradores, mas também às características do solo dessas áreas. Diante disso, constata-se que a liberdade urbanística e construtiva não pode ser exercida de forma integral pelos moradores dos espaços palafíticos. Os moradores das ressacas que possuem maior liberdade são os que residem nas bordas secas.

Sobre os demais aspectos citados pelos moradores, não se pode afirmar que eles ganham papéis de externalidades, valorizando ou desvalorizando os imóveis, entretanto, eles elucidam como a população de baixa renda de Macapá, mediante a falta de recursos financeiros para adentrar no circuito imobiliário em terra firme e a insuficiência de políticas públicas destinadas à provisão de moradias, atendem a sua necessidade de ocupar espaço.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os espaços palafíticos são espaços segregados que resultaram, dentre outros fatores, do processo acelerado de urbanização de Macapá e da ineficiência das políticas públicas destinadas à provisão de moradia para a população de baixa renda. Com base no que foi apresentado até aqui, é possível inferir que o mercado imobiliário nesses espaços possui uma atuação dual, pois, ao mesmo tempo em que permite a “solução” para o problema relacionado ao acesso à moradia, submete a população pobre a um processo de exploração tal como ocorre no mercado formal. Esses espaços são insalubres e os preços dos imóveis relativamente altos, quando comparado aos baixos rendimentos familiares. Como se viu, nos imóveis locados nas três ressacas analisadas, o rendimento mensal da maioria dos locatários não ultrapassa três salários mínimos, entretanto, os gastos com os aluguéis comprometem entre 10,4% e 21% desses rendimentos. Em outras palavras, o mercado imobiliário palafítico, assim como o mercado imobiliário em qualquer outro assentamento popular informal, ocasiona a reprodução das condições de pobreza e de exclusão social.

As informações coletadas também permitem dizer que o mercado imobiliário nas três ressacas é dinâmico, se comparado ao número de imóveis em cada área e ao recorte temporal da pesquisa – do total de imóveis das três ressacas, 10,9% se enquadraram nos critérios da pesquisa, ou seja, ou haviam sido objetos de alguma transação mercantil no último ano, ou pretendiam ser. Essa dinamicidade é exemplificada principalmente no mercado de locação: no período de dois meses de pesquisa de campo, em nenhuma das ressacas havia imóveis disponíveis para locação e o tempo máximo vacância deles é de uma semana. Em alguns



períodos existem até mesmo filas de espera para a locação, como informaram os locadores ouvidos.

Dois resultados da pesquisa chamaram a atenção e merecem destaque, são eles: a caracterização socioeconômica dos participantes e as características edilícias dos produtos ofertados. A caracterização socioeconômica é importante para a compreensão da dinâmica do mercado imobiliário, porque dentre outros fatores, ela possui influência nos preços pretendidos e praticados nas três ressacas analisadas. Como foi exposto, os preços dos imóveis da Poço do Mato são os mais elevados, no entanto, os moradores dessa ressaca possuem níveis de escolaridade e rendimentos superiores aos moradores das outras duas ressacas. O número de moradores que possuem trabalho assalariado nessa ressaca também é maior. Isso demonstra que o perfil socioeconômico, aliado a outros fatores como a localização, a oferta de infraestrutura e as características dos produtos imobiliários condicionam os preços dos imóveis.

No que se refere às características dos produtos, apesar de existirem diferentes níveis de precariedade nas três ressacas, percebe-se que os imóveis nos seus interiores possuem, geralmente, apenas três grandes distinções: a tipologia, o número de cômodos e os materiais de construção utilizados nos banheiros. Diferentemente do que foi averiguado em outras pesquisas sobre o tema, os imóveis situados em assentamentos informais de outras cidades possuem maiores distinções e com maior diversidade de materiais construtivos. Como discorrido durante a dissertação, o principal material utilizado nas construções palafíticas é a madeira, característica essa que pode não estar atrelada somente aos poucos recursos dos moradores, mas também ao tipo do solo das ressacas. Esse possui pouca resistência e restringe a utilização de materiais construtivos pesados, ocasionando assim, a pouca diversidade dos produtos.

Existem duas questões importantes que estão atreladas ao mercado imobiliário palafítico, sendo elas: a regularização fundiária e a preservação ambiental. Muito se discute, não somente em meio acadêmico, sobre a regularização fundiária em assentamentos informais consolidados, havendo inclusive, posicionamentos a favor e contra. Alguns pontos que ganham destaque nesses debates é o processo de mercantilização dos mecanismos socialmente produzidos e a especulação imobiliária, já que muitas vezes a regularização fundiária vem acompanhada de uma série de melhorias físicas nos assentamentos.

No que tange às ressacas de Macapá, o PDDUAM e o ZEEU permitem que a regularização fundiária seja efetivada em algumas ocupações em ressacas desde que essas áreas sejam consideradas ambientalmente irrecuperáveis. O PDDUAM restringe-se às áreas de ressaca aterradas próximas à área central, já o ZEEU, predispõe a regularização em áreas consolidadas, até mesmo ocupações sobre a lâmina d'água. Tem-se conhecimento de

regularização de lotes localizados em áreas aterradas, mas não de lotes sobre a lâmina d'água. O que se coloca aqui, é que, a regularização de lotes situados nas lâminas d'água pode elevar os preços dos imóveis, expulsando os mais pobres, assim como pode intensificar a pressão por ocupações nas ressacas através da especulação imobiliária, e acarretar igualmente na intensificação da problemática relacionada à preservação desse ecossistema. Desta forma, a relação entre o mercado imobiliário palafítico, a regularização fundiária e a preservação ambiental, com foco nas ressacas, pode ser objeto de pesquisas futuras.

Ainda sobre pesquisas futuras, se percebeu a necessidade de investigar os locadores de imóveis palafíticos. A metodologia utilizada na pesquisa não os contemplou, mas se constatou, durante a pesquisa de campo, que muitos residiam na mesma ressaca em que seu produto imobiliário está situado, logo, a investigação sobre eles se torna interessante e até mesmo necessária, visto que o locador é o quarto agente que atua no mercado imobiliário informal.

Por fim, a pesquisa não teve a pretensão de esgotar a discussão sobre o mercado imobiliário palafítico, pelo contrário, o intuito é que ela abra caminho para outros estudos de mesma natureza em outras ressacas. Isso aprofundará o conhecimento sobre esse mercado, além de possibilitar análises comparativas entre distintas ressacas e a expansão do universo empírico desse tema de forma local e nacional, uma vez que a informalidade, ao que parece, será por muito tempo o principal meio de acesso à moradia pela população de baixa renda nas brasileiras.

## REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO (ABRAMAT). **Perfil da cadeia produtiva da construção e da indústria de materiais e equipamentos:** indicadores de 2013. 2014. Disponível em: <http://www.abramat.org.br/datafiles/publicacoes/materiais-equipamentos2014.pdf>. Acesso em: 16 jun. 2019.

\_\_\_\_\_. **Perfil da cadeia produtiva da construção e da indústria de materiais e equipamentos:** indicadores de 2014. 2015. Disponível em: <http://www.abramat.org.br/datafiles/publicacoes/ed2015final.pdf>. Acesso em: 16 jun. 2019.

\_\_\_\_\_. **Perfil da Indústria de Materiais de Construção:** indicadores de 2015. 2016. Disponível em: <http://www.abramat.org.br/datafiles/publicacoes/perfil-2016.pdf> . Acesso em: 14 jun. 2019.

\_\_\_\_\_. **Perfil da Indústria de Materiais de Construção: indicadores de 2016.** 2017. Disponível em: <http://www.abramat.org.br/datafiles/perfil-da-cadeia-2017-versao-site.pdf>. Acesso em: 14 jun. 2019.

ABRAMO, Pedro. La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal. **Ciudad y Territorio**, Estudios Territoriales, v. 136, p. 273-294, 2003.

\_\_\_\_\_. Mercado imobiliário informal: a porta de entrada nas favelas brasileiras. In: ABRAMO, Pedro (org.). **Favela e mercado informal:** a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileira. Porto Alegre: ANTAC, 2009, p. 4-13.

\_\_\_\_\_. O mercado informal de solo em favelas e a mobilidade residencial dos pobres nas grandes cidades: um marco metodológico. In: ABRAMO, Pedro (org.). **Favela e mercado informal:** a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileira. Porto Alegre: ANTAC, 2009, p. 14- 47.

ABRAMO, Pedro; FARIA, Teresa Cristina. Mobilidade residência na cidade do Rio de Janeiro: considerações sobre os setores formais e informais do mercado imobiliário. **IX Encontro Nacional de Estudos da ABEP**. Caxambu: 1998.

AGUIAR, Josiane Socorro; SILVA, Lucila Maria dos Santos. Caracterização e Avaliação das Condições de Vida das Populações Residentes nas Ressacas Urbanas dos Municípios de Macapá e Santana. pp. 165-236. In: TAKIYAMA, L. R.; SILVA, A.Q. da (orgs.). **Diagnóstico das Ressacas do Estado do Amapá:** Bacias do Igarapé da Fortaleza e Rio Curiaú, Macapá-AP, CPAQ/IEPA e DGEO/SEMA, 2003, p.165-230.

AMAPÁ, Constituição (1991). **Constituição do Estado do Amapá**. Disponível em:<http://www.al.ap.gov.br/pagina.php?pg=indconst>. Acesso em: 31 ago.2018.

AMAPÁ. Lei nº. 0455, de 22 de julho de 1999. Dispõe sobre a delimitação e tombamento das áreas de ressaca localizadas no estado do Amapá e dá outras providências. Diário Oficial [do] Estado do Amapá, Macapá, n. 2099, 23 ago. 1999.

\_\_\_\_\_. **Lei nº. 0835, de 27 de maio de 2004**. Dispõe sobre a ocupação urbana e Periurbana, reordenamento territorial, uso econômico e gestão ambiental das áreas de ressaca e várzeas localizadas no Estado do Amapá e dá outras providências. Diário Oficial [do] Estado do Amapá, Macapá, n. 3286, 27 mai. 2004.

AMARAL, Carmen Cristina Fernandes. **Mercado imobiliário informal e dinâmica urbana: o caso do bairro Mãe Luzia – Natal/RN**. 2011. 132f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2011.

ANDRADE JUNIOR, Jacks de Mello; MOTA, Juliana Barros. Segregação social e racial: Reflexões e discussões sobre o espaço urbano brasileiro e de Macapá-AP. **Anais ENANPUR**, v. 17, n. 1, 2017.

BATALLER, Maria Sargatal; BOTELHO, Maurilio Lima. O estudo da gentrificação. **Revista Continentes**, n. 1, p. 9-37, jun. 2012.

BECKER, Bertha Koiffmann. **Amazônia**. São Paulo: Ática, 1990.

BRASIL. **Lei nº 4.771, de 15 setembro de 1965**. Institui o novo Código Florestal. Brasília, DF, Disponível em:<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L4771.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4771.htm)>. Acesso em: 14 jul. 2019.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981**. Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/LEIS/L6938.htm>. Acesso em: 15 jul. 2019.

\_\_\_\_\_. **Lei nº. 12.651, de 25 de maio de 2012**. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2012/lei/112651.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/112651.htm) Acesso em: 04 de ago. 2016.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm). Acesso em: 20 ago. 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 13.465, de junho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm). Acesso em: 20 ago. 2018.

CARDOSO, Aduino Lúcio. Assentamentos precários no Brasil: discutindo conceitos. **Cadernos do CEAS: Revista crítica de humanidades**, n. 230, p. 25-39, 2016.

CARVALHO, Bianca Moro de. **Vivienda popular en el Amazonas brasileño.** El caso de las resacas em la ciudad de Macapá. 2015. 269 f. Tese (Doutorado em Urbanismo) – Instituto de Investigaciones Sociales, UNAN, México, 2015.

CASTELLS, Manuel. **A Questão Urbana.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano.** 4ª ed. São Paulo: Ática, 1999.

CRAVINO, María Cristina. El nuevo horizonte de la informalidad en el Área Metropolitana de Buenos. In: ABRAMO, Pedro (org.). **Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileira.** Porto Alegre: ANTAC, 2009, p. 272-303.

DAVIS, Mike. **Planeta Favela.** São Paulo: Boitempo, 2006.

FERRO, Sérgio. Notas sobre “O Vício da Virtude”. **Novos Estudos**, São Paulo, n. 76, p. 229-234, nov. 2006.

GONÇALVES, Camila de Jesus Mello. **Princípio da Boa Fé: Perspectivas e Aplicações.** Rio de Janeiro: Elsevier, 2008.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade.** São Paulo: Hucitec, 1980.

INFOSOLO/UFSC – Florianópolis. **Relatório final de pesquisa: Mercados Informais de Solo Urbano nas cidades brasileiras e acesso dos pobres ao solo - Área Conurbada de Florianópolis.** Florianópolis, março de 2006.

INFOSOLO/UFRJ – Rio de Janeiro. **Relatório final de pesquisa: Mercados Informais de Solo Urbano nas cidades brasileiras e acesso dos pobres ao solo- Região Metropolitana do Rio de Janeiro.** Rio de Janeiro, 2006.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Demográfico 2010: aglomerados subnormais - primeiros resultados.** Rio de Janeiro, 2011. Disponível em: [https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/92/cd\\_2011\\_aglomerados\\_subnormais.pdf](https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/92/cd_2011_aglomerados_subnormais.pdf). Acesso em: 20 abr. 2018.

\_\_\_\_\_. **Censo 2010**. Disponível em: [www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br). Acesso em: 20 abr. 2018.

KOWARICK, Lúcio. **A espoliação urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

\_\_\_\_\_. **Escritos urbanos**. São Paulo: Editora 34, 2000.

LACERDA, Norma; MELO, Julia Amorim. Mercado imobiliário informal na Região Metropolitana de Recife. In: ABRAMO, Pedro (org.). **Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras**. Porto Alegre: ANTAC, 2009, p. 112-139.

LACERDA, Norma. **Mercado imobiliário de aluguel em áreas pobres e teoria das convenções**. Recife: Centro de Estudos Avançados da Conservação Integrada, 2011.

LEITÃO, Gerônimo. Transformações na estrutura socioespacial das favelas cariocas: a Rocinha como um exemplo. **Cadernos MetrÓpole**, São Paulo, n. 18, p. 135-155, jul./dez. 2007.

LIMA, Alda Andrade Silva. **Do acesso clássico à comercialização**: especificidade do mercado imobiliário informal na Área de Interesse Social de Mãe Luzia, Natal/RN. 2012. 187f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Centro de Tecnologia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2012.

MACIEL, Norma Crud. **Parecer técnico sobre as áreas de Ressacas existentes nos Municípios de Macapá e Santana**. Rio de Janeiro, 2001.

MACAPÁ. **Plano diretor de desenvolvimento urbano e ambiental de Macapá**, 2004.

\_\_\_\_\_. **Lei complementar nº 029 de julho de 2004**. Institui as normas de uso e ocupação do solo no município de Macapá e dá outras providências. 2004.

MAGALHÃES, Alex Ferreira. **O direito da favela no contexto pós-programa Favela-Bairro**: uma recolocação do debate a respeito do 'Direito de Pasárgada'. 2010, 594f. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2010.

MATION, Lucas Ferreira; NADALIN, Vanessa Gapriotti; KRAUSE, Cleandro. Favelização no Brasil entre 2000 e 2010: resultados de uma classificação comparável. **Texto para Discussão**, Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), 2014.

MARICATO, Ermínia. Autoconstrução, arquitetura possível. In: MARICATO, Ermínia (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial**. 2 ed. São Paulo: Alfa-Omega, 1982. p. 71- 94.

\_\_\_\_\_. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011.

MORAES, Antônio Carlos Robert; COSTA, Wanderley Messias. **Geografia Crítica: a valorização do espaço**. 4ª. ed. São Paulo: Hucitec, 1999.

NEGRI, Silvio Moisés. Segregação sócio-espacial: alguns conceitos e análises. **Coletâneas do nosso tempo**, Rondonópolis, v. VII, n. 8, p.129-153, 2008.

NERI, Sara Heloiza Alberto. **A utilização das ferramentas de geoprocessamento para identificação de comunidades expostas a hepatite A nas áreas de ressacas dos municípios de Macapá e Santana/AP**. 2004. 173f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil/Recursos Hídricos) – Coordenação dos Programas de Pós-Graduação em Engenharia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2004.

OLIVEIRA, Wesley Pereira; TRINDADE, José Raimundo; FERNANDES, Danilo Araújo. O planejamento do desenvolvimento regional na Amazônia e o ciclo ideológico do desenvolvimentismo no Brasil. **Ensaio FEE**, Porto Alegre, v. 35, n. 1, p. 201-230, jun. 2014.

PESSOA, Monica do Nascimento; VENERA, Raquel Alvarenga Sena. Discursos e tensões sobre o enobrecimento e apropriações dos negros na fortaleza de São José de Macapá. **I Simpósio de Patrimônio Cultural de Santa Catarina - "Patrimônio Cultural: Saberes e Fazeres Partilhados"**, Florianópolis, SC, 2013. 11 p

PORTO, Jadson Luís Rebelo. Os territórios federais e sua evolução no Brasil. **Revista Presença**, Porto Velho, n. 16, 2000.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiros. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção de moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, IPPUR, UFRJ, FASE, 1997.

SANTOS, Milton. **O espaço do cidadão**. São Paulo: Novel, 1987.

\_\_\_\_\_. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

SANTOS FILHO, Herondino. **Mapeamento e classificação das áreas de ressaca na região metropolitana de Macapá-APSA utilizando imagens do satélite CBERS-2B**. 2011. 141f. Dissertação (Mestrado em Modelagem Matemática e Computacional) – Coordenação do curso de mestrado em modelagem matemática e computacional, Centro Federal de Educação tecnológica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2011.

SCHEIBE, Roberta. **Tempos de chorar e de sorrir no espaço da morada: um estudo socioantropológico de mulheres resistentes marcadas pela tragédia em Macapá-AP**. 2016. 282f. Tese (Doutorado em Sociologia) – Centro de Humanidades, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2016.

SILVA, A.Q., SILVA, U.R.L. Aspectos da ocupação das áreas de ressacas na cidade de Macapá. **VII Simpósio de Geologia da Amazônia**, Belém, 04-09 de novembro. 2001.

SILVA, Eliane Aparecida Cabral da. **Quando a terra avança como mercadoria perde-se o valor de uso na cidade**: regularização fundiária e a expansão urbana na cidade de Macapá - Amapá. 2017. 195 f. Tese (Doutorado) – Curso de Geografia, Instituto de Geociências, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2017.

SMOLKA, Martin O. **Regularização da ocupação do solo urbano**: a solução que é parte do problema, o problema que é parte da solução. *Cadernos IPPUR*, Ano XVI, nº 1, p. 207-226, 2003.

SOUZA, Josiane do Socorro Aguiar de. **Qualidade de vida urbana em áreas úmidas**: ressacas de Macapá e Santana – AP. 2003. 124 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Sustentável) – Centro de Desenvolvimento Sustentável, Universidade de Brasília, 2003.

SOUZA, Luana Rocha. **Cartografia das controvérsias**: entre ações diretas e luta institucional na produção de uma ocupação informal em palafitas na cidade de Macapá (AP). 2019. 255f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, 2019.

TAKIYAMA, Luís Roberto [et al.]. **Projeto zoneamento ecológico econômico urbano das áreas de ressacas de Macapá e Santana, Estado do Amapá**: relatório técnico final. /Luís Roberto Takiyama. Macapá: IEPA, 2012.

TEIXEIRA, João Gabriel; SOUZA, José Moreira de. Organização metropolitana e estrutura social: o caso de Belo Horizonte. In: RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz (org.). **O futuro das metrópoles**: desigualdades e governabilidade. Rio de Janeiro: Revan: FASE, 2000, p. 285 - 456.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

\_\_\_\_\_. A terra como capital. **Espaço & debate**, ano V, nº 16, 1985.

\_\_\_\_\_. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. **Estudos avançados**, v. 25, n. 71, p. 37-58, jan./Apr. 2011.



## APÊNDICE A - QUESTIONÁRIO PARA IMÓVEIS COMPRADOS E LOCADOS

<b>RESSACA: _____ Nº _____ Data: ___/___/___</b> <b>Situação do imóvel: ( ) Comprado ( ) Locado</b>	
<b>Caracterização Socioeconômica</b>	
<p>1 – Faixa etária:</p> <p>(1) Menos de 18 anos  (2) Entre 18 e 25 anos  (3) Entre 26 e 35 anos  (4) Entre 36 e 45 anos  (5) Entre 46 e 55 anos  (6) Entre 56 e 65 anos  (7) Mais de 66 anos  (00) Não declarado</p> <p>2 – Escolaridade:</p> <p>(1) Não alfabetizado  (2) Fundamental incompleto  (3) Fundamental completo  (4) Médio incompleto  (5) Médio completo  (6) Superior incompleto  (7) Superior completo  (00) Não declarado</p> <p>3 – Quantas pessoas moram no imóvel?</p> <p>(1) Somente 1  (2) Entre 2 e 4  (3) Entre 5 e 7  (4) Mais de 8  (00) Não declarado</p>	<p>4 – Qual a renda da família?</p> <p>(1) Até de 1 salário mínimo  (2) Mais de 1 a 2 salários mínimos  (3) Mais de 2 a 3 salários mínimos  (4) Mais de 3 a 4 salários mínimos  (5) Mais de 4 salários mínimos  (00) Não declarado</p> <p>5 – Quanto moradores do imóvel trabalham?</p> <p>(1) Nenhuma  (2) Uma  (3) Duas  (4) Três  (5) Quatro  (6) Mais de quatro  (00) Não declarado</p> <p>6 – Atualmente você é?</p> <p>(1) Assalariado (a)  (2) Autônomo (a)  (3) Desempregado (a)  (4) Recebe auxílio do estado?  (5) Outros. Quais? _____  (00) Não declarado</p>
<b>Mobilidade Espacial</b>	
<p>7 – Meio de transporte mais utilizado pela família:</p> <p>(1) Ônibus  (2) Automóvel  (3) Bicicleta  (4) Motocicleta  (5) Não utilizam  (6) Outros. Qual? _____  (00) Não declarado</p> <p>8 – Lugar de origem:</p> <p>_____</p> <p>(00) Não declarado</p> <p>9 – Se não for de Macapá, a quanto tempo mora na cidade:</p> <p>_____</p> <p>(00) Não declarado</p>	<p>10 – Local de trabalho:</p> <p>(1) Nas proximidades da ressaca  (2) Em bairros distantes da ressaca  (3) Indeterminado  (4) Não trabalha  (00) Não declarado</p> <p>11 – Mora há quanto tempo no imóvel?</p> <p>_____</p> <p>(00) Não declarado</p> <p>12 – Já morou em outra ressaca?</p> <p>(1) Não  (2) Sim. Qual? _____  (01) Não declarado</p>

<b>Características do Imóvel e da Ressaca</b>	
<p>13 – Tipologia do imóvel:            (1) Casa de 1 pavimento            (2) Casa de 2 pavimentos            (3) Quitinete            (4) Outros</p> <p>14 – Uso do imóvel            (1) Somente moradia            (2) Somente comércio/outra atividade            (3) Misto (moradia e comércio)</p> <p>15 – Materiais empregados no imóvel:            Parede: _____            Cobertura: _____            Piso: _____            Forro: _____</p> <p>16 – Indique a quantidade de cômodos:            ( ) Sala            ( ) Banheiro interno            ( ) Cozinha        ( ) Banheiro externo            ( ) Quarto         ( ) Área de serviço            ( ) Pátio            ( ) Outros</p>	<p>17 – Quantos metros quadrados o imóvel possui?            _____</p> <p>18 – Motivos pelos quais você decidiu morar na ressaca?            _____            _____            _____</p> <p>19 – Quais os aspectos positivos da ressaca que podem valorizar o imóvel?            _____            _____            _____</p> <p>20 – Quais os aspectos negativos da ressaca que podem desvalorizar o imóvel?            _____            _____            _____</p>
<b>Funcionamento do Mercado</b>	
<p>21 – Qual o preço que você pagou/ paga pelo imóvel?            _____            (00) Não declarado</p> <p>22 – Você pagou/paga o preço integral cobrado pelo proprietário?            (1) Sim            (2) Não. Diminuição de quanto? _____            (00) Não declarado</p> <p>23 – Como você soube que o imóvel estava para venda ou locação?            (1) Por amigos ou parentes            (2) Placas de ofertas.            (3) Outros. Qual? _____            (00) Não declarado</p> <p>24 – No caso compra, como foi realizado o pagamento?            (1) À vista            (2) Parcelado. Quantas parcelas? _____            (3) Outros. Qual? _____            (00) Não declarado</p>	<p>25 – No caso compra, qual a origem do recurso?            (1) Poupança            (2) Venda de outros bens.            (3) Indenizações trabalhistas            (4) Empréstimo. Com quem? _____            (5) Outros. Qual? _____            (00) Não declarado</p> <p>26 – No caso de locação, você recebe algum comprovante de pagamento?            (1) Sim            (2) Não            (00) Não declarou</p> <p>27 – Visitou outros imóveis antes de comprar/locar o atual?            (1) Não            (2) Sim. Quantos e locais? _____            (00) Não declarado</p> <p>28 – Como como foi firmado o acordo de compra/venda?            (1) Verbalmente            (2) Contrato registrado no cartório            (3) Contrato sem registro no cartório            (00) Não declarado</p>

## APÊNDICE B - QUESTIONÁRIO PARA IMÓVEIS À VENDA

<b>RESSACA: _____ Nº _____ Data: ___/___/___</b> <b>Situação do imóvel: À Venda</b>	
<b>Caracterização Socioeconômica</b>	
<p>1 – Faixa etária:</p> <p>(1) Menos de 18 anos  (2) Entre 18 e 25 anos  (3) Entre 26 e 35 anos  (4) Entre 36 e 45 anos  (5) Entre 46 e 55 anos  (6) Entre 56 e 65 anos  (7) Mais de 66 anos  (00) Não declarado</p> <p>2 – Escolaridade:</p> <p>(1) Não alfabetizado  (2) Fundamental incompleto  (3) Fundamental completo  (4) Médio incompleto  (5) Médio completo  (6) Superior incompleto  (7) Superior completo  (00) Não declarado</p> <p>3 – Quantas pessoas moram no imóvel?</p> <p>(1) Somente 1  (2) Entre 2 e 4  (3) Entre 5 e 7  (4) Mais de 8  (00) Não declarado</p>	<p>4 – Qual a renda da família?</p> <p>(6) Até de 1 salário mínimo  (7) Mais de 1 a 2 salários mínimos  (8) Mais de 2 a 3 salários mínimos  (9) Mais de 3 a 4 salários mínimos  (10) Mais de 4 salários mínimos  (01) Não declarado</p> <p>5 – Quanto moradores do imóvel trabalham?</p> <p>(7) Nenhuma  (8) Uma  (9) Duas  (10) Três  (11) Quatro  (12) Mais de quatro  (01) Não declarado</p> <p>6 – Atualmente você é?</p> <p>(1) Assalariado (a)  (2) Autônomo (a)  (3) Desempregado (a)  (4) Recebe auxílio do estado?  (5) Outros. Quais? _____  (00) Não declarado</p>
<b>Mobilidade Espacial</b>	
<p>7 – Meio de transporte mais utilizado pela família:</p> <p>(7) Ônibus  (8) Automóvel  (9) Bicicleta  (10) Motocicleta  (11) Não utilizam  (12) Outros. Qual? _____  (01) Não declarado</p> <p>8 – Lugar de origem:</p> <p>_____</p> <p>(01) Não declarado</p> <p>9 – Se não for de Macapá, a quanto tempo mora na cidade:</p> <p>_____</p> <p>(01) Não declarado</p>	<p>10 – Local de trabalho:</p> <p>(5) Nas proximidades da ressaca  (6) Em bairros distantes da ressaca  (7) Indeterminado  (8) Não trabalha  (01) Não declarado</p> <p>11 – Mora há quanto tempo no imóvel?</p> <p>_____</p> <p>(02) Não declarado</p> <p>12 – Já morou em outra ressaca?</p> <p>(3) Não  (4) Sim. Qual? _____  (00) Não declarado</p> <p>13 – Qual o destino após efetivar a venda:</p> <p>_____</p>

<b>Características do Imóvel e da Ressaca</b>	
<p>14 – Tipologia do imóvel:            (1) Casa de 1 pavimento            (2) Casa de 2 pavimentos            (3) Quitinete            (4) Outros</p> <p>15 – Uso do imóvel            (1) Somente moradia            (2) Somente comércio/outra atividade            (3) Misto (moradia e comércio)</p> <p>16 – Materiais empregados no imóvel:            Parede: _____            Cobertura: _____            Piso: _____            Forro: _____</p> <p>17 – Indique a quantidade de cômodos:            ( ) Sala            ( ) Banheiro interno            ( ) Cozinha       ( ) Banheiro externo            ( ) Quarto        ( ) Área de serviço            ( ) Pátio           ( ) Outros</p>	<p>18 – Quantos metros quadrados o imóvel possui?            _____</p> <p>19 – Motivos pelos quais você decidiu vender seu imóvel?            _____            _____            _____</p> <p>20 – Quais os aspectos positivos da ressaca que podem valorizar o imóvel?            _____            _____            _____</p> <p>21 – Quais os aspectos negativos da ressaca que podem desvalorizar o imóvel?            _____            _____            _____</p>
<b>Funcionamento do Mercado</b>	
<p>22 – Qual o preço de venda do imóvel?            _____            (00) Não declarado</p> <p>23 – Você possui alguma documentação referente ao imóvel?            (1) Não            (2) Sim. Qual? _____            (00) Não declarado</p> <p>24 – Qual a forma de anúncio do imóvel?            (1) Placas de ofertas.            (2) Outros. Qual? _____            (3) Não anunciou            (00) Não declarado</p> <p>25 – Há quanto tempo o imóvel está à venda?            _____            (00) Não declarado</p>	<p>26 – Como você pretende efetivar a transação de venda?            (1) Através de contrato verbal            (2) Através de contrato registrado no cartório            (3) Através de contrato sem registro no cartório            (4) Outros. Qual? _____            (5) Não declarado</p> <p>27 – Como você estipulou o preço de venda do imóvel?            _____            _____            (00) Não declarado</p> <p>28 – Como você pretende receber o pagamento?            (1) À vista            (2) Parcelado. Quantas parcelas? _____            (3) Outros. Qual? _____            (00) Não declarado</p>