

GUSTAVO BARRETO CYRILLO

**MERCADO IMOBILIÁRIO INFORMAL E SEUS  
MECANISMOS DE OPERAÇÃO:  
Vila Acaba Mundo, Belo Horizonte**

Belo Horizonte  
Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais  
2011

**GUSTAVO BARRETO CYRILLO**

**Mercado Imobiliário Informal e Seus Mecanismos de Operação:  
Vila Acaba Mundo, Belo Horizonte.**

Dissertação apresentada ao curso de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Área de concentração: Teoria, Produção e Experiência do Espaço.

Orientadora: Prof<sup>a</sup>. Dra. Denise Morado Nascimento.

Belo Horizonte

Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais

2011

### FICHA CATALOGRÁFICA

C997m

Cyrillo, Gustavo Barreto.

Mercado imobiliário informal e seus mecanismos de operação [manuscrito] : Vila Acaba Mundo, Belo Horizonte / Gustavo Barreto Cyrillo. - 2011.

147f. : il.

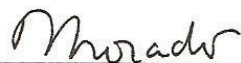
Orientadora: Denise Morado Nascimento.

Dissertação (mestrado) – Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura.

1. Mercado imobiliário. 2. Setor informal (Economia). 3. Segregação. 4. Vila Acaba Mundo (Belo Horizonte, MG). I. Nascimento, Denise Morado. II. Universidade Federal de Minas Gerais. Escola de Arquitetura. III. Título.

CDD 333.33


Dissertação defendida junto ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Minas Gerais e aprovada em 11 de março de 2011 pela Comissão Examinadora:



\_\_\_\_\_  
Professora Dra. Denise Morado Nascimento (Orientadora - EA-UFMG)



\_\_\_\_\_  
Professora Dra. Jupira Gomes de Mendonça (EA-UFMG)



\_\_\_\_\_  
Professora Dra. Luciana Teixeira de Andrade (PUC - MINAS)

## **AGRADECIMENTOS**

À minha orientadora professora Denise Morado Nascimento pela competência com que me orientou, pelo estímulo e aprendizado durante todo o processo de desenvolvimento deste trabalho.

Aos demais professores do NPGAU, em especial à professora Jupira Gomes de Mendonça, que durante a sua disciplina indicou textos que me fizeram escolher o tema da pesquisa.

Aos colegas de mestrado, pelas discussões e troca de informações.

Aos moradores da Vila Acaba Mundo, que, voluntariamente, disponibilizaram-se em responder ao questionário e contar sobre suas vidas e experiências no local.

Aos pesquisadores voluntários, que auxiliaram na etapa da coleta de dados.

Ao amigo Frederico, que me acompanhou e auxiliou nas entrevistas em quase todos os domicílios da Vila.

Ao amigo Alberth, que me auxiliou na formatação e desenvolvimento do trabalho.

À minha família, por sempre me incentivar, especialmente à minha mãe, Iwana, pelo grande auxílio na revisão do texto.

À Deus: “Pois em tudo fostes enriquecidos Nele, em toda palavra e em todo o conhecimento” (1Co. 1:5).

*“Ao reconhecer que, precisamente porque nos tornamos seres capazes de observar, de comparar, de avaliar, de escolher, de decidir, de intervir, de romper, de optar, nos fizemos seres éticos e se abriu para nós a probabilidade de transgredir a ética, jamais poderia aceitar a transgressão como um direito, mas como uma possibilidade. Possibilidade contra a qual devemos lutar e não diante da qual cruzar os braços. Daí a minha recusa rigorosa aos fatalismos quietistas que terminam por absorver as transgressões éticas em lugar de condená-las. Não posso virar conivente de uma ordem perversa, irresponsabilizando-a por sua malvadez, ao atribuir a “forças cegas” e imponderáveis os danos por elas causadas aos seres humanos. A fome frente a frente à abundância e o desemprego no mundo são imoralidades e não fatalidades como o reacionarismo apregoa com ares de quem sofre por nada poder fazer. O que quero repetir, com força, é que nada justifica a minimização dos seres humanos, no caso das maiorias compostas de minorias que não perceberam ainda que juntas seriam a maioria”.*

*Paulo Freire, Pedagogia da Autonomia.*

## RESUMO

Apesar de o mercado imobiliário informal de terras existir na maior parte das cidades brasileiras e de ser a forma de acesso a uma habitação por uma parcela considerável da população, não há muitos estudos feitos sobre esse tema. A maioria das investigações acadêmicas sobre esse mercado deixa-nos uma lacuna que necessita de ser respondida: trata-se de compreender como o mercado imobiliário informal opera na provisão habitacional dentro das favelas. Entende-se como mercado imobiliário informal o somatório de duas dimensões de informalidade: a urbana e a econômica, pois esse mercado não é regido pelas leis urbanísticas, de propriedades jurídicas, tributárias, comerciais ou econômicas. A hipótese levantada para pesquisa é de que os programas habitacionais sociais, além de não contribuírem com a diminuição da irregularidade do mercado imobiliário, aumentam e consolidam essa irregularidade. Nesta dissertação, o que se pretende, então, é discutir e analisar as questões referentes aos mecanismos de operação desse mercado a partir do conhecimento de suas origens, com base nos conceitos já investigados pelos autores Pedro Abramo e Nelson Baltrusis. A fundamentação teórica sobre o assunto será complementada com um estudo de caso na Vila Acaba Mundo, localizada na cidade de Belo Horizonte. Almeja-se, também, contribuir para as discussões referentes ao planejamento urbano atual, no âmbito das políticas adotadas para as áreas de vilas e favelas das cidades brasileiras, mais especificamente na cidade de Belo Horizonte.

**PALAVRAS-CHAVE:** Informalidade. Mercado Imobiliário. Legislação. Favelas. Segregação. Habitação.

## ABSTRACT

Despite of the informal real state market that exists in most part of Brazilian cities and the fact that this market is the way of access to an habitation for a considerable portion of the population, there aren't many studies made about this subject. Most of the academic investigations about this market let us with a lacuna that needs to be answered: it deals with the comprehension of how the informal real state market acts to the provision for habitations inside the slums. It's understood as informal real state market the somatory of two dimensions of informality: the urban and the economic, as this market is not ruled by the urbanistic, of juridical properties , tributary, commercial or economic laws. The hypothesis raised to research is that in which the social habitation programs, beyond not contributing to the decrease of irregularity in the real state market, indeed increase and consolidate this irregularity. In this essay, we intend to discuss and deepen the questions related to this market operation mechanisms , beginning with the knowledge of its origins , based on the concepts already investigated by the authors Pedro Abramo and Nelson Baltrusis. The theoretic fundamentals about the issue will be completed by a case study in the Acaba Mundo slum located in Belo Horizonte city. We also aim to contribute to the related nowadays urban planning discussions , in the scope of the adopted policies to the slum areas of Brazilian cities, more specifically in the city of Belo Horizonte.

**KEYWORDS:** Informality, Real State Market, Legislation, Slums, Segregation, Habitation.

## LISTA DE FIGURAS

1 – Causa do surgimento das Favelas.....	18
2 – Vista aérea da Vila Acaba Mundo 01.....	40
3 – Regionais da cidade de Belo Horizonte.....	40
4 – Praça JK.....	41
5 - Vila Acaba Mundo e seu entorno.....	42
6 – Vista Geral da Vila Acaba Mundo.....	42
7 – Principal acesso à Vila Acaba Mundo.....	43
8 – Acesso secundário à Vila Acaba Mundo.....	43
9 – Córrego dos Carvalhos.....	44
10 – Planta de situação da Vila Acaba Mundo.....	45
11 – Edificações com mais de um domicílio.....	55
12 – Vista aérea da Vila Acaba Mundo 02 .....	55
13 - 14 - Identificação das moradias.....	56
15 – Vista da Vila Acaba Mundo.....	75
16/ 19 - Caracterização das edificações.....	76 e 77
20 – Vista aérea do terreno de 400m2.....	79
21 – Edificação de uso misto no interior da Vila Acaba Mundo.....	81
22/ 24 - Edificação comercial na Praça Carioca.....	81 e 82
25 – Edificação comercial na rua Corrêas.....	83
26 - 27 - Comércio e prestação de serviços.....	83
28 – Mapa das regionais de Minas Gerais.....	88
29 - 30 - Ocupação no Morro do Carrapato.....	102
31/ 33 - Mobilidade residencial descendente.....	105
34/ 36 - Mercado imobiliário na Vila Acaba Mundo.....	106
37 – Planta empreendimento.....	115
38 – Fachada empreendimento.....	115
39 – Implantação do empreendimento.....	115
40/ 44 - Oferta de venda na Vila Acaba Mundo.....	120, 121, 122, 123, 124
45-46 - Oferta de aluguel na Vila Acaba Mundo.....	125, 126

## **LISTA DE TABELAS**

1 – Evolução do número de favelas no Brasil.....	17
2 – Época do surgimento e remoção das primeiras favelas de Belo Horizonte.....	32
3 – Vilas, favelas e conjuntos habitacionais de Belo Horizonte.....	34
4 – Relação da ocupação dos entrevistados.....	66
5 – Relação do local de trabalho dos entrevistados por cidade.....	69
6 - Relação do local de trabalho dos entrevistados por regionais de Belo Horizonte..	69
7- Relação do local de trabalho dos entrevistados dentro da regional Centro-Sul.....	69
8 – Relação sobre a origem dos entrevistados por Estado.....	86
9 - Relação sobre a origem dos entrevistados por região de Minas Gerais.....	88
10 - Relação sobre a origem dos entrevistados dentro de Belo Horizonte.....	89
11 – Relação sobre a forma de acesso à moradia pelo mercado imobiliário informal	91

## **LISTA DE QUADROS**

1 – Lógicas de mercado para acesso à terra urbana.....	23
2 – Mercado imobiliário informal.....	28

## LISTA DE GRÁFICOS

1 – Relação dos Chefes de família por gênero.....	59
2 – Relação dos entrevistados por idade.....	60
3 – Relação dos entrevistados por estado civil.....	60
4 – Relação dos entrevistados por nível de escolaridade.....	63
5 – Número de moradores por domicílio.....	63
6 – Relação da renda média por domicílio.....	65
7 – Relação dos trabalhadores formais e informais.....	67
8 – Relação do meio de transporte utilizado pelo entrevistado para trabalhar.....	70
9 – Relação de cômodos por domicílio.....	75
10 – Relação sobre a caracterização da moradia.....	80
11 – Relação sobre a escolha da moradia.....	84
12 – Relação sobre o tempo que o entrevistado reside na Vila.....	85
13 – Relação sobre a forma de acesso à moradia.....	91

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

APIs –	Assentamentos Populares Informais
BNDS –	Banco Nacional de Desenvolvimento Social
CEF –	Caixa Econômica Federal
CEMIG –	Companhia Energética de Minas Gerais
COPASA –	Companhia de Saneamento de Minas Gerais
CHISBEL –	Coordenação de Habitação de Interesse Social do Município de Belo Horizonte
FEMAM –	Fórum das Entidades do Entorno da Vila Acaba Mundo
FGTS –	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
IBGE –	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
PAC –	Plano de Aceleração do Crescimento
PEAR –	Programa Estrutural para Áreas de Risco
PGE –	Plano Global Específico
PLAMBEL –	Plano Metropolitano de Belo Horizonte
PMCMV –	Programa Minha Casa Minha Vida.
PROAS –	Programa de Remoção e Reassentamento de Famílias de Áreas de Risco
PROFAVELA –	Plano Municipal de Regularização de Favelas
URBEL –	Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte
ZEIS –	Zona de Especial Interesse Social
ZPAM –	Zona de Proteção Ambiental

# SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>12</b>
<b>2</b>	<b>A INFORMALIDADE URBANA.....</b>	<b>14</b>
2.1	A Segregação sócio-espacial nas cidades brasileiras.....	15
2.2	O processo de mercantilização de terras e a dinâmica do mercado imobiliário nas favelas.....	22
2.3	A evolução das favelas na cidade de Belo Horizonte.....	30
<b>3</b>	<b>CARACTERIZAÇÃO DA VILA ACABA MUNDO.....</b>	<b>39</b>
3.1	Histórico e Inserção Urbana.....	40
3.2	Metodologia de Pesquisa e Categorias de Análise.....	50
<b>4</b>	<b>A DINÂMICA DA INFORMALIDADE NA VILA ACABA MUNDO.....</b>	<b>53</b>
4.1	Perfil da População.....	59
4.2	Trabalho e Renda.....	64
4.3	Condição da Moradia.....	74
4.4	Escolha do local da moradia.....	84
4.5	Caracterização do mercado imobiliário informal.....	89
4.6	Perfil dos agentes envolvidos no mercado imobiliário informal.....	107
<b>5</b>	<b>O CUSTO DA MORADIA FORMAL.....</b>	<b>110</b>
<b>6</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>129</b>
6.1	Conclusões e novas possibilidades de pesquisa.....	130
	<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>135</b>
	<b>APÊNDICE.....</b>	<b>138</b>
	<b>ANEXOS.....</b>	<b>139</b>

# 1 - INTRODUÇÃO

O objetivo deste trabalho é investigar como o mercado imobiliário informal opera na provisão habitacional dentro das favelas. A literatura sobre o tema e o estudo de caso em Belo Horizonte, a vila Acaba Mundo, a serem apresentados, visam a compreender, em um horizonte mais amplo, os elementos que determinam a dinâmica de operação desse mercado informal: formas de venda e de compra; aluguel; agentes envolvidos; valores das transações; financiamentos; acordos; contratos; juros; reajustes; garantias; intermediadores; multas; inadimplência; fiadores e outros.

A hipótese central levantada para pesquisa é a de que os programas habitacionais sociais, além de não contribuírem com a diminuição da irregularidade do mercado imobiliário, aumentam e consolidam essa irregularidade. O mercado imobiliário informal atende à população de baixa renda das favelas que não tem acesso ao mercado formal nem aos programas estatais e/ou municipais de provisão habitacional. O conhecimento desse mercado e sua lógica de funcionamento são importantes e necessários à medida que novas políticas de regularização fundiária e de planejamento habitacional são estabelecidas.

A dissertação está dividida em cinco partes. Na primeira, denominada “A informalidade Urbana”, procuramos compreender o que os principais autores discorrem sobre o tema proposto: A segregação sócio-espacial nas cidades brasileiras; O processo de mercantilização de terras e a dinâmica do mercado imobiliário nas favelas; A evolução das favelas na cidade de Belo Horizonte.

Na segunda parte da pesquisa, denominada “Caracterização da vila Acaba Mundo”, evidenciamos a justificativa pela escolha do local onde foi feito o Estudo de Caso na cidade de Belo Horizonte; o Histórico e a Inserção Urbana da Vila. A Metodologia de Pesquisa; As Categorias de Análise.

Já na terceira parte, denominada “A dinâmica da Informalidade na vila Acaba Mundo”, destacamos a análise dos dados coletados em cada uma das categorias de análise: Perfil da população; Trabalho e Renda; Condição da moradia; Escolha do local da moradia; Caracterização do Mercado Imobiliário Informal. O objetivo dessa análise é investigar e compreender a lógica de funcionamento do mercado imobiliário informal, operante nas favelas, a qual é pouco conhecida por acadêmicos e técnicos envolvidos com as políticas urbanas. Também procuramos entender o perfil dos agentes envolvidos no mercado imobiliário informal dentro da Vila: compradores e vendedores; locadores e locatários.

Na quarta parte, denominada “O custo da moradia formal” descrevemos a relação entre o preço da moradia, produzida pelo mercado formal, e a falta de acesso dos moradores das favelas a esse tipo de habitação.

Finalmente, na quinta parte, denominada “Considerações Finais”, com base nos dados e análises coletados durante a dissertação, apresentamos novas possibilidades de pesquisa e novos caminhos que ainda necessitam de ser aprofundados e discutidos baseados nas conclusões obtidas mediante a pesquisa da dissertação.

## 2 - A INFORMALIDADE URBANA

*“O setor informal pode ser definido como um conjunto de atividades econômicas em que não há uma separação nítida entre capital e trabalho. Ou seja, é o produtor direto da posse dos instrumentos de trabalho e dos acontecimentos necessários que, juntamente com a mão-de-obra familiar e com o auxílio de alguns ajudantes, executa e simultaneamente administra uma determinada atividade econômica. Nesse grupo, estariam classificados os trabalhadores por conta própria, os prestadores de serviços independentes, os vendedores autônomos, os pequenos produtores e comerciantes e os seus respectivos ajudantes. (...) a segunda interpretação para o setor informal foi lançada no fim da década passada nos países industrializados e indica as atividades econômicas que fogem da regulação do Estado, sejam tributárias, trabalhistas ou de outro tipo”.*

Maria Cacciamali, As economias informal e submersa:  
conceitos e distribuição de renda.

## 2.1 A Segregação sócio-espacial nas cidades brasileiras

As relações de produção, componentes do modo de produção, definem o poder econômico. O espaço urbano, além de carregar representações dessas relações de produção, procura reproduzi-las concreta e cotidianamente. Lefebvre (2001) deixa bem claro que o espaço é essencial à constituição das relações sociais e das relações de produção. O desenvolvimento do capitalismo acarreta vários problemas tais como a especulação sobre a terra, a debilidade dos controles públicos sobre o crescimento urbano e a segregação espacial de classes e de grupos sociais. Entretanto, esse cenário não é simplesmente decorrente do desenvolvimento do capitalismo, é o capitalismo *per se*. Santos (2008) faz a seguinte caracterização do Estado Capitalista:

O Estado Capitalista é uma relação social, isto é, condensa uma série de articulações (conflituais, umas; não conflituais, outras) de forças sociais, sendo que uma dessas articulações é dominante, porque a sua lógica permeia (em graus diversos) as demais articulações vigentes na mesma formação social. [...] Nas formações sociais capitalistas, a articulação dominante é constituída pelas relações sociais de produção e a sua lógica, que penetra desigualmente todo o tecido social é a lógica do capital. Essa lógica consiste numa relação de exploração (SANTOS, 2008, p.24).

As relações de produção são constituídas pela propriedade econômica das forças produtivas. A mais fundamental dessas relações é a propriedade que a burguesia tem dos meios de produção, ao passo que o proletariado possui apenas a sua força de trabalho. Nessa perspectiva, Santos (2008) afirma que a cidade capitalista é a expressão territorial da socialização contraditória das forças produtivas. A segregação sócio-espacial, presente nas grandes cidades brasileiras, está diretamente atrelada às condições socioeconômicas de acesso à habitação e aos serviços urbanos. A ocupação urbana é caracterizada, entre outros aspectos, pela especulação imobiliária sobre a terra e pelo adensamento de áreas periféricas (formais e informais) por uma população de baixa renda, em oposição à aglomeração dos equipamentos e aos serviços dispostos predominantemente nas áreas centrais das cidades. A organização social, política e econômica da cidade expulsa os pobres urbanos para áreas cada vez mais periféricas e distantes dos postos de trabalho e de outras facilidades presentes nos

centros urbanos. Além disso, a produção capitalista da moradia, nas grandes cidades, contribui para a composição do custo bastante elevado das moradias nas áreas centrais das metrópoles, tornando a habitação, nessas áreas, inacessíveis para a camada mais pobre da população. As favelas surgem, dentre outros fatores, como uma estratégia de acesso à vida nas cidades pelos pobres urbanos.

De acordo com o relatório do UN-HABITAT (2004)<sup>1</sup>, as favelas são manifestações físicas e espaciais da pobreza urbana e da desigualdade intra-urbana e sua generalização nos países subdesenvolvidos deve-se ao processo de “urbanização da pobreza”, que é a crescente concentração dos pobres nos centros urbanos. Ainda segundo esse relatório, a maioria dos favelados trabalha no setor informal, mas os bens produzidos e serviços prestados por esse setor são fundamentais para o setor formal das economias urbanas e para o conforto e bem-estar das outras classes sociais. A favela passa a ser componente da pobreza urbana e não apenas a manifestação material dessa pobreza.

As cidades brasileiras atuais são o reflexo de culturas e das características de populações de origens distintas, e suas configurações estão diretamente ligadas à organização econômica na qual estão inseridas. Elas têm passado por transformações expressivas a partir do final do século XIX, com uma migração considerável da população do campo para a cidade, que teve como consequências, principalmente, a formação das áreas de vilas, favelas e de cortiços e também o aumento da população de rua. De acordo com Villaça (1998, p.141), “uma das características mais marcantes das metrópoles brasileiras é a segregação espacial dos bairros residenciais das distintas classes sociais, criando-se sítios sociais muito particulares”.

Utilizando-se os dados dos censos demográficos do IBGE de 1960, 1980, 1991, 2000 e 2010, podemos fazer o acompanhamento do crescimento da população urbana brasileira. Se, em 1960, a taxa de urbanização brasileira era de 44,7%; em 1970,

---

<sup>1</sup> Relatório publicado pela ONU no ano de 2004, com o título *The Challenge of Slums: Global Report on Human Settlements*. Apresentou um panorama da situação das favelas em todo o mundo.

passou para 55,9%; em 1980, era de 67,6%; em 1991, era de 75,6%; no ano 2000 passou a ser 81,2%; já em 2010, 84,35% da população brasileira passaram a ocupar as cidades. Maricato (2002) constata as dificuldades encontradas para abrigar toda a população brasileira que vive nas cidades ao afirmar:

Trata-se de um intenso movimento de construção de cidade, necessário para o assentamento residencial dessa população bem como de suas necessidades de trabalho, abastecimento, transportes, saúde, energia, água, etc. [...] o território foi ocupado e foram construídas as condições para viver nesse espaço. Bem ou mal, de algum modo, improvisado ou não, todos os 138 milhões de habitantes moram em cidades (MARICATO, 2002, p.16).

A partir de 1980, as favelas e os cortiços se tornaram a exemplificação máxima da segregação urbana brasileira. Segundo Pasternak (2003), as áreas informais das cidades cresceram a taxas bem maiores que as áreas formais:

[...] as taxas anuais de crescimento populacionais entre 1980 e 1991 foram, para o Brasil, de 1,89% e, para os domicílios favelados, de 7,65%. Na última década do século XX, o incremento favelado, de 4,18% anuais, continuou maior que o geral, de 1,63% anuais. O 2º milênio terminou com 3.905 favelas espalhadas pelo país, segundo os dados do IBGE, considerados subestimados por muitos estudiosos (PASTERNAK, 2003, p.1)

Complementando a afirmação de Pasternak, a TAB. 1, a seguir, apresenta-nos a evolução do número de favelas na década, compreendida entre os anos de 1991 e 2000, em todas as regiões brasileiras.

TABELA 1  
Evolução do Número de Favelas no Brasil

<b>Região</b>	<b>1991</b>	<b>2000</b>	<b>Diferença</b>
Norte	59	185	126
Nordeste	517	674	157
Sudeste	2.225	2.621	396
Sul	327	392	65
Centro-Oeste	59	34	-25
<b>Brasil – Total</b>	<b>3.187</b>	<b>3.906</b>	<b>719</b>

Fonte: Censo de 2000

As favelas também são uma questão metropolitana, pois cerca de 80% das favelas e domicílios favelados estão situados em apenas nove regiões metropolitanas do país (Pasternak, 2003). Entretanto, o crescimento do número de favelas não pode ser justificado apenas pelo empobrecimento e pelo aumento da população, pois possui relação direta com o modo como o espaço das cidades se estrutura: de forma fragmentada e segmentada, social e economicamente, refletindo a fragilidade do processo de produção do espaço urbano. O diagrama abaixo explicita as causas para o surgimento das favelas nas cidades brasileiras. Essas podem ser entendidas como o somatório das questões econômicas e sociais e da carência de políticas públicas de habitação social, conforme pode ser evidenciado na FIG.1

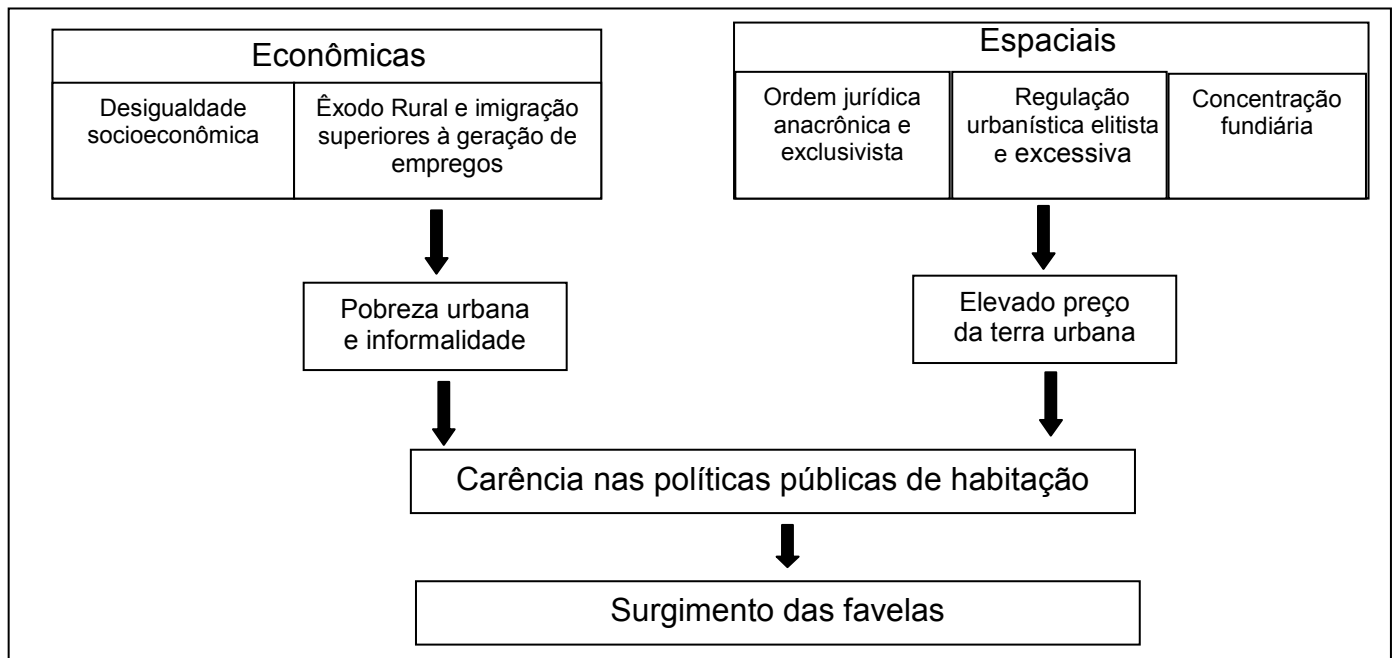


FIGURA 1 – Causas do surgimento de favelas  
Fonte: Filho. J. (2008). Adaptado pelo autor.

No atual panorama das cidades brasileiras, é possível verificar que os problemas presentes nas cidades, tais como o surgimento das favelas, a dificuldade de mobilidade urbana e o alto preço do solo urbano nas regiões centrais das cidades, são consequências do modelo econômico de exploração, concentração de renda e de exclusão, agravados pelo crescimento populacional bastante rápido ocorrido nesses locais. Esses fatores contribuem para gerar agrupamentos sociais altamente

diferenciados por renda e aspectos sociais, dentro das cidades, com camadas mais pobres sendo deslocadas para áreas periféricas.

As políticas públicas de provisão de moradias sociais, imbuídas já da segregação sócio-espacial, fazem com que as cidades brasileiras cresçam deliberadamente em direção às regiões periféricas por meio de dois aspectos básicos: o lote próprio em loteamentos irregulares e regulares, seguido da autoconstrução e as construções dos conjuntos habitacionais. É necessário que a população tenha acesso aos serviços públicos e às ofertas de emprego que não estão distribuídas equitativamente no interior das cidades. Então, esses dois aspectos básicos de crescimento das cidades, prejudicam as condições de acessibilidade e de mobilidade das pessoas, reforçando, portanto, a dependência do transporte público. Sem o acesso aos serviços básicos, os habitantes das cidades ficam privados de desenvolver todas as suas potencialidades, de exercer os seus direitos e de sair em busca de novas oportunidades. A precária mobilidade das pessoas dentro das cidades irá contribuir também para agravar a questão da segregação sócio-espacial. Sobre a questão da mobilidade nas cidades brasileiras, Gomide (2003) relata que os pobres urbanos, muitas vezes, estão excluídos dos direitos essenciais previstos na Constituição Federal:

Os dados disponíveis indicam que as populações mais pobres dos principais centros urbanos brasileiros estão privadas de acesso aos serviços de transporte coletivo. Os serviços públicos essenciais são uma construção social que lhes confere a condição de direitos universais expressos num contrato social por excelência, a constituição (GOMIDE 2003,p.52).

Logo, o custo com o transporte para as famílias que moram nas favelas é pequeno se comparado com os moradores das periferias, já que esses se deslocam pouco dentro da cidade. Também, ao morarem próximo ao local de trabalho, as pessoas perdem menos tempo com o deslocamento, melhorando consideravelmente sua qualidade de vida. Vale ressaltar ainda que grande parte dos moradores das vilas e favelas possui um emprego também informal e trabalhadores informais não possuem o subsídio do vale-transporte. Dessa forma, para esses informais, morar perto da sua fonte de trabalho é um fator essencial para a sobrevivência nas cidades. Assim, podem ser

observados até mesmo casos de moradores de regiões periféricas que possuem trabalhos informais nos centros da cidade e escolhem dormir nas ruas durante os dias de semana, pois o custo e o tempo com os transportes inviabilizam a ida deles diariamente para sua residência. A respeito da importância que o fator localização tem na escolha da moradia pelos pobres urbanos, Abramo (2009) faz a seguinte colocação:

A precarização do mercado de trabalho e o crescimento da participação de trabalhos eventuais exigem a presença física desse trabalhador em alguma centralidade, impondo um custo de deslocamento que não será necessariamente compensado com o rendimento diário do seu trabalho (ABRAMO, 2009, p.73).

Entretanto, somente uma política de subsídio ao transporte não favorece, em todos os aspectos, os trabalhadores formais. Mesmo tendo transporte garantido, continuam consumindo muito tempo com o deslocamento e, quando moram na periferia, estão distantes de várias atividades como lazer, trabalho, comércio, engajamento político e festa. Assim, a questão referente à provisão de moradias sociais é um problema antigo, e as tentativas de resolução sempre estiveram acompanhadas de uma política pública que não privilegia, de fato, a inserção do pobre dentro do contexto urbano. Nessa perspectiva, Pessoa (2008) constata que o problema da habitação popular e o da posse da terra foram falsamente formulados:

Foram formulados não a partir das características intrínsecas ao problema, mas a partir das necessidades da estratégia do poder e das ideologias que foram elaboradas para sustentar o modelo. Conforme expresso em inúmeras manifestações de Mário Trindade, a importância do BNH residia em funcionar como eixo central de um sistema de sistemas, com o fim de dar emprego à mão de obra não qualificada e sustentar o modelo econômico. [...] Casa popular mais ou menos barata era consequência e não meta principal (PESSOA, 2008, p.225).

O preço bastante elevado do solo urbano nas áreas centrais das cidades e o crescimento acelerado, que desloca a camada da população de baixa renda para as periferias, negam o acesso dessa população à cidade equipada dos benefícios e da infraestrutura adequada. Cavalcanti, (2008) discorre da seguinte forma ao caracterizar a política habitacional brasileira:

Ora, o modelo oficial de política de habitação popular tem consistido, fundamentalmente, numa escolha autocrática de local, materiais, dimensão, disposição urbanística dos conjuntos residenciais, custos e tipos de casas destinadas às populações-meta, responsabilizando-se do mesmo modo pela execução das obras civis. O morador adquirente de imóvel assim projetado e construído não tem qualquer voz em termos *ex ante*, antes de ser detalhada a planta da casa. E lhe oferecido, ao final, um produto acabado que não representa sua realidade humana, suas limitações econômicas, sua concepção de vida (CAVALCANTI, 2008, p.251).

Assim, os pobres urbanos, atendidos pelos programas públicos de habitação popular, encontram-se duplamente prejudicados, pois residem nas periferias das grandes cidades, distantes do núcleo urbano e, além disso, estão instalados em edificações que não atendem aos seus requisitos e às mudanças na configuração de suas famílias. Isso ocorre por que os projetos dos conjuntos habitacionais são padronizados e unificados segundo um modelo preconcebido que não permite ampliações ou mesmo adaptações e reformas em seu interior. Grande parte das favelas está estrategicamente localizada dentro da cidade, em áreas centrais, próximas a todos os serviços que a vida urbana oferece e próximas a mercados de trabalho potenciais para a população desses assentamentos. Complementando tal afirmação, Abramo (2001) faz a seguinte consideração:

A partir da localização residencial, os pobres podem ter acesso a diferenciados núcleos de emprego e de renda, bolsões de serviços e comércio urbano, transporte coletivo, equipamentos e serviços públicos e a outros fatores de acessibilidade relacionados com a posição das favelas na hierarquia de localizações da cidade (ABRAMO, 2001, p.1572).

Esses fatos fazem com que os moradores escolham residir nas favelas a morar nos loteamentos e conjuntos habitacionais localizados, prioritariamente, isolados nas periferias das grandes cidades. Assim, a segregação sócio-espacial, presente nas cidades brasileiras, colabora com a consolidação do mercado imobiliário informal nas favelas, à medida que esse mercado se concretiza como uma possibilidade de inserção de uma parcela da população nos centros urbanos.

## **2.2 O processo de mercantilização de terras e a dinâmica do mercado imobiliário nas favelas**

As primeiras discussões sistemáticas sobre o mercado imobiliário informal nas favelas foram feitas por Abramo (2000). O autor parte dos estudos sobre o avanço da informalidade nas cidades brasileiras e passa a investigar uma teoria econômica das favelas, que seria formalizada por acordos informais entre os moradores.

Atualmente, grande parte das favelas, nas cidades brasileiras, está consolidada, sendo pouco possível sua expansão pela ocupação de novas áreas. A solução encontrada, para se ter acesso a essas, é o aluguel ou venda informal de casas, lajes ou cômodos. Se antes e já muito precariamente, o acesso à moradia para essa população dependia da dinâmica ocupação-autoconstrução, atualmente, a comercialização de imóveis nas favelas indica que o acesso à moradia nas áreas urbanas se tornou ainda mais difícil. O acesso principal a uma edificação em uma favela é mediante o processo de comercialização. Portanto, o espaço favelado tornou-se uma mercadoria – valor de troca. Abramo (2001) destaca que, atualmente, a principal forma de acesso a uma favela é feita por meio do mercado imobiliário informal de compra, de venda e de locação de imóveis. Baltrusis (2007), complementando Abramo, declara que o crescimento da informalidade nas cidades se consolida como alternativa à falta de planejamento público para atender à demanda por moradias sociais:

Entre as estratégias de provisão de habitação para o pobre, o mercado imobiliário informal em favelas aparece, muitas vezes, como única opção de acesso à moradia dos trabalhadores pobres. [...] Na maior parte dos países pobres ou em desenvolvimento, os assentamentos precários e irregulares se transformaram numa das principais formas de abrigar a população de baixa renda excluída do mercado formal de produção de moradia e das políticas de provisão (BALTRUSIS, 2007, p. 1).

Podem ser identificadas duas grandes lógicas do mundo moderno de coordenação das ações individuais e coletivas que se consolidaram a partir da construção dos Estados Nacionais e da generalização da lógica mercantil (Abramo, 2005). A primeira atribui ao Estado o papel de coordenador social das relações entre indivíduos e os grupos sociais.

Assim, o Estado, em sua função de mediador social, estrutura a forma e a magnitude do acesso à riqueza na sociedade. Já a segunda lógica é definida pelo mercado, no qual o acesso à riqueza é mediado, predominantemente, por relações de troca contabilizadas por riquezas monetárias.

Nos países de economia capitalista, a lógica do mercado impera dentre as lógicas de coordenação social e define a forma de acesso, pela população, aos bens e às riquezas. Assim, a lógica do mercado de acesso à terra urbana pode adquirir três formas institucionais diferentes (Abramo, 2005). Essas são: a lógica formal; a lógica informal e a lógica da necessidade. A primeira está condicionada por um marco normativo e jurídico regulado pelo Estado, na forma de um conjunto de direitos que estabelecem o marco das relações econômicas legais. A segunda são as práticas econômicas informais. Elas se estabelecem fora de regulação institucional do Estado de direito e de seus controles, recursos e punição. A última lógica seria a da necessidade. Essa é simultaneamente a motivação e a instrumentalização social que permitem a coordenação das ações individuais ou coletivas dos processos de ocupação do solo. Essas ocupações produziram os assentamentos populares informais (APIs). As lógicas de mercado para acesso à terra urbana podem ser resumidas conforme o QUADRO 1 apresentado abaixo:

QUADRO 1  
Lógicas de mercado para acesso à Terra Urbana

Lógica Formal	Condicionada a um marco normativo e jurídico regulado pelo Estado. Relações econômicas legais.
Lógica Informal	Estabelece-se à margem da forma instituída pelo Estado de direito. Práticas econômicas informais
Lógica da Necessidade	Coordenação das ações individuais e coletivas dos processos de ocupação do solo. Forma de origem das APIs

Fonte: Elaborado pelo autor com base na pesquisa de Abramo (2005)

Assim, o acesso à terra nas metrópoles brasileiras, dá-se, também, pela ação da informalidade, quando o terreno ou habitação que é comercializado não está registrado nos requisitos jurídicos. Davis (2006) relata as dificuldades enfrentadas pelos pobres

urbanos no que diz respeito ao acesso à habitação. Para ele, os pobres têm de resolver uma equação complexa:

[...] tentar aperfeiçoar o custo habitacional, a garantia da posse, a qualidade do abrigo, a distância do trabalho e, por vezes, a própria segurança. Para alguns, como muitos moradores de rua, a localização próxima ao trabalho - em uma feira livre ou estação de trem - é ainda mais importante do que um teto. Para outros, o terreno gratuito, ou quase isso, compensa viagens épicas da periferia para o trabalho no centro. E, para todos, a pior situação é um local ruim e caro sem serviços públicos nem garantia de posse (DAVIS, 2006, p. 237).

É necessário estabelecer-se qual a importância que a compra e a venda de imóveis informais adquirem dentre as formas de acesso à moradia em assentamentos informais de baixa renda, além do papel que a locação tem e seu sistema de sustentação pode ter na reprodução sócio-espacial da informalidade, da pobreza urbana e na própria restrição do acesso à moradia formal. O aluguel é, para muitos, a única opção e, uma vez locatário, a despesa mensal absorve as reservas e elimina a possibilidade de economizar para a compra de um terreno ou construção de uma casa, alimentando um ciclo vicioso, que prolonga indefinidamente o acesso à moradia própria. Baltrusis (2005) procura explicar o avanço do mercado imobiliário informal no contexto brasileiro e a consolidação das favelas, dos loteamentos clandestinos e das ocupações como opções de moradia para a população de baixa renda. Para o autor, a incapacidade de o mercado imobiliário formal oferecer produtos condizentes para essa população aliada à falta de programas de provisão habitacional capazes de atender a essa demanda de baixa renda, estimulou a criação de um mercado informal de moradias. Segundo Baltrusis (2005):

Esse mercado informal facilitaria o acesso à moradia a essa demanda porque apresentaria melhores condições de comercialização: preço baixo, parcelamento condizente com a renda do futuro morador e facilidades nas condições de negociação, pois nos empreendimentos informais não existe a necessidade de se comprovarem rendimentos, não são necessários documentos e outros entraves burocráticos que os empreendimentos do mercado formal ou os programas oficiais exigem. Em contrapartida, os seus produtos são irregulares, muitos loteamentos e favelas apresentam baixo nível de urbanização e os moradores dificilmente conseguem regularizar a posse de sua moradia (BALTRUSIS, 2005, p.81).

Pode ser que a moradia própria não seja a melhor resposta à pobreza urbana ou à ausência do direito à cidade. O aluguel pode até ser uma solução possível desde que locatário não esteja sujeito a um locador privado. Em alguns países da Europa, como por exemplo, a Inglaterra, podem ser observados imóveis de propriedade pública, de cooperativas e/ou associações habitacionais que são alugados por meio de subsídios sociais, e que possibilitam à população, dentre outras vantagens, a mobilidade urbana.

Diante da não possibilidade de acesso à moradia digna, direito que é assegurado e regulamentado pela constituição brasileira, seria necessária a intervenção do Estado na criação de amplas políticas públicas de crédito imobiliário e de aluguel social que promovam ações de geração de renda para a inclusão social da população atendida pelas políticas habitacionais. Assim, a proliferação dos conflitos pelo uso do solo urbano, decorrente da monopolização da terra, gera a necessidade de uma regularização, por parte do Estado, do processo de produção da cidade e do acesso à terra, observando-se assim, a importância do planejamento urbano.

Seria necessária a construção de uma interpretação mais abrangente e crítica das práticas sociais dos moradores das favelas e das intervenções, no campo das políticas públicas, realizadas nesses espaços. Para se trabalhar com o Planejamento Urbano, novos pressupostos deveriam ser formulados.

Além disso, uma política habitacional focada e integrada, com os transportes e mobilidade dentro da cidade, poderia facilitar o acesso ao trabalho e contribuiria para a diminuição da pobreza urbana. Vale ressaltar que o conceito de habitação é algo muito mais abrangente do que apenas um local para morar – ou um produto, objeto ou mercadoria. Esse inclui acesso ao emprego, à educação, à saúde, ao transporte e ao lazer, englobando todo o conjunto de características que representam a vida urbana. Não se trata, simplesmente, de ampliar o acesso aos benefícios da cidade formal, pois o direito à cidade é o direito de determinar o que a cidade é e será, e não apenas o de usufruir o que ela oferece na sua forma atual.

É importante acrescentar que as ações dos programas de regularização fundiária, promovidas pelo setor público, intensificam os processos de mercantilização, dentro das favelas, e atuam decisivamente na valorização dos preços no mercado imobiliário informal. Assim, o problema da habitação não pode ser solucionado apenas por meio da construção de mais casas, prioritariamente nas periferias das grandes cidades. Deve ser planejada e discutida uma forma de se incluir socialmente a população mais pobre na cidade, pois, se não existirem políticas públicas que promovam essa inclusão, o mercado imobiliário informal continuará a ser uma dessas estratégias. Baltrusis (2005, p.210), criticando as políticas públicas de provisão de moradia para baixa renda, afirma:

O mercado imobiliário informal não se consolidou apenas como uma resposta, ainda que injusta, à falta de políticas e de programas voltados à baixa renda, ele é a própria face da ineficiência dos programas e políticas e da incapacidade do mercado formal em oferecer produtos mais condizentes com a demanda (BALTRUSIS, 2005, p.210).

Assim, o mercado imobiliário informal pode ser considerado como o somatório de duas dimensões de informalidade: a urbana e a econômica, pois esse mercado não é regido pelas leis urbanísticas, de propriedades jurídicas, tributárias, comerciais ou econômicas. As pesquisas de Abramo e, posteriormente, as de Baltrusis - para definirem o mercado imobiliário informal como um objeto de estudo acadêmico - buscam descrever os mecanismos de funcionamento do mercado imobiliário informal e as principais características da mobilidade residencial dos pobres residentes em favelas.

Esses autores afirmam que há um desconhecimento empírico desse mercado e existem poucas informações confiáveis disponíveis, tratando-se apenas de pequenas monografias ou de trabalhos jornalísticos. Para ABRAMO (2003):

A veiculação dessas informações a um público mais amplo, dado à carência de informações disponíveis, adquire um valor heurístico e de referência para análises que pretendem ser mais abrangentes e/ou cultas sobre a informalidade urbana. Assim, a carência de informações produz algo como um “senso comum” sobre o mercado informal. Esse senso comum sobre a informalidade urbana alimenta reflexões, políticas urbanas e representações sobre o universo do pobre: avançar no seu desenvolvimento exige que ele deva ser confrontado a resultados empíricos de pesquisa que permitam uma visão abrangente e mais rigorosa sobre a sua realidade factual (ABRAMO, 2003, p. 4).

Assim, investigar uma resposta a esse questionamento é relevante e necessita de uma articulação entre o problema estabelecido e a sua verificação mediante uma pesquisa empírica, que busca uma resposta real ao problema, e não uma representação de respostas a partir do senso comum sobre a informalidade. Os estudos de Abramo se iniciam com a constituição de um banco de dados e de informações sistemáticas sobre o mercado imobiliário informal e a mobilidade residencial dos pobres. Outro constante objetivo das pesquisas de Abramo é de caráter conceitual e visa a estabelecer as diferenças e semelhanças desse mercado em relação ao mercado imobiliário formal. Para atingir tais objetivos de pesquisa, Abramo se utiliza de algumas categorias de análise que podem ser descritas da seguinte forma:

*Categoria 1:* Identificação da formação dos preços imobiliários em favelas;

*Categoria 2:* Identificação da articulação entre o mercado imobiliário e a mobilidade residencial;

*Categoria 3:* Identificação do gradiente de preços urbanos do mercado informal;

*Categoria 4:* Identificação dos padrões de mobilidade residencial dos pobres das favelas;

*Categoria 5:* Identificação das preferências locacionais familiares dos moradores das favelas.

Assim, para o desenvolvimento da pesquisa dentro de todas essas categorias, é necessária a formulação de um questionário padrão que consiste na aplicação de perguntas aos compradores, locatários e vendedores de imóveis nas comunidades selecionadas. Todos os dados coletados nas pesquisas de Abramo e Baltrusis são amplamente confrontados e comparados com os dados existentes na cidade formal.

Existe uma necessidade fundamental: a de se ter onde morar, a qual não é extinta pela ilegalidade ou inviabilidade financeira de uma população. Segundo Santos (2008), essa necessidade fundamental obriga as populações carentes a defenderem esse direito por outros meios e o mercado imobiliário informal é um desses. De acordo com a pesquisa desenvolvida por Abramo (2009), o mercado informal pode ser classificado em dois

grandes submercados. O primeiro é o de loteamentos e o segundo é o localizado dentro dos assentamentos populares consolidados. Esses dois submercados possuem características e localizações bem distintas dentro das cidades.

O submercado de loteamentos é definido por uma estrutura de mercado que forma oligopólios, nos quais um número reduzido de empresas informais detém o domínio da oferta dos produtos. Os produtos oferecidos por esse mercado são bastante homogêneos, sendo que as principais diferenciações são os aspectos físicos como: área, dimensão e topografia dos lotes. Esse mercado opera em áreas periféricas das cidades e se constitui em um dos principais vetores de crescimento da malha urbana. Já o submercado nos assentamentos populares consolidados apresenta uma estrutura de mercado concorrencial bastante evidente, na qual várias pessoas, proprietárias dos imóveis, participam do mercado imobiliário informal. Os produtos ofertados por esse mercado são bem diferentes entre si, variando entre: pequenos terrenos; cômodos; lajes; casas térreas; sobrados; andares; edificações comerciais, dentre outros. Esse mercado é o principal fator de consolidação e de adensamento das favelas nas grandes cidades. O submercado nas áreas de vilas e favelas pode, ainda, ser subdividido em: o de comercialização imobiliário e fundiário residencial; o de locação residencial informal; e o comercial. Esse último se subdivide em submercado de locação e de comercialização. Resumindo o que foi explicado anteriormente, o mercado informal e seus submercados podem ser caracterizados conforme o QUADRO 2, abaixo:

QUADRO 2  
Mercado imobiliário informal

1	Submercado de Loteamentos
2	Submercado de Assentamentos Populares Consolidados
2.1	Submercado de Comercialização Imobiliária e Fundiária Residencial
2.1.1	Locação
2.1.2	Venda
2.2	Submercado de Comercialização Imobiliária e Fundiária Comercial
2.2.1	Locação
2.2.2	Venda

Fonte: Abramo (2009) com elaboração do autor.

Ainda segundo Abramo (2009), existem duas grandes lacunas nos estudos sobre a informalidade urbana. A primeira seria o mercado de solo urbano e suas lógicas de funcionamento; já a segunda seria a mobilidade residencial dos pobres nos assentamentos informais. Assim, o objetivo do Estudo de Caso, desenvolvido na dissertação, é compreender as lógicas de funcionamento do mercado imobiliário informal dentro de uma vila, contribuindo para o conhecimento sobre esse mercado na cidade de Belo Horizonte, a qual não faz parte do alvo das pesquisas de Abramo e de Baltrusis. Outra questão, digna de discussão, diz respeito aos acordos que são feitos entre as partes que realizam essa modalidade de mercado. Os possíveis conflitos, existentes na mediação entre os envolvidos no mercado informal, não podem ser resolvidos pelos meios legais. Abramo (2009) constata a existência de outras formas de negociação e de garantias que não são regidas pelo contrato formal:

Quando a lei não se constitui no elemento de garantia das relações contratuais de mercado, outras formas de garantia devem se desenvolver para restabelecer uma relação de confiança entre as partes envolvidas na relação contratual de mercado. No caso do mercado informal e popular de solo urbano, outras formas de garantia devem se construir socialmente para que as partes estabeleçam uma relação de confiança em respeito aos termos contratuais estabelecidos entre compradores e vendedores no mercado de comercialização e entre locatários e locadores no mercado de locação (ABRAMO, 2009, p. 59).

Já Baltrusis (2003), ao avaliar a dinâmica do mercado informal, relata que esse mercado funciona como uma extensão do mercado formal, um submercado com características próprias e com contratos sociais estabelecidos pela população local. Portanto, as pessoas, envolvidas no mercado imobiliário informal, estabelecem relações de confiança umas com as outras. Logo, as formas de relações contratuais, envolvidas no mercado informal, são uma importante fonte de pesquisa para se entender a dinâmica desse mercado.

### **2.3 A evolução das favelas na cidade de Belo Horizonte**

Belo Horizonte foi inaugurada no ano de 1897 para ser o novo centro político e administrativo do Estado de Minas Gerais em substituição a Ouro Preto. A cidade foi planejada segundo os padrões modernos para a época, com largas avenidas que cruzavam a cidade em todas as direções e um grande anel viário: a Avenida do Contorno, que iria delimitar o crescimento da cidade. Entretanto, o processo de segregação espacial em Belo Horizonte surge, ainda, nos primeiros anos de vida da cidade. A inexistência de um local proposto, no planejamento da nova capital do Estado de Minas Gerais, para abrigar os operários, que participaram do seu processo de construção, inicia a segregação social e territorial na cidade. Nessa perspectiva, Guimarães (1992) explica da seguinte maneira o surgimento das favelas em Belo Horizonte:

[...] a construção da nova capital obedeceu a um plano rigorosamente elaborado a partir de um modelo preconcebido, no qual, entretanto, não havia sido previsto um lugar para alojar o trabalhador encarregado de construí-la. [...] Tratava-se do projeto de uma cidade-capital destinada ao aparato administrativo do governo e voltada para uma população específica – o funcionalismo público (GUIMARÃES, 1992, p.11).

A presença dos operários da construção civil, que participaram do processo de construção da nova capital, era vista como temporária. Esse fato talvez explique, mas não justifique o fato de o projeto da nova capital não contemplar um local para moradia operária. Assim, os abrigos provisórios para se acolherem os operários, que construíram a nova capital, foram insuficientes, o que ocasionou o surgimento de edificações em áreas invadidas, construídas de forma precária. Em consequência, em 1895, dois anos antes de ser inaugurada, Belo Horizonte já contava com duas áreas de invasão com aproximadamente três mil pessoas (GUIMARÃES, 1992).

Para Costa (1994), as informações disponíveis que datam do início do século XX, apontam que aproximadamente 25% das habitações, em Belo Horizonte, eram precárias. Já para MATOS (1992), o processo de segregação espacial na cidade de Belo Horizonte se torna evidente, quando apenas quinze anos após a sua inauguração,

a população residente na área não planejada da cidade, ao redor da Avenida do Contorno, chamada de Zona Suburbana, já superava o patamar da área planejada, mesmo com a presença, nessa última, de grandes espaços que permaneciam ainda sem ocupação. A especulação imobiliária que encarecia os terrenos das áreas centrais impossibilitava que ali se instalassem as grandes levas de migrantes que se direcionavam à nova capital, levando a uma ocupação precoce das áreas periféricas, as quais possuíam infraestrutura urbana precária ou inexistente. Também, confirmando a característica segregacionista da nova capital, Guimarães (1992, p. 12) relata que:

Dentro do caráter segregacionista e elitista imposto ao processo de ocupação do solo, a presença da população pobre na parte central da cidade passou a ser considerada indesejável, tornando-se cada vez mais claro o lugar que cabia às pessoas na nova capital: às elites, o centro e à população pobre e trabalhadora, a periferia, que foi sendo ocupada desordenadamente. Nesse sentido, a pequena área inicialmente designada para a moradia do operário na parte nobre da cidade em 1902, sofreu redução de espaço em 1909, vindo rapidamente a descaracterizar-se enquanto tal, por meio das forças de mercado (GUIMARÃES, 1992, p. 12).

Durante as primeiras décadas do século XX, grande parte das áreas ocupadas pelos pobres dentro do perímetro delimitado pela Avenida do Contorno foi removida. Essa população, então, ocupou áreas mais periféricas da cidade, nas quais os terrenos eram menos valorizados e distantes do centro urbano. Iniciou-se, assim, o processo de urbanização descontrolada em direção às áreas periféricas da cidade. A TAB. 2, a seguir, apresenta-nos as datas de surgimento e as de remoção de algumas das primeiras favelas da cidade de Belo horizonte.

TABELA 2  
Época do surgimento e remoção das primeiras favelas de Belo Horizonte  
(1985-1950)

<b>Favela</b>	<b>Localização/ Bairro</b>	<b>Surgimento</b>	<b>Remoção</b>
Alto da Estação	Santa Teresa	1895	1902
Córrego do Leitão	Barro Preto	1895	1902
Barroca	Barro Preto	1902	1942
Praça Raul Soares	Barro Preto	1910	1935
Pedreira Prado Lopes	Lagoinha	1920/45	1942
Perrela	Santa Efigênia	1920	1982
Morro das Pedras	Jardim América	1922	
Pindura Saia	Cruzeiro	1930	
Senhor dos Passos	Lagoinha	1930	
Acaba Mundo	Sion	1935	
Alto Vera Cruz	Vera Cruz	1935	
Palmital	Lagoinha	1935	
Universidade	Santo Agostinho	1935	1960
Santo André	Lagoinha	1935	
Buraco Quente	Carmo-Sion	1940	
Cabana Pai Tomáz	Vista Alegre	1942	
Marmiteiros	Padre Eustáquio	1942	
Morro do Querosene	Luxemburgo	1942	
Pombal	Serra	1944	1982
Edgar Werneck	Horto Florestal	1945	1982
Pau Comeu (Aparecida)	São Lucas	1948	
Buraco do Perú	Carlos Prates	1950	

Fonte: Guimarães (1992, p.27)

No início dos anos 40, o crescimento da população de Belo Horizonte é acompanhado pelo aumento da população das favelas, que passam a ocupar áreas já próximas às cidades da região metropolitana de Belo Horizonte. Também nos anos de 1940, Guimarães (1992) afirma que as áreas de favelas cresceram em direção a municípios vizinhos em especial ao de Contagem, onde se encontra localizada a Cidade Industrial. O fenômeno coincidiu com um processo de reabertura política e de aumento da participação, com um intenso surgimento de movimentos associativos de defesa de interesses da população favelada. Em 1963, foi realizado o primeiro Seminário Nacional de Habitação e Reforma Urbana do Brasil, quando foi proposta uma política nacional

para a habitação. Uma das consequências desse seminário foi a iniciativa do governo de Minas Gerais de incorporar algumas políticas para tentar resolver a questão das ocupações irregulares. Nessa perspectiva, foi proposta a construção de uma grande área de conjuntos habitacionais destinada a abrigar a população favelada de Belo Horizonte na época calculada em, aproximadamente, 120 mil pessoas morando em 25076 domicílios (GUIMARÃES, 1992).

Entretanto, devido à revolução de 1964, as favelas tornaram-se alvo de ação policial, quando ocorreram vários processos de remoção em todo o Brasil. Foi criada, em 1971, a CHISBEL<sup>2</sup>, órgão responsável, quase que exclusivamente pela remoção das favelas. A cidade de Belo Horizonte passa por um processo de diminuição do número de favelas em decorrência dessa política adotada. Os moradores dessas áreas foram transferidos para diversos conjuntos habitacionais localizados nas periferias da cidade e distantes dos centros urbanos. O regime militar, instaurado após o golpe de 1964, declarou “guerra” às favelas por meio dos programas de erradicação e de expulsão dos moradores (PLAMBEL, 1980). A CHISBEL, do momento em que foi criada - em 1971 - até o meio da década de 1980, removeu aproximadamente quarenta e três mil pessoas de favelas (GUIMARÃES, 1992). Essa população, vinda das áreas removidas, acabou se instalando em outras favelas ou formando novas áreas de invasão na periferia da cidade. Em 1975, foi criado o PLAMBEL<sup>3</sup>, órgão responsável pelo planejamento da região metropolitana da cidade. Surgiram, então, projetos de urbanização de favelas, reconhecendo o direito de a população permanecer em algumas áreas invadidas. Os problemas da habitação e os das favelas começaram a ser tratados como questões metropolitanas.

---

<sup>2</sup> CHISBEL – Coordenação de Habitação de Interesse Social do Município de Belo Horizonte. Órgão criado pela Prefeitura de Belo Horizonte no ano de 1971 com o objetivo de promover as políticas de remoção das favelas das áreas centrais da cidade.

<sup>3</sup> PLAMBEL – Plano Metropolitano de Belo Horizonte. Instituído no ano de 1975, foi uma entidade de planejamento e apoio técnico aos conselhos deliberativos e consultivos, atuou como agente intermediador de recursos do Governo Federal aos órgãos setoriais e municipais durante a década de 1970.

No ano de 1983, foi instituído o PROFAVELA, Plano Municipal de regularização de Favelas, com o intuito de garantir ao morador da favela a propriedade de sua edificação. Em 1993, para implementação efetiva do PROFAVELA, foi criada a URBEL<sup>4</sup>. No período anterior à criação da URBEL, o PROFAVELA fazia apenas investimentos e intervenções pontuais nas favelas que estavam assentadas em terrenos de propriedade da Prefeitura. Essas intervenções não previam a urbanização efetiva das áreas e a integração dessas à cidade formal. Segundo Libânio (2004), o universo de atuação da URBEL é composto por 226 núcleos (favelas, vilas e conjuntos habitacionais) passíveis de intervenção, cuja população residente chega a 498.656. A TAB. 3 na página seguinte, com dados de 2004, apresenta-nos o universo de trabalho da URBEL, dividido pelas regiões da cidade de Belo Horizonte.

TABELA 3  
Vilas, Favelas e Conjuntos Habitacionais de Belo Horizonte (2004)

<b>Regional</b>	<b>Núcleos</b>	<b>Domicílios</b>	<b>População</b>	<b>% da população</b>
Barreiro	32	13.099	56.566	11,34
Centro-Sul	18	19.495	72.116	14,46
Leste	27	22.088	89.152	17,88
Nordeste	32	10.380	43.668	8,76
Noroeste	26	11.873	50.218	10,07
Norte	19	13.129	56.810	11,39
Oeste	30	19.333	81.227	16,29
Pampulha	16	2.643	10.398	2,09
Venda Nova	26	9.092	38.501	7,72
Belo Horizonte	226	121.132	498.656	100

Fonte: Guia Cultural de Vilas e Favelas de Belo Horizonte (2004)

Assim, a URBEL trabalha para uma população de aproximadamente 500.000 pessoas, ou 22% da população da cidade de Belo Horizonte, que estão concentradas em apenas 5% da área total do município. Essas áreas de atuação da URBEL são, de acordo com o Plano Diretor de Belo Horizonte, caracterizadas como ZEIS (Zona de Especial Interesse Social). A URBEL passa a ser o órgão da Prefeitura de Belo Horizonte

<sup>4</sup> URBEL - É o órgão de administração do município de Belo Horizonte responsável pelo planejamento e execução das ações e intervenções de urbanização das vilas, favelas e conjuntos habitacionais.

responsável pela implementação da Política Municipal de Habitação, que considera as vilas e favelas como parte da estrutura urbana. O objetivo dessa política é intervir, de forma planejada e organizada, nesses locais de modo a incluí-los na cidade. Em resumo, a URBEL trabalha com programas que visam, basicamente, à intervenção nesses aglomerados de modo a promover a revitalização urbanística, ambiental, social e de regularização fundiária. Esses programas são: Vila Viva; PEAR - Programa Estrutural para Áreas de Risco; Programa de Regularização Fundiária; PROAS - Programa destinado à remoção e ao reassentamento de famílias de áreas de risco e o Programa Bolsa Moradia. Essas inovações, no campo do planejamento urbano de Belo Horizonte, consolidaram-se, a partir de 1996, com a aprovação do Plano Diretor do município.

Segundo site da URBEL, acessado no mês de outubro de 2010, os programas e instrumentos desenvolvidos por esse órgão podem ser assim explicados: O Programa Vila Viva consiste em intervenções de caráter urbanístico e arquitetônico e está sendo implantado em seis aglomerados da cidade de Belo Horizonte. Os recursos, para as obras do Vila Viva, foram obtidos junto ao PAC - Plano de Aceleração do Crescimento do Governo Federal - e por meio de financiamentos do BNDES - Banco Nacional de Desenvolvimento Social - e da Caixa Econômica Federal. O PEAR - Programa Estrutural para Áreas de Risco - possui caráter preventivo e visa a diagnosticar, a controlar e a eliminar situações de risco de deslizamento de encostas e de inundações nas áreas atendidas pela URBEL. Já o Programa de Regularização Fundiária consiste na legalização urbanística e jurídica com a emissão de títulos de propriedade aos moradores das áreas de vilas, de favelas e de conjuntos habitacionais populares da cidade de Belo Horizonte. O PROAS é o programa destinado à remoção e ao reassentamento de famílias de áreas de risco, vítimas de calamidade pública ou em decorrência da execução de obras públicas de melhorias nas áreas. O Programa Bolsa Moradia visa a assegurar o imediato assentamento, em habitação digna e segura, de famílias vítimas das áreas de risco até a mudança definitiva dessas para uma nova moradia, segura, construída pela Prefeitura.

Finalmente, outro instrumento relevante, desenvolvido pela URBEL, é o PGE - Plano Global Específico -, que é o mecanismo utilizado para operacionalizar o processo de intervenção nas favelas. É um instrumento de planejamento, com a participação popular, que norteia as intervenções de reestruturação urbanística, ambiental e de desenvolvimento social nas vilas, favelas e conjuntos habitacionais populares da cidade de Belo Horizonte. Também auxilia o poder público e a comunidade na tomada de decisões e possibilita o monitoramento e a avaliação da dinâmica de evolução das vilas. Esse plano é composto por textos, planilhas, gráficos, mapas e fotos, e proporciona um maior controle das potencialidades e fragilidades dessas áreas.

Consiste em um estudo aprofundado da realidade dessas áreas, considerando os aspectos urbanísticos, socioeconômicos e as situações jurídicas dos terrenos. É feito um diagnóstico da área, no qual são estabelecidas as prioridades de trabalho para a realização de obras e de serviços na favela. Assim, o objetivo principal do PGE é apontar os caminhos para a melhoria da qualidade de vida nesses locais e integrá-los ao conjunto da cidade. Além de orientar as ações públicas, o plano é um pré-requisito para que os moradores obtenham melhorias em sua vila com recursos do Orçamento Participativo, que é um instrumento utilizado pela Prefeitura de Belo Horizonte para promover a participação popular no planejamento da administração do município. Os moradores da cidade são convidados a votar, indicando as obras mais importantes para serem feitas na cidade, dentro de uma seleção pré-determinada pela própria prefeitura, sendo incluídas no processo de deliberação sobre a destinação de parte dos recursos municipais.

A Política Habitacional da Prefeitura de Belo Horizonte tem como diretriz geral a promoção do acesso à terra e à moradia digna, com prioridade para o atendimento das famílias de baixa renda, com até cinco salários mínimos. Atualmente, essa política possui duas linhas de atuação: a de intervenção em assentamentos existentes e a de produção de novos assentamentos para população sem moradia. O processo de intervenção nas vilas e favelas (assentamentos existentes) leva em consideração o fato de que esses locais são parte da cidade e devem se transformar em um assentamento

habitacional adequado. Nessas áreas, a intervenção mais abrangente é chamada Estrutural e contempla: a implantação de infraestrutura e o acesso a serviços urbanos; melhorias habitacionais; reparcelamento do solo; consolidações geotécnicas; regularização fundiária e programas de desenvolvimento comunitário. Essa intervenção é sempre precedida pela elaboração do Plano Global Específico de cada área, pois a intervenção Estrutural necessita de um instrumento de planejamento que irá direcionar a sua ação.

Devido ao caráter Estrutural da Intervenção, muitas vezes, é necessário o remanejamento ou a remoção de moradias das vilas, em função das condições de habitabilidade e da situação jurídica e ambiental das edificações. Assim, o diagnóstico estabelecido pelo PGE irá também identificar e quantificar as remoções e as possibilidades de reassentamento das habitações. Assim, por meio do Plano Global Específico, é criada uma política de investimentos progressivos nas áreas atendidas. Essa política visa a consolidar, definitivamente, as áreas de vilas e de favelas e a superar os antigos modelos que dispunham de intervenções pontuais e desarticuladas.

As propostas de ação, para cada área na qual foi feito o PGE, podem ser divididas dentro de três eixos principais, assim estabelecidos: recuperação urbanístico-ambiental; regularização fundiária; desenvolvimento sócio-organizativo. O eixo de recuperação urbanístico-ambiental está submetido à legislação ambiental da região e contempla as ações que promovem a melhoria nas condições de habitabilidade das edificações; na abertura de vias de acesso; no provimento dos sistemas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário. Já o eixo de ação de regularização fundiária realiza ações de provimento da documentação necessária para a titulação e posse das edificações; do reparcelamento das áreas, entre outras. Finalmente, o eixo de trabalho desenvolvimento sócio-organizativo contempla as medidas que promovem a melhoria das relações entre os moradores; as lideranças e o poder público, contribuindo, significativamente, para a organização desses locais.

A metodologia de execução do PGE considera os três eixos de ação trabalhados de forma integrada, promovendo a intervenção estrutural nas áreas, sendo que o produto final do trabalho é entregar à cidade a área urbanizada e legalizada. Esse produto final foi dividido em três entregas para facilitar o seu gerenciamento: levantamento de dados; diagnósticos e propostas. Assim, o levantamento de dados físico, jurídico e ambiental e, posteriormente, uma avaliação física, jurídica e ambiental possibilita a concretização de um macro diagnóstico integrado, o qual dará subsídio à promoção das estratégias de ação, tais como: obras; acompanhamento social; regularização fundiária; hierarquização das obras e ações; definição das etapas de implantação e dos custos preliminares.

### 3 - CARACTERIZAÇÃO DA VILA ACABA MUNDO

*“Por alli vão os mais pobres, os mais necessitados, aquelles que, pagando duramente alguns palmos de terreno, adquirem o direito de escavar as encostas do morro e fincar com quatro moirões os quatro pilares do seu palacete. Os casebres espalham-se por todo o morro; mais unidos na base, espaçam-se em se subindo pela rua (!) da Igreja ou pela rua (!) do Mirante, euphemismos pelos quaes se dão a conhecer uns caminhos estreitos e sinuosos que dão difícil acesso à chapada do morro. Alli não moram apenas os desordeiros e os fascinoras como a legenda (que já a tem a Favella) espalhou; alli moram também operários laboriosos que a falta ou a carestia dos cômodos atira para esses logares altos, onde se goza de uma barateza relativa e de uma suave viração que sopra continuamente, dulcificando a rudeza da habitação”*

Everaldo Backheuser, Habitações populares.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Everardo Backheuser foi o engenheiro escolhido em 1905, pelo governo do Rio de Janeiro, para dar um parecer sobre o problema das habitações populares no morro da Favella.

### 3.1 Histórico e Inserção Urbana

Segundo dados do PGE (2000), a Vila Acaba Mundo, em Belo Horizonte, possui 371 domicílios e ocupa uma área de 46.627,79 m<sup>2</sup> no entorno da Serra do Curral, próxima aos bairros Mangabeiras e Sion, Regional Centro Sul, situando-se ao lado do Parque Juscelino Kubitschek, conforme evidenciado na FIG. 2 e FIG. 3 abaixo.



FIGURA 2: Vista Aérea da Vila Acaba Mundo  
Fonte: Google Earth. Acessado em: 4 abr. 2010

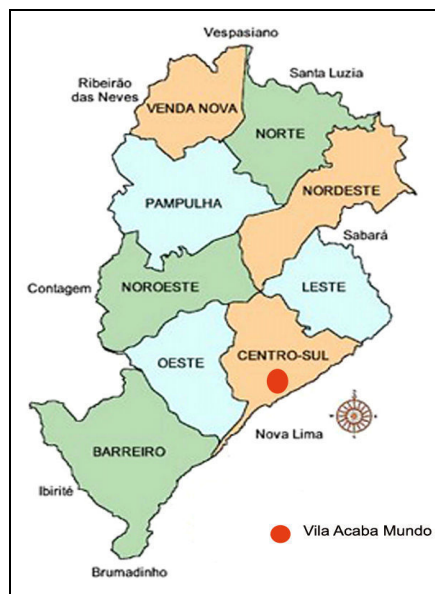


FIGURA 3: Regionais da cidade de Belo Horizonte  
Fonte: <http://portalpbh.pbh.gov.br>. Acessado em: 3 marc. 2010

Cabe ainda destacar que a Vila Acaba Mundo está inserida em Zona de Especial Interesse Social – ZEIS - de acordo com a atual Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo de Belo Horizonte. (Lei n.º 7.166, de 27 de agosto de 1996, alterada pela Lei n.º 8.137, de 21 de dezembro de 2000 e pela Lei n.º 9.959 de 20 de julho de 2010).

A área teve sua ocupação na década de 1930 em função da instalação da mineradora Lagoa Seca na região. Na década de 1950, a Mineradora Lagoa Seca loteou parte da área contígua à Rua Corrêas, na divisa com o bairro Sion, e doou os lotes aos trabalhadores da Vila. Esses trabalhadores construíram suas casas de forma precária e devido às fortes chuvas que ocorreram na década de 1960, o muro de contenção da rua Corrêas foi destruído, ocasionando o aterramento de várias casas desses trabalhadores. Desabrigados, eles iniciaram, então, a ocupação irregular da parte inferior da rua, mais distante da mineração. A partir daí, desencadeou-se um processo de ocupação desordenada da área, que passou a receber vários moradores sem vínculo com a mineradora. Atualmente, revela-se, ali, a desigualdade sócio-espacial extrema existente nas grandes metrópoles brasileiras: edificações residenciais e comerciais de alto luxo convivendo ao lado de residências inacabadas e com pouca infraestrutura urbana.



FIGURA 4: Praça JK.

Nota: Área vizinha à Vila Acaba Mundo na qual podem ser observados prédios de alto padrão construtivo.

Fonte: PGE (2000)



FIGURA 5: Vila Acaba Mundo e seu entorno.  
Nota: Contraste entre o padrão construtivo e a tipologia das edificações no entorno da Vila.  
Fonte: Autor 2010



FIGURA 6: Vista Geral da Vila Acaba Mundo.  
Fonte: Autor 2010



FIGURA 07: Principal acesso à Vila: Praça Carioca.  
Fonte: Autor 2010



FIGURA 8: Acesso secundário à Vila pela Rua Corrêas.  
Fonte: Autor 2010

A área ocupada pela Vila Acaba Mundo era uma antiga área verde de proteção ambiental, com várias nascentes, dois córregos e alguns pontos sujeitos à erosão e ao assoreamento, evidenciando a fragilidade e vulnerabilidade ambiental da região. A Vila Acaba Mundo é articulada internamente por dois eixos constituídos pelos córregos Cachoeira e Carvalhos e pelas vias internas que os margeiam – a Rua Lavras e o Beco do Desengano -, recebendo várias edificações ao longo desses córregos.



FIGURA 9: Córrego dos Carvalhos.  
Fonte: Autor 2010



FIGURA 10: Planta de situação da Vila Acaba Mundo.

Nota: Podem ser visualizados os dois eixos de crescimento e articulação da Vila: o córrego da Cachoeira e o dos Carvalhos.

Fonte: PGE . Vila Acaba Mundo. (2000)

A associação de moradores da Vila Acaba Mundo foi estabelecida no ano de 1984 e é referência para todos os moradores da área. O trabalho da associação consiste em promover melhorias urbanas na região, conseguindo recursos junto ao orçamento participativo da Prefeitura de Belo Horizonte e em parceria com a Mineração Lagoa Seca. Em 1997, um acordo firmado entre a Secretaria Municipal do Meio Ambiente da Prefeitura de Belo Horizonte decretou que a dívida pelos danos causados por essa ao meio ambiente seriam supridas mediante melhorias para a Vila Acaba Mundo. Esse acordo firmado previa o saneamento básico de toda a Vila em parceria com a Copasa - Companhia de Saneamento de Minas Gerais -, órgão responsável pela execução das redes de água e de esgotos da cidade.

No ano de 2000, a URBEL desenvolveu uma pesquisa na área e realizou o PGE - Plano Global Específico. Essa pesquisa contém um diagnóstico da área e aponta estratégias de ação e intervenção que serão implantadas no local. Assim, essas propostas, que representam a área pelo olhar da Prefeitura, serão aqui apresentadas resumidamente e, posteriormente, confrontadas com os dados obtidos por meio da coleta de dados feita pelo pesquisador no Estudo de Caso. Fica evidente o fato de que há uma lacuna de aproximadamente dez anos entre as duas pesquisas - PGE e Estudo de Caso -. Esse espaço de tempo em uma área informal, como a Vila Acaba Mundo, é suficiente para apresentar transformações consideráveis e relevantes.

O recurso para a elaboração do PGE da Vila Acaba Mundo foi conquistado no Orçamento Participativo 1999/2000. Uma empresa de engenharia foi responsável pelo início do PGE em janeiro de 2000. As etapas de levantamento de dados e de diagnóstico foram feitas por essa empresa. No entanto, o contrato dessa empresa com a Prefeitura foi interrompido antes da finalização do plano. Dessa forma, uma particularidade do PGE da Vila Acaba Mundo foi a desarticulação entre as etapas do seu desenvolvimento. Assim, devido à interrupção no contrato, a fase da elaboração das propostas foi efetuada pela equipe da URBEL - órgão da Prefeitura de Belo Horizonte.

As propostas, desenvolvidas pelo PGE (2000) e destinadas à Vila Acaba Mundo, contemplam, principalmente, as seguintes considerações: melhoria da qualidade de vida da população do assentamento; melhoria da acessibilidade; articulação interna e integração com o entorno, prevendo a reestruturação viária dos sistemas veicular e de pedestre; desocupação de áreas, prevendo a recuperação de talvegues, de cursos de água e de linhas de drenagem, respeitando as faixas não edificantes e buscando a recuperação e a valorização dos córregos e dos aspectos naturais existentes; criação de espaços para o lazer, esportes e convívio da comunidade; ampliação e otimização do sistema hidro-sanitário; desocupação ou, quando possível, consolidação geotécnica das áreas que apresentam risco geológico; legalização dos espaços, possibilitando a regularização fundiária; incentivo para as atividades voltadas para a geração de emprego e renda; priorização dos reassentamentos em unidades habitacionais a serem construídas em áreas localizadas dentro dos limites da Vila ou mediante o reassentamento monitorado (PROAS).

Esse programa da Prefeitura de Belo Horizonte é voltado para a remoção e o reassentamento de famílias removidas em decorrências da realização de obras públicas, de fatores naturais ou de risco geológico. É relevante o entendimento sobre o PROAS, pois foram desenvolvidas duas propostas de intervenção para a Vila e ambas apresentam remoções sem a possibilidade de reassentamento na própria área. Essas propostas serão apresentadas posteriormente à explicação da metodologia de trabalho do PROAS.

O PROAS trabalha, prioritariamente, em áreas nas quais as edificações são irregulares e os imóveis não possuem registro. Assim, a benfeitoria é avaliada por critérios técnicos tais como: área construída e materiais empregados. Esse reassentamento é monitorado, sendo necessário que a família beneficiada comprove moradia no local há, no mínimo, dois anos e que não possua outro imóvel no local e, ainda, que não foi contemplada com nenhum outro programa habitacional. Também a renda familiar não pode ultrapassar cinco salários mínimos. Essas famílias, que serão removidas, contam com o apoio de técnicos sociais que irão auxiliá-las na aquisição de um novo imóvel em

um local de livre escolha, mas que não poderá estar localizado em áreas de risco geológico, preservação ambiental ou outro tipo de restrição construtiva. Já nos casos em que apenas uma parte da edificação será removida, após a demolição dessa, é feita uma indenização em dinheiro correspondente ao valor da edificação.

As propostas de regularização fundiária na Vila serão: usucapião ou a desapropriação. No caso da desapropriação, o morador será inserido em uma nova edificação construída na própria Vila ou direcionado ao PROAS. No caso do usucapião, será feito um estudo incluindo uma pesquisa atualizada sobre as ações judiciais que, porventura, existam sobre a propriedade da terra; o tempo em que a família está no lote ou na unidade habitacional; a forma como se deu a ocupação e o tipo de uso a ela destinado: se residencial, misto ou não residencial.

As propostas de reabilitação e de valorização da Vila Acaba Mundo consistem, principalmente, na remoção das moradias localizadas nas margens dos córregos e próximas das nascentes existentes no local. Segundo o PGE (2000), essas remoções permitirão a adequação do sistema de esgotamento sanitário e o tratamento das margens com a recuperação da vegetação e implantação de acessos que permitam a livre circulação de pedestres ao longo dos córregos. Uma proposta bastante controversa sugerida pelo PGE é a remoção das edificações e o tratamento da área próxima à cachoeira existente na Vila. O projeto prevê a recuperação ambiental dessa área com utilização futura como espaço de livre uso público, que seria apropriado pela população local e de outras partes da cidade. É necessário estabelecer se essa proposta é viável à medida que a cachoeira está localizada no alto da Vila, em uma área de difícil acesso, quando a simples remoção das edificações e o tratamento da área não seria uma estratégia de inclusão dessa área para outros moradores da cidade. A Vila Acaba Mundo está inserida em área de propriedade privada, com os parcelamentos aprovados (CP 22-159-B; CP 135-37-G e CP 135-48-F). Existem também áreas públicas que representam as praças e ruas aprovadas nos referidos CPS. Para efetivar e delimitar as áreas de intervenção na Vila, os técnicos da URBEL caracterizaram a área em dois zoneamentos distintos: ZEIS 1: regiões nas quais se

pretendem consolidar e regularizar a ocupação existente e os reassentamentos propostos. E ZPAM: áreas nas quais se pretende incentivar a preservação das condições naturais do local, localizadas ao longo dos leitos dos córregos e próximas às nascentes.

As propostas de intervenção na Vila Acaba Mundo foram também influenciadas pela deliberação nº 147/2003, do Conselho do Patrimônio Cultural do Município –CDPCM - que aprovou o tombamento definitivo das quatro subáreas da Serra do Curral: Barreiro; Bom Sucesso; Cercadinho; Serra; Acaba Mundo e Taquaril. Esse tombamento trata essas áreas como um bem cultural de relevante valor histórico, paisagístico e ambiental. A Vila Acaba Mundo, que é inserida no perímetro da Serra do Curral, está sujeita aos critérios estabelecidos nessa deliberação, que limita e define a altimetria máxima de sete metros e meio para novas edificações, o que afeta diretamente as propostas das novas edificações a serem construídas em função do reassentamento das unidades habitacionais da Vila.

Dessa forma, os técnicos da URBEL, responsáveis por parte das intervenções para a Vila Acaba Mundo, apresentaram duas propostas para área, que se diferem basicamente na maneira como tratam as formas de reassentamento. O primeiro cenário não considera a deliberação do Conselho do Patrimônio Cultural do Município. Por outro lado, o segundo cenário a considera.

Assim, o primeiro cenário prevê a implantação de unidades habitacionais em prédios de quatro pavimentos, permitindo o reassentamento de um maior número de moradores dentro da Vila. Já o segundo cenário prevê o reassentamento em unidades habitacionais de dois pavimentos, acatando o limite máximo de altura de novas edificações, segundo deliberação do conselho, mas reduz o número de moradores a serem reassentados dentro da própria Vila. Resumidamente, o cenário 01 prevê a remoção de 132 domicílios, sendo que 75% seriam reassentados na própria Vila e 25% reassentados pelo PROAS. Já o cenário 02 prevê a remoção de 107 domicílios, sendo 27% seriam reassentados na própria Vila e 73% reassentados pelo PROAS.

É relevante observar que as propostas dos cenários 01 e 02, desenvolvidas pelos técnicos da URBEL, no ano de 2005, foram feitas segundo dados coletados no ano de 2000 pela primeira empresa de engenharia contratada, que rompeu o contrato. Essa informação é importante, pois as transformações ocorridas em cinco anos são evidentes quando se trata de áreas informais, que não são regidas pelas leis de uso e de ocupação do solo das cidades. Até o presente momento, ano de 2010, nenhuma intervenção, proposta pelo PGE, teve início. Além disso, os dados obtidos na coleta de dados, feita pelo autor, evidenciam aspectos que foram desconsiderados durante a primeira coleta de dados no ano de 2000. Esse fato demonstra a fragilidade das propostas desenvolvidas pelo poder público.

### **3.2 Metodologia de Pesquisa e Categorias de Análise**

A pesquisa, desenvolvida na Vila, foi qualitativa e quantitativa, na qual a população local respondeu a perguntas que visam a compreender os questionamentos estabelecidos na hipótese e na definição do problema.

A pesquisa quantitativa se baseou na aplicação de questionários aos moradores da Vila e servirá para compor um perfil desses, para investigar sobre as formas de acesso e custo de um imóvel na Vila e sobre o porquê da escolha desse local para habitação. Essa pesquisa também será complementada com dados dos órgãos da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, como a URBEL e a Secretaria de Habitação. O universo da pesquisa quantitativa que se pretendeu abranger é o total de famílias que habitam a Vila Acaba Mundo, ou seja, 371 famílias de acordo com a pesquisa feita para o PGE no ano de 2000.

Já a pesquisa qualitativa foi baseada nas observações de campo e nas entrevistas com lideranças comunitárias da Vila, com grupos representantes que atuam no local como FEMAM (Fórum das Entidades do Entorno da Vila Acaba Mundo); Associação dos

Moradores da Vila Acaba Mundo; Projeto Querubins, Projeto Bem-me-quer e Creche Terra Nova. Essas duas modalidades de pesquisa, que farão parte do Estudo de Caso, buscarão disponibilizar um banco de dados consistente e confiável que auxiliará na parte de análise dos dados levantados e na proposição de novas possibilidades de trabalho e de pesquisa.

Além disso, consideraram-se as pesquisas de Abramo e Baltrusis sobre o mercado imobiliário informal nas favelas. Assim, foi montado um questionário inicial padrão, conforme APÊNDICE A, que foi utilizado primeiramente em pré-teste e, posteriormente, em todas as pesquisas na totalidade dos domicílios da Vila Acaba Mundo.

Assim, a análise sobre o mercado imobiliário informal da Vila Acaba Mundo está baseada nas categorias de análise listadas abaixo. Essas categorias foram escolhidas a partir de adaptações nas categorias formuladas por Abramo que foram anteriormente descritas no item 2.2 do texto.

- *Perfil da População*: nome, idade, estado civil, nível de escolaridade do chefe da família e o número de pessoas que existem em cada família;
- *Trabalho e Renda*: renda mensal média, ocupação, característica do emprego (formal ou informal e localização) do chefe da família, meio de transporte utilizado;
- *Condição da Moradia*: número de cômodos da casa, edificações térreas ou sobrados e uso: comercial ou residencial;
- *Escolha do Local da Moradia*: origem dos moradores, tempo de residência e fatores de escolha do local;
- *Caracterização do Mercado*: mecanismos de operação do mercado imobiliário.

Segundo Abramo (2003), para se desenvolver e consolidar uma linha de pesquisa comparativa cujo objeto é o mercado informal do solo, é necessário estabelecerem-se categorias que articulam os resultados desse mercado informal de terras com a dinâmica de reconfiguração sócio-espacial das favelas. O objetivo de desenvolver uma caracterização do mercado informal nas favelas foi materializado mediante a aplicação

de um questionário padrão. Posteriormente, haverá a possibilidade de serem feitas novas pesquisas em outras áreas de vilas das cidades utilizando-se o mesmo questionário, o que permitirá uma análise comparativa. Portanto, as diferenças entre favelas de uma mesma cidade e entre diferentes cidades poderão ser evidenciadas.

## 4 A DINÂMICA DA INFORMALIDADE NA VILA ACABA MUNDO

*“O Mercado imobiliário viu-se sacudido pela valorização dos preços dos barracos, disputados por não moradores de favelas desejosos de acesso à casa própria. Nos espaços ainda disponíveis, ergueram-se, às pressas, novos barracos, que moradores antigos vendiam ou alugavam a recém-chegados. Muitas das moradias já existentes ganhavam um segundo andar ou cômodo a mais, destinados a abrigar novos moradores, gradualmente, a população da área inchava e se diversificava com a chegada dos favelados de última hora e a partida de vários antigos moradores”*

Licia Valladares, *Passa-se uma casa: análise da política de remoção de favelas do Rio de Janeiro.*

A coleta de dados foi feita, pelo autor do texto e por pesquisadores voluntários, durante os meses de julho, agosto e setembro de 2010. Foi realizada em períodos alternados do dia: manhã e tarde durante os dias de semana e, caso o domicílio pesquisado estivesse fechado, o local era assinalado no mapa e uma nova tentativa de pesquisa era efetuada nos finais de semana. Foram pesquisados todos os domicílios da Vila, formando-se um banco de dados consistente e atual o qual subsidiou a análise da Vila que será mostrada em sequência. Posteriormente, em uma possível nova pesquisa, poderá ser efetivado o georeferenciamento da área, com a marcação de cada domicílio, utilizando-se o GPS e o endereço fornecido pelo morador. Além disso, com base nos dados obtidos e formatados nas planilhas geradas com a coleta de dados, poderão ser criados mapas temáticos para caracterização da área.

A pesquisa foi desenvolvida percorrendo-se todos os becos e ruas da Vila, começando do ponto mais extremo, nas margens dos eixos de articulação dessa: o córrego da Cachoeira e o dos Carvalhos conforme evidenciado na FIG. 10. (Ver página 45). Por se tratar de uma área de favela e por causa da base cartográfica existente, foi bastante difícil a identificação do exato local onde o domicílio pesquisado estava localizado e a sua perfeita identificação no mapa. Tratando-se de área de vila, com construções totalmente informais, muitas vezes, em uma mesma edificação se encontram mais de um domicílio, e a falta de afastamento lateral entre as edificações FIG. 11 dificulta a sua identificação em uma foto aérea FIG.12.



FIGURA 11: Edificação com mais de um domicílio.  
Fonte: Produzida pelo autor. 2010.



FIGURA 12: Vista aérea da Vila.  
Nota: Podem ser evidenciadas edificações aglomeradas, sem afastamento lateral, dificultando a identificação exata de cada domicílio.  
Fonte: Google Earth. Acessado em: 23.abril. 2010.

A solução, então, foi criar um banco de dados, em planilhas do Excel, com todas as respostas obtidas e a identificação do domicílio pelo endereço fornecido pelos moradores. É importante ressaltar que todas as edificações pesquisadas possuem um endereço único, com o nome da rua ou do beco, com numeração também única, o que demonstra uma forma de organização própria dos moradores dentro da Vila, e uma maneira de identificação do seu domicílio dentro do aglomerado de edificações. Esses endereços, fornecidos pelos moradores, também estão contidos nas contas de energia elétrica da Cemig (Companhia Energética de Minas Gerais) e de abastecimento de água e esgotamento sanitário da Copasa (Companhia de Saneamento de Minas Gerais). É interessante observar que essas tarifas não são cobradas em todas as edificações da Vila, pois muitas edificações mais recentes não possuem abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica formais. Há ainda vários casos em que os moradores pagam as tarifas mínimas das companhias porque se utilizam também de acesso informal a tais serviços. Cabe ainda ressaltar que a numeração e a identificação das moradias são feitas pelos moradores FIG.13. Em alguns domicílios, observa-se o nome dos moradores escritos ao lado externo da edificação, conforme FIG 14.



FIGURAS 13 e 14: Identificação das moradias.  
Fonte: Produzida pelo autor. 2010.

A primeira divergência, obtida em relação aos dados que a URBEL trabalhou para o PGE no ano de 2000, foi em relação ao número de domicílios. A pesquisa feita pela empresa de engenharia contratada para a realização do levantamento de dados do PGE quantificou 371 domicílios na Vila no ano de 2000. Durante a coleta de dados feita pelo autor no ano de 2010, o número de domicílios obtido foi 303. Esse fato pode ser justificado em função do prazo entre as duas pesquisas, cerca de 10 anos.

Entretanto, o que foi verificado, na pesquisa atual, é que ainda existe o processo de ocupação de algumas áreas da Vila, e a subdivisão de partes do terreno ou venda de lajes para a construção de novas edificações, o que caracterizaria um aumento do número de domicílios em comparação com o ano de 2000. A explicação mais plausível para essa diferença em relação ao número de domicílios pode ser justificada em função do conceito de domicílio que, em uma área informal como favela, é muito difícil de ser identificado. O conceito de domicílio aplicado na pesquisa da URBEL é o mesmo utilizado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). Assim, O IBGE define como domicílio o local de moradia estruturalmente separado e independente, constituído por um ou mais cômodos. A independência fica caracterizada quando o local de moradia tem acesso direto, permitindo que seus moradores possam entrar e sair sem passar por local de moradia de outras pessoas.

Essa caracterização formal de domicílio utilizada pelo IBGE não deveria ser aplicada quando da realização de uma pesquisa em uma área de vilas e favelas. O conceito de domicílio nesses locais é único, pois as relações sociais, as tipologias das habitações e o adensamento da área a torna diferente da cidade formal, dificultando a identificação da unidade domiciliar isolada. Além disso, os aproveitamentos dos espaços dentro de uma edificação na cidade informal ocorrem de maneira muito distinta dos da cidade formal. Nas favelas, em um mesmo cômodo, desenvolvem-se usos atribuídos a distintos ambientes da casa ou até de domicílios diferentes. Observou-se tal fato quando a mesma edificação era dividida por vários parentes. Dessa forma, não há possibilidade de ser aplicada, nas favelas, a compartimentação do espaço interno de

uma edificação com funções, cômodos e objetivos definidos, conforme o conceito adotado pelo IBGE.

Assim, o critério adotado pelo autor da pesquisa foi o mesmo utilizado em todas as perguntas feitas no formulário padrão elaborado. Essa pesquisa informa a visão que os moradores possuem em relação à sua situação. Então, para se saber o número de domicílios, a pergunta feita ao entrevistado foi: “Quantas “casas” havia no local?”, independente do fato de os moradores se isolarem e de as edificações terem acesso direto à rua, circunstância essa pouco comum por se tratar de uma tipologia habitacional em favela. Após a pesquisa, verificou-se ser uma tarefa complexa identificar o número exato de domicílios em uma favela dada às divergências conceituais em relação à sua conformação. Esse fator colocaria mais uma vez em discussão as propostas de remoção para a Vila, uma vez que a quantificação das unidades habitacionais a serem construídas é realizada em função do número de domicílios a serem removidos. Entretanto, a quantificação exata não fragilizou a pesquisa desenvolvida pelo autor, cujo objetivo primordial é identificar os mecanismos de operação do mercado imobiliário informal dentro da Vila Acaba Mundo. Essa dificuldade conceitual apenas reforça a ideia de que, para se trabalhar com áreas informais de vilas e de favelas, é necessária a criação de novos padrões e conceitos de pesquisa únicos e diferenciados dos adotados na cidade formal.

Os dados que serão mostrados em sequência representam a avaliação do que foi coletado na pesquisa e apresentam todas as categorias de análise que constituem o modelo de formulário descrito no capítulo anterior: Perfil da População; Trabalho e Renda; Condição da Moradia; Escolha do Local da Moradia; Caracterização do Mercado.

## 4.1 Perfil da População

Essa categoria se refere à pesquisa dos seguintes dados coletados, referentes aos chefes da família da Vila: idade; estado civil; nível de escolaridade e dados referentes ao número de pessoas que existem em cada família. Conforme pode ser visualizado no GRÁF. 1, cinquenta e nove por cento dos entrevistados foram mulheres. Esse fato pode ser explicado pelo grande número de mulheres chefes de família, que criam sozinhas os filhos.

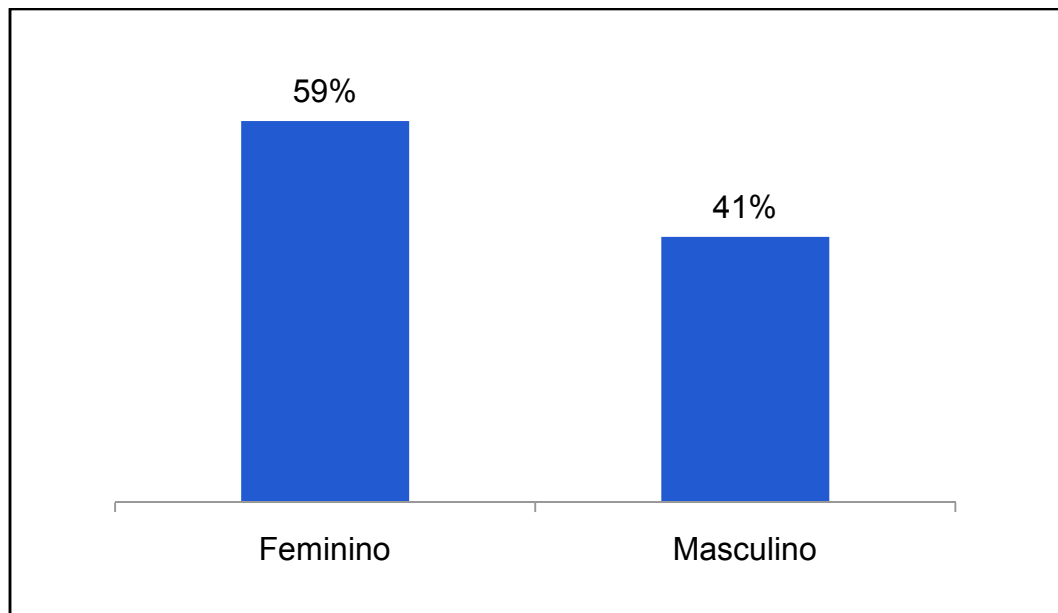


GRÁFICO 1: Relação dos Chefes de família por gênero  
Fonte: Desenvolvido pelo autor

Conforme verificado no GRÁF. 2, com o perfil da idade dos entrevistados, constatou-se que a faixa etária predominante é de jovens, entre 20-35 anos. Também foi comprovado que existe uma população expressiva de idosos os quais habitam, principalmente, a área ao longo do córrego da Cachoeira, que é uma região de ocupação bem antiga.

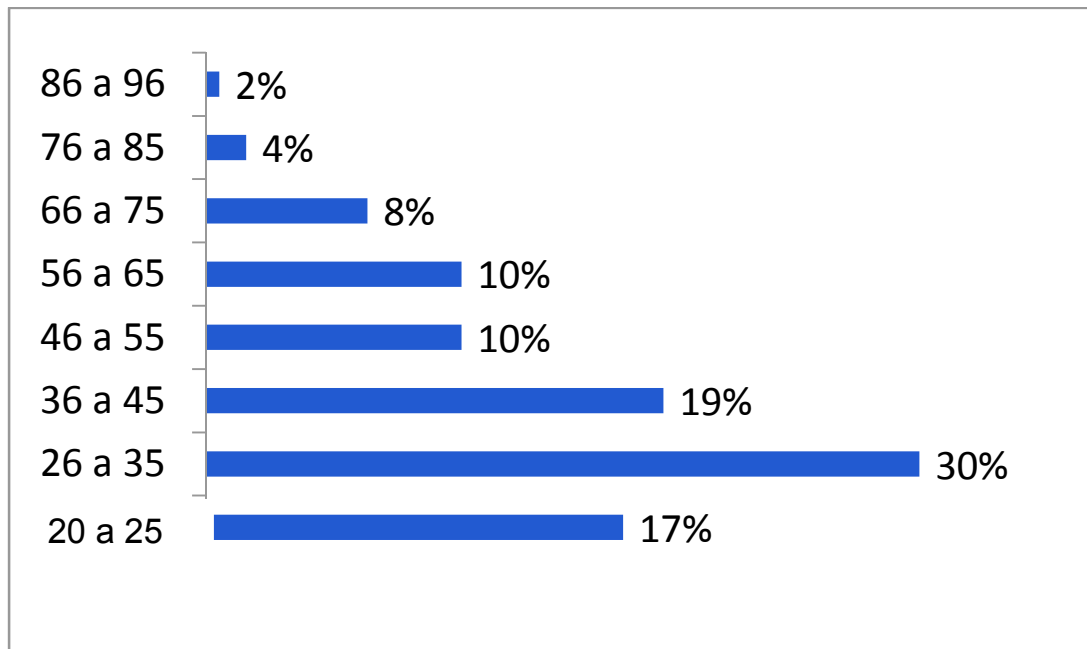


GRÁFICO 2: Relação dos Entrevistados por idade  
Fonte: Desenvolvido pelo autor

Um aspecto bastante interessante, apresentado pela coleta de dados, foi o questionamento sobre o estado civil do entrevistado. As respostas obtidas foram as mais diversas possíveis: “amasiado”; “juntado”; “namora”; “casado”; “separado”; “viúvo”; “solteiro”. Para se concretizar a realização de um gráfico do estado civil dos entrevistados, essas respostas foram agrupadas nas seguintes categorias: Casado; Viúvo; Solteiro e Separado, conforme demonstrado no GRÁF. 3.

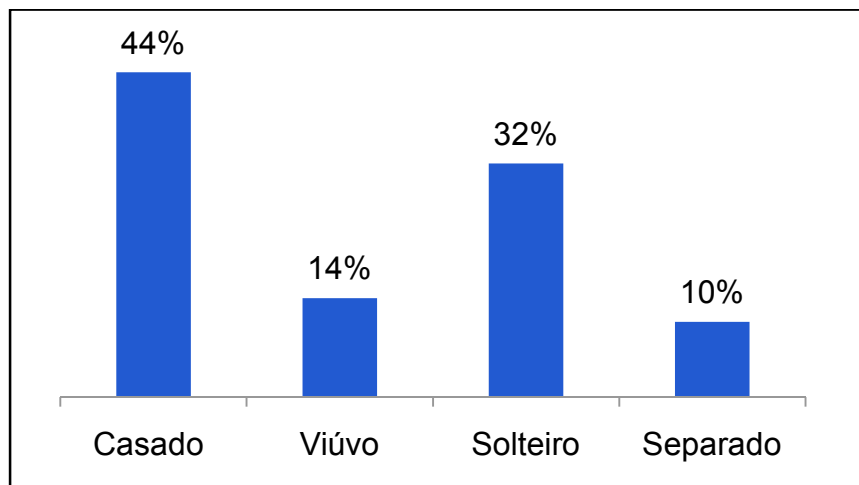


GRÁFICO 3: Relação dos entrevistados por estado civil  
Fonte: Desenvolvido pelo autor

Foram consideradas como casadas as pessoas que são casadas com registro oficial; as que possuem uma união estável: moram juntos há mais de cinco anos, possuem filhos; as que se consideram amasiadas; juntadas e, ainda, aquelas que se consideram apenas namorados, mas moram na mesma casa e possuem filhos. Esse fato foi bastante curioso, pois questionados sobre o seu estado civil, muitas mulheres que responderam à pergunta diziam que namoravam, mas moravam juntos há mais de cinco anos e possuíam filhos com o parceiro. Essas respostas dos entrevistados revelaram algumas peculiaridades que dizem respeito à configuração dos grupos familiares na Vila. São famílias não nucleares, muitas vezes constituídas apenas pelas mães como referência as quais possuem vários filhos provenientes de diferentes parceiros. Uma das entrevistadas deu a seguinte consideração sobre seu estado civil:

*“namoro a mesma pessoa há mais de 15 anos. Com ele, tenho três filhos, mas ele é casado com outra pessoa que, também, mora na Vila e, assim, possui outra família constituída.”*

A entrevistada se diz satisfeita com a sua condição. Essa situação não é incomum dentro da Vila Acaba Mundo, pois foram verificados outros casos de homens com mais de uma família constituída. Esse fato reforça a realidade de que as redes sociais, ali estabelecidas, são muito intensas, marcadas pela convivência entre vários parentes e famílias na mesma edificação ou terreno.

O nível de escolaridade dos entrevistados é, também, bastante variado. Cruzando-se os dados sobre a origem das famílias com o nível de escolaridade, pode ser observado que as famílias provenientes de cidades do interior de Minas Gerais e da Bahia possuem um nível de escolaridade mais baixo. Foram encontrados casos de chefes de família analfabetos ou com o ensino fundamental incompleto. Já nas famílias que se formaram na própria Vila, foram encontrados vários chefes de família com ensino médio completo ou até mesmo curso técnico. Um exemplo interessante foi averiguado na família de uma das líderes comunitárias da Vila, a qual possui três filhos que estão na universidade privada. Segundo a moradora, o atual governo incentiva o acesso à universidade em função dos vários benefícios e subsídios oferecidos. Outro aspecto relevante é que, na população de idosos, noventa por cento dos entrevistados são

analfabetos e, quando questionados sobre o nível de escolaridade, afirmaram que o trabalho pesado, principalmente nas cidades do interior, impossibilitou-lhes o acesso aos estudos.

Uma questão importante, verificada no universo de famílias pesquisadas, foi que todas as crianças em idade escolar estão matriculadas e cursam as aulas regularmente. Existem casos em que até mesmo as crianças fora da idade escolar já estão matriculadas na creche localizada dentro da própria Vila. Esse fato está diferente dos dados do PGE, feitos no ano de 2000, que indicavam uma parcela considerável das crianças da Vila sem acesso à escola. Os próprios moradores afirmaram que, nos últimos seis anos, as vagas nas escolas públicas nas proximidades da Vila aumentaram e, há dois anos, foi disponibilizado, pela prefeitura, um ônibus escolar que é utilizado como transporte das crianças até as escolas. Os moradores consideram a Vila bem servida por duas escolas públicas que recebem crianças e adolescentes, pela manhã ou à tarde. O período livre é ocupado por atividades desenvolvidas em projetos sociais. Tal cenário foi apontado pelos entrevistados como extremamente positivo, pois permite que moradores, principalmente mães, trabalhem sem se preocupar com seus filhos, visto que estariam envolvidos com atividades ou da escola ou dos projetos sociais. Essas informações apresentadas retratam o vínculo social que os moradores possuem em relação ao local e aos equipamentos disponíveis na região.

Esse dado, referente à escolaridade das crianças, não estava inicialmente no formulário de pesquisa. Ele foi acrescentado em função da resposta dos entrevistados quando questionados sobre o seu nível de escolaridade. Os entrevistados respondiam o seu grau de instrução e em seguida contavam, com orgulho, que os seus filhos estavam regularmente matriculados na escola.

O GRAF. 4 do nível de escolaridade dos entrevistados é representado abaixo. Nesse, verifica-se que há um predomínio de pessoas com o ensino fundamental completo, e um grande número de pessoas que se classificaram como analfabetas ou sem escolaridade.

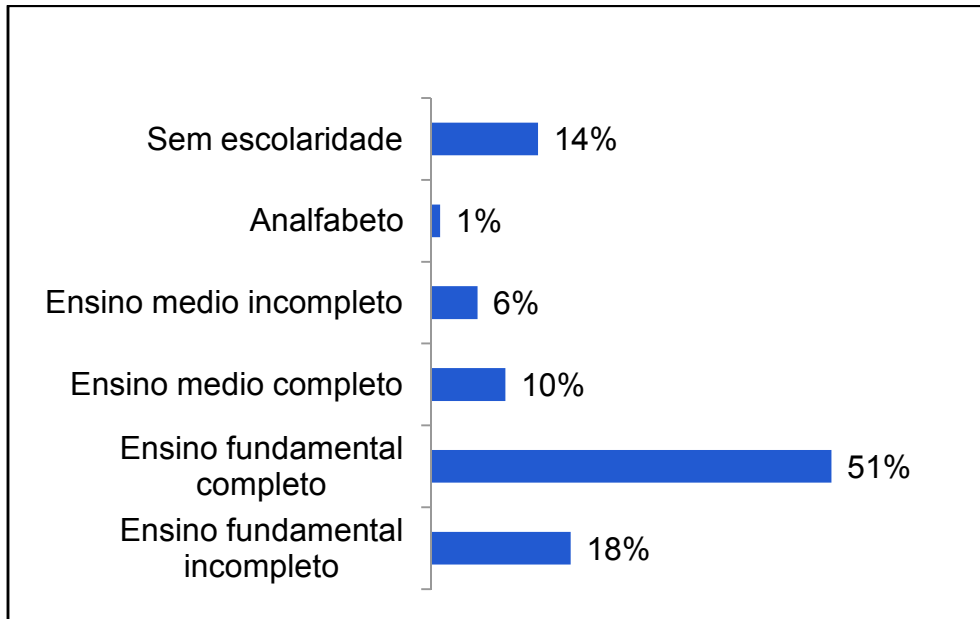


GRÁFICO 4 - Relação dos entrevistados por nível de escolaridade  
 Fonte: Desenvolvido pelo autor

Já o número de pessoas que habitam cada domicílio foi bastante variado. Conforme o GRAF. 5, quarenta e seis por cento dos domicílios são constituídos por quatro a seis pessoas. Trinta e nove por cento possuem um a três habitantes; treze por cento possuem sete a dez pessoas e foram encontrados casos extremos nos quais mais de dez pessoas habitam o mesmo domicílio.

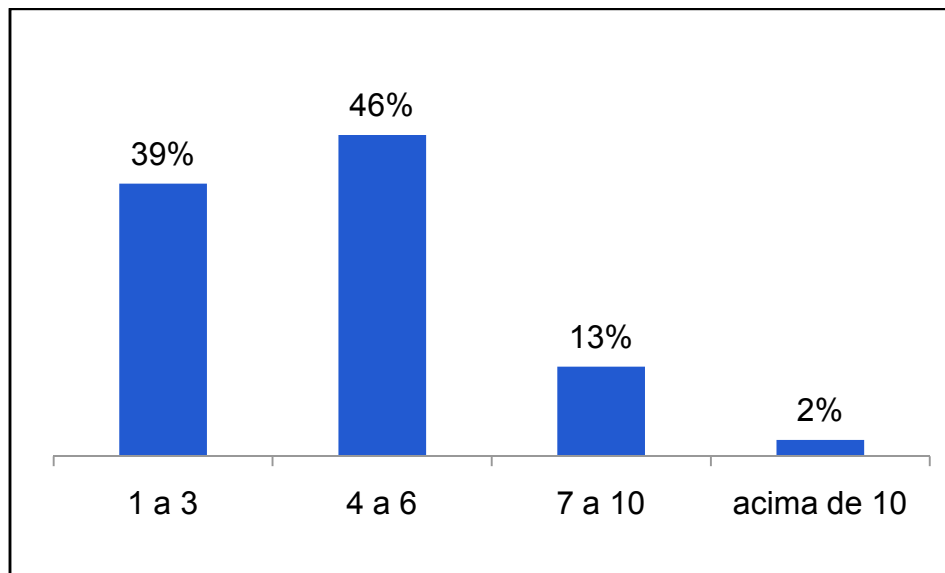


GRAFICO 5: Número de Moradores por domicílio  
 Fonte: Desenvolvido pelo autor

Quando os dados referentes ao número de pessoas por domicílio são cruzados com as informações sobre o nível de escolaridade, podemos verificar que os entrevistados com nível mais elevado de instrução constituem famílias menos numerosas. Essa informação pode ser fundamentada, pois essas pessoas pelo fato de serem mais esclarecidas, posicionam-se adequadamente em relação às questões referentes ao planejamento familiar.

## **4.2 Trabalho e Renda**

Essa categoria de análise é extremamente relevante, pois caracteriza as relações existentes entre o local de trabalho; o local da moradia; o meio de transporte utilizado para trabalhar; a renda mensal; o vínculo empregatício: formal ou informal. Primeiramente, os dados serão apresentados em forma de texto e de gráficos. Posteriormente, será feita uma análise com base no cruzamento entre esses dados. A renda mensal média de cerca de noventa e três por cento dos moradores dos domicílios da Vila Acaba Mundo varia entre zero a três salários mínimos, esse dado é o comumente encontrado em todas as áreas de vilas e de favelas de Belo Horizonte, segundo dados do PGE (2000). Conforme representado no GRÁF. 6, existem casos isolados de famílias com renda mensal média entre cinco e oito salários mínimos e um caso isolado com renda acima de onze salários mínimos.

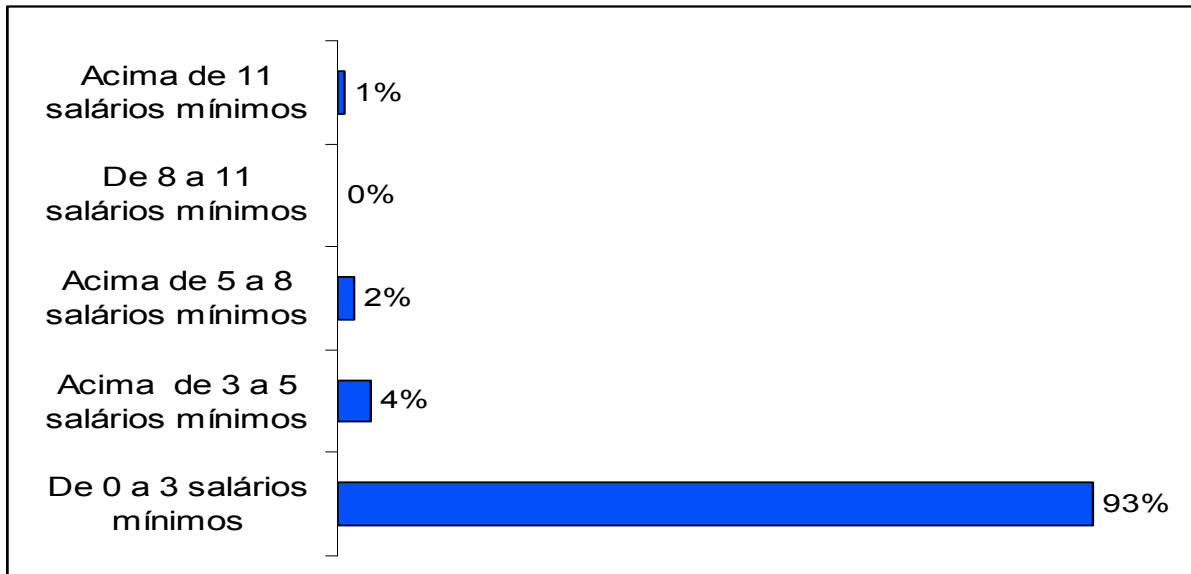


GRÁFICO 6: Relação da renda média por domicílio  
 Fonte: Desenvolvido pelo autor

Os postos de trabalho dos entrevistados foram agrupados em oito categorias. Essas foram estabelecidas em função do tipo de ocupação e das características de cada trabalho: formal ou informal.

- *Trabalhadores da construção civil:* pedreiro; carpinteiro; servente; mestre de obras e marceneiro.
- *Trabalhadores de casas de família/condomínios:* diarista; governanta; empregada doméstica; lavadeira; jardineiro; porteiro; zelador; caseiro.
- *Trabalhadores do comércio:* estoquista; fiscal de loja; atendente; comerciante; padeiro; cozinheira; auxiliar de cozinha.
- *Trabalhadores de empresas/Serviço público:* motorista; cobrador de ônibus; gari; operador de máquinas; frentista; metalúrgico; mecânico.
- *Trabalhadores prestadores de serviço:* manicure; lavador de carros; bombeiro.
- *Aposentados.*
- *Desempregados.*
- *Dona de casa.*

A TAB. 4 apresenta a porcentagem que cada tipo de ocupação representa no total dos entrevistados.

**TABELA 4**  
**Relação da ocupação dos entrevistados**

1	TRABALHADORES DA CONSTRUÇÃO CIVIL	16%
	Pedreiro	
	Carpinteiro	
	Serventes	
	Mestre de obras	
	Marceneiro	
2	TRABALHADORES DE CASAS DE FAMÍLIA/CONDOMÍNIO	22%
	Diarista	
	Governanta	
	Empregada doméstica	
	Lavadeira	
	Jardineiro	
	Porteiro	
	Zelador	
	Caseiro	
3	TRABALHADORES DO COMÉRCIO	11%
	Estoquista	
	Fiscal de loja	
	Atendente	
	Comerciante	
	Padeiro	
	Cozinheiro	
	Auxiliar de cozinha	
4	TRABALHADORES DE EMPRESA/SERVIÇO PÚBLICO	11%
	Motorista	
	Cobrador de ônibus	
	Gari	
	Operador de máquinas	
	Frentista	
	Metalúrgico	
	Mecânico	
	Polidor	

5	TRABALHADORES PRESTADORES DE SERVIÇOS	6%
	Manicure	
	Lavador de carros	
	Bombeiro	
6	APOSENTADOS	17%
7	DESEMPREGADOS	8%
8	DONA DE CASA	9%

Fonte: Desenvolvido pelo autor

Outra pergunta, feita aos entrevistados, foi se a ocupação que eles possuem é formal, com carteira assinada ou informal. Conforme pode ser evidenciado no GRAF. 7 a seguir, sessenta por cento dos entrevistados da Vila possuem trabalho informal, e quarenta por cento possuem vínculo empregatício.

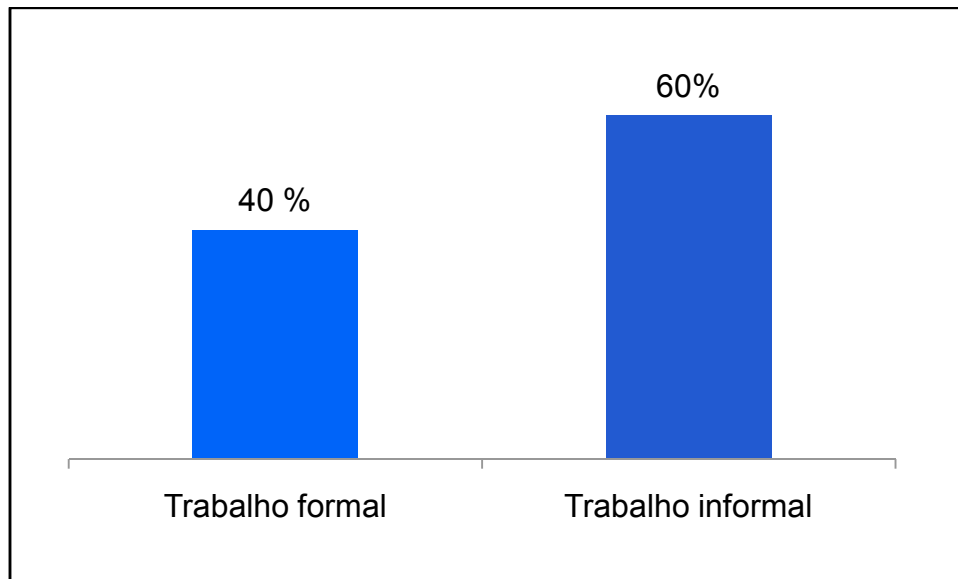


GRÁFICO 7: Relação dos trabalhadores formais e informais  
Fonte: Desenvolvido pelo autor

Outro dado expressivo se refere ao bairro onde o entrevistado trabalha. Dentro da cidade de Belo Horizonte, os bairros citados foram: Anchieta; Barroca; Belvedere; Buritis; Centro; Cruzeiro; Estoril; Funcionários; Glória; Grajaú; Luxemburgo; Mangabeiras; Olhos d'água; Santa Inês; Santa Lúcia; Santo Antônio; São Bernardo; São Lucas; São Pedro; Savassi; Serra; Sion. Foram citadas também, duas cidades na região metropolitana de Belo Horizonte: Nova Lima e Sabará. Outros entrevistados citaram ainda que trabalham na própria Vila. Para entendimento e visualização dos dados coletados sobre o local de trabalho dos entrevistados, foram criadas três tabelas.

A primeira - TAB. 5 - retrata a localização do trabalho separado por cidade: Belo Horizonte e demais cidades da Região Metropolitana A segunda - TAB. 6 - separa a localização do trabalho em função das regionais que compõem a cidade de Belo Horizonte: Venda Nova; Norte; Pampulha; Nordeste; Noroeste; Leste; Oeste; Barreiro e Centro-Sul. Já a terceira - TAB.7 – é bastante reveladora, pois nela são visualizados os locais de trabalho dos entrevistados separados por bairros que compõem a regional centro-sul. Essa região é onde está situada a Vila, e na qual se localizam a maior parte dos postos de trabalho dos entrevistados.

**TABELA 5**  
Relação do local de trabalho dos entrevistados por cidade

<b>CIDADES</b>	<b>%</b>
Belo Horizonte	97
Região metropolitana	3

Fonte: Desenvolvido pelo autor

TABELA 6  
Relação do local de trabalho dos entrevistados por Regionais de Belo Horizonte

<b>REGIONAIS</b>	<b>%</b>
Venda Nova	0
Pampulha	0
Norte	1
Nordeste	1
Leste	2
Barreiro	0
Oeste	4
Centro-Sul	92

Fonte: Desenvolvido pelo autor

TABELA 7  
Relação dos locais de trabalho dos entrevistados dentro da Regional Centro-Sul

<b>REGIONAIS</b>	<b>%</b>
Anchieta	15
Belvedere	6
Centro	6
Cruzeiro	1
Funcionários	1
Luxemburgo	1
Mangabeiras	10
Na Vila	8
Santo Antônio	1
Savassi	2
Serra	1
Sion	48

Fonte: Desenvolvido pelo autor

Outro aspecto pesquisado que possui relação direta com o local de trabalho dos entrevistados diz respeito ao meio de transporte utilizado para a locomoção. As respostas foram: a pé; de bicicleta; de ônibus; de ônibus e de metrô. Nesse quantitativo - demonstrado por porcentagem no GRAF. 8 abaixo - foram retirados os entrevistados que trabalham na própria Vila e, por isso, quase não se deslocam para ir ao trabalho.

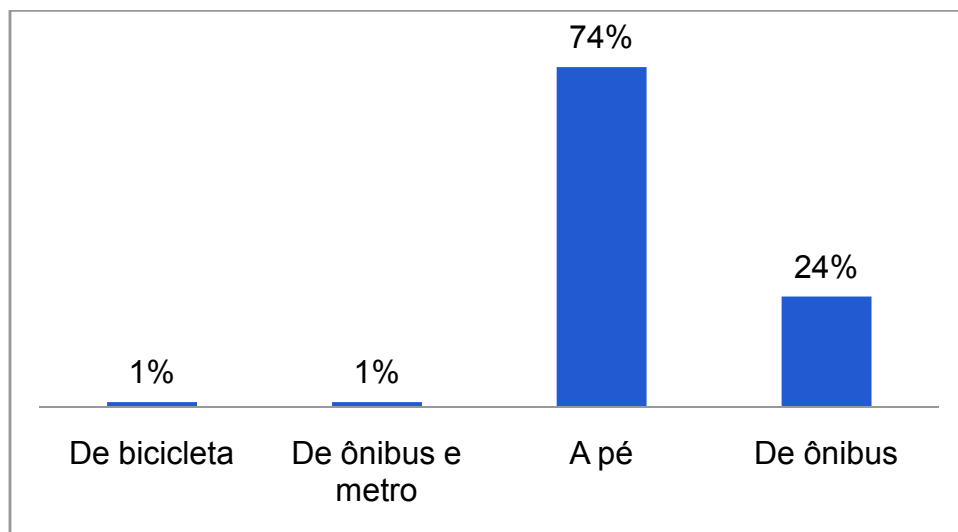


GRAFICO 8: Relação do meio de transporte utilizado pelo entrevistado para trabalhar  
Fonte: Desenvolvido pelo autor

Assim, após a apresentação dos dados quantitativos referentes à categoria Trabalho e Renda, várias análises podem ser feitas. A mais relevante diz respeito à estreita relação de dependência entre a localização da Vila Acaba Mundo e o local de trabalho e de renda dos moradores. Observamos que cerca de setenta e três por cento dos entrevistados, que trabalham em Belo Horizonte, possuem seus postos de trabalho localizados em apenas três bairros da cidade de Belo Horizonte, em torno da Vila – Mangabeiras, Sion e Anchieta. Esses bairros caracterizam-se por serem constituídos de residências de alto padrão habitadas por famílias de alto poder aquisitivo e de comércio intenso e diversificado. Assim, as ocupações estão diretamente relacionadas às possibilidades oferecidas pelos bairros em que trabalham: Anchieta e Sion são áreas de forte especulação imobiliária, intensificada pelo processo de compra de lotes, com casas unifamiliares para a construção de prédios residenciais multifamiliares de alto

padrão; já o bairro Mangabeiras é caracterizado por residências unifamiliares em lotes amplos.

Quando se cruzam os dados referentes à ocupação com os sobre o local de trabalho, temos que a maioria dos moradores que trabalham nesses bairros citados possui trabalhos ligados à construção civil, às casas de família, aos condomínios residenciais. É importante a constatação de que cerca de sessenta por cento dos entrevistados não possuem emprego formal, têm renda familiar mensal bastante variável, ficando em média próxima a um salário mínimo. O fato de trabalharem próximo à sua residência confere aos moradores uma vantagem competitiva frente aos trabalhadores das periferias de Belo Horizonte. Vários moradores informaram que os patrões preferem ter moradores da Vila trabalhando em suas casas, pois não têm que arcar com o custo do transporte público. Um fato bastante curioso, que pôde ser verificado durante as entrevistas, é o grande número de pessoas, principalmente de mulheres, que vão às casas delas no horário de almoço, preparam os filhos para irem à escola na parte da tarde e, depois, retornam ao seu trabalho. Isso não seria possível se os moradores trabalhassem em outras áreas da cidade. Segundo relato de uma moradora:

*“Morar na Vila é ótimo porque trabalho em um prédio a dois quarteirões da minha casa, faço a comida para minha patroa, e ela ainda deixa eu levar um prato para minhas duas filhas que cuido sozinha. Em menos de meia hora, elas almoçam e eu ainda vejo elas indo para a escola. Não teria essa facilidade se morasse naqueles predinhos longe da cidade.”*

Há também moradores que trabalham na própria Vila, ainda que informalmente, cerca de oito por cento. Como exemplo, uma senhora transformou parte de sua moradia em cozinha industrial, servindo marmitas e refeições para os próprios moradores da Vila ou realizando entregas em domicílio nos bairros próximos; ela emprega duas pessoas da Vila como cozinheiras e dois moradores que possuem moto para as entregas. Outro exemplo é o morador que transformou parte de sua residência em oficina mecânica para atender às pessoas dos bairros vizinhos à Vila. Além disso, alguns estabelecimentos comerciais ali existentes, como padaria, depósito de material de construção e bares, empregam moradores da Vila. Há também alguns homens que

trabalham com construção civil dentro da própria Vila, auxiliando os moradores na ampliação e na reforma das casas. Outros exemplos são mulheres que trabalham na Vila, cuidando de crianças, lavando roupas e realizando as tarefas domésticas nas casas de outras moradoras . Segundo relato de uma moradora:

*“Moro na vila há trinta anos, aqui criei meus seis filhos com muito custo. Quatro deles ainda moram no meu terreno. Aposentei e, como ganhava muito pouco, decidi fazer comida para vender. Comecei a vender só aqui dentro da Vila, para meus vizinhos, mas depois o pessoal do bairro ficou sabendo e começou a querer comprar também. Vendo muita marmita para os pedreiros das obras aqui do bairro, tive até que chamar um vizinho, que tem uma moto, para fazer as entregas. Hoje tenho duas filhas que trabalham comigo e penso em aumentar a cozinha. Devo construir na laje, colocar mesas para as pessoas se sentarem. O trabalho é grande, mas se soubesse que ia dar tão certo teria largado meu emprego antes de aposentar igual minhas filhas fizeram”.*

Cruzando-se os dados sobre a ocupação, a faixa salarial, o local de trabalho e a formalidade do emprego, observam-se algumas conclusões importantes que evidenciam as informações sobre a relação entre trabalho e renda dos moradores de áreas de vilas e favelas. Assim, pela coleta de dados, é possível verificar que os moradores que possuem emprego formal, com carteira assinada, são os que trabalham em bairros mais afastados da Vila, ou até mesmo em cidades da região metropolitana de Belo Horizonte. Esses moradores, por terem um emprego formalizado, possuem o subsídio do vale transporte. Esse fato garante a eles acesso a ofertas de emprego em regiões mais distantes da cidade, sem relação de dependência em relação ao local da moradia. Como uma justificativa para tal afirmação, os dados referentes ao meio de transporte utilizado para trabalhar foram cruzados com os da formalidade do emprego. Assim, os trabalhadores formais utilizam-se de: ônibus e ônibus e metro. Alguns deles se utilizam de dois ônibus para chegar ao local de trabalho. Já a maioria dos trabalhadores informais disseram que vão a pé ao trabalho. Uma parcela pequena, dos entrevistados, utiliza-se de ônibus, mas apenas de uma condução. Há também casos de trabalhadores informais, que se utilizam de bicicleta para acesso ao trabalho. As ocupações comuns aos trabalhadores formais são as ligadas prioritariamente a apenas

duas categorias pesquisadas: Trabalhadores do comércio e Trabalhadores de empresas/Serviço público. As demais categorias: Trabalhadores da construção civil; Trabalhadores de casas de família/condomínios e Trabalhadores prestadores de serviço são as que se relacionam com o trabalho informal, com postos de trabalho localizados nos bairros próximos à Vila.

Um aspecto curioso diz respeito à renda mensal média dos entrevistados. Essa não está diretamente relacionada à formalidade do trabalho, como se esperava antes de se iniciar a coleta de dados. O que pode ser observado é o fato de os trabalhadores formais terem uma renda mais baixa do que os trabalhadores informais. Noventa e três por cento dos entrevistados possuem renda mensal entre zero a três salários mínimos. Cruzando-se os dados sobre a renda mensal média com a formalidade do trabalho, os outros sete por cento do total de entrevistados que têm uma renda superior a três salários mínimos possuem trabalhos informais.

Cruzando-se os dados sobre a ocupação com os sobre a renda, verifica-se que os trabalhadores com renda superior a três salários mínimos são os que possuem comércio dentro da própria Vila. Existe um caso extremo de um comerciante na área, que trabalha com um depósito de material de construção que declarou uma renda mensal de cerca de dez mil reais.

É interessante a constatação de que esses trabalhadores, com renda mais alta, são proprietários de um comércio totalmente informal, não existindo nota fiscal, e empregam alguns moradores da Vila também informalmente. Dois proprietários desses comércios disseram que têm residência na Vila, mas que possuem casas também em outros bairros da cidade, localizados fora da área de favelas. Outros entrevistados com renda mensal superior a três salários mínimos são trabalhadores informais que complementam sua renda com o aluguel de casas ou cômodos de suas próprias residências a outros moradores. Segundo relato de um morador:

*“Moro na Vila há 40 anos. Quando vim pra cá, quase não existia gente aqui, era o fim do mundo mesmo! Marquei esse terreno aqui perto e construí minha casa com muito custo. O terreno era maior, mas acabei vendendo uma parte dele e terminei de construir a casa. Meus quatro filhos nasceram e cresceram aqui. Dois deles até se casaram aqui na Vila mesmo, mas moram na casa das sogras. A casa foi ficando muito grande só para mim desde que fiquei viúvo e decidi alugar a sala de baixo para uma igreja. Eles são honestos: pagam tudo em dia. O terraço aluguei para um rapaz que veio do interior tentar a vida aqui. Com ele fiz um contrato. Até hoje ele não deixou de pagar o aluguel, parece que ele é bom, dei até uma chave da casa para ele porque a entrada é uma só. Com os dois aluguéis, aumento bem a minha renda, a aposentadoria é muito pequena para comprar todos os meus remédios.”*

### **4.3 Condição da Moradia**

Essa categoria se refere ao número de cômodos e características referentes ao uso adquirido pela edificação. Do total de domicílios pesquisados, cinquenta e um por cento possuem entre quatro a seis cômodos. Vinte e três por cento possui um a três cômodos; vinte por cento entre sete a dez e existem casos extremos, com casas com mais de dez cômodos, cerca de seis por cento do total pesquisado. GRÁF. 9. As condições das moradias também possuem variações; existem casas muito bem acabadas - com piso e paredes em cerâmica, esquadrias de alumínio, pintura - e outras edificações inacabadas e construídas com pedaços de tapume, madeira e lona. Cruzando-se os dados do tempo de ocupação com os dos totais de cômodos do domicílio, é possível observar que os domicílios mais antigos são os maiores, e possuem o maior número de cômodos

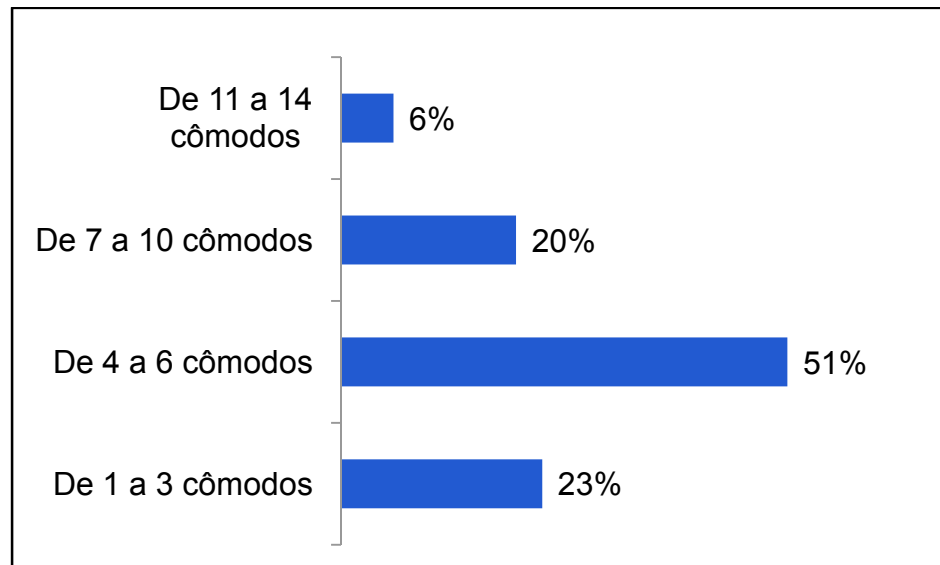


GRÁFICO 9: Relação de cômodos por domicílio  
Fonte: Desenvolvido pelo autor.



FIGURA 15: Vista da Vila Acaba Mundo.  
Nota: Podem ser observadas edificações inacabadas, em contínuo processo de construção e ampliação.  
Fonte: Produzida pelo autor. 2010.



FIGURA 16: Caracterização das edificações.  
Nota: Contraste em relação ao padrão de acabamento entre as edificações da Vila.  
Fonte: Produzida pelo autor. 2010



FIGURA 17: Caracterização das edificações.  
Nota: Edificações construídas precariamente situadas no Morro do Carrapato.  
Fonte: Produzida pelo autor. 2010.



FIGURA 18: Caracterização das edificações.

Nota: Edificações construídas precariamente situadas no Morro do Carrapato

Fonte: Produzida pelo autor. 2010



FIGURA 19: Caracterização das edificações.

Nota: Edificações construídas ao longo do leito do córrego da Cachoeira.

Fonte: Produzida pelo autor. 2010.

Um fato curioso que ocorreu no momento da coleta de dados referente ao número de cômodos diz respeito à resposta dada pelos entrevistados. Quando questionados sobre o número de cômodos que a edificação possuía, respostas comuns foram: *“A minha casa tem três cômodos, mas a sala é muito grande, então, posso fazer até mais dois com ela.”* Ocorreram até casos em que os moradores responderam à pergunta e, quando o entrevistador voltou à Vila para uma nova pesquisa, os moradores o abordaram e lhe disseram que haviam falado o número de cômodos errado, pois a edificação deles possuía mais cômodos. Em outra ocasião, em virtude do tempo de pesquisa, que durou cerca de três meses, o entrevistador foi alertado por moradores de que tinham construído mais cômodos na edificação deles e, por isso, os dados da pesquisa deveriam ser alterados. Esse fato gerou uma disputa entre os moradores em relação ao número de cômodos das edificações e, sobretudo, revelou que o número de cômodos de uma residência é sinal de status para os habitantes da Vila.

As edificações, em grande maioria, recebem mais de uma família, fazendo-se necessária a ampliação da casa ao longo do tempo. Na maioria dos casos, os parentes mais velhos já moravam no terreno, em uma casa térrea. Assim, quando os filhos casaram e constituíram família, ocuparam as lajes superiores. A maior parte das edificações possui pequena possibilidade de ampliação horizontal, restando, então, a verticalização da moradia como solução. Geralmente, os moradores mais antigos da Vila, que ocuparam a área há mais de trinta anos, possuem terrenos maiores. Mas, ao longo dos anos, os familiares próximos foram construindo edificações dentro do mesmo terreno e adensando a Vila. Existem algumas exceções como, por exemplo, um morador que habita a área há mais de quarenta anos. Por possuir um registro informal do terreno de quase 400 m<sup>2</sup>, considera-se proprietário desse, o que possibilita a ele a criação de galinhas, porcos e a manutenção de um pequeno pomar e um poço artesiano.



FIGURA 20: Vista Aérea do terreno com 400 m<sup>2</sup>  
Fonte: Google Earth. Acessado em: 04 nov. 2010

As condições gerais das moradias são precárias, em contínuo processo de ampliação e de reforma. As edificações mais recentes mostram construções em pior estado, com predomínio de edificações inacabadas, com paredes de alvenaria parcialmente revestidas e cobertura em telhado de amianto. Esse fato está ligado à autoconstrução – quando os próprios moradores vão, ao longo dos anos, construindo e ampliando as suas edificações. Quase a totalidade dos entrevistados pensa em fazer melhorias na habitação e não estão satisfeitos com a situação atual do imóvel. Todos os entrevistados compram o material para a construção de suas residências no depósito JK, único ali existente cujo proprietário é morador da Vila. As compras são feitas em crediário por meio de anotações em caderneta e de acordos em relação ao valor de prestações e às datas de pagamento. Segundo o dono do depósito, os casos de inadimplência quase inexistem, apesar de todo o processo ser informal. ANEXO A.

Oitenta e cinco por cento das edificações onde foram feitas as entrevistas são exclusivamente residenciais. Já os 15 por cento de edificações comerciais podem ser divididos da seguinte forma: treze por cento são exclusivamente comerciais e dois por cento são de uso misto, quando o morador da casa e dono do comércio mora na parte dos fundos ou no piso superior da edificação. As edificações comerciais se concentram principalmente ao longo da Praça Carioca, situada no início da Vila, e poucas estão situadas às margens dos dois córregos que articulam o crescimento da Vila: Carvalho e Cachoeira. São constituídas por bares, padarias, lanchonetes, salão, depósito de material de construção, oficina mecânica e renovadora de estofados. A maioria do comércio atende à própria população da Vila. Apenas a oficina mecânica e a renovadora de estofados atendem à população externa à Vila. O GRÁF. 10. abaixo caracteriza a tipologia arquitetônica dos domicílios pesquisados.

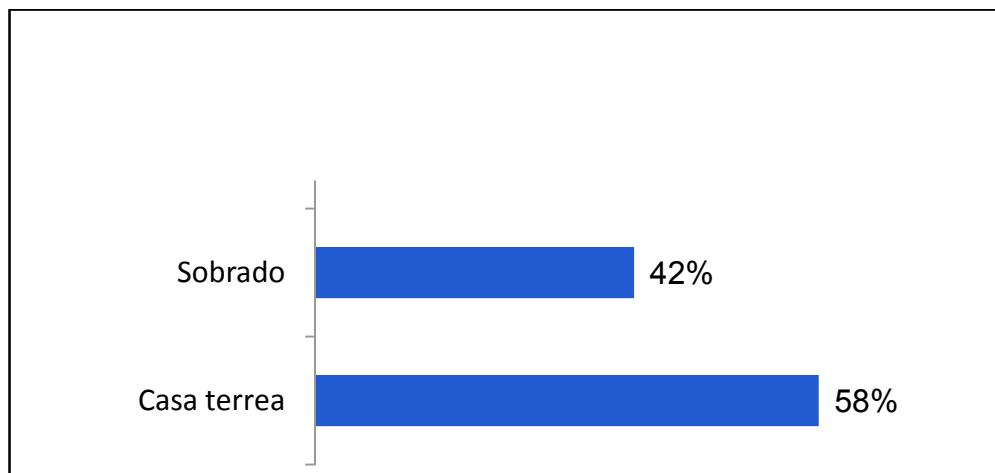


GRÁFICO 10: Relação sobre a caracterização da moradia  
Fonte: Desenvolvido pelo autor



FIGURA 21: Edificação de Uso Misto na interior da Vila.  
Fonte: Produzida pelo autor. 2010



FIGURA 22: Edificação comercial na Praça Carioca.  
Fonte: Produzida pelo autor. 2010



FIGURA 23: Edificação comercial na Praça Carioca.  
Fonte: Produzida pelo autor. 2010



FIGURA 24: Edificação Comercial na Praça Carioca  
Fonte: Produzida pelo autor. 2010



FIGURA 25: Edificações Comerciais na Rua Corrêas  
Fonte: Produzida pelo autor. 2010

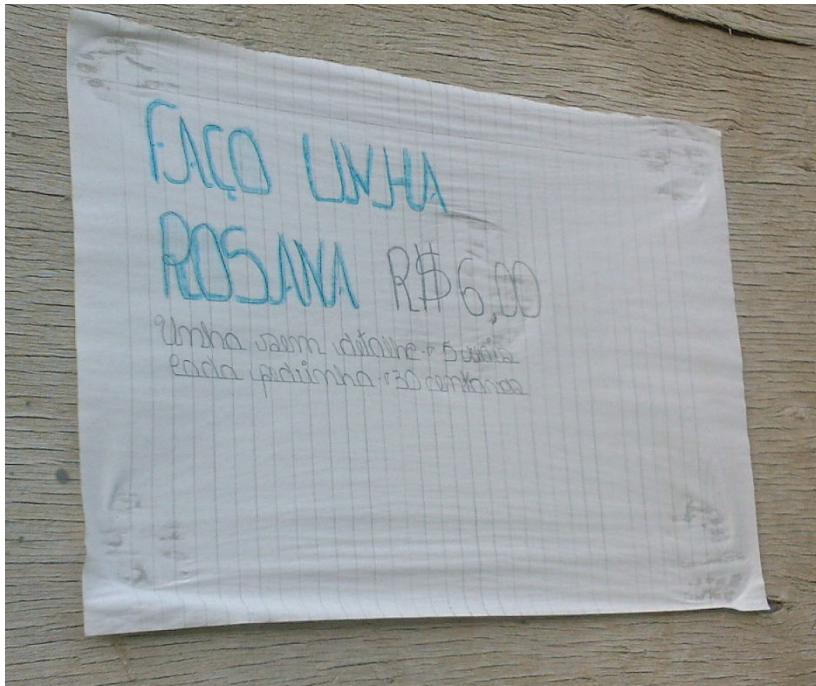


FIGURA 26 e 27: Comércio e prestação de serviços.  
Fonte: Produzida pelo autor. 2010

#### 4.4 Escolha do local da moradia

Essa categoria de análise foi reveladora, pois analisou os dados coletados referentes à origem dos moradores, ao tempo de residência na Vila e aos fatores responsáveis pela escolha do local da residência. Sessenta e três por cento dos entrevistados, quando questionados sobre o porquê da escolha da Vila como local para morar, disseram ser em função dos laços familiares e de amizade. Os outros trinta e sete por cento disseram habitar na Vila por causa da proximidade com o local de trabalho. Essa resposta é significativa quando comparada ao local de trabalho dos entrevistados. Verificou-se que setenta e três por cento dos entrevistados trabalham nos três bairros limítrofes à Vila. Entretanto, sessenta e três por cento dos entrevistados disseram morar na Vila, em função principalmente dos laços familiares e de amizade constituídas ali. Quando cruzamos os dados referentes ao local de trabalho com os da escolha do local da moradia, temos que oitenta por cento dos entrevistados que responderam habitar na Vila por causa das redes sociais trabalham nos três bairros adjacentes a essa. Podemos observar, mais uma vez, a relevância do fator laços familiares e de amizade na constituição da Vila, sendo esse enfoque mais importante para os entrevistados que o local de trabalho GRAF. 11.

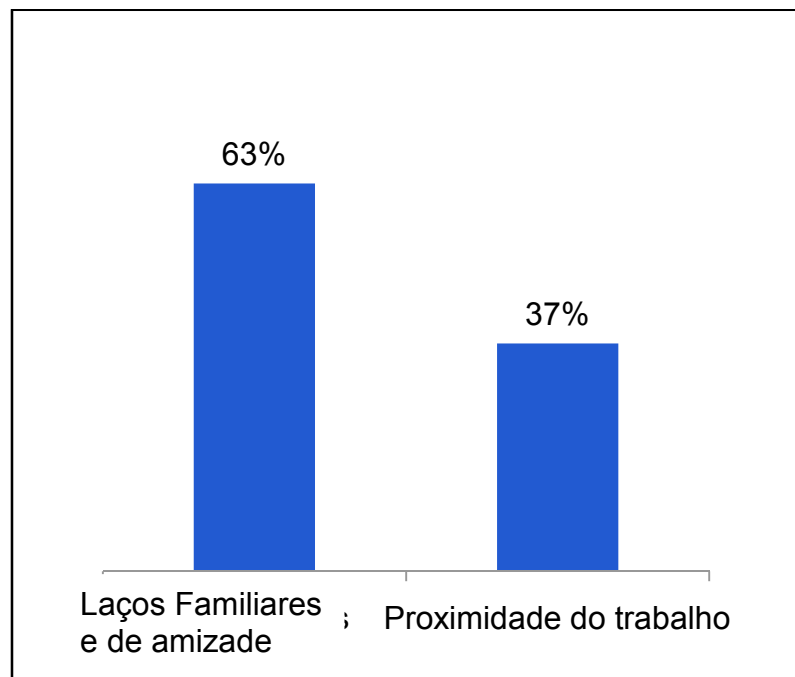


GRAFICO 11: Relação sobre a escolha da moradia  
Fonte: Produzido pelo autor

O dado obtido no GRAF. 12 pode ser comprovado pelo questionamento seguinte que diz respeito ao tempo em que os moradores residem na Vila. Cerca de trinta e nove por cento dos entrevistados residem na Vila há mais de 20 anos, sendo que vinte e oito por cento dos entrevistados residem na área há mais de 30 anos. Em alguns domicílios entrevistados, existem três gerações de pessoas da mesma família habitando a mesma edificação, crescendo e constituindo outros núcleos familiares dentro da própria Vila. Alguns moradores que disseram morar ali há mais de 20 anos, não necessariamente residem na mesma edificação durante todo esse período. Alguns moradores moraram em casas de aluguel e, posteriormente, compraram edificações na Vila. Isso poderá ser confirmado no item seguinte que irá caracterizar o mercado imobiliário informal dentro da área.

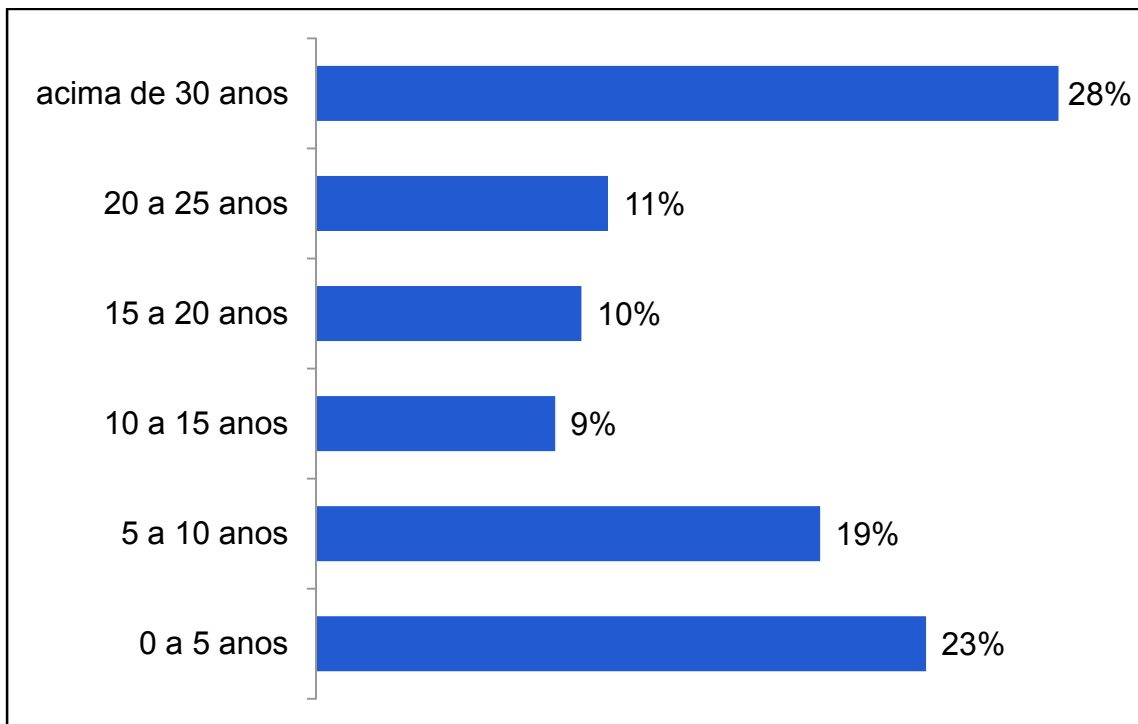


GRAFICO 12: Relação sobre o tempo que o entrevistado reside na Vila  
Fonte: Produzido pelo autor

Outro aspecto relevante diz respeito à origem dos moradores. Para melhor visualização dos dados coletados, as respostas dos entrevistados foram classificadas em três grupos, representados pelas respectivas tabelas:

- Relação sobre a origem dos entrevistados por Estado;
- Relação sobre a origem dos entrevistados por regiões de Minas Gerais;
- Relação sobre a origem dos entrevistados por bairros de Belo Horizonte.

Esses dados permitem estabelecer a mobilidade residencial dos moradores da Vila dentro da cidade, no Estado e fora do Estado. A mobilidade residencial dos pobres urbanos é um dos questionamentos e objetivos das pesquisas de Abramo e Baltrusis, autores usados no referencial teórico da pesquisa. Assim, os dados coletados referentes à origem dos moradores da Vila poderão ser usados posteriormente para pesquisas futuras com essa finalidade. Grande parte dos moradores entrevistados, nasceu na própria Vila, confirmando as informações coletadas referentes à escolha do local da moradia e aos laços familiares e de amizade existentes ali. Outra parte relevante dos entrevistados, tem origem em cidades localizadas no norte e no Vale do Jequitinhonha, ambas as regiões muito pobres dentro do Estado de Minas Gerais. Esses moradores vieram com a família em busca de oferta de trabalho e de condições de estudo para os filhos. Existem também alguns casos em que os entrevistados vieram de cidades de outros Estados como Espírito Santo, Mato Grosso e Bahia.

TABELA 8

Relação sobre a origem dos entrevistados por Estado

<b>Estados</b>	<b>%</b>
Bahia	9
Espírito Santo	1
Mato Grosso do Sul	1
Minas Gerais	89

Fonte: Desenvolvido pelo autor

Um fato bastante curioso diz respeito aos moradores vindos da Bahia, cerca de nove por cento. Esses moradores residem na parte alta da Vila, denominada pelos moradores como “Morro do Carrapato”. Eles são vizinhos e, quase em sua totalidade, vieram da cidade de Coaraci ou de cidades próximas a essa. Segundo relato dos próprios moradores, há cerca de 15 anos, veio um casal que conseguiu uma proposta

de trabalho na construção civil em Belo Horizonte. Esse casal habita a Vila até o momento e, em suas visitas aos parentes da Bahia, contava dos benefícios da vida na capital mineira, atraindo seus familiares para essa cidade. A princípio, as pessoas que vieram da Bahia eram todos da mesma família, mas depois passaram a vir indivíduos sem grau de parentesco, mas que, ao se mudarem para a Vila, formaram uma espécie de núcleo (na realidade, uma grande rede social). Os próprios moradores da Vila chamam o local como “Rua dos Baianos”. Nesse sentido, a Vila Acaba Mundo apresenta redes sociais familiares consolidadas, com vários moradores do mesmo beco com algum grau de parentesco. Segundo relato de uma moradora:

*“Vim da cidade de Coaraci, na Bahia, há cerca de três anos. O marido da minha vizinha veio primeiro. Ela ficou lá na Bahia, ele prometeu mandar dinheiro para ela, nos primeiros meses ele até mandou, mas depois sumiu. Quando meu marido decidiu vir para a Vila Acaba Mundo eu falei que ele só poderia vir se eu fosse junto. Acabou que, chegando aqui, ele arrumou outra mulher e me deixou sozinha com três filhos pequenos. A vida aqui é mais fácil do que na Bahia. Os meus filhos estão na escola e eu trabalho como diarista. Por enquanto, moro de aluguel, mas quero comprar uma casinha aqui para meus filhos.”*

Quando são cruzados os dados referentes à renda mensal média das famílias com os da sua origem e com os do tempo de residência na Vila, observa-se que os moradores vindos da Bahia possuem menor renda e menor tempo de residência na Vila do que os outros moradores. Podemos observar também que os moradores que habitam na Vila desde que nasceram possuem rendimento maior inclusive em função do grau de instrução. Vale acrescentar que, cruzando-se os dados referentes ao grau de instrução com os da origem do morador, é possível verificar que os vindos da Bahia e das cidades do Norte de Minas e Vale do Jequitinhonha possuem um grau de instrução muito baixo, alguns casos até mesmo de moradores analfabetos.

TABELA 9

Relação sobre a origem dos entrevistados por regiões de MG

REGIÕES DE MINAS	%
Central	34
Jequitinhonha	25
Rio Doce	13
Sul de Minas	10
Zona da Mata	10
Triângulo	4
Norte de Minas	2
Noroeste de Minas	2
Alto Paranaíba	0
Centro-Oeste	0

Fonte: Desenvolvido pelo autor



FIGURA 28: Mapa das Regionais de Minas Gerais  
 Fonte: Disponível em: [www.pbh.gov.br](http://www.pbh.gov.br) . Acesso em: 10. maio. 2010

Outro dado pertinente coletado na pesquisa e que também pode ser verificado como objeto de estudo dos autores Abramo e Baltrusis diz respeito à mobilidade residencial dos pobres entre favelas de uma mesma cidade. Cerca de trinta e oito por cento dos entrevistados que possuem sua origem em Belo Horizonte, vieram de outras vilas da cidade. Esses moradores alegam ter vindo para a Vila em função da proximidade com postos de trabalho e por ser a região um local pouco violento quando comparado a outras áreas da cidade. Em uma futura pesquisa, essas informações referentes à mobilidade residencial entre favelas poderão ser úteis no momento de se compararem os dados coletados com outras áreas de vilas e favelas da cidade de Belo Horizonte.

TABELA 10  
Relação sobre a origem dos entrevistados dentro de Belo Horizonte

<b>Dentro de Belo Horizonte</b>	<b>%</b>
Própria Vila	62
Outras Vilas	38

Fonte: Desenvolvido pelo autor

#### **4.5 Caracterização do mercado imobiliário informal**

Essa categoria busca compreender os mecanismos de operação do mercado imobiliário informal dentro da Vila. Primeiramente, questionou-se sobre a forma de acesso à moradia pelos moradores: compra, aluguel, ocupação ou outros. No caso de a resposta ter sido *ocupação*, a entrevista era finalizada visto que essa família não se inseria no mercado imobiliário informal. É importante acrescentar que a maioria dos casos de ocupação refere-se às famílias que moram na Vila há mais de trinta anos, quando a primeira geração da família ocupou e cercou uma parte do terreno e, à medida que os filhos iam crescendo e constituindo outro núcleo familiar, subdivisões no terreno ou na edificação iam surgindo. Por outro lado, pode ser verificado que, no citado “Morro do Carrapato”, existem ocupações de menos de cinco anos, com casas construídas com tapumes de construção.

A opção *outros*, como forma de acesso à moradia, não constava no questionário inicial, mas, após o pré-teste, essa opção foi acrescentada principalmente em razão dos casos de permuta entre moradores. Como exemplo, uma moradora de cerca de setenta anos que mora sozinha, com dificuldades de locomoção. Ela morava em uma casa de seis cômodos na parte mais alta da Vila, de difícil acesso, e trocou a casa por outra menor com três cômodos, na parte mais baixa da Vila. As trocas não envolveram unidades financeiras, portanto, não constituem mercado imobiliário e, por isso, no gráfico foram agrupadas juntamente com os casos de ocupação. Segundo relato da própria moradora:

*”Tenho 73 anos. Moro na Vila há mais de 35 anos. Desde que fiquei viúva e meus cinco filhos saíram, a casa ficou muito grande para mim. Depois que caí e quebrei a bacia, as coisas ficaram piores. Minha casa é muito boa como você pode ver, mas para chegar aqui no alto é bem difícil, tenho que andar muito! Foi então que apareceu uma pessoa querendo vender uma casa na parte baixa da Vila, bem perto da praça Carioca. Eu disse que queria comprar mas que dinheiro não tinha, apenas a minha casa. Foi aí que decidimos trocar. Para ele, foi melhor porque ainda está novo e com três filhos pequenos e a casa dele tem só três cômodos, diferente da minha que até quintal tem.”*

Vale acrescentar que somando-se a porcentagem dos moradores que dizem que compraram a edificação com a dos moradores que dizem que pagam aluguel tem-se sessenta e quatro por cento do total de entrevistados. Pode-se concluir, então, a presença expressiva do mercado imobiliário informal na Vila Acaba mundo, onde mais da metade dos entrevistados teve acesso à habitação por meio desse, conforme representado no GRÁF. 13:

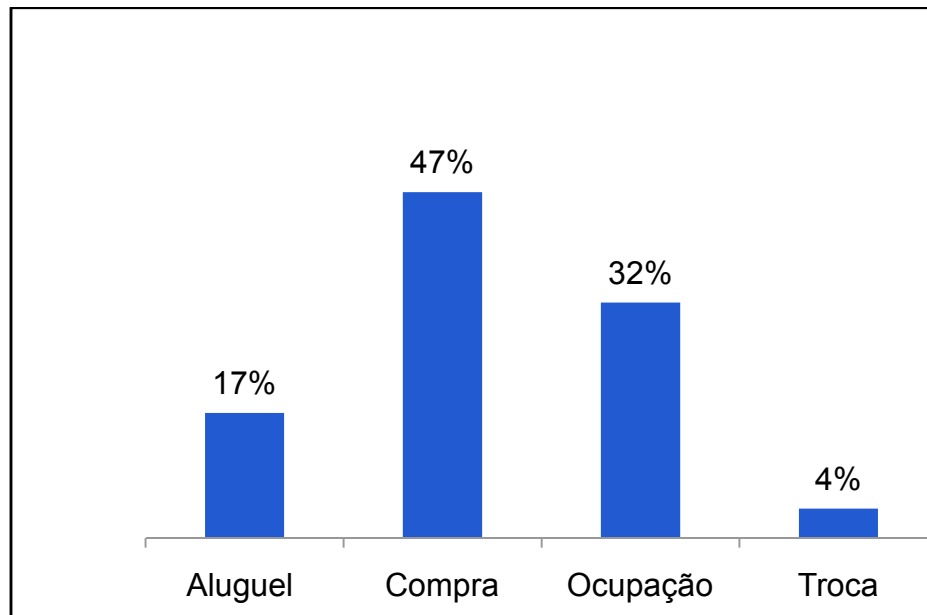


GRÁFICO 13: Relação sobre a forma de acesso à moradia  
Fonte: Desenvolvido pelo autor

Somando-se os casos nos quais existe o mercado imobiliário informal: Compra + Aluguel, tem-se que setenta e quatro por cento dos entrevistados teve acesso à habitação mediante a compra do imóvel e vinte e seis por cento dos entrevistados teve acesso à moradia por intermédio do processo de aluguel.

TABELA 11

Forma de acesso à moradia pelo mercado imobiliário informal	%
Compra	74
Aluguel	26

Relação sobre a forma de acesso à moradia pelo mercado imobiliário informal  
Fonte: Desenvolvido pelo autor

Assim, quando a resposta sobre o acesso à moradia referia-se à compra ou ao aluguel, a entrevista continuava. As seguintes perguntas foram feitas:

- Como ficou sabendo da oferta de venda ou de aluguel?
- De quem comprou ou alugou?
- Existiu algum intermediário nesse processo?
- Qual o valor de compra ou de aluguel?
- Qual a documentação exigida na transação de compra ou de aluguel?
- O imóvel comprado ou alugado possui registro oficial?
- Existiu algum fiador no processo de compra ou de aluguel?
- No caso de aluguel, qual o prazo do contrato?
- Tratando-se de compra, o valor pago foi efetivado por meio de economias pessoais, empréstimo pessoal ou bancário? Existe financiamento do valor?
- Como são estabelecidos os acordos nas transações comerciais? É cobrada multa em caso do descumprimento dos acordos? Como é feita a rescisão dos contratos estabelecidos? O que ocorre em caso de inadimplência?

A primeira pergunta feita: - “Como ficou sabendo da oferta de venda ou de aluguel?” - reforça a característica das redes sociais fortes presentes na Vila. Assim, as respostas dadas pelos entrevistados foram:

- Informações de parentes que moram na Vila.
- Informações de amigos que moram na Vila.
- Amigo do antigo proprietário.
- Informações de colegas de trabalho que moram na Vila.

Questionados sobre a existência de um local próprio para a divulgação das ofertas de venda e de aluguel, os entrevistados disseram que esse local não existe, mas que os comerciantes locais são as pessoas indicadas para se saber das informações dentro da Vila. Existem pessoas que anunciam as ofertas de venda e de aluguel das suas edificações nos estabelecimentos comerciais existentes. Outra fonte de informação também são algumas lideranças comunitárias apontadas pelos entrevistados. Foi

verificado que tais pessoas somente sabem das informações sobre os imóveis para compra ou aluguel, elas não fazem intermediação ou interferência nas negociações.

Já a segunda pergunta: - “De quem comprou ou alugou?” – teve por objetivo tentar estabelecer a existência de alguém que seria proprietário de vários imóveis de aluguel e que monopolizaria o mercado dentro da Vila. As respostas foram bem variadas e podem ser resumidas da seguinte maneira:

- Moradores que venderam parte do seu terreno.
- Moradores que venderam a laje mais o direito de construção.
- Moradores que ampliaram suas edificações e venderam ou alugaram alguns cômodos.
- Moradores que saíram da Vila e venderam ou alugaram suas edificações.

A terceira pergunta revelou a inexistência de intermediários no processo de compra, venda e aluguel de imóveis no interior da Vila. Os acordos são estabelecidos diretamente entre as partes envolvidas na negociação: vendedor e comprador, locatário e locador.

Já a quarta pergunta referente ao valor de venda ou de aluguel é bastante complexa de ser analisada. Quando a resposta se referia à compra da edificação, o valor era questionado pelo entrevistador e, muitas vezes, os moradores não quiseram informar o valor pago. Outras vezes, os moradores informavam o valor, mas a data da compra era muito antiga, então o valor já estava desatualizado, muitas vezes, em outra moeda. Também, foram encontradas três formas de compra para se ter acesso a uma moradia na Vila, sendo que essas modalidades existem até o momento atual, o que dificulta a montagem de um panorama de preços para a modalidade de compra. Essas modalidades foram as seguintes:

- *Compra do terreno*: Possui os valores mais baixos dos praticados no mercado imobiliário informal da Vila Acaba Mundo. Foram encontrados casos de terrenos vendidos por valores que variavam entre R\$ 1.200,00 a R\$ 3.000,00. Esses valores

variavam em função da localização, tipo do terreno: topografia e área. Foi encontrado um caso de morador que fez um contrato informal e comprou 56 m<sup>2</sup> de terreno do vizinho.

- *Compra da edificação*: Possui os valores mais altos dos praticados no mercado imobiliário informal da Vila Acaba Mundo. Foram encontrados valores de compra entre R\$ 4.000,00 a R\$ 16.000,00. Esses valores variavam em função da caracterização da edificação: estado de conservação, número de cômodos e a sua localização no interior da Vila.

- *Compra da laje*: Possui os valores intermediários dos praticados no mercado imobiliário informal da Vila Acaba Mundo. Foram encontrados valores de compra entre: R\$ 3.500,00 a R\$ 5.500,00. Segundo os moradores, os valores das lajes são superiores aos valores dos terrenos, pois as lajes são planas, estando prontas para se construir. Já os terrenos, dependendo da declividade, necessitam de arrimos ou outras contenções para se iniciar a construção. Os valores da venda das lajes variam em função de suas dimensões e de suas localizações.

Essas quatro modalidades de acesso à habitação, por intermédio da compra no interior da Vila Acaba Mundo, contribuem para a afirmação de Abramo (2005) quando declara que os produtos imobiliários ofertados nas favelas se caracterizam por sua diversidade e pela capacidade de atender às diversas necessidades e capacidade de comprometimento da renda de uma família. Já a pesquisa de Baltrusis (2005) aponta os seguintes fatores que contribuem para a formação dos preços do mercado imobiliário informal:

- *Tipologia*: Número de cômodos, material utilizado, qualidade da construção, tamanho e forma do lote.

- *Condições de infraestrutura*: O acesso que a Vila possui; a infraestrutura básica agrega valores ao imóvel.

- *Acesso ao trabalho*: O fator deslocamento casa-trabalho interfere na escolha individual de um imóvel em favela.

- *Redes Sociais*: As redes sociais e de solidariedade exercem um papel de destaque na dinâmica imobiliária informal na favela.

- *Segurança de Permanência*: Mais do que a posse segura do imóvel, a certeza de que os moradores podem permanecer naquela favela pode agregar valor ao imóvel.

- *Os agentes*: O processo de comercialização de terras e imóveis, tanto em favelas como em loteamentos irregulares, está consolidado, com uma estrutura, aparentemente organizada, semelhante àquela encontrada no mercado formal.

- *Localização dentro da Vila*: A localização de uma edificação dentro da Vila contribui para a composição do seu preço. Existem regiões mais valorizadas que outras dentro das favelas.

Trazendo os fatores que Baltrusis (2005) aponta que contribuem para a formação dos preços do mercado imobiliário informal para a realidade da formação dos preços dos imóveis dentro da Vila Acaba Mundo, temos:

- *Tipologia*: Esse fator também influencia no valor dos preços praticados na Vila Acaba Mundo. Assim, edificações com menos cômodos, com a qualidade construtiva inferior e com lotes pequenos têm preços, conseqüentemente, menores.

- *Condições de infraestrutura*: Por meio da pesquisa na Vila Acaba Mundo, esse fator foi verificado como componente da formação dos preços do mercado, principalmente quando relacionado à acessibilidade às edificações. Uma constatação interessante que pode ser verificada diz respeito ao acesso aos serviços das concessionárias de energia elétrica e ao abastecimento de água. O que pode ser verificado é que a informalidade no acesso a tais serviços é visto por alguns moradores como algo positivo e poderia trazer até mesmo um aumento na formação dos preços no mercado informal, visto que os moradores não pagam por toda energia, água e outros

serviços consumidos. Segundo relato de um morador:

*“Moro há cinco anos na Vila. Somos seis pessoas em casa: mulher mais quatro filhos. Pago somente a taxa mínima de energia cobrada pela Cemig, cerca de quinze reais por mês. O restante da energia vem através do ” gato” que fiz junto com meu vizinho. O pessoal da Cemig sabe, pois vem fazer a leitura no relógio e sabe que uma casa com seis pessoas e dois chuveiros não pode pagar só quinze reais por mês de energia. Acho que eles pensam que é melhor pagar o mínimo do que não pagar nada. Eu também consegui, junto com meu vizinho, TV a Cabo, com todos os canais liberados. Agora só falta a internet, mas, para isso, tenho que comprar um computador antes. Acho que vou comprar um à prestação, ainda mais agora que meus filhos estão precisando por causa da escola.”*

- *Acesso ao trabalho:* Essa questão afeta diretamente a escolha dos entrevistados por morarem na Vila e, conseqüentemente, contribui para a formação dos preços do mercado imobiliário informal local, visto se tratar de uma região bem localizada e próxima a postos de trabalho em potencial para a população da Vila.

- *Laços familiares e de amizade:* Esses Laos também contribuem para a formação dos preços do mercado na Vila Acaba Mundo uma vez que, quando questionados sobre o porquê de morarem no local, a maioria dos entrevistados respondeu ser devido aos laços familiares e de amizade que se estabelecem entre os moradores do local.

- *Segurança de Permanência:* Esse aspecto não contribui para a formação dos preços do mercado imobiliário informal na Vila Acaba Mundo, pois nenhum morador possui registro oficial e posse do seu imóvel. Além disso, desde o ano 2000, data em que ficou pronto o PGE, no qual estão descritos os projetos de intervenção para a área, os habitantes da Vila convivem com a insegurança em relação à permanência ou não da sua edificação após a realização das intervenções. Os moradores foram informados, apenas, que cerca de cem residências serão removidas, em função das obras, mas não foram informados quais são essas edificações e quais irão permanecer. Além disso, não têm conhecimento sobre a data do início das obras.

- *Os agentes*: Esse dado também não contribui para a formação dos preços do mercado imobiliário dentro da área estudada. O que pode ser observado pela pesquisa é que não existem intermediários envolvidos no processo e que o mercado imobiliário informal existente na Vila não é organizado, sendo baseado em relações de confiança entre os moradores.

- *Localização dentro da Vila*: Esse fator contribui grandemente para a formação dos preços praticados pelo mercado informal dentro da Vila. Assim, temos que, dentro da Vila Acaba Mundo, as áreas mais valorizadas são as edificações ao longo da Praça Carioca, na entrada da Vila, e as localizadas ao longo dos dois eixos de articulação interna: córrego da Cachoeira e córrego dos Carvalhos: Rua Lavras e Beco do Desengano. Essas regiões são as áreas de ocupação mais antiga da Vila, com ruas mais largas e de fácil acessibilidade, próximas ao comércio. Dessa forma, as edificações localizadas na parte mais alta da Vila são as que possuem valores mais baixos, muito em função das condições de acessibilidade, e perto do “Morro do Carrapato”, local na parte alta da Vila, onde se encontram as ocupações recentes, a “Rua dos Baianos”, sendo uma área caracterizada negativamente pelos próprios moradores da Vila.

Pode ser então verificado que a composição dos preços praticados pelo mercado imobiliário informal se assemelha grandemente aos praticados pelo mercado formal. O processo de escolha de um imóvel para morar obedece a uma série de fatores racionais como preço, localização, vantagens relativas, dentre outros e, ainda, aos não racionais. Abramo (2001) destaca que existe um forte indício de que as preferências locacionais de acessibilidade, vizinhança e estilo de vida teriam uma grande importância no universo familiar dos pobres.

O quinto questionamento referente à exigência de documentação para a realização da transação comercial revelou que essa documentação, muitas vezes, não é exigida. Existem algumas exceções, quando são feitos alguns contratos informais de compra,

venda e aluguel para os quais é exigida uma cópia de documentação como: CPF e Identidade dos envolvidos. Alguns moradores, que adquiriram as suas residências há mais tempo, relataram que era necessário um carimbo da associação dos moradores para formalizar a venda dos imóveis na Vila, mas essa prática não é mais comum. No processo de compra e de venda e de aluguel foram encontrados casos nos quais houve um contrato informal assinado pelos envolvidos. Vale acrescentar que muitos desses contratos eram cópias bem escritas de contratos formais, mas que não possuíam qualquer valor jurídico. Muitas vezes, os moradores recebem ajuda dos seus patrões, que redigem os contratos e eles os assinam, contudo não possuem a percepção exata do que está de fato escrito nesses contratos. ANEXOS B, C, D.

A sexta pergunta confirmou as informações fornecidas pela Urbel de que nenhum morador da Vila possui registro oficial da edificação. Questionados sobre a documentação de propriedade do imóvel, os moradores, muitas vezes, apresentavam as contas de energia da Companhia Energética de Minas Gerais (Cemig), nas quais constavam o nome do proprietário da casa e o endereço da edificação ANEXO E. Os moradores diziam que, se a conta de energia vinha com o nome deles escrito, estava comprovado que aquela edificação pertencia a eles. Essa questão merece ser mais bem estudada: é necessário analisar como é feito o cadastramento desses moradores pela companhia energética e como é realizada a cobrança do valor.

O sétimo questionamento revelou a inexistência de fiador no processo de compra, venda e aluguel. Já o oitavo questionamento referente aos prazos dos aluguéis revelou, mais uma vez, a informalidade da transação. Nos casos em que existem contratos informais, os prazos descritos nesses variavam entre um a dois anos. Porém, existem casos em que alguns entrevistados moram de aluguel há mais de quatro anos no local sem a existência de um contrato estabelecido entre o locador e locatário.

O nono questionamento revelou a existência de financiamentos informais para se adquirir uma edificação dentro da Vila. Na coleta de dados, foi verificado que alguns moradores adquiriram suas habitações na Vila, de forma informal, financiadas em até

vinte e quatro vezes, sendo que, algumas vezes, foram assinadas notas promissórias entre o vendedor e o comprador. ANEXO F.

Para os processos de compra que se realizaram à vista, quando questionados da forma de acesso ao montante de dinheiro empregado, as respostas comuns foram: economias pessoais da família, empréstimos pessoais em financeiras que não exigem a comprovação da renda e acertos referentes à saída de um emprego formal. Alguns entrevistados disseram que, para se ter acesso a um montante maior de dinheiro, tentam conseguir um emprego formal e depois de um determinado tempo pedem para serem mandados embora ou forçam essa tomada de decisão para ficarem com o valor do “acerto” e o seguro desemprego.

Finalmente, o décimo questionamento referente aos acordos estabelecidos entre os envolvidos na transação imobiliária revelou que o mercado que ocorre no interior da Vila é totalmente informal e os acordos são estabelecidos individualmente baseados em relações de extrema confiança entre os envolvidos. Entretanto, como não existem contratos, algumas vezes, os acordos informais não funcionam, e existem casos de abusos por parte dos locadores. Segundo relato de uma moradora:

*“Moro na vila há cerca de dois anos. Vim do interior com meus dois filhos quando meu marido morreu. Minha Irmã já morava aqui e possui casa própria. Quando me mudei, morei três meses com ela e, depois, aluguei uma casa para mim e meus dois filhos. Não assinei contrato, porque o dono da casa era um conhecido da minha Irmã. Combinei com ele de ficar um ano com a casa pagando duzentos reais por mês. No final desse ano, ele já falou que o valor ia aumentar para duzentos e trinta reais. Eu achei muito alto o valor, tentei abaixar esse valor, mas o dono da casa disse que, se eu não pagasse, já tinha arrumado outra família que podia pagar até mais que isso. Agora, há uma semana, ele me disse que quer a casa de volta e me deu mais uma semana para sair. Realmente não tenho lugar para ir, briguei com a minha Irmã e para a casa dela não volto! Procurei outras casas para alugar aqui, mas está muito difícil, eles estão cobrando quase duzentos e cinquenta reais por uma casa pior do que essa aqui”.*

Por meio das pesquisas realizadas, pode ser constatado que quem compra uma casa, mesmo que informalmente, sente-se dono dessa e em melhor situação de quem ocupa uma área. Percebe-se também o preconceito entre moradores que compraram as casas e os que ocuparam áreas. O interessante a se observar, ainda, é que existem casos recentes de compra e venda informal e de ocupação situados no Morro do Carrapato. De um lado, temos um morador que comprou a sua edificação há cerca de dois anos e do outro lado, um morador que ocupou e construiu sua edificação também aproximadamente nessa mesma data. A vulnerabilidade dessa área denominada como “Morro do Carrapato” já era conhecida quando foi feito o PGE (2000) há cerca de dez anos, conforme descrito no volume Diagnóstico:

Esta área está localizada na extensão do Beco dos Desenganos e é caracterizada por uma ocupação recente marcada por edificações predominantemente residenciais e com precário padrão construtivo. Sua acessibilidade é prejudicada pelas péssimas condições da via de acesso, que não apresenta qualquer forma de pavimentação, iluminação ou rede de saneamento. Atualmente, esse setor representa o principal vetor de expansão na Vila, causando atritos e ações judiciais com os proprietários dos lotes próximos (PGE, 2000, p.73).

Pode-se concluir que as edificações, consideradas como ocupações recentes no ano 2000, consolidaram-se e viraram até mesmo objeto de venda e de aluguel. Além disso, como o poder público nada fez para restringir novas invasões nessa área, a região tem sido alvo de recentes ocupações conforme foi evidenciado pelas pesquisas. O preconceito dentro da Vila existe, também, entre os moradores de aluguel. As moradias de aluguel se encontram na parte mais baixa e mais antiga da Vila e a área de ocupação recente está na parte mais alta, de difícil acesso. Os moradores que pagam aluguel se sentem mais inseridos socialmente na Vila e em melhor situação do que os ocupantes. Segundo relato de uma moradora do morro do Carrapato:

*“Eu vim do Vale do Jequitinhonha há cerca de dez anos. Vim sozinha com meus dois filhos. Minha Irmã já morava aqui na Vila com o marido dela. Quando vim para cá, não quis ficar na casa dela, pois era muito pequena e ela já tinha os três filhos. Aluguei uma casinha para mim e meus filhos. Foi bem difícil pagar aluguel e ainda guardar um pouco de dinheiro porque o meu objetivo era comprar para mim uma casa. Quando minha filha mais velha cresceu, ela começou a trabalhar em casa de família e o dinheiro dela era guardado para a compra da nossa casa. Ano passado, depois de oito anos de aluguel, consegui comprar nossa casa. Como você pode ver, ela está precisando de muita reforma e é menor do que a casa que eu alugava. Mas, no futuro, quero tirar a telha, colocar laje e construir mais dois cômodos em cima. A casa é minha mesmo, assinei um contrato com o antigo dono, pago conta de luz e de água. Não faço como aquela vizinha minha ali que invadiu o terreno e construiu. O pessoal da prefeitura não devia deixar isso acontecer”.*

Um fato bastante preocupante observado foi uma ocupação recente no Morro do Carrapato que ocorreu durante a pesquisa desenvolvida pelo autor. No mês de agosto de 2010, foi tirada uma foto de uma área que continha apenas uma edificação construída de madeirite. Já no mês de novembro de 2010, a área foi novamente fotografada e contava com duas edificações construídas precariamente. As duas famílias que moram no local são parentes e vieram da região do Vale do Jequitinhonha em Minas Gerais. Primeiramente, veio uma das famílias e, em seguida, a outra, pois a mulher estava grávida de trigêmeos e buscava melhores condições para criá-los. Apesar de a situação, em que vivem, ser precária, os moradores disseram preferir morar em Belo horizonte a voltar para suas cidades de origem.



FIGURA 29: Ocupação no Morro do Carrapato.  
Nota: Foto tirada no mês de Agosto, quando existia apenas um domicílio.  
Fonte: Produzida pelo autor. 2010



FIGURA 30: Ocupação no Morro do Carrapato.  
Nota: Foto tirada no mês de Novembro. Os moradores ampliaram a edificação e mais uma família habita no local.  
Fonte: Produzida pelo autor. 2010

Outra informação relevante é que o conhecimento sobre a existência de um mercado imobiliário informal dentro da Vila Acaba Mundo já era notada pelos técnicos que realizaram a pesquisa do PGE (2000):

Como é possível observar, cerca de 30% dos domicílios estão ocupados pelas atuais famílias há, no máximo, cinco anos. Em relação a tal questão, é fundamental realçar que tais dados não significam que o domicílio foi recentemente edificado, mas pode englobar também edificações que apresentaram mudança de donos nos últimos anos, situação comum, considerando a dinâmica demográfica encontrada nas vilas e favelas de Belo Horizonte (PGE, 2000, p.30).

Entretanto, apesar da ciência desse mercado, esse importante fato não foi levado em consideração no momento de se estabelecerem as propostas de projetos e intervenções para a área da Vila. A pesquisa, aqui apresentada, mostrou que existem casos de aluguel informal na Vila há pelo menos dezoito anos. Foi constatado que o inquilino não é o mesmo ao longo desse período, mas o locatário é o mesmo proprietário do imóvel. Surpreendentemente, a pesquisa do PGE (2000, p.47) relata a inexistência desse tipo de mercado na Vila no ano 2000:

Como é possível observar, predominam, na área, os domicílios ocupados por seus próprios donos, ainda que os mesmos não possuam, em sua grande maioria, escritura ou título de propriedade de seus terrenos. Por outro lado, não foram registrados, nem em 1991, nem em 2000, casos de imóveis alugados, o que indica não ser esta uma prática frequente na Vila (PGE, 2000, p.47).

Seria importante investigar a situação jurídica de moradores que compram uma casa informalmente, outros que ocupam a área e constroem suas casas e aqueles que alugam uma casa informalmente. Além disso, é necessário entender as ações dos órgãos públicos nesses casos. A política atual utilizada pela Urbel para a realização das ações e intervenções descritas pelo PGE desconsidera as famílias que moram de aluguel no processo de indenizações, quando for necessária a remoção de famílias, em virtude de obras a serem realizadas. O principal problema do mercado de locação é a posse precária, pois ele não garante a permanência dos locatários. Se, no ano de 2000, essa população já foi desconsiderada, hoje, esse fato deve ser checado, pois o que pode ser observado é que os casos de aluguel na Vila têm se consolidado, ao longo

dos anos, dada à escassez de áreas para ocupação. É importante ressaltar que, apesar da pesquisa, do levantamento de dados, do diagnóstico e das propostas feitas pelos técnicos contratados pela Urbel terem sido feitos no ano 2000, até o presente momento não há previsão para que as obras descritas nesse plano sejam realizadas.

Segundo Abramo (2009), a mobilidade residencial dos pobres dentro dos assentamentos informais é uma das duas grandes lacunas no estudo do mercado imobiliário informal. Um caso interessante de mobilidade residencial de uma família dentro da própria Vila foi encontrado. Trata-se de uma família constituída de uma mulher que cuida sozinha de quatro filhos com idades entre três e onze anos. A família veio da cidade de Vitória no Estado do Espírito Santo há cerca de cinco anos morar de aluguel em função das redes sociais que havia na Vila e de uma promessa de emprego em um comércio nas suas proximidades. O primeiro local que a família habitou foi uma casa com quatro cômodos próxima ao centro comunitário da Vila, uma área valorizada pelos moradores. A família pagava cerca de R\$ 250,00 por mês de aluguel pela moradia, na qual habitou durante dois anos até o momento em que a chefe da família perdeu o emprego formal e passou a trabalhar como diarista em casas próximas à Vila. A família teve, então, que procurar um aluguel mais barato e se mudou para uma área menos valorizada e de difícil acesso pela qual pagou aluguel no valor de R\$160,00 por mês durante quase um ano. No entanto, mais uma vez, esse valor de aluguel tornou-se inviável para o orçamento familiar e a família decidiu ocupar uma área no “Morro do Carrapato” onde construiu uma edificação utilizando-se de tapumes de construção. O exemplo descrito, encontrado na Vila, é diferente dos resultados de Abramo quando descreve a mobilidade residencial ascendente, do aluguel para a moradia própria. Por outro lado, os seis casos de mobilidade residencial são semelhantes aos descritos por Abramo, na consideração do aluguel como “porta de entrada” das famílias na Vila, as quais, ao melhorarem sua condição financeira, conseguiram adquirir uma moradia.



FIGURAS 31,32 e 33: Mobilidade residencial descendente.

Nota: Exemplo de mobilidade residencial descendente. A família não conseguiu arcar com os custos do aluguel nas edificações acima (duas primeiras imagens). Ocupou uma área no morro do carrapato e construiu precariamente uma edificação (terceira imagem).

Fonte: Produzida pelo autor. 2010



FIGURA 34 e 35: Mercado imobiliário na Vila.

Nota: Terrenos e lajes disponíveis para compra, venda e aluguel.

Fonte: Produzida pelo autor. 2010



FIGURA 36: Mercado imobiliário na Vila.

Nota: Exemplo de terreno disponível para venda e construção no interior da Vila.

Fonte: Produzida pelo autor. 2010

## 4.6 Perfil dos Agentes Envolvidos no Mercado Imobiliário Informal

Após a análise do mercado imobiliário informal que acontece dentro da Vila Acaba Mundo, procurou-se identificar quem eram os agentes envolvidos nesse mercado: compradores e vendedores; locadores e locatários. Para essa análise, algumas informações obtidas na coleta de dados foram cruzadas. Essas se referem às seguintes categorias de análise: Trabalho e Renda; Escolha do local da moradia; Tempo de residência na Vila; Origem do morador; Forma de acesso à moradia. Assim, foi criado um panorama que será apresentado a seguir, o qual procurará identificar algumas características comuns a esses agentes.

Nos casos de aluguel, os locatários são habitantes recentes da Vila e se utilizam do aluguel como primeiro modo de acesso à habitação. Esses moradores alegam preferirem pagar aluguel na Vila a morarem em local distante do trabalho, em referência aos altos custos do transporte coletivo e ao expressivo tempo de deslocamento. Segundo relato de uma moradora:

*“Morava na cidade de Ribeirão das Neves. Quando casei, construí no terreno dos meus pais. Meu marido estava desempregado e conseguiu arrumar emprego em uma obra aqui perto da Vila no bairro Sion. Ele gastava uma hora e meia para chegar ao trabalho e à noite gastava até duas horas para chegar a casa, dependendo do trânsito. Um amigo dele da obra já morava aqui na Vila e falou com ele que tinha umas casas para alugar aqui. Estamos há três meses aqui e pagamos duzentos e dez reais por mês com o aluguel. Apesar de em Ribeirão das Neves não pagarmos nada, preferimos morar aqui. Ele vai a pé para o trabalho e, ainda, economiza o vale-transporte. Eu também vou procurar trabalho aqui perto ano que vem. Agora não posso porque meu filho tem só dois meses, mas no próximo ano, já posso deixar ele aqui na creche para ir ao trabalho.”*

Assim, quando os dados referentes à renda, à origem dos moradores e ao tempo de residência na edificação foram cruzados com os da forma de acesso à habitação, pode ser verificado que os moradores de aluguel possuem uma renda de zero a três salários mínimos; um tempo de residência na Vila em torno de três anos e se originam de

bairros periféricos de Belo Horizonte ou de cidades da Bahia e Vale do Jequitinhonha. Sobre o mercado imobiliário de aluguel, Baltrusis (2005), afirma que:

Só é possível a existência de um mercado de aluguéis forte quando o mercado de compra e venda também são dinâmicos e ativos. Dentro dessa lógica, o mercado de locação ganharia força, uma vez que as favelas se adensaram e os preços dos imóveis se tornaram muito altos para que os novos moradores de baixos rendimentos possam adquirir seus imóveis (BALTRUSIS, 2005, p. 94).

O aluguel passa a ser, então, a primeira forma de acesso à habitação na Vila, já que, atualmente, não existem muitas áreas disponíveis para ocupação; as que existem, são de difícil acesso. O mercado imobiliário de locação se fortalece à medida que as favelas se adensam e os preços dos imóveis vendidos se tornam inviáveis para novos moradores.

Já os locadores dos imóveis, em sua grande maioria, são os próprios moradores da Vila que, para aumentarem a renda, constroem ou outra casa dentro do terreno ou na laje de sua casa e a aluga. Esses moradores locadores são, em sua grande maioria, provenientes de antigas famílias moradoras da Vila, que, por terem ocupado a área há mais de trinta anos, possuem uma área maior de terreno em suas próprias casas, o que possibilita a subdivisão do terreno para a construção de habitações de aluguel. Foram encontrados dois casos nos quais os locadores eram donos de três casas de aluguel dentro da Vila; no restante, os locadores tinham apenas um imóvel de aluguel. Baltrusis (2005) afirma que:

O mercado de locação vem se consolidando como segmento complementar da dinâmica do mercado informal, com a característica de atender à demanda recém chegada ou de famílias recém formadas que não possuem recursos suficientes para adquirir um imóvel (BALTRUSIS 2005, p. 93).

Nos casos de compra da edificação, os compradores são, muitas vezes, constituídos de famílias que já moravam na Vila sob a forma de aluguel e vieram de outras cidades em busca de emprego em Belo Horizonte. Há também aqueles que moravam na casa dos pais e, ao constituírem um novo núcleo familiar, compraram as edificações de vizinhos

ou de amigos. Os vendedores são, em sua grande maioria, pessoas que, ao terminarem de construir suas casas, fracionam o terreno e vendem uma parte desse aos novos moradores para que construam suas edificações. Esses são os casos de compras que ocorreram há mais tempo.

Casos comuns são aqueles em que os antigos moradores venderam a casa e se mudaram para suas cidades natais no interior de Minas Gerais. Os contratos estabelecidos por esses moradores são também informais. Assim, quando os dados referentes à renda, à origem dos moradores e ao tempo de residência na edificação foram cruzados com os da forma de acesso à habitação, pode ser verificado que os moradores que compraram as suas edificações possuem uma renda de zero a três salários mínimos e um tempo de residência na Vila superior a oito anos. Eles possuem a sua origem principalmente da própria Vila. Além disso, antes de comprarem a sua edificação, eles moravam de aluguel ou na casa dos próprios pais, de parentes ou de amigos também no interior da Vila.

## 5 – O CUSTO DA MORADIA FORMAL

*O meio urbano reforça e valoriza desigualdades e é, portanto, um espaço público não democrático e não moderno. O fato de esse tipo de organização se espalhar pelo mundo inteiro (...) indica que o espaço urbano pode ser a arena na qual a democratização, a equalização social e a expansão dos direitos da cidadania vêm sendo contestados nas sociedades contemporâneas*

Teresa Caldeira, *Cidade dos muros: segregação e cidadania em São Paulo*

Após a pesquisa em todos os domicílios da Vila Acaba Mundo, um questionamento referente à forma de acesso à moradia foi feito: Os entrevistados teriam a opção de adquirir uma moradia produzida pelo mercado imobiliário formal? Nos dados coletados na categoria de análise - Trabalho e Renda –, pode ser verificado que sessenta por cento dos entrevistados possuem emprego informal, sem o vínculo da carteira assinada, e quarenta por cento dos entrevistados possuem emprego formal. Quando cruzamos os dados referentes à renda com os da formalidade do trabalho, verificamos que todos os trabalhadores formais possuem renda entre zero a três salários mínimos. Já os informais estão incluídos na faixa de renda entre zero a três, mas existem casos de trabalhadores informais com rendimentos mais elevados, acima de cinco salários mínimos. Assim, com base nesses dados, foram montados três diferentes cenários para tentar responder ao questionamento sobre a possibilidade de um entrevistado da Vila ter acesso a uma moradia formal.

- Cenário 1: Família com renda entre zero a três salários mínimos com trabalho formal;
- Cenário 2: Família com renda entre zero a três salários mínimos com trabalho informal;
- Cenário 3: Família com renda acima de três salários mínimos com trabalho informal.

Dessa forma, após a composição desses cenários, foi feita uma pesquisa em uma construtora e incorporadora, com sede em Belo Horizonte, que trabalha há mais de vinte e três anos no seguimento de imóveis residenciais populares e possui obras nos Estados de Minas Gerais, São Paulo, Bahia e Pará. Durante a pesquisa na construtora, os três cenários foram apresentados e algumas opções de imóveis, com o detalhamento sobre os valores, formas de financiamentos, juros, área e localização serão apresentados a seguir.

A entrevista na construtora realizou-se no mês de dezembro de 2010, na sede da construtora, com uma funcionária chefe do setor de Clientividade. Esse setor, dentro da construtora, cuida de toda a parte de pós venda dos apartamentos, e do contato direto com os clientes. Foi explicado que a construtora possui uma central de vendas localizada no centro da cidade de Belo Horizonte, local de fácil acesso e no qual circulam diariamente clientes em potencial para os empreendimentos feitos pela empresa. Os possíveis clientes podem se dirigir a essa central de vendas onde os funcionários da construtora chamados consultores irão auxiliá-los na escolha do imóvel em função da renda desse, da localização, e da tipologia pretendida. Também, no canteiro de obras de alguns empreendimentos são montadas centrais de venda, nas quais os consultores também estão presentes. O objetivo da pesquisa foi apresentado para a entrevistada e os três cenários que compõem o universo da renda dos moradores da Vila foram analisados por ela.

A chefe do setor de Clientividade, então, mencionou para o pesquisador um empreendimento que a construtora possui na cidade de Ribeirão das Neves, que está em fase de obras. Segundo a entrevistada, todas as unidades já foram comercializadas, entretanto, para se realizar a pesquisa, foram analisados os dados referentes à renda dos clientes que adquiriram o empreendimento e pesquisada a forma de financiamento que esses realizam. Assim, constatou-se que o empreendimento analisado possui clientes que estão dentro dos três cenários apresentados. Quando questionada sobre a necessidade de o cliente possuir renda formal, a entrevistada explicou não ser necessária a comprovação dessa formalidade. A renda é informada pelo cliente, e comprovada de alguma maneira, que pode ser mediante movimentação bancária, sendo trabalhador do comércio, pode ser ainda comprovada por meio de nota fiscal da compra das mercadorias, entre outras. A comprovação da renda é um grande entrave ao trabalhador informal para conseguir acesso a um financiamento bancário. Esse trabalhador pode conseguir um financiamento desde que comprove sua renda, mas essa é uma tarefa difícil para atividades informais, pois, muitas vezes, não há emissão de nota fiscal ou movimentação bancária declarada. Assim, o valor da renda do cliente irá influenciar no valor do financiamento que conseguirá retirar junto à Caixa Econômica

Federal, e a formalidade do emprego irá influenciar no uso do FGTS como forma de pagamento da moradia.

As etapas desde a chegada do cliente à empresa até a formalização do contrato serão detalhadas segundo informações da funcionária da empresa. Após a chegada do cliente à central de vendas, o consultor pergunta sobre sua renda e a comprovação dessa. Em seguida, mostra alguns empreendimentos de acordo com a realidade do cliente. O consultor entra no site da Caixa Econômica Federal, no simulador de financiamento e, com base na renda mensal do cliente; na idade desse; no valor do empreendimento e na formalidade do emprego, é pesquisado qual o valor máximo de financiamento que poderá ser adquirido junto à Caixa Econômica Federal. O valor desse empreendimento poderá ser de até trinta por cento superior à capacidade de financiamento que o cliente possui. Assim, setenta por cento do valor do imóvel é financiado diretamente pela Caixa Econômica Federal, e os outros trinta por cento são financiados diretamente com a construtora durante o período em que a obra está sendo executada.

O financiamento, feito com a Caixa, irá variar em função da renda do cliente; da idade desse e da formalidade do emprego (caso o trabalhador tiver mais de três anos de contribuição, o FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - poderá ser usado). Além disso, o valor da prestação que será paga para a Caixa Econômica Federal não pode ultrapassar trinta por cento da renda familiar do cliente. Também, para se compor a renda familiar, pode-se somar a renda do marido e da esposa, independentemente de serem casados oficialmente, é necessária apenas a comprovação de uma união estável. Segundo a entrevistada, o tempo de financiamento pode variar entre 20, 25 ou 30 anos, mas, quase a totalidade dos compradores dos empreendimentos com o perfil de renda citado na pesquisa utiliza sempre o maior prazo previsto. Durante o financiamento, o imóvel estará sob posse do cliente. Entretanto, a propriedade definitiva desse só é dada depois do término do financiamento. Caso o cliente deixe de pagar até três parcelas da negociação, o imóvel é tomado pela agência financeira e pode ir a leilão. É relevante acrescentar que o modelo de financiamento utilizado está dentro do

Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida no qual existe um subsídio por parte do governo, bastante considerável, que também irá variar em função da renda e do preço do imóvel.

Já o financiamento referente a até trinta por cento do valor do imóvel é negociado diretamente com a construtora, sem passar por instituição financeira. Esse valor é negociado cliente a cliente, quando o consultor analisa a renda e a capacidade de pagamento de cada um e divide o valor total do imóvel em parcelas que devem ser quitadas até antes de a obra ser concluída. É interessante se observar que, segundo a entrevistada, o valor da renda comprometida com a prestação pode ser superior aos trinta por cento, em desacordo com o que determina a instituição financeira, o que se caracterizaria como déficit habitacional. No momento em que se assina o contrato com a construtora, é dada uma parcela de sinal, paga à vista, que varia em função da negociação do cliente diretamente com o consultor.

O restante é dividido até o prazo máximo que a obra tem para ficar pronta. Segundo a entrevistada, os empreendimentos da construtora começam a ser vendidos até dois anos antes de a obra ser entregue, prazo esse que os clientes têm para pagar os trinta por cento do valor do imóvel. Quando questionada sobre a inadimplência dos clientes, a entrevistada relatou que não existem muitos desacordos, apenas cerca de cinco por cento do total de vendas. Além disso, devido à valorização crescente dos imóveis, os clientes que não conseguem pagar as prestações podem renegociar o imóvel para outro comprador. Nos casos nos quais existe a inadimplência, a construtora devolve para o cliente setenta por cento do valor pago, parcelados conforme acordo com o cliente. O apartamento só é entregue para o cliente após a quitação integral dos trinta por cento referentes ao valor total da venda. A seguir, serão apresentadas as formas como seis clientes reais adquiriram o apartamento no empreendimento citado. Esses clientes foram escolhidos em função da renda declarada ser similar aos três cenários propostos na pesquisa. Também serão apresentadas imagens do empreendimento com suas características.

## Empreendimento a venda pela construtora



Figura 37,38 e 39. Planta, Fachada e Implantação do Empreendimento.  
Fonte: Disponibilizado pela Construtora. 2010

**Endereço:** Av. Antônio Teixeira Leite, 79, bairro Jardim de Alá, Justinópolis, Ribeirão das Neves / MG,

**Caracterização:** 02 quartos, sala, cozinha e banho. 37 m

**Valor:** Média de R\$ 85.000

**Forma de Pagamento:** Financiamento com a Construtora e com a Caixa Econômica Federal

---

**CLIENTE 01 – RENDA INFORMAL****Valor da Proposta:** R\$ 86.923**Renda:** R\$ 1.978,23**Financiamento com a Caixa Econômica Federal**

R\$ 66.960

**Financiamento com a Construtora**

R\$ 19.963

**Entrada:** R\$ 4.000**04 Parcelas de:** R\$ 1.160**01 Parcela de:** R\$ 1.763**02 Parcelas de:** R\$ 1.990**20 Parcelas de:** R\$479

---

**CLIENTE 02 – RENDA FORMAL****Valor da Proposta:** R\$ 80.002**Renda:** R\$ 1.459,39**Financiamento com a Caixa Econômica Federal**

R\$ 60.300

FGTS: R\$ 2.100

**Financiamento com a Construtora**

R\$ 17.602

**Entrada:** R\$ 1.384**02 Parcelas de:** R\$ 1.384**02 Parcelas de:** R\$ 1.500**19 Parcelas de:** R\$ 550

---

**CLIENTE 03 – RENDA FORMAL****Valor da Proposta:** R\$ 81.380**Renda:** R\$ 1.314,00**Financiamento com a Caixa Econômica Federal**

R\$ 60.660

FGTS: R\$ 6.340

**Financiamento com a Construtora**

R\$ 14.380

**Entrada:** R\$ 3.000**02 Parcelas de:** R\$ 1.500**21 Parcelas de:** R\$ 399,05

---

**CLIENTE 04 – RENDA FORMAL****Valor da Proposta:** R\$ 79.724,78**Renda:** R\$ 930,00**Financiamento com a Caixa Econômica Federal**

R\$ 55.600,78

FGTS: R\$ 704,00

**Financiamento com a Construtora**

R\$ 23.420

**Entrada:** R\$ 12.340,00**03 Parcelas de:** R\$ 1.200**22 Parcelas de:** R\$ 340,00

---

**CLIENTE 05 – RENDA FORMAL****Valor da Proposta:** R\$ 80.092,96**Renda:** R\$ 1.175**Financiamento com a Caixa Econômica Federal**

R\$ 62.636,47

FGTS: R\$ 4.363,53

**Financiamento com a Construtora**

R\$ 13.092,96

**Entrada:** R\$ 3.000**02 Parcelas de:** R\$ 1.500**21 Parcelas de:** R\$ 337,76

---

**CLIENTE 06 – RENDA INFORMAL****Valor da Proposta:** R\$ 80.092,96**Renda:** R\$ 1.400**Financiamento com a Caixa Econômica Federal**

R\$ 66.228,00

**Financiamento com a Construtora**

R\$ 13.864,04

**Entrada:** R\$ 964**19 Parcelas de:** R\$ 363,16**02 Parcelas de:** R\$ 1.500**01 Parcela de:** R\$ 3.000

Pode ser observado, nas propostas de compra das unidades do empreendimento, que os compradores formais têm o auxílio do FGTS, o que aumenta a capacidade de financiamento junto à instituição financeira. Também foi verificado que o grande problema existente é o referente à parte financiada com a construtora. Exige-se um valor de entrada e o prazo máximo de pagamento se dá em função da data da compra do imóvel e no prazo de execução desse. Além disso, nesse período, o cliente tem que arcar com os custos do financiamento com a construtora e, ainda, com as despesas da antiga moradia, que pode ser até mesmo de aluguel.

Vale ressaltar que o cliente de menor renda que adquiriu um apartamento no empreendimento possui renda de R\$ 930,00 ou cerca de 1,8 salários mínimos. Conforme pode ser verificado no quadro, ele teve que pagar uma entrada bastante elevada, pois sua capacidade de financiamento é pequena. Assim, tratando-se de pessoas com renda familiar inferior a esse valor, o acesso a uma habitação é ainda mais difícil. Conclui-se que o entrave verificado para acesso à habitação é que a capacidade de financiamento de clientes com essa faixa de renda é insuficiente para adquirir um imóvel produzido pelo mercado formal.

Assim, para se fazer um comparativo entre os imóveis disponíveis pelo mercado formal com o informal, outra pesquisa foi realizada na Vila acaba Mundo. Uma moradora, que reside há 15 anos na Vila, simulou a tentativa de acesso a uma habitação na área para sua irmã que mora na Bahia. Essa moradora, com o auxílio do pesquisador, fez uma análise dos imóveis disponíveis para compra e locação, com suas respectivas características, valores e formas de pagamento. A pesquisa foi realizada no final do mês de novembro de 2010. Foram investigadas quatro edificações que estavam à venda e duas edificações que estavam para serem alugadas. A pesquisa que essa moradora fez foi bem simples. Ela apenas divulgou para vizinhos e amigos que moram na Vila, que sua irmã iria vir para Belo Horizonte e estava à procura de um local para morar. As informações sobre os imóveis disponíveis para venda e aluguel vieram exclusivamente das redes sociais que a moradora possui no local.

---

## Oferta de Compra e Venda



FIGURA 40: Oferta de venda na Vila Acaba Mundo.  
Fonte: Produzida pelo autor. 2010

**Endereço:** Beco da Igreja, 10

**Caracterização:** 01 pavimento, 05 cômodos, quintal

**Valor:** R\$ 18.000

**Forma de Pagamento:** à vista

---

---

## Oferta de Compra e Venda



**Figura 41:** Oferta de venda na Vila Acaba Mundo.  
Fonte: Produzida pelo autor. 2010

**Endereço:** Beco da Igreja, 57

**Caracterização:** 02 pavimentos, 04 cômodos

**Valor:** R\$ 16.000

**Forma de Pagamento:** 03 parcelas mensais

---

---

### Oferta de Compra e Venda



FIGURA 42: Oferta de venda na Vila Acaba Mundo.  
Fonte: Produzida pelo autor. 2010

**Endereço:** Beco da Igreja, 35

**Caracterização:** 02 casas no mesmo terreno, 08 cômodos,  
quintal

**Valor:** R\$ 35.000

**Forma de Pagamento:** à vista

---

---

## Oferta de Compra e Venda



**Figura 43:** Oferta de venda na Vila Acaba Mundo.  
Fonte: Produzida pelo autor. 2010

**Endereço:** Beco da Cachoeira, 74

**Caracterização:** 03 pavimentos, 07 cômodos, laje.

**Valor:** R\$ 40.000

**Forma de Pagamento:** 04 parcelas mensais

---

---

## Oferta de Compra e Venda



**Figura 44:** Oferta de venda na Vila Acaba Mundo.  
Fonte: Produzida pelo autor. 2010

**Endereço:** Morro do Carrapato, 20

**Caracterização:** 01 cômodo construído em alvenaria

**Valor:** R\$ 5.000

**Forma de Pagamento:** 03 parcelas mensais

---

---

## Oferta de Aluguel



**Figura 45:** Oferta de aluguel na Vila Acaba Mundo.  
Fonte: Produzida pelo autor. 2010

**Endereço:** Beco da Mina, 62

**Caracterização:** 01 pavimento, 04 cômodos.

**Valor:** R\$ 250,00

---

---

## Oferta de Aluguel



**Figura 46:** Oferta de aluguel na Vila Acaba Mundo.  
Fonte: Produzida pelo autor. 2010

**Endereço:** Rua dos Carvalhos, 55

**Caracterização:** 02 pavimentos, 05 cômodos, laje.

**Valor:** R\$ 380,00

---

Os imóveis pesquisados, para compra na favela, revelam a necessidade de os compradores terem uma reserva econômica para adquiri-los. Eles têm que ser pagos à vista ou financiados em poucas parcelas. Esse fato confirma o referencial teórico sobre o mercado imobiliário quando caracteriza o aluguel como sendo a porta de entrada dos pobres nas favelas. Também foram encontrados imóveis nas favelas para compra que variam entre cinco mil a quarenta mil reais e imóveis para alugar com preços que variam entre 250 a 380 reais. E uma diversidade de tipologias: Casas térreas; sobrados; lajes; cômodos. Verificou-se que a valorização dos imóveis nas favelas se dá em função da sua localização, tipologia e condição do imóvel. Assim, aqueles localizados na parte baixa da Vila, próximo à Praça Carioca possuem valores mais elevados tanto de compra quanto de aluguel.

Quando comparamos os imóveis formais com os informais, verificamos que, muitas vezes, a dimensão dos imóveis formais é menor que os informais. Além disso, não possibilitam ampliação ou qualquer modificação no seu interior. Vale ressaltar que o empreendimento pesquisado com a construtora possui cerca de 37 metros quadrados e apenas dois quartos. Por outro lado, alguns imóveis nas favelas possuem metragem quadrada superior a esse valor, e ainda existe a possibilidade de ampliação desse imóvel, seja construindo mais um pavimento, vertical ou horizontalmente, ou mais cômodos. A variação de tipologias dos imóveis das favelas possibilita, também, que um morador venha a adquirir um cômodo como o demonstrado na pesquisa, por cerca de R\$ 5.000 e, ao longo da sua vida, possa ampliá-lo e modificá-lo conforme sua necessidade mediante a autoconstrução. Esse valor, segundo a pesquisa, pode ser ainda dividido em três vezes, facilitando ainda mais o acesso de um morador à edificação.

É relevante analisar se é possível, ao mercado formal, produzir empreendimentos com tipologias diferenciadas e com capacidade de ampliação para diferentes configurações familiares. Ou, ainda, se é necessário a intervenção do Estado para subsidiar o custo com essas habitações. Verifica-se, portanto, que o mercado imobiliário informal acaba

substituindo, ainda que precariamente, a tarefa do Estado na sua função de provimento de moradia para a baixa renda.

Também, como pode ser constatado na coleta de dados na categoria referente à caracterização do mercado imobiliário informal, alguns moradores da Vila dizem preferir pagar aluguel na área a morar na Cidade de Ribeirão das Neves, gastando um elevado tempo diário no movimento de deslocamento casa – trabalho. É interessante se observar esse fato, pois os empreendimentos disponibilizados pelo mercado formal estão situados nessa localidade ou em outras cidades na região metropolitana de Belo Horizonte, de onde os moradores querem sair.

Logo, a incapacidade de o mercado formal produzir habitações para essa camada da população revela a necessidade da intervenção do poder público com programas habitacionais adequados, que não privilegiem apenas os interesses econômicos da indústria da construção civil, mas promovam a integração dos moradores na cidade e contribuam para qualificar o espaço das cidades. Isso não ocorre com o programa habitacional criado pelo governo chamado “Minha Casa, Minha Vida”.

Segundo o Ministério das Cidades, o programa tem como objetivo atender às necessidades de habitação da população de baixa renda nas áreas urbanas, garantindo acesso à moradia digna com padrões mínimos de segurança, habitabilidade e sustentabilidade. “Minha Casa, Minha Vida” foi desenvolvido juntamente com o segmento empresarial da indústria da construção civil e privilegia os interesses econômicos desse setor. Assim, cerca de noventa e sete por cento do subsídio público disponibilizado serão destinados à oferta e à produção feita pelas construtoras, e os outros três por cento destinados às cooperativas e aos movimentos sociais. O déficit habitacional de famílias com renda entre três a dez salários mínimos corresponde a apenas quinze por cento do total do déficit habitacional brasileiro, mas irá receber sessenta por cento das unidades produzidas pelo programa. Os outros oitenta e dois por cento do déficit habitacional, que se concentra na faixa abaixo dos três salários mínimos, receberá trinta e cinco das unidades produzidas pelo programa.

## 6 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

*“Nada, o avanço da ciência e-ou da tecnologia, pode legitimar uma “ordem” desordeira em que só as minorias do poder esbanjam e gozam enquanto às maiorias em dificuldade até para sobreviver se diz que a realidade é assim mesmo, que sua fome é uma fatalidade do fim do século. Não junto a minha voz à dos que falando em paz. pedem aos oprimidos, aos esfarrapados do mundo, a sua resignação. Minha voz tem outra semântica, tem outra música. Falo da resistência, da indignação, da “justa ira” dos traídos e dos enganados. Do seu direito e do seu dever de rebelar-se contra as transgressões éticas de que são vítimas cada vez mais sofridas ”.*

*Paulo Freire, Pedagogia da Autonomia*

## 6.1 Conclusões e novas possibilidades de pesquisa

O que se observa, de fato, sobre as políticas públicas de provisão de moradia, mais especificamente sobre o Programa “Minha Casa, Minha Vida” é que ainda não se conseguiu equacionar o problema da habitação, principalmente para a população de baixa renda de até dois salários mínimos. Esses moradores, para terem acesso a uma moradia formal devem se cadastrar em listas disponibilizadas pelas prefeituras ou por intermédio de associação de moradores ou de movimentos populares. Na maioria das vezes, eles não podem escolher a localização ou a tipologia da sua moradia, ficando dependentes do “favor” do poder público. Os salários de grande parte dos trabalhadores brasileiros que ganham entre zero a três salários mínimos não cobrem os custos com habitação, produzidas pela indústria da construção civil. Esses trabalhadores procuram, então, outras formas de acesso à habitação. Abramo (2005), afirma que:

O trabalhador brasileiro de baixa renda está excluído do mercado formal de moradia. Ele só tem acesso a uma habitação de baixo custo, pois o seu salário não é capaz de arcar com as despesas de um financiamento de uma habitação produzida pelo mercado. Esse trabalhador de baixa renda só consegue moradia em assentamentos irregulares: loteamentos, favelas e cortiços (ABRAMO, 2005, p. 91).

Dessa forma, “Minha casa, Minha Vida” fragmentará, ainda mais, as fronteiras urbanas, aumentando a segregação, pois os terrenos serão comprados por preço de mercado, o que fará com que os terrenos baratos e viáveis para as construtoras estejam localizados prioritariamente nas periferias das cidades. O que se conclui, então, é que não existe um processo, dentro do programa, que estimule a ocupação de áreas centrais das cidades ou imóveis vagos. Assim, esse programa consolida a exclusão territorial uma vez que as ofertas de moradias estão localizadas nas periferias das cidades.

Acredita-se que uma alternativa interessante e viável seria incentivar revitalizações de edifícios abandonados, já providos de infraestrutura e incluídos nas cidades. Seria necessária a adequação do custo; a possibilidade de pagamento em regiões centrais das cidades. Baltrusis (2005) afirma que:

O mercado imobiliário informal não se consolidou apenas como uma resposta, ainda que injusta, à falta de políticas e de programas voltados à baixa renda, ele é a própria face da ineficiência dos programas e políticas e da incapacidade do mercado formal em oferecer produtos mais condizentes com a demanda (BALTRUSIS, 2005, p. 210).

Vale ressaltar que essas declarações de Abramo e Baltrusis, a respeito da política habitacional brasileira, foram feitas antes do ano de 2009, data de lançamento do Programa “Minha Casa, Minha Vida”. Portanto, o mercado imobiliário informal, nas favelas estrategicamente localizadas na cidade, revela a demanda por imóveis para a baixa renda, sobretudo em áreas centrais das cidades. Esse mercado evidencia também a capacidade de os pobres darem soluções a seus problemas. A autoconstrução, a expansão da moradia ao longo do tempo e outras iniciativas comprovam essa característica.

A hipótese, levantada para a pesquisa, foi a de que os programas habitacionais sociais, além de não contribuírem com a diminuição da irregularidade do mercado imobiliário, aumentam e consolidam essa irregularidade. Essa hipótese se mostrou verdadeira à medida que a pesquisa comprovou que os moradores das favelas não acessam aos programas habitacionais sociais, e os que poderiam ter acesso a eles não querem fazê-lo devido à localização desses, que está diretamente relacionada à vinculação com empregos, laços familiares e de amizade, transporte, escola, dentre outros fatores. Portanto, não há exagero em se afirmar que os investimentos públicos acabam condicionando a localização e a forma como as classes sociais irão se distribuir no espaço das cidades.

Segundo Baltrusis (2005), o mercado imobiliário informal “atende não atendendo”: por um lado, ele dá respostas rápidas à demanda por moradias aos mais pobres por oferecer um produto que se enquadra no orçamento e sem burocracias. Entretanto, por

outro lado, não existe a garantia da posse do imóvel, trazendo insegurança para a população. Também Baltrusis (2005, p.27), quando discorre sobre a importância de um estudo mais sistemático do mercado informal, afirma que “a escassa informação a respeito desse mercado exige que ele seja confrontado com resultados empíricos de pesquisa que permitam uma visão abrangente e mais rigorosa sobre essa realidade”.

Já, para Abramo (2003, p.11), “a importância atual desse mercado e a perspectiva do seu crescimento em função da redução dos processos de ocupação de terras urbanas impõe a urgência de trazê-lo como uma das prioridades de pesquisa”. Além disso, torna-se necessário e urgente entender as lógicas de funcionamento do mercado imobiliário informal à medida que políticas de regularização fundiária e de provisão habitacionais, para vilas e favelas das cidades brasileiras, continuam a ser desenvolvidas à margem desse universo. Os estudos dos autores citados trabalham de maneira a comparar e a confrontar os dados coletados em um local com outras áreas de vilas, com o objetivo de abrir um espaço discursivo e conceitual que visa a articular: uma teoria econômica do uso do solo; aspectos socioeconômicos; antropologia e mobilidade residencial.

A respeito da composição dos preços praticados pelo Mercado Imobiliário Informal na Vila Acaba Mundo, é necessário se estabelecer se o valor das transações imobiliárias é influenciado negativamente pela insegurança da posse que os moradores possuem. Sobre a situação fundiária dos imóveis da Vila, Santos (2010) afirma:

Em 2008, através da luta e da mobilização social, a Associação de Moradores da Vila Acaba Mundo conseguiu a aprovação do Projeto de Lei nº 1.735/08, pela Câmara Municipal de Vereadores de Belo Horizonte, que versa sobre a desapropriação, com o intuito de ocasionar a regularização fundiária desta comunidade, uma conquista no campo político. Ou seja, a desapropriação teria o intuito de extinguir o vínculo jurídico de propriedade dos proprietários com o intuito de passar o título de propriedade para os moradores da Vila Acaba Mundo; pois os moradores, dessa favela, não possuem o título de propriedade, somente a posse dos terrenos, então, esse projeto de lei iria beneficiar os posseiros dessa região. O Projeto de Lei (Proposição de Lei 795/08), todavia, não foi sancionado pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. (SANTOS, 2010, p. 14)

Além disso, o fato de as ações descritas no PGE determinarem que quase um terço das edificações na área devam ser reassentadas poderia, também, influenciar negativamente no valor dos imóveis na região. Para se tentar responder a essa questão, uma análise comparativa entre os preços dos imóveis entre favelas localizadas na mesma regional da cidade, mas com situação fundiária diferente, poderia ser feita.

Outro fator que provavelmente influenciaria na composição dos preços dos imóveis na Vila, é o fato de que na área não se encontrou uma especulação imobiliária. O montante adquirido nas transações imobiliárias é apenas uma forma de complementação da renda dos entrevistados. Já os estudos de Abramo em favelas no Rio de Janeiro revelam a existência de agentes imobiliários idênticos ao mercado formal atuando no interior das favelas. Esse fato pode ser justificado em função de a Vila Acaba Mundo ser relativamente pequena, mas a formação do preço dos imóveis informais pode ser comparada entre imóveis em favelas pequenas com imóveis situados em grandes favelas, com um mercado imobiliário e seus agentes já fortalecidos.

Para Abramo (2009), existem duas grandes lacunas nos estudos sobre a informalidade urbana: O mercado imobiliário informal de solo urbano e suas formas de funcionamento e a mobilidade residencial dos pobres nos assentamentos informais. A pesquisa, aqui apresentada, preencheu a primeira lacuna em uma favela na cidade de Belo Horizonte. Já a segunda lacuna poderá ser alvo de futuros estudos. Com base nos dados coletados, poderão ser feitas análises da mobilidade residencial entre favelas; na própria favela; entre moradia formal e informal e entre periferia e favela. Assim, uma matriz origem – destino de todos os agentes envolvidos no mercado imobiliário informal - locadores; locatários; vendedores; compradores - poderá ser construída e apresentada uma teoria sobre a mobilidade residencial desses participantes. Poderá ser formulado, ainda, um comparativo com os estudos feitos na Vila Acaba Mundo com outras favelas da cidade de Belo Horizonte localizadas na mesma regional Centro Sul. Essa futura pesquisa poderia concluir se a análise dos dados dessa Vila é comum às

demais áreas de vilas, ou se os mecanismos de funcionamento do mercado imobiliário informal são únicos nessa localidade. A hipótese levantada é a de que o mercado imobiliário informal possui semelhanças muito grandes quando as favelas localizadas nas áreas centrais da cidade são comparadas. Porém, para se validar essa hipótese, necessário seria a realização do mesmo tipo de pesquisa em outro local. Portanto, um futuro estudo comparativo entre - favelas revelar-se-ia de grande valia até mesmo para se formalizar uma teoria sobre a formação dos preços no mercado imobiliário informal na cidade de Belo Horizonte.

## REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. *Uma teoria econômica da favela: quatro notas sobre o mercado imobiliário informal em favelas e a mobilidade residencial dos pobres*. Rio de Janeiro: Cadernos IPPUR - UFRJ, 2003.

ABRAMO, Pedro. *Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras*. Porto Alegre: Antac, 2009.

ABRAMO, Pedro; FARIA, T. C. A mobilidade residencial na cidade do Rio de Janeiro: considerações sobre os setores formal e informal do mercado imobiliário. In: ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS ABEP, 11, 2000.

ABRAMO, Pedro. *O mercado de solo informal em favelas e a mobilidade residencial dos pobres nas grandes metrópoles: notas para delimitar um objeto de estudo para a América Latina*. Rio de Janeiro: Cadernos IPPUR – UFRJ, 2005.

ABRAMO, Pedro. Quatro notas preliminares sobre a teoria econômica da Favela: Localização residencial e mercado de trabalho. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 9, 2001.

BALTRUSIS, Nelson. *O mercado imobiliário informal em favelas e o processo de estruturação das cidades*. 2005. 244 páginas. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.

BALTRUSSIS, Nelson. O mercado imobiliário informal nas favelas de paraisópolis e nova conquista. In: FERNANDES, E; ALFONSIN, B. *A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano*. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.

BALTRUSIS, Nelson. O crescimento da informalidade nas cidades do terceiro mundo. São Paulo: In: CONGRESSO BRASILEIRO DE SOCIOLOGIA, 13, 2007.

BACKHEUSER, Everardo. Habitações populares. In: RELATÓRIO APRESENTADO AO EXM°. Sr. Dr. J. J. Seabra, ministro da Justiça e Negócios Interiores. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1906.

CALDEIRA, T.P.R. *Cidade dos muros. Crime, segregação e cidadania em São Paulo*”. São Paulo: 34 EDUSP, 2000.

CAVALCANTI, Clóvis. Escolhas autocráticas e vida de horrores: o caso da política habitacional. In: FALCÃO, Joaquim de Arruda (Org.) *Invasões urbanas: conflito de direito de propriedade*. 2. ed. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2008.

CACCIAMALI, Maria C. As economias informal e submersa: conceitos e distribuição de Renda. In: CAMARGO, José; GIAMBIAGINI, Fábio (Org.) *Distribuição de Renda no Brasil*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1991.

COSTA, Heloísa S. M. Habitação e produção do espaço em Belo Horizonte. In: MONTE-MÓR, R.L.M. (Org.) *Belo Horizonte: espaços e tempos em construção*. Belo Horizonte: CEDEPLAR/PBH, 1994.

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

FILHO, João. Urbanização da Pobreza e Regularização de Favelas em Belo Horizonte. In: Anais do XIII Seminário sobre a Economia Mineira. Belo Horizonte: CEDEPLAR/PBH, 2008.

FREIRE, Paulo. *Pedagogia da Autonomia: saberes necessários à prática educativa*. São Paulo: Paz e Terra, 1996.

FILHO, João. Urbanização da Pobreza e Regularização de Favelas em Belo Horizonte. In: Anais do XIII Seminário sobre a Economia Mineira. Belo Horizonte: CEDEPLAR/PBH, 2008.

GUIMARÃES, Berenice. Favelas em Belo Horizonte: tendências e desafios. Belo Horizonte: *Análise e conjuntura*, v.7, n.2 e 3, 1992.

GOMIDE, Alexandre A. Mobilidade urbana e inclusão social: desafios para o transporte no Brasil. São Paulo: *Revista dos Transportes Públicos*, 2003.

LEFEBVRE, Henri. *O Direito á cidade*. São Paulo: Centauro, 2001.

LIBÂNIO, Clarice de Assis. *Guia cultural das vilas e favelas de Belo Horizonte*. Belo Horizonte: Habitus, 2004.

MARICATO, E. *Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana*. Petrópolis: Vozes, 2002.

MATOS, Ralfo E. *Evolução urbana e formação econômica de Belo Horizonte*. Belo Horizonte: Cedeplar, 1992.

PASTERNAK, S. Um olhar sobre a habitação em São Paulo. São Paulo: *Cadernos Metrópole 09*. PRONEX/CNPq, EDUC, 2003.

PESSOA, Álvaro. O uso do solo em conflito e a visão institucional. In: FALCÃO, Joaquim de Arruda (Org.) *Invasões Urbanas: conflito de direito de propriedade*. 2. ed. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2008.

SANTOS, Boaventura de Souza. O Estado, o direito e a questão urbana. In: FALCÃO, Joaquim de Arruda (Org.) *Invasões urbanas: conflito de direito de propriedade*. 2. ed. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2008.

SANTOS, João Paulo. Acesso a cidade: cidadania e direito urbanístico. In: Anais do III Seminário Nacional e I Seminário Internacional: Movimentos Sociais Participação e Democracia. Florianópolis: UFSC, 2010.

Valladares, L.P. *Passa-se uma casa: análise da política de remoção de favelas do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Zahar, 1978.

VILLACA, F. *Espaço Intra-Urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel e Lincoln Institute of Land Policy, 1998.

## APÊNDICE A – Formulário de Pesquisa Quantitativa

Formulário de Pesquisa Quantitativa				
Endereço da Edificação:				
Categorias de Análise:				
<b>1 Perfil do Responsável pela família</b>				
1.1	Nome			
1.2	Idade			
1.3	Estado Civil			
1.4	Nível de Escolaridade			
1.5	Número de pessoas na família			
<b>2 Trabalho e Renda</b>				
2.1	Renda Mensal média			
2.2	Ocupação			
2.3	Possui Carteira Assinada			
2.4	Bairro em que Trabalha			
2.5	Meio de Transporte utilizado para trabalhar			
<b>3 Caracterização da moradia</b>				
3.1	Casa térrea			
3.2	Sobrado			
3.3	Uso Misto			
3.4	Número de Cômodos			
<b>4 Escolha do Local da moradia</b>				
4.1	Proximidade do Trabalho			
4.2	Redes sociais: Amigos/Parentes			
4.3	Outros( especificar)			
<b>5 A quanto tempo reside na moradia</b>				
	0-5 anos		15-20 anos	Acima de 30 anos
	5-10 anos		20-25 anos	
	10-15 anos		25-30 anos	
<b>6 Onde morava antes de habitar na Vila</b>				
<b>7 Forma de acesso à moradia</b>				
6.1	Compra		6.4 Outro (especificar)	
6.2	Aluguel			
6.3	Ocupação			
<b>8 Caracterização do Mercado Imobiliário</b>				
8.1	Como ficou sabendo da oferta de venda ou aluguel?			
8.2	De quem comprou / alugou			
8.3	Existiu algum intermediário			
8.4	Valor de compra / aluguel			
8.5	Qual documentação exigida na transação de compra / aluguel?			
8.6	O imóvel comprado / alugado possui algum registro oficial?			
8.7	Existe um fiador no processo de compra / aluguel?			
8.8	Qual o prazo do contrato de aluguel?			
8.9	<b>Financiamento:</b>			
	Poupança			
	Empréstimo pessoal			
	Empréstimo Bancário			
	É cobrado juros			
	Reajustes de valor baseados em quais índices e em qual periodicidade?			
	Prazo do financiamento ou do contrato de aluguel			
8.10	<b>Acordos:</b>			
	É cobrado multa em caso de descumprimento dos acordos?			
	Como é feita a rescisão do contrato de aluguel?			
	O que ocorre em caso de Inadimplência			

ANEXO A – Crediário informal para compra de material de construção na Vila

Kaiti  
063170

## Loja JK

ADRIANO AVELINO ROSA

Rua Platina, 1.012 - Bairro Prado - Telefax: (31) 3332-2380 - CEP 30410-340 - Belo Hte. - MG

Rua Eng. Caetano Lopes, 308 - Bairro Sion - Telefone: (31) 3287-0199 - Belo Hte. - MG

24 de 25 de 6 de 2009

Sr. Luiz Fernando Coelho

Rua \_\_\_\_\_ N° \_\_\_\_\_

Insc. \_\_\_\_\_ CEP \_\_\_\_\_

1	lona para impermeabilizar	4,90
2	TE 20	2,00
1	gesso 20	1,00
05	mg 200517	150,00
1	calor	3,90
1	calor	3,90
1	luc. a. madeira	3,00
6	mg 20213/4	6,00
10	PTA PISO	4,00
4	gesso 20045	0,40
4	ca 284	4,00
4	gesso 2845	0,40
1	<del>...</del>	<del>...</del>
<b>TOTAL</b>		

**ANEXO B – Exemplo de contrato informal utilizado nas transações de compra e venda no interior da Vila**

RECIBO

VALOR: R\$ 1.600,00

RECEBI DO SR. JOÃO FRANCISCO DA SILVA, PORTADOR DA CARTEIRA DE IDENTIDADE Nº [REDACTED], EMITIDA PELA SSPSP, A QUANTIA SUPRA DE R\$ 1.600,00 (HUM MIL E SEISCENTOS REAIS) REFERENTE À VENDA QUE LHE FIZ DE UMA MORADIA (PARTE SUPERIOR, COM DOIS CÔMODOS, BANHEIRO E ESCADA DE ACESSO INDEPENDENTE) SITUADA NA RUA DOS CARVALHOS Nº 123, BAIRRO ACABA MUNDO, BELO HORIZONTE, MG.

ESCLAREÇO QUE A MORADIA EM QUESTÃO SERÁ ENTREGUE NO PRAZO MÁXIMO DE UMA SEMANA APÓS O PAGAMENTO DO VALOR SUPRA MENCIONADO E LIVRE DE QUAISQUER OUTRAS DÍVIDAS.

POR SER VERDADE, ASSINO O PRESENTE RECIBO.

BELO HORIZONTE, 18 DE DEZEMBRO DE 2001

*Alexandro Carlos da Silva*  
[REDACTED] VA 19/12/2001.

TESTEMUNHA:

*[Signature]*  
CARMO DA SILVA XAVIER x *[Signature]*  
*[Signature]* x *[Signature]*  
*[Signature]*

**ANEXO C – Exemplo de contrato informal utilizado nas transações de compra e venda no interior da Vila**

Belo Horizonte 14/Dezembro/1992

Eu, Agenor Celso Velozo, Afirmando  
que vendi ao Sr. Filotasio Vieira  
Pinheiro. Um cômodo com  
área equivalente nas costas  
tendo como vizinho o Sr  
Luciano Pereira Soares. E  
na frente um beco que  
dará saída pra Rua.  
Situado a R. Lavras 131  
tendo como vizinho de lado  
o Sr. Valdo. — " — " — "

Por ser verdade assino  
o presente Recibo.

x Agenor Celso Velozo [Redacted]  
x Filotasio Vieira Pinheiro [Redacted]  
x Maria Lucia Pereira Soares [Redacted]  
x Joana Gene de Oliveira [Redacted]

**ANEXO C - Exemplo de contrato informal utilizado nas transações de compra e venda no interior da Vila**

Terão sido vendidos  
por R\$ 4.000.000,00 (quatro  
milhões de cruzeiros)  
sendo recebidos no  
momento da compra  
em moeda corrente.  
F. F. F. F. F.

## ANEXO D - Exemplo de contrato informal utilizado nas transações de aluguel no interior da Vila

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

Pelo presente instrumento, que entre si fazem de um lado ALEILTON SANTIAGO DE JESUS, brasileiro, solteiro, jardineiro, residente e domiciliado na Rua Rezenziano nº42 Vila Acaba Mundo, Bairro Sion, Belo Horizonte- MG, portador da C [REDACTED] doravante denominado LOCADOR, e o outro Márcio FERREIRA DE JESUS, Brasileiro, solteiro, residente e domiciliado na Rua dezengano nº208 Vila Acaba Mundo, Bairro Sion, Belo Horizonte- MG, portador da CI [REDACTED] 75, doravante denominado LOCATÁRIO, celebram em comum acordo o presente contrato de locação, mediante as seguintes cláusulas;

**CLÁUSULA PRIMEIRA – O OBJETO DA LOCAÇÃO**

1. Constitui-se objeto da presente locação o imóvel de propriedade da LOCADORA situado Rua Dezengano nº208 Vila Acaba Mundo, Bairro Sion, Belo Horizonte –MG.

**CLÁUSULA SEGUNDA – ADMINISTRAÇÃO DO IMÓVEL**

2. O LOCATÁRIO administrará o imóvel em particular e não poderá outorgar a terceiro dita administração, sem contudo tal ato representar novação de dívida e ou outro contrato locatício.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO DE LOCAÇÃO**

3. O prazo de locação é de **12 meses (doze meses)**, a partir da assinatura do presente instrumento, podendo ser prorrogado através de simples aditivo contratual.

**CLÁUSULA QUARTA – DO ALUGUEL E DO REAJUSTAMENTO**

4. O aluguel, livremente convencionado, e deverá ser pago pelo LOCATÁRIO, em moeda corrente, no dia 21(vinte e um) do mês subsequente, na residência do LOCADOR.

**PARAGRAFO PRIMEIRO** – Este aluguel sofrerá **correção anual** determinada pela legislação vigente à época. Concordam as partes, desde já e em caráter irrevogável que a que a correção do aluguel passará automaticamente a ser feita no menor dos prazos permitidos em lei mesmo se posterior a lei vigente e a qualquer período, **com base na variação acumulada do IGPM** (Índice Geral de Preços de Mercado) e na falta ou impedimento de sua utilização, este índice será substituído por outro que o Governo Federal venha fixar para tal fim, ou ainda, na falta deles, pelo índice que reflita a inflação do período.

**CLAÚSULA QUINTA – DOS ENCARGOS E TRIBUTOS**

5. O LOCATÁRIO, pagará, durante todo o período de locação, *200 Reais valor* além do aluguel mensal, as taxas de Luz e Força. Responde ainda o LOCATÁRIO, pelo pagamento de multas ou sanções legais cobradas pelos Órgãos arrecadadores, caso ocorra impontualidade na satisfação das obrigações constantes desta CLÁUSULA. *01/21/04/010*

**CLÁUSULA SEXTA – DO ATRASO NO PAGAMENTO – PENALIDADES**

6. O pagamento de alugueis e encargos após seu vencimento será automaticamente acrescido de multa de 10% (dez por cento) sobre o total do débito. Caso o atraso exceda 30 (trinta) dias, incidirão ainda, juros de 1% (um por cento) ao mês, independentemente do ajuizamento ou não das medidas judiciais cabíveis para o recebimento.

## ANEXO D - Exemplo de contrato informal utilizado nas transações de aluguel no interior da Vila

**PÁRAGRAFO ÚNICO** – Para efeito de purga de mora, em ação de despejo por falta de pagamento, cumulada ou não com ação de cobrança, pagará o LOCATÁRIO além do débito dos aluguéis e encargos, multa e juros, devidamente corrigidos, os honorários dos advogados da LOCADORA, fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor total do débito, nos termos da letra "d" inciso II, artigo 62 da lei 8.245/91.

### **CLÁUSULA SÉTIMA – DO USO E DESTINAÇÃO**

7. O imóvel, objeto da presente locação, é destinado exclusivamente ao uso RESIDENCIAL, não sendo permitido a mudança de uso e destinação, sob qualquer que seja o pretexto, nem a sublocação, transpasse ou transferência, empréstimo ou cessão, da locação no todo ou em parte, sem consentimento prévio, por escrito da LOCADORA.

### **CLÁUSULA OITAVA – DAS BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES**

8. O LOCATÁRIO não poderá, em nenhuma hipótese, fazer ou proceder quaisquer benfeitorias ou construções no imóvel **sem prévia anuência, por escrito da LOCADORA**, quando deverão ser estabelecidas as condições para a realização das benfeitorias ou construções. Se apesar desta proibição vier o LOCATÁRIO a efetivar benfeitorias ou construções, quer sejam NECESSÁRIAS, ÚTEIS ou VOLUPTUÁRIAS, ficará obrigado a removê-las, se a LOCADORA assim o desejar. Caso a LOCADORA resolva receber o imóvel com as benfeitorias e construções realizadas, não terá o LOCATÁRIO nenhum direito à indenização pelas mesmas, e em hipótese alguma direito à retenção do imóvel, uma vez que estas aderirão ao mesmo.

### **CLÁUSULA NONA – DA CONSERVAÇÃO E RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL**

9. Declara o LOCATÁRIO que recebe o imóvel, objeto da presente locação, em condições regulares, comprometendo-se a bem conservar o estado do imóvel e sobretudo a devolvê-lo nas mesmas condições em que ora recebe, obrigando-se a fazer a sua custa exclusiva todos e quaisquer reparos, consertos e substituições que se fizerem necessários durante a locação.

A) O ato de restituição do imóvel só se concluirá juridicamente depois de satisfeitas ou atendidas pelo LOCATÁRIO, ou por seus FIADORES, todas as obrigações estabelecidas neste contrato, podendo a LOCADORA, recusar o recebimento das chaves, se o LOCATÁRIO, no ato da entrega, não fizer prova bastante da quitação de todos os encargos, apresentando todos os recibos das taxas de luz e força, fornecido pela light.

B) Se houver necessidade de vistoria judicial para ressarcimento de danos porventura sofridos pelo imóvel locado, correrão por conta do LOCATÁRIO todas as despesas respectivas, além do aluguel, até o término da vistoria.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Se constatada a inobservância a qualquer cláusula ou condição deste contrato, sobretudo a relativa ao estado de conservação do imóvel, e mesmo que o LOCATÁRIO venha a optar pelo depósito das chaves em juízo ou fora dele, responderá o mesmo, juntamente com seus fiadores, pelos aluguéis e demais encargos da locação até a data em que forem atendidas as exigências constantes deste contrato assinado pelas partes e ou termo final da perícia técnica.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – É vedado o depósito de materiais explosivos, inflamáveis ou que exalem mal cheiro nas dependências do imóvel locado.

### **CLÁUSULA DÉCIMA – DA VISTORIA DURANTE A LOCAÇÃO**

## ANEXO D - Exemplo de contrato informal utilizado nas transações de aluguel no interior da Vila

10. Resolvendo a LOCADOR pela venda do imóvel locado, o LOCATÁRIO permite a visita dos interessados no horário de 13:00 horas às 15:00 horas, nas segundas, quartas e sextas-feiras.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO**

11. O presente contrato ficará rescindido, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação judicial ou extrajudicial, e sem que assista o LOCATÁRIO direito a qualquer indenização nos seguintes casos:

A) Ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel locado, que impeça sua ocupação, mesmo sem culpa do LOCATÁRIO e dos que estão sob sua responsabilidade.  
 B) Processo de desapropriação pelo Poder Público, total ou parcial.  
 C) Qualquer fato que obrigue o impedimento do imóvel locado.  
 D) Inadimplemento da Locação, Taxas ou qualquer encargo contratual.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - Após o período locatício previsto na Cláusula Terceira, poderão as partes, mediante comunicado expresso, com antecedência mínima de 30 dias encerrar o contrato, ficando obrigado o Locatário a apresentar os recibos de quitação de Luz.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – INFRAÇÃO CONTRATUAL**

12. O não cumprimento de qualquer cláusula ou condição deste contrato implicará ao contratante inadimplente a multa de 20% (vinte por cento) sobre a soma de 12 (doze) meses do valor mensal do aluguel, vigentes à época da infração, reservado, ainda, o direito de rescisão, que em tal hipótese se confere ao contratante inadimplente nos moldes da CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA (CLÁUSULA PENAL).

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – CLÁUSULA PENAL**

13. No presente contrato, sendo expresso neste momento que aceitam tal cláusula, sem qualquer coação, regendo a mesma o teor que segue:

-Qualquer atraso no pagamento das parcelas devidas, quer seja a título de locação, taxas condominiais, impostos e outras previstas no presente instrumento, acarretarão na rescisão imediata do presente contrato, ensejando a desocupação do imóvel, em improrrogáveis 24 horas, devendo o locatário, inclusive, sucumbir com as custas de tal desocupação, sem contudo ensejar renúncia do locador aos créditos que tem a receber, ficando inclusive o locador, desobrigado acionar Ação de despejo, podendo apenas executar o presente contrato.

Belo Horizonte,

Deilton Santiago de Jesus  
LOCADORA –

Márcio J. de Jesus  
LOCATÁRIO –

Valdire Santos Evangelista  
TESTEMUNHA 1

ANEXOS E – Conta de Energia Elétrica de moradores da Vila <sup>11</sup>

**CEMIG** www.cemig.com.br/atendimento  
Distribuição S.A. Fale com a Cemig 116

Cemig Distribuição S.A. CNPJ 06.981.180/0001-16 / Insc. Estadual 062.322136.0087 / Av. Barbacena, 1.200 - 17º andar - Ala A1 - CEP 30190-131 - Belo Horizonte - MG

RENELIA CONCEICAO DE JESUS  
BOO DA IGREJA 18 CS  
VILA ACABA MUNDO  
30335-340 BELO HORIZONTE, MG  
CPF 244.628.886-34

Referente a  
**MAI/2010**  
Código de Débito Automático:  
**000016050163**

Nº DO CLIENTE  
**7002950864**

NOTA FISCAL - CONTA DE ENERGIA ELÉTRICA - SÉRIE U Nº 003445390 - PTA Nº16.000114527.70

<b>Classificação</b> Residência 1ª Monofásico	<b>Medição</b> ABN886000216	<b>Datas de Leitura</b>			<b>Datas da Nota Fiscal</b>		<b>Nº DA INSTALAÇÃO</b> <b>3001605016</b>
		ANTERIOR 14/04	ATUAL 14/05	PRÓXIMA 15/06	EMIÇÃO 18/05	APRESENTAÇÃO 24/05	

**Informações Técnicas**

Tipo de Medição Energia	Leitura Anterior 22.313	Leitura Atual 22.313	Constante de Multiplicação 1	Consumo kWh 0
----------------------------	----------------------------	-------------------------	---------------------------------	------------------

**Informações Gerais**

Tarifa vigente conforme Res. Aneel nº 960, de 06/04/10. Isenção da Recomposição Tarifária Extraordinária. Faturamento pela tarifa social desconto de R\$ 7,65. Isenção ICMS: Decreto Nº 43.080/02, Anexo I, Item 79A. Se você estiver inscrito no Cadastro Único do Governo Federal, e ainda não se cadastrou, ligue no telefone 116, munido do seu Cartão Social, desta conta e de um documento, para se cadastrar. O pagamento desta conta não quita débitos anteriores. Para estes, estão sujeitas penalidades legais vigentes (multas) e/ou atualização financeira (juros) baseadas no vencimento das mesmas.

**Indicadores de Qualidade de Fornecimento**  
BHTE-AG SAVASSI/DC-BS - BELO HORIZONTE  
Mês: 03/2010

	Valores Permitidos:			
Apurado Mensal	Mensal	Trimestral	Anual	
DIC	0,00	4,59	9,19	18,38
FIC	0,00	3,11	6,22	12,45
DMIC	0,00	2,52	-	-

Tensão: Nominal = 220/127 V Min. = 201/116 V Máx. = 231/133 V  
Valor Encargo Uso Sist. Distribuição: R\$2,22

**Informações de Faturamento**

Parcelas	Valor R\$	%	Parcelas	Valor R\$	%
Energia	0,00	0,00	Enc. Setoriais	0,00	0,00
Distribuição	0,00	0,00	Tributos	0,00	0,00
Transmissão	0,00	0,00	Total	0,00	0,00

**Valores Faturados**

Descrição	Quantidade	Preço	Valor (R\$)
Custo de Disponibilidade			3,88
<b>Encargos / Cobrança</b>			
Cobrança da Conta de Energia de 04 / 2010			3,88

**VENCIMENTO**  
**06/06/2010**

**VALOR A PAGAR**  
**R\$ 7,76**

Reservado ao Fisco  
CB2F.6BA6.EDDC.6EEC.3DC4.0F4A.785A.53E7

Base de cálculo (R\$)	ICMS Aliquota (%)	Valor (R\$)	PASEP (R\$)	COFINS (R\$)
			0,04	0,20

**Histórico do Consumo**

Mês/Ano	Consumo kWh	Média kWh/Dia	Dias de Faturamento
MAI/10	0	0,00	30
ABR/10	0	0,00	29
MAR/10	0	0,00	32
FEV/10	0	0,00	29
JAN/10	0	0,00	31
DEZ/09	0	0,00	28
NOV/09	0	0,00	32
OUT/09	0	0,00	30
SET/09	0	0,00	32
AGO/09	0	0,00	31
JUL/09	0	0,00	29
JUN/09	0	0,00	32
MAI/09	0	0,00	30

Agência Nacional de Energia Elétrica - ANEEL - 167 - Ligação gratuita de telefones fixos e tarifada na origem para telefones celulares. Ouvidoria CEMIG: (31) 3508-383

**CEMIG** Distribuição S.A.

Unidade de Leitura  
10801861

Conta Contrato  
\*\*\*\*\*

Vencimento  
\*\*/\*\*/\*\*\*\*

Total a Pagar  
R\$ \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*ATENÇÃO : ESTE DOCUMENTO NÃO É VÁLIDO PARA PAGAMENTO\*\*\*\*\*  
Este mês você está recebendo sua conta apenas para demonstração. O valor acima será somado ao da sua próxima conta, sem multa ou acréscimo.

<sup>11</sup> Alguns moradores acreditam que a conta de energia elétrica é um comprovante da posse do imóvel, já que o nome e o endereço deles estão escritos

ANEXO F – Crédito informal para compra e venda de imóvel na Vila

Nº 08 RECIBO Valor 1500,00

Recebi (emos) de MARIA APARECIDA DE JESUS  
Endereço RUA DOS CARVALHO N 301  
A importância de CENTO E CINQUENTA REAIS  
Referente VENDA DE BANHAÇÃO

Para maior clareza firmo \_\_\_\_\_ o presente

BH 29 de outubro de 03

Emitente MARCO ANTONIO CPF/RG 4128107  
Endereço MESMO ACIMA  
Assinatura [assinatura]

Nº 03 RECIBO Valor 1000,00

Recebi (emos) de MARIA APARECIDA DE JESUS  
Endereço R. DOS CARVALHOS N 301 B. S. S. S.  
A importância de (1000 REAIS)  
Referente VENDA DE UM BANHAÇÃO NO MESMO ENDEREÇO

Para maior clareza firmo \_\_\_\_\_ o presente

BH 07 de maio de 2007

Emitente MARCOS ANTONIO D. CPF/RG 4128107  
Endereço MESMO ACIMA Nº 085 250  
Assinatura [assinatura]

Nº 01 RECIBO Valor 400,00

Recebi (emos) de Maria Aparecida Ant. de Jesus  
Endereço R. Carvalho 300  
A importância de Quatrocentos reais  
Referente VENDA DE UM BANHAÇÃO DE 03 COMODOS RUA DOS CARVALHO N 301 800 - PALMEIRA PRESTIÇÃO

Para maior clareza firmo \_\_\_\_\_ o presente

BH 08 de maio de 03

Emitente MARCO ANTONIO D. CPF/RG 4128107  
Endereço MESMO ACIMA  
Assinatura [assinatura]