

Mercado imobiliário informal de locação no Recife: um estudo das relações socioeconômicas à luz da Teoria do Dom

Processo de produção do conhecimento: Resultado de investigação finalizada
GT27- Sociologia Econômica
Ariadne Paulo Silva*

*Mestre em desenvolvimento urbano (2011), Especialista em gestão do patrimônio cultural (2010) e Arquiteta urbanista, pela UFPE(2008) (Universidade Federal de Pernambuco, Brasil)

RESUMO

Este trabalho tem como objetivo apreender as relações socioeconômicas presentes no mercado imobiliário informal de aluguel no Recife a fim de desvendar as bases da sua existência e manutenção. Como objeto empírico de análise, foram escolhidas Brasília Teimosa e Mustardinha, localidades onde esse mercado se mostrou – segundo pesquisas realizadas pelo Grupo de Estudos sobre os Mercados Fundiário e Imobiliário (Gemfi) (2005, 2008, 2011) – mais significativo quando comparado ao de compra e venda, e mais representativo face às demais áreas pesquisadas (Pilar e Passarinho) no âmbito desse mesmo Grupo. Para atingir o objetivo anunciado, é discutida, primeiramente, a base teórica adotada – a Teoria do Dom. Para tanto, exploram-se os ensinamentos de Marcel Mauss, Alain Caillé, Paulo Henrique Martins, dentre outros. Posteriormente discutem-se as declarações obtidas por meio das conversas informais, gravadas ou anotadas em diários de campo. As declarações e as observações in loco foram discutidas à luz dos aportes analíticos da Teoria do Dom. Esse percurso permitiu concluir que as relações estabelecidas entre os agentes do mercado imobiliário de locação são peculiares – permeadas por dádivas – e radicalmente diferentes das relações regidas por um aparato legal e caracterizadas pela impessoalidade.

Palavras -chaves: Mercado imobiliário informal, relações sociais, teoria do Dom.

INTRODUÇÃO

O mercado imobiliário informal, é hoje um fenômeno que acontece em diversas partes do mundo. Esse fenômeno começou nos países em desenvolvimento, principalmente na América Latina, a partir da década de 1980. Anteriormente a essa década – quando esses países vivenciaram o fordismo periférico e a retomada da industrialização juntamente com a mecanização da lavoura–, ocorreu um acentuado êxodo rural em direção às grandes cidades. Esse fato desencadeou a ocupação desenfreada das áreas periféricas e das áreas ainda vazias das cidades pelos pobres. Com a ocupação desses vazios e a escassez de terras a serem ocupadas, surgiu, a partir da mencionada década, o mercado imobiliário informal.

No que se refere ao Brasil, a falta de uma política nacional de habitação desde então, devido à falência do Banco Nacional de Habitação (BNH), contribuiu ainda mais para a importância que esse mercado assumiu como forma de acesso à moradia para as populações de baixa renda.

É importante registrar que neste país, segundo dados do Censo de 2010, 84% da população brasileira é urbana. De acordo com o relatório UM- Habitat, elaborado pela ONU (Organização das Nações Unidas) no mesmo ano, 26,4% dessa população morava em favelas. A pesquisa da ONU mostra ainda

que, do ano de 2000 para o de 2010, o percentual da população moradora em favelas diminuiu em 5,1%. Vários motivos contribuíram para isso. Dentre eles, podem-se citar as políticas econômicas e sociais que melhoraram a renda dos lares pobres urbanos e as políticas de habitação que têm surgido nos últimos anos. No entanto, é possível concluir que, apesar de todos os esforços governamentais, a implementação dessas políticas ainda não foi suficiente para suprir a demanda habitacional das populações de mais baixa renda, e que o mercado imobiliário informal continuará sendo, por um bom tempo, a principal porta de acesso à moradia para as populações menos favorecidas.

No que tange à Região Metropolitana do Recife (RMR), a pesquisa realizada no âmbito do Grupo de Estudos sobre o Mercado Fundiário e Imobiliário (Gemfi) – coordenada pela professora Norma Lacerda, do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da UFPE e iniciada em 2005 – teve como objeto empírico da análise quatro áreas pobres: Brasília Teimosa, Mustardinha e Pilar, no Recife, e Passarinho, em Olinda. Nessas áreas, foram identificadas as casas que estavam à venda, as compradas e as alugadas nos últimos seis meses anteriores à data de aplicação dos questionários. Essa pesquisa detectou uma elevada quantidade de casas alugadas, o que correspondeu a 57,9% de todo o universo pesquisado. Esse fato se deve, principalmente, à baixa renda dos inquilinos dessas áreas, o que os impede de participar do mercado de compra e venda.

Em 2008, volta-se a Brasília Teimosa, uma das áreas pesquisadas anteriormente. Acontece que, nessa volta, não mais se verificavam todas aquelas habitações identificadas em 2005, como de aluguel. Ocorreram alterações: algumas casas que eram de aluguel agora eram próprias, e outras que haviam sido compradas já eram de aluguel. Por esse motivo, decidiu-se então fazer um novo levantamento sem levar em consideração o tempo de aluguel. Isso permitiu verificar a grande rotatividade das habitações no mercado local. A maioria tinha um tempo de moradia no domicílio alugado inferior a cinco anos (81,7%). Já no que diz respeito ao tempo de moradia em Brasília Teimosa, a grande maioria (75%) mora lá há mais de seis anos, chamando especial atenção os 15% que moram na localidade há mais de 40. Relacionando esses dados, pode-se concluir que a rotatividade desses moradores é grande, mas ela acontece dentro da própria área pobre. Ela é intrafavela.

Nesse mercado, o aluguel pode ser regateado, trocado por favores, lá não se exige, geralmente, um contrato formal. A palavra é a garantia dada. Essa informalidade do contrato (contrato verbal: 69,10%; contrato assinado: 30,90%) – inclusive sem fiador facilita na hora de alugar um imóvel, sobretudo no caso dos inquilinos que não têm garantias a oferecer aos locadores e/ou não podem comprovar seus rendimentos.

Diante desses fatos, percebe-se que o que parece mover esse mercado são as relações sociais peculiares, e não monetárias. São elas que sustentam esse mercado, são elas as responsáveis pela sua autorregulação. Apoiando-se no que se constatou até então, este trabalho pretende apreender as relações socioeconômicas presentes no mercado imobiliário informal de aluguel no Recife a fim de desvendar as bases da sua existência e manutenção, tendo como objeto empírico de análise Brasília Teimosa e Mustardinha, as duas áreas onde o mercado imobiliário de aluguel se apresentou predominante nas duas pesquisas (2005, 2008-2011), e que também apresentam situação geográfica, política e jurídicas semelhantes.

Para orientar o esforço de análise, foi formulada a seguinte hipótese: no mercado imobiliário informal de aluguel em Brasília Teimosa e Mustardinha, as trocas de favores, benevolências, etc. – que também podem ser descritas como dádivas – são a base essencial para a sua existência e manutenção.

TÉORIA DO DOM: MARCEL MAUSS

Para este trabalho, a obra de Mauss que será abordada é o Ensaio sobre a Dádiva, escrito no início do século XX e até hoje discutido. Consiste no estudo analítico das observações feitas por diversos pesquisadores em tribos que permaneciam à margem da evolução pela qual mundo tinha passado nos

últimos séculos. Essas tribos, chamadas “primitivas”, foram observadas em todo o seu contexto social. Não só social, mas também no econômico, no místico, etc.

O que Mauss viu a partir dessas pesquisas é que esses aspectos estavam interligados, constituindo um “fato social total”. Segundo Lévi-Strauss (MAUSS,1950, p.21), “foi o *Essai sur le don* que introduziu e impôs a noção de facto social total (...)”. Todas as ações dessas tribos se confundem, não havendo separação entre elas. O comércio estava ligado intrinsecamente às celebrações de união entre as famílias, entre as tribos, que estavam ligados aos ritos. Na verdade, tudo isso “transforma-se num sistema, cujas partes podemos, pois, descobrir conexões, equivalências e solidariedades.” (Ibidem, p. 30) . Tudo girava em torno do que ele chamou de Dom, que diz respeito, em primeiro lugar, aos

(...) que são, em primeiro lugar, os produtos de atividade social: técnica, econômica, ritual, estética ou religiosa – ferramentas, produtos alimentares, fórmulas mágicas, ornamentos , cantos, danças e mitos – que se tornam comparáveis entre si pelo caráter comum que todos possuem de serem transferíveis, segundo formas que podem ser analisadas e classificadas e que , mesmo quando parecem inseparáveis de determinados tipos de valores , são redutíveis a formais mais fundamentais (...) (Ibidem, p.30).

O valor da alma do indivíduo vai no que é oferecido, objeto da tríplice ação de dar - receber - retribuir. Muito mais do que uma simples troca de objetos, nesse ritual do dom era selada a paz entre os que o fazem. O dom criava um círculo que fazia com que a vida nessas comunidades primitivas se mantivesse em harmonia. O indivíduo que recebia, passava a dever e a ter a obrigação de dar àquele que o fez anteriormente. Assim, as pessoas que compunham essas tribos permaneciam sempre em dívida. Dessa forma, criava-se uma espécie de aliança, em que a obrigação disfarçada de ritos, de comércio, etc; mantinha a vida dessas comunidades em sintonia, seja entre seus membros, seja com as outras tribos que viviam próximas.

Mauss, ao estudar os polinésios e melanésios, dentre outros povos primitivos citados nos seus trabalhos, identificou que as relações humanas nessas tribos são tomadas de todo pelas dádivas. Para esse pensador, Qualquer cultura pode ser considerada como um conjunto de sistemas simbólicos de primeira linha dos quais se colocam a linguagem, as regras matrimoniais, as relações econômicas, a arte, a ciência e a religião (Ibidem, p.16).

É nesse conjunto de sistemas que a dádiva circula. Toda e qualquer atividade humana que envolve relações entre dois ou mais indivíduos dentro de uma rede social ¹ , isto é, que ocorre em comunidades nas quais os indivíduos estão ligados de alguma maneira, seja pelo espaço que coabitam, seja por aspectos sociais e econômicos que os tornam semelhantes, a dádiva circula. Nessa circulação de objetos e favores, “podemos [...] provar que nas coisas trocadas [...] há uma virtude que obriga as dádivas a circularem, a serem dadas, a serem distribuídas. [...], e essa virtude transforma a troca num ato secundário” (MAUSS,1950,p. 34).

Ela se realiza por meio de coisas subjetivas, como solidariedade, moralidade, compaixão e, inclusive, no caso do mercado imobiliário informal de locação, pela confiança e pela lealdade, como se verá à frente. Vale ressaltar que Lévi-Strauss, na introdução da mencionada obra, chama a atenção da presença de fatores externos a essas sociedades que pode desmaterializar o dom. Mesmo,

(...) que nunca cheguem a poder fazê-lo de modo integralmente (isto é, completar o círculo da dádiva), e sobretudo equivalente , resulta primeiro das condições de funcionamento próprias de cada sistema: permanecem sempre incomensuráveis (os dons); e depois, do facto de a história introduzir nesses sistemas elementos alógenos , que determinam passagens de uma sociedade a outra, e das desigualdades no ritmo relativo de evolução de cada sistema particular . (...) A

participação na vida social, assim com a recusa de a ela se prestar (mas ainda segundo modalidades que ela impõe) corresponde ao aparecimento de perturbações mentais (Ibidem, p.17) (Grifo nosso).

Pode-se traduzir o que Lévi – Strauss declina sobre a inserção de elementos exógenos dentro de certa comunidade e a saúde do indivíduo que se encontra fora da vida social para o mercado de locação nessas áreas pobres. Mais à frente se verá que a dádiva só circula nesse mercado, pois, há nele necessidade de regras próprias intuídas pelas necessidades que o fazem existir. Se, por acaso, houvesse nele a obrigação de seguir as regras do mercado formal, ele simplesmente desapareceria. E desaparece quando o locador não mora no local, provoca “perturbações” – no caso desse mercado não seriam da ordem psíquica e sim social – nos trâmites desse mercado que funciona com o apoio da dádiva. Ela desaparece e cede lugar à desconfiança.

Nesse mercado podem ser identificadas duas modalidades de conduta: as condutas normais, relativas aos pagamentos, contratos, e as condutas especiais, que se dão quando se iniciam as relações entre locadores e inquilinos. Estas últimas caracterizam-se como dádivas. Segundo a hipótese deste artigo, elas contribuem para a existência e manutenção desse mercado. Mauss ensina que “Podemos, portanto, afirmar que, para cada sociedade, a relação entre condutas normais e condutas especiais é complementar.” (MAUSS,1950, p.18)

As condutas normais e as especiais coexistem, portanto, num mesmo espaço social. Elas só existem por estarem dentro dele. Correspondem a um conjunto de fatores, como normas de conduta, normas socioeconômicas, etc., que conformam um fato social total.

1 Entende-se por Rede social um sistema composto por “...vários objetos sociais (pessoas), funções (atividades dessas pessoas) e situações (contexto)” (Lewis, 1987, p. 443-444). No caso das comunidades pobres, as atividades são de informação, prestação de serviços e empréstimos que, na maioria dos casos, não são cobrados, mas sim, trocados por meio do sistema da dádiva de dar-receber-retribuir.

Mas, segundo o pesquisador acima referido,

(...) o fato total não é aquilo que é por simples reintegração dos aspectos descontínuos: familiar, técnico, econômico, jurídico, religioso sob qualquer um dos quais que pudéssemos ser tentados a apreendê-lo exclusivamente. É também preciso que ele se encarne numa experiência individual, e isso segundo dois pontos de vista diferentes: em primeiro lugar, numa história individual que permita “observar o comportamento de seres totais, e não divididos em faculdades”; depois, naquilo a que gostaríamos de chamar (...), uma antropologia, que quer dizer, um sistema de interpretação que desse simultaneamente conta dos aspectos físicos, fisiológico, psíquico e sociológico de todas as condutas: “o único estudo da nossa vida que é a nossa vida em sociedade não é suficiente.

O fato social total apresenta-se, portanto, com um caráter tridimensional. Tem de fazer

coincidir a dimensão propriamente sociológica com os seus múltiplos aspectos sincrônicos; a dimensão histórica, ou diacrônica; e por fim a dimensão fisiopsicológica.

(Ibidem, pp. 21 - 23) (Os) fenômenos sociais “totais”, como propomos chamar-lhes, exprimem ao mesmo tempo e de uma só vez todas as espécies de instituições: religiosas, jurídicas e morais – e estas políticas e familiares ao mesmo tempo; econômicas – e estas supõem formas particulares da produção e do consumo, ou antes, da prestação e da

distribuição; sem contar os fenômenos morfológicos que manifestam estas instituições (Ibidem, p.52)
 Sendo assim, considera-se que o mercado informal de aluguel em áreas pobres constitui um fato social total. O mercado de locação em áreas pobres, assim como foi observado por Mauss (MAUSS, 1950, p.55), (...) nestes fenômenos sociais “totais” (...) exprimissem ao mesmo tempo e de uma só vez todas as espécies de instituições: religiosas, jurídicas e morais – e estas políticas e familiares ao mesmo tempo ; econômicas – e estas supõem formas particulares de produção e do consumo, ou antes, da prestação e da distribuição; sem contar os fenômenos estéticos a que estes factos vão dar e os fenômenos morfológicos que manifestam estas instituições.

As partes descritas que compõem o todo estão explicitamente presentes no referido mercado de locação. Nele não há apenas uma componente, como por exemplo, a economia, mas sim um conjunto de fatores que dá forma a esse fenômeno e permite a sua manifestação concreta. Isso pode ser notado com mais clareza quando se falar sobre as declarações dos agentes imobiliários desse mercado.

Ver-se que os fatores que atraem para se alugar um domicílio nas áreas estudadas são muito mais subliminares do que físicos e financeiros, isto é, não é o domicílio em si que atrai morar nessas áreas pobres, mas sim a possibilidade de se estar dentro de uma rede de solidariedade, de poder alugar uma casa sem que se comprove uma renda, de estar perto de locais que proporcionem trabalho, de estar próximo de parentes, etc.

Considerar esse mercado como um fato social total significa entender que nele atua um conjunto de fatores que o influencia de maneira decisiva.

Nesse mercado, como se verá mais adiante, encontram-se elementos balizadores que remetem ao rito do potlatch: “o da honra, o do prestígio, o do *mana* que confere a riqueza, e o da obrigação absoluta de retribuir essas dádivas sob pena de perder o *mana* (...) (MAUSS, 1950, p. 65).” Mas longe de a dádiva ser uma caridade ou qualquer coisa do gênero, Mauss, já explicita que ela,

(...) faz parte da troca e de contrato nessas sociedades que não estão privadas de mercado econômicos (...) porque o mercado é um fenômeno humano que em nossa opinião, não é estranho a nenhuma sociedade conhecida – mas cujo regime de troca é diferente do nosso (Ibidem,56).

e por isso não é de causar espanto que aconteça num mercado que tem regras próprias e em locais que são praticamente territórios, segundo as palavras de Mauss (Ibidem,57),

(...) haveremos de verificar que esta moral e esta economia funcionam ainda nas nossas sociedades de maneira constate e por assim dizer subjacente, como cremos ter encontrado aqui um dos rochedos humanos sobre os quais estão constituídas as nossas sociedades (...),

Se não todas, mas muitas delas são constituídas assim. É o caso do fenômeno em estudo. Essas condutas registradas por Mauss estão presentes no mercado em pauta, mas, evidentemente, assumem feições diferenciadas de acordo com o contexto e situação em que esse mercado se realiza. A fim de trazer essas condutas para os dias de hoje, faz-se necessário que, por meio de estudiosos atuais do dom, seja possível contextualizá-las, e assim poder observar suas nuances de acordo com o que é tratado no texto citado.

A DÁDIVA NOS DIAS DE HOJE: ALAIN CAILLÉ

A teoria do Dom (Mauss, 1950) vem subsidiando vários estudos sobre o comportamento humano, sendo os mais notórios aqueles desenvolvidos no âmbito do grupo M.A.U.S.S. (*Mouvement anti-utilitariste en sciences sociales*), composto notadamente por sociólogos que estudam a presença da dádiva na sociedade moderna.

Mas, o que vem ser realmente a dádiva? A dádiva pode ser vista de várias formas. Estudiosos pós-Mauss tentaram defini-la, pois esse autor não oferece uma definição precisa do que seja o Dom, mas sim como ele se processa por meio do dar – receber – retribuir. Essa é a tríade, uníssona, que faz com que a dádiva aconteça. No entanto, antes de entrar no estudo da dádiva propriamente dita, é preciso esclarecer as diferentes visões de como os fatos socioeconômicos ocorrem. Caillé (2002), em seu livro *Antropologia do Dom*, divide essas visões a partir de três paradigmas. O primeiro se relaciona com a visão economicista, em que prevalece o “egoísmo” do lucro e predomina o cálculo. O *homo oeconomicus* é a base para a fundamentação dessa visão. O segundo refere-se a uma visão holística dos acontecimentos socioeconômicos, na qual o dom é apenas uma obrigatoriedade dentro dos costumes sociais, quase uma instituição invisível, assim como Adam Smith denomina as leis do mercado. Estes costumes impõe como a sociedade deve agir. O terceiro paradigma trata o dom como algo mais além. Não é uma “mão invisível” que faz com que o dom surja dentro de uma sociedade, mas são as interações e interdependências entre os indivíduos que fazem com que ele apareça em uma determinada comunidade. O dom permite que os indivíduos se aliem, se associem, se deem uns aos outros, pondo a confiança nos outros e ganhando a sua confiança (Ibidem, 2002, pp. 18-19).

Esse terceiro paradigma é capaz de explicar a existência e a manutenção do mercado imobiliário informal de locação em áreas pobres do Recife. Os seus agentes e outros moradores da comunidade nele interagem por meio da confiança-lealdade. É dessa confiança e lealdade que surgem as relações contratuais, que fundamentam e são fundamentadas as dádivas circulantes nesse mercado, como será visto no decorrer deste estudo.

Com base nesse processo do dar- receber- retribuir existem as mais variadas definições para a dádiva. Para uns, o dom só pode ser puro, isto é, sem interesse, e assim se denomina Ágape, ou o dom puro de Boltanski (1990, Apud CAILLÉ, 2006). Para outros, como Jacques Derrida (1991; 1992 Apud CAILLÉ, 2006), o dom puro é impossível.

Esse autor afirma não ser impossível, mas que ele é o impossível, que ele só irá ocorrer quando o dar e o receber são sem interesse. Nem quem dá, nem quem recebe deveriam ter consciência desses atos. Sendo assim, um dom que não está ao alcance dos humanos, ele não existe. Não é dessa forma que pensa Alain Caillé. A definição de dom, segundo ele, deve incorporar um elemento- chave: a não garantia de retorno por parte daquele que dá. Ao tratar da sua acepção sociológica, pronuncia-se:

Definição sociológica: toda prestação de serviços ou de bens efetuada sem garantia de retribuição, com o intuito de criar, manter ou reconstruir o vínculo social, (ou ainda) definição geral: toda a prestação de serviço ou bem, efetuada sem obrigação, garantia ou certeza de retribuição. O paradigma do dom insiste sobre a importância, positiva e normativa, sociológica, econômica, ética, política e filosófica desse tipo de prestação(CAILLÉ, 2002, pp. 142 e 143).

Em seu artigo “O dom entre o interesse e o desinteressamento”, Caillé (2006) explica que existem o interesse e o desinteresse, pois, se não houvesse nenhum interesse em fazê-lo, o dom não ocorreria. Mas, por que ele também é desinteressado? Porque quem o faz, o faz sem ter garantias de receber de volta uma compensação.

Dessa forma, Caillé alcança as entrelinhas do estudo de Mauss presente no livro *Ensaio sobre a Dádiva*. Para ele, tudo acontece no âmbito das relações sociais que se estabelecem em torno do jogo de esconde-esconde, de bondade, de interesse, de desinteresse. Assim, as pessoas de uma tribo mantêm vínculos, quase eternos, com a circulação da dádiva. Se a dádiva não circula, não há equilíbrio nas relações, e a paz pode ser ameaçada. O manejo da dádiva significa reafirmação e segurança nas relações sociais e econômicas dos povos primitivos.

Mas, o que tudo isso tem a ver com a existência e a manutenção do mercado imobiliário informal de aluguel? Embora os povos estudados por Mauss estejam distantes no tempo e no lugar, há muita coisa semelhante. Caillé, ao fazer menção à obra *O Espírito da dádiva* de Godbout, escreve que

(...) o dom é sempre crucial mesmos nos nossos dias. Ao lado da circulação dos bens e serviços no mercado, ao lado garantida pelo Estado sob forma de redistribuição, há percebido, no qual bens e serviços transitam em primeira instância através de mecanismos do dom e do contra-dom (CAILLÉ, 2002, P. 10).

Essa transição de bens e serviços, como foi explanado pelo autor, está presente no mecanismo que faz funcionar o mercado imobiliário informal de locação em áreas pobres do Recife. Como se verá mais adiante, esses dons e contradons, ficam presentes nas relações entre os agentes desse mercado. Além deles, há também a redistribuição do Estado, que proporciona efeitos de atração para os pretensos inquilinos. Pode-se até dizer que as relações entre os membros dos povos primitivos e dos agentes desse mercado se assemelham em diversos aspectos. A presença do dom nessas relações, pode ser explicada por meio das palavras de Martins (2006, p. 90):

Uma das contribuições de Mauss para a sociologia foi demonstrar que o valor das coisas não pode ser superior ao valor das relações (...) (As) trocas nas sociedades arcaicas (...) não são apenas coisas do passado. (...) Mauss entendeu que a lógica mercantil moderna não substituiu as antigas formas de constituição dos vínculos e alianças entre os seres humanos e constatou que tais formas continuam presentes nas sociedades modernas.

Como se verá adiante, esse mercado não é movido essencialmente por cálculo monetários, embora haja o recebimento de uma renda por parte dos locadores, o que permite a esses agentes melhorarem suas condições financeiras. O que se obtém com os ganhos do aluguel é, dito de outra forma, para a manutenção da vida dos locatários.

Geralmente é assim. Há poucas exceções, relativas àqueles que expandem suas moradias de aluguel a ponto de criarem um negócio lucrativo.

Esse mercado informal de aluguel só existe, por conta das dádivas que nele circulam. As relações econômicas nesse mercado são baseadas nos sentimentos de confiança e lealdade, condição fundamental para o aparecimento da dádiva.

Lacerda (2011, p. 56), ao discorrer sobre o mercado imobiliário de locação em áreas pobres afirma:

Acresce ser inócuo procurar saber o fundamento da confiança-lealdade. Não há condições reais, na maioria das vezes, da sua efetivação. Por isso mesmo, essa base é totalmente arbitrária, apesar de racional segui-la, com o objetivo de coordena-se. Não se sabe de onde veio esse fundamento. Trata-se de uma escolha dentre outras. Por isso, constitui uma convenção e, como tal, tem um caráter normativo, coordenando o mercado de locação em áreas pobres.

Essa confiança-lealdade revela-se por meio da palavra. A palavra é, nesse mercado, o elo entre os agentes. A palavra dada é a honra do contrato. É também por meio dela que o locador escolhe o seu inquilino. Mediante a fama que o pretense inquilino tem na comunidade, o locador decide se vale a pena locar-lhe o imóvel ou não. O dom da palavra é declinado por Caillé em um capítulo do livro *A dívida entre os modernos* (2002). Esse autor analisa o dom a partir de certas circunstâncias comuns no nosso dia a dia, como a prestação de conselhos, as frases que são utilizadas depois que se recebe algo: “muito obrigado”, “não há de quê”. Nesses casos, fica bem evidente a obrigação e a desobrigação de retribuição do que se recebe, seja um consolo, seja uma informação. No caso do mercado imobiliário informal de locação a palavra dada expressa a honra diante do compromisso assumido. Esse tipo de atitude prevaleceu por muito tempo nas mais diversas sociedades e ainda permanece. Se for feito um retrocesso na história do estado de Pernambuco, o que havia de mais valor para os donos de engenhos era o “fio do seu bigode”, uma simples metáfora, significando que palavra dada é palavra cumprida. É assim que funciona a palavra no mercado de locação em áreas pobres do Recife.

Assim, é da palavra que provém a confiança-lealdade. Dela é que originam muitos dos dons que circulam nesse mercado. “Como bens preciosos nas sociedades arcaicas, a circulação da palavra permite estabelecer relações de aliança e de afinidade (...)” (Ibidem, p.100),

Por meio do exposto, dá-se o ensejo para adentrar na história da economia e de sua relação com o dom. Ora ele se mantém presente nas análises econômicas, ora os estudiosos o ausentam em seus estudos.

O DOM E MERCADO

A relação comercial, não movida por cálculos econômicos, esteve sempre presente na economia. Na história da humanidade, segundo Polanyi (1980), até o mercantilismo, todo o processo econômico estava envolto por relações sociais. Pode-se citar como exemplo as feiras da Idade Média, em que, além da troca e da venda de mercadorias, aconteciam vários outros eventos. Era naqueles dias de feira que havia os festivais em homenagem a algum santo, em agradecimento pela boa colheita. Lá aconteciam missas, danças, etc. Nota-se, com isso, que há uma extrema semelhança entre os acontecimentos do exemplo acima e todas as manifestações dos povos arcaicos estudadas por Mauss na teoria do Dom e utilizados também por Polanyi para explicar a economia clássica: toda cerimônia que envolve o processo das trocas, o dar, o receber e o retribuir estavam intrínsecos nos negócios entre as tribos. Segundo o autor citado,

Nenhuma sociedade poderia sobreviver durante qualquer período de tempo, naturalmente, a menos que possuísse uma economia de alguma espécie. Acontece, porém, que, anteriormente à nossa época, nenhuma economia existiu, mesmo em princípio, que fosse controlada por mercados. No entanto, nelas o ganho monetário nunca desempenhou um papel importante, embora o mercado sempre existisse desde a pré-história (POLANYI, 1980, p. 62).

Essa situação econômica só irá mudar a partir das políticas dos “cercamentos” dos Tudors ² e posteriormente, teve como consequência a revolução industrial, quando surge um elemento novo: o lucro. “A transformação da economia anterior para esse sistema é tão completa que mais parece a metamorfose de uma lagarta do que qualquer alteração que possa ser expressa em termos de crescimento contínuo e desenvolvimento.” (Ibidem, 1980, p.60)

Em termos mais gerais, essa transformação foi tão “magnífica” que muitos estudiosos da era do capitalismo deixaram de lado a questão da dimensão social da economia e construíram teoricamente o *homo oeconomicus*. No qual nada mais existe do que o interesse do ganho pelo ganho, o lucro acima de

tudo. Isso só ocorreu porque eles estavam buscando um modelo reducionista da realidade para poder explicar suas complicadas teorias econômicas imbricadas do mais puro cálculo matemático.

Até mesmo os economistas que resolveram estudar o mercado imobiliário em favelas o estudaram sob a ótica da economia formal, e não como uma economia à parte. Hernando de Soto, em seu livro *O Mistério do Capital* (2001), trata as favelas como enormes depósitos de mercadorias, no caso mercadorias imobiliárias que estão desviando capital do mercado formal. Como elas não podem ser transformadas em ativos, o seu valor é nulo para o mercado formal. Os imóveis são construídos em terrenos invadidos, e os ocupantes, conseqüentemente, não têm sua posse, nem tampouco a da casa.

A primeira ilegalidade, a da falta de titulariedade do terreno, gera a impossibilidade de registrar o imóvel no cartório especializado, o que, para o autor, impossibilita, a sua comercialização em termos legais. A sugestão de De Soto é a legalização dessas construções a fim de torná-las ativos no mercado econômico formal. Dessa forma, os moradores poderiam ser introduzidos no mundo formal, onde poderiam negociar, penhorar seus imóveis. Assim, a enorme massa de ativos perdida devido à sua situação irregular circularia. Isso sem falar que imóveis regularizados geram arrecadação de impostos para o governo. Provavelmente, essa teoria de De Soto influenciou uma onda de regularizações fundiárias nos países subdesenvolvidos, em especial no Brasil.

O que Hernando de Soto não percebeu é que existe uma economia nas áreas pobres, e que muito embora não seja formal, essa economia informal está em comunicação constante com a formal, porém adaptada às necessidades e dificuldades desses habitantes.

O exemplo de De Soto só confirma o que muitos estudiosos da economia, até os anos 2000, se esqueceram de que o ser humano possui outros aspectos que contribuem ou influenciam no funcionamento da economia. Pode-se dizer que houve uma cegueira de alguns estudiosos pós-Marx, pois o próprio Marx, no capítulo sobre o fetiche da mercadoria em seu livro *O Capital*, apontava que as relações sociais estavam escondidas atrás das mercadorias.

O caráter misterioso da forma-mercadoria consiste, portanto, simplesmente em que ela apresenta aos homens as características sociais do seu próprio trabalho como se fossem características objetivas dos próprios produtos do trabalho, como se fossem propriedades sociais inerentes a essas coisas; e, portanto, reflete também a relação social dos produtores com o trabalho global como se fosse uma relação social de coisas existentes para além deles.] É por este quiproquó que esse produtos se convertem em mercadorias, coisas a um tempo sensíveis e suprassensíveis (isto, é, coisas sociais). Também a impressão luminosa de um objeto sobre o nervo óptico não se apresenta como uma excitação subjetiva do próprio nervo, mas como a forma sensível de alguma coisa que existe fora do olho. Mas, no ato da visão, a luz é realmente projetada por um objeto exterior sobre um outro objeto, o olho; é uma relação física entre coisas físicas.

2 Os cercamentos foram a "privatização" dos campos abertos (enclosures) e a conversão desses campo de terra arável em pastagem durante o primeiro período Tudor na Inglaterra. Os campos e as áreas comuns foram cercados pelos senhores, e condados inteiros se viram ameaçados de despovoamento. Ao evocar a desgraça do povo provocada pelos cercamentos e conversões, demonstra-se que existe um paralelo entre as devastações causadas pelos cercamentos, e finalmente, um lado benéfico, que resultou na Revolução Industrial. (POLANYI, 1980).

Ao invés, a forma mercadoria e a relação de valor dos produtos do trabalho [na qual aquela se representa] não tem a ver absolutamente

nada com a sua natureza física [nem com as relações materiais dela resultantes]. É somente uma relação social determinada entre os próprios homens que adquire aos olhos deles a forma fantasmagórica de uma relação entre coisas. Para encontrar algo de análogo a este fenômeno, é necessário procurá-lo na região nebulosa do mundo religioso. Aí os produtos do cérebro humano parecem dotados de vida própria, entidades autônomas que mantêm relações entre si e com os homens. O mesmo se passa no mundo mercantil com os produtos da mão do homem. É o que se pode chamar o fetichismo que se aferra aos produtos do trabalho logo que se apresentam como mercadorias, sendo, portanto, inseparável deste modo-de-produção. Eram para elas que davam valor à mercadoria (Marx, 1974, v.1) (Grifos do autor).

Porém, inebriados pelo capitalismo vigente, muitos economistas não conseguiam ver essa importante ligação entre o mercado e o social. Essa relação é o que acontece hoje nas comunidades pobres, e esse fato é confirmado pela citação de Martins (2002, p. 46): “Dom e mercado podem coexistir, compenetrarem-se, corrigirem-se no âmbito das sociedades complexas.”

Muitos estudiosos não compreendem certos tipos de economia que até hoje coexistem ou ressurgem no meio do feérico capitalismo. Para eles, esses tipos configuram excrescências do sistema e são chamadas de economias exuberantes. Para Hassan Zaoual (2006), esses tipos de economia exuberante sempre existiram. Essas economias desenvolvem-se em sítios, isto é, em locais onde, para o homem poder sobreviver, ele transforma o que ditam as regras da economia geral, conforme os vários aspectos que compõem a sua vida. Zaoual (2006, p.33) esclarece:

(...) o sítio é feito uma “caixa preta” que contém mitos fundadores, valores, revelações, revoluções, sofrimentos e experiências do grupo humano em questão. É o aspecto oculto, das práticas locais. O sítio tem também uma “caixa conceitual” que abrangeseus conhecimentos comuns empíricos e/ou teóricos e , enfim, sua “caixa de ferramentas” contendo seus modos de organização, seus modelos de comportamento e de ação, seu saber-fazer, suas técnicas etc. O senso comum que o sítio dá a seu mundo percorre o conjunto dessas “caixas”, nenhuma isolada do restante. É desse conjunto de fatores, uns imbricados nos outros, que a economia exuberante é formada e é por conta desses fatores que ela funciona, de forma que O todo é estruturado sob forma de um conjunto integrado, singular e aberto aos múltiplos ambientes (local, regional, mundial) Em qualquer nível, a menor perturbação ou mudança provoca reações em cadeia através das quais o sítio busca recompor-se integrando ou neutralizando a entidade intrusa. Como isso, nada pode separar, principalmente no que se refere ser de natureza econômica ou tecnológica. Aqui, os comportamentos são moldados no sítio pelo sítio, o que lhes dá caráter de construções sociais contextualizadas. O sítio cria o seu mundo, organiza-o e se organiza no mesmo movimento. Trata-se de um fenômeno de auto-organização (ibidem, 2006, p.32) (Grifos do autor).

Porém, como já foi mencionado no item que relaciona o mercado de locação em áreas pobres com a obra de Mauss, pode-se dizer que essa reorganização pode nem sempre ser benéfica e quebrar a harmonia do sítio. O mercado de locação, nessas áreas funciona na base do binômio confiança-lealdade. Afinal, isso tudo acontece porque a maioria dos seus agentes vivem no mesmo sítio. Conforme observado, quando o locador não pertence à comunidade, o círculo da dádiva é quebrado, dando lugar a mudanças desfavoráveis. Pode ser que num futuro o sítio molde essas transformações de maneira positiva – já que essas mudanças requerem tempo para ser absorvidas – mas, por enquanto, o elemento intruso só tem causado desarmonia.

Porém, diante da magnitude do capitalismo tomado unicamente pelo cálculo, que se instalou globalmente, principalmente a partir dos anos 1980 com a crise da política do bem-estar social, o aparecimento do Estado Mínimo e o início de uma nova fase de internacionalização do capital, esses aspectos ficaram um pouco esquecidos. Qualquer que seja a economia, ela deveria ser observada levando-se em consideração as relações sociais, o território, a cultura e outros aspectos peculiares de cada lugar, particularmente quando encontra-se inserida no mundo da pobreza.

No mundo da pobreza, porque o Estado e o mercado, insuficientemente desenvolvidos e estruturados, estão longe de poder garantir a sobrevivência material da totalidade da população e porque os cidadãos sentem então a necessidade de “se virar” recorrendo a todos os instrumentos do “informal”(…) deve-se portanto criar solidariedades novas (...) (2002, p.141)

Essas novas solidariedades, no caso do mercado imobiliário informal, referem-se a todas as benevolências que estão presentes nele e que o fazem manter-se. Esse mercado existe de forma diferente do mercado imobiliário formal. Não se pode simplesmente deixar de dar atenção a esses e a outros aspectos citados acima. Só o ganho monetário não é suficiente para poder entender e prever o funcionamento de qualquer que seja o mercado. Ultimamente, vêm surgindo novos estudos que consideram o homem como um ser plural. Nesses estudos, o homem passa de *homo oeconomicus* para *homo situs* e pode ter outras motivações que influenciam a economia de mercado.

O *homo situs* é aquele que não é só movido pelo lucro, pelo ganho, mas também por outros aspectos sociais que compõem a vida. Na verdade, sempre foi assim, pois o homem é um todo e, como tal, todos os aspectos de sua vida exercem influência nos seus comportamentos, inclusive, naqueles referentes às transações imobiliárias em áreas pobres.

Economias, como as existentes nas áreas de baixa renda, não podem ser estudadas sem que se observem outros aspectos da vida em comunidade, além do econômico. Ainda segundo esse autor, Os sítios amenizam os efeitos e o modo de funcionamento do mercado; assim, as leis econômicas se tornam construções sociais e escapam ao modelo único (Ibidem, p. 34). Desse modo, esses assentamentos tendem a formar economias diferentes das do mercado formal. O mercado imobiliário informal de locação é uma dessas economias. Quando se tenta explicá-lo à luz das teorias econômicas, ele não é suficientemente compreendido. Todos os aspectos da vida dos seus agentes têm de ser considerados para poder desvendar o seu funcionamento.

É a partir da caracterização social, econômica e cultural dos locadores e locatários que se apreende o porquê de, apesar da ausência de regras formais e legais, dessa economia funcionar sem maiores desentendimentos entre eles, pois nela há regras e normas próprias, que se originaram das condições peculiares de cada sítio, que funciona como:

(...) um marcador invisível da realidade. Conforme a visão e as representações que difunde entre os seus membros, ele contribui para moldar seus comportamentos e suas ações cotidianas, produz “verdades locais” em torno das quais gravitam os comportamentos individuais e coletivos (Ibidem, p. 34).

O sítio é um dos fundamentos desse mercado imobiliário informal de aluguel em áreas pobres. Ele contribui para a definição de suas normas de funcionamento. Essas normas são “uma mistura de ordem e desordem” (...), um tipo de bússola diante do caos inerente aos sistemas e às organizações do social” (Ibidem, p. 34). As relações que se estabelecem nesse mercado, por sua vez, só se realizam por meio das redes de solidariedade, que, em geral, estão presentes nas áreas pobres. Significa isso que no mercado em pauta são reguladas pelas “trocas calculáveis (trocas pelo mercado) e não calculáveis (dádiva), mas também de enraizamentos e de valores não intercambiáveis” (Ibidem, p. 35). A confiança e a lealdade dão ensejo a que trocas calculáveis e não calculáveis possam existir e, assim, garantem a manutenção desse mercado. Bem como admite, Maurice Godelier (1996, p. 281; Apud Zoauval, 2006, p. 35), que (...) que não existiria sociedade humana sem dois domínios, (a) o das trocas, seja qual for o que se troca e seja qual for a forma dessa troca, da dádiva ao potlatch, do sacrifício à venda, à compra,

ao mercado, e (b) o no qual indivíduos e grupos conservam preciosamente coisas, narrativas, nomes, formas de pensamento para eles mesmos, para depois transmitir a seus descendentes ou àqueles que compartilham a mesma fé. O que se guarda sempre constitui “realidades” que vinculam os indivíduos e os grupos e um outro tempo, ou os remetem às suas origens, à origem. É com base nesses pontos que se constroem, se desdobram as identidades individuais e coletivas. São eles que fazem que haja duração no tempo.

As trocas propiciam vantagens, como a troca de favores, benevolências na hora de pagar o aluguel, etc., o que torna viável morar de aluguel dentro dessas comunidades. Esses benefícios podem ser considerados como dádivas, pois ajudam esse mercado informal a se manter.

DAR, RECEBER E RETRIBUIR

No mercado imobiliário informal de aluguel muitos dons estão presentes. Classificá-los por tipo é uma forma de entendê-los. Foram identificados alguns tipos de dom que sustentam o mercado de locação nas áreas pobres. Deve-se imaginar que existam outros que influenciam e contribuem para a sua existência e manutenção. No entanto, a descoberta de novos dons tomaria mais anos de pesquisa. Evidentemente isso levaria a aprofundar esse estudo além destas páginas, pois o assunto é complexo. O mercado imobiliário informal de locação em áreas pobres não é algo que as teorias econômicas possam explicar. Mas, pode-se tentar explicá-lo a partir da complexidade da Teoria da Dádiva.

Pelo que foi exposto até então, observa-se que a Dádiva ou o Dom permeia o mercado imobiliário informal de aluguel. Ele está presente principalmente no que tange às condições do contrato (verbal em sua grande maioria) e a tolerância frente aos atrasos do aluguel. Este item procura aprofundar tal questão.

Em Brasília Teimosa e Mustardinha, inquilinos e locadores convivem praticamente todos os dias. Nessas localidades, a maioria desses agentes trabalha, faz compras e tem o seu lazer, isso sem falar que todos têm amigos e/ou família na comunidade. Ademais, esses locais têm um território relativamente pequeno, se comparado a outros bairros formais do Recife, e uma alta densidade populacional. Esses são fatores que corroboram para uma convivência quase obrigatória.

Essa convivência é ainda mais próxima quando os agentes do mencionado mercado moram no mesmo domicílio, ou no mesmo lote. Tal situação faz com que os laços se estreitem, o que contribui para o fortalecimento da confiança e da lealdade entre as pessoas. Esses laços são a base da sustentação do Dom nesse mercado. Quando se confia, se dá, mesmo com a incerteza de receber em troca. Porém, isso não acontece quando o locador mora fora desses locais. Nesse caso, as relações são cheias de desconfianças e as cobranças são duras – não pagou, é despejado do imóvel.

A dádiva, além de presente nas relações entre inquilinos e locadores, constitui um fator de atração para uma família se estabelecer em uma dessas comunidades. A tolerância, a possibilidade de fixação dos preços de acordo com o que o inquilino pode pagar, o pagamento de alguns serviços públicos pelos locadores, etc., são dádivas que fazem com que o mercado imobiliário de aluguel exista e aumente a cada dia nas áreas pobres. É nas declarações presentes nas conversas informais entre os agentes e os pesquisadores que se percebe o quanto ela é presente, o que não só beneficia o inquilino, mas, também ao locador.

Há dádivas de vários tipos: proporcionadas tanto pelos agentes desse mercado, dádivas diretas ou primárias, como outras que podem ser chamadas de dádivas indiretas ou secundárias, proporcionadas por outros sujeitos alheios ao mercado de aluguel, como outros moradores, e até mesmo pelo Governo. A análise dessas dádivas registradas nas entrelinhas será, doravante, aprofundada.

Vale ressaltar que em Brasília Teimosa é que foram presenciados os primeiros testemunhos do Dom nessa modalidade do mercado imobiliário informal. Isso não só aconteceu porque foi a primeira comunidade a ser pesquisada, mas porque chamou a atenção o modo como os agentes interagiam nesse

local. Diante do intrigante modo de agir, começou o questionamento: Em outros locais do Recife, os agentes do mercado informal de locação se comportariam da mesma forma? Também começou outra busca: explicar o porquê dessas atitudes tão diferentes das dos agentes do mercado formal. Em Brasília Teimosa, essas relações são mais presentes do que em Mustardinha. Imagina-se que isso tenha a ver com a formação do local, o modo de como surgiu a comunidade. Ela emergiu unida, formada por uma colônia de pescadores. As pessoas que se assentaram no local já viviam e trabalhavam comunitariamente. Provavelmente por isso, nela foi mais fácil que acontecessem relações de confiança e lealdade, o que proporcionou a presença mais intensa da dádiva. O Dom também está presente em Mustardinha, porém de maneira mais sutil. Diferentemente de Brasília Teimosa, as pessoas que vieram assentar-se no local eram originárias de diversos locais do Recife. Cada família disputava um pedaço de terra para nele estabelecer sua futura casa.

Em Brasília Teimosa, há declarações de locadores que deixam seu inquilino morar de graça até que ele possa pagar. Uma locadora de meia-idade de Brasília Teimosa, que alugava um quarto nos fundos da sua casa, afirmou que às vezes nem cobrava o aluguel, porque muitos do que vinham morar lá não tinham condições de pagar e simplesmente iam ficando, até saírem ou conseguirem outro lugar para morar. Esse verdadeiro ágape está presente nas relações do mercado de aluguel informal.

Dar sem receber, receber apenas quando a pessoa pode dar. Mas, há também aqueles que deixam os inquilinos permanecerem na moradia no caso de se encontrarem desempregados, mas aguardam que, futuramente, com um novo emprego, eles honrem o pagamento. Nesse caso, trata-se do desinteresse interessado, comentado por Caillé (2006):

“(...) o “dessinteressamento” é rentável, mas se ele é rentável isto prova que não se trata verdadeiramente de “dessinteressamento”. Essas duas proposições (interesse e desinteressamento) formam um sistema e é possível desenvolvê-las partindo seja do pólo do capital econômico, seja do pólo oposto, aquele que Bordieu designa de capital simbólico, este capital paradoxal, o capital do prestígio que se acumula mediante desvestimento econômico(p.36).

O desinteresse é feito de boa vontade, mas na esperança de que seja, no futuro, recompensado. Uma locadora idosa – que tinha como inquilina de um dos seus quartos uma moça nova, vinda do interior à procura de emprego, a locadora comentou quando ela passou por onde estava acontecendo a entrevista:

Está vendo essa moça? Ela estava empregada, mas agora procura emprego, não estou cobrando aluguel dela, quando ela arranjar outro emprego ela me paga. Faço isso por que já me vi com meus filhos pequenos, viúva e o inquilino me botando para fora por que não tinha dinheiro para pagar a casa. Não tinha para onde ir. Não tinha nem o que dar de comer aos meus filhos (...) rezei à Deus, e consegui pagar. Hoje, ajudo meus inquilinos.

Esse foi o depoimento dela, mesmo tendo declarado que o aluguel correspondia a uma parte importante de sua renda. Nesse caso, a dádiva acontece porque a locadora já passou por uma situação semelhante. O reconhecimento do sofrimento passado é lembrado nas dificuldades atuais da sua inquilina, o que gera uma atitude solidária. Outros locadores de Brasília Teimosa também declararam: “Não posso exigir dela, é uma coitada”, “Às vezes não cobro porque a pessoa é tão pobre”, ou ainda, “Não paga o aluguel todo, quando entra um dinheirinho, passa alguma coisa para mim”.

Há aqueles que também o fazem no interesse de receber algo em troca, mesmo que isso não seja uma certeza absoluta, o que ocorre nos acordos feitos para o pagamento dos aluguéis atrasados e na tolerância quanto a esses atrasos. Muitos locadores declararam deixar o inquilino ir pagando os atrasos aos poucos e como pode. Prova desse fato são as declarações de uma inquilina de 65 anos, moradora da Mustardinha. Ela tinha como locador uma senhora que havia falecido há pouco tempo. O filho, que não morava na comunidade, ficou tomando conta dos imóveis de aluguel. A respeito da locadora falecida, ela declarou: (...) “que era ótima, sempre que desocupava uma casa melhor ela vinha e me colocava nela, e nunca cobrou mais por isso.” Ela também declarou que ficou devendo, uma vez, uns meses de aluguel por que saiu do emprego de doméstica, e pagou tudo de pouquinho, durante alguns meses, com a ajuda da nova patroa (...)”. Já em relação ao filho da falecida locadora, o qual não mora na comunidade, ela declarou: “(...) ele quer mais que a gente vá embora, só pensa em dinheiro”. Isso só vem demonstrar que o Dom pode desaparecer quando o locador não mora na comunidade. A distância e a falta de convivência geram a imparcialidade, o descomprometimento com as relações de confiança e lealdade. Surgem no seu lugar a desconfiança e a racionalização monetária.

Como foi mencionado, o Dom está presente nas negociações do preço do aluguel. Muitos locadores declararam que negociam o valor do aluguel de acordo com o que o inquilino pode pagar. Para eles, é melhor receber menos do que cobrar mais e não receber. A locadora de um imóvel na Mustardinha é um exemplo disso. Ela falou que poderia cobrar R\$200,00 pelo aluguel do seu imóvel. No entanto, cobra menos porque assim é mais certo receber. Outra locadora declarou: “A gente não pode aumentar muito (o aluguel), porque as pessoas só recebem o salário-mínimo”. Isso vai ao encontro da seguinte afirmação: “O interesse material pode ser sacrificado pela obrigação moral, pelo prazer ou pela espontaneidade (CAILLÉ, 2006. p.59).”

Afinal, não é só o interesse financeiro de receber que perpassa essa preocupação. Além dele, surge a obrigação moral de não cobrar muito porque os inquilinos são pobres.

Não só os inquilinos é que se beneficiam com a presença desse Dom; os locadores também. Há inquilinos que fazem questão de pagar seus aluguéis adiantados para ficar em paz com eles mesmos, o que ocorre por solidariedade com o locador. É o caso de uma inquilina de Brasília Teimosa: “Pago (o aluguel) antes (do vencimento) também para ajudar a locadora, em razão de sua idade (idosa) por causa dos remédios que ela (a locadora) que toma”.

Ela paga adiantado mesmo considerando que o domicílio é desconfortável e o valor do aluguel é caro. Outros inquilinos adiantam o aluguel para conquistar o apreço do locador e ser bem-visto na comunidade para o caso de vir a necessitar de se mudar para outro imóvel. Ser bem-visto é a maneira de avaliar o pretenso inquilino.

Existem também inquilinos que prestam algum serviço para o locador em troca de prestígio. Uma locatária de Brasília Teimosa, que mora nos fundos da casa da locadora, mencionou que, muitas vezes, tomava conta da neta dela, e que se dava muito bem com a locadora. Isso acontece porque “(...) a prestação de serviços é fundamentalmente obrigatória, como uma dívida, enquanto durar o pacto inicial” (MARTINS, 2002, p. 47). No caso em pauta, o pacto tem início com o contrato de aluguel e torna-se obrigatório para preservar a boa convivência. Mas, sem esperar, a locadora pediu a casa de volta para a filha morar e ela ficou muito chateada com isso. Assim, a inquilina só deu. O retribuir da locadora não aconteceu, diferentemente do que é demonstrado nos estudos de Mauss sobre as tribos polinésias. Se isso ocorresse com essas tribos, seria um caso para haver guerra. No acontecimento em pauta, houve apenas o descontentamento da inquilina.

Existem aqueles que também trocam serviços pelo aluguel. Uma inquilina é empregada da locadora e o pagamento do aluguel é feito mediante a troca de serviços. Outro evento que testemunha a boa convivência entre os agentes do mercado de locação foi quando a equipe de pesquisa chegou a um domicílio em Brasília Teimosa, no qual duas mulheres tomavam uma cerveja e, ao mesmo tempo, uma fazia as unhas da outra. Eram simplesmente inquilina e locadora. Essas relações se compõem, usando as palavras de Martins (2002, p. 46), de um princípio básico que (...) a reversibilidade da oferta

oferecida, (...) anula o interesse utilitário desta e substitui o jogo dos dons e contra-dons pelo vai-e-vem de uma perda recíproca (ou ganho recíproco) constantemente renovada, sempre segundo as normas do rito.

No caso em pauta, trata-se das normas do mercado imobiliário informal de aluguel. Há também as dívidas indiretas ou secundárias, aquelas que são proporcionadas por outros sujeitos alheios ao mercado informal de aluguel, mas têm influência sobre ele de alguma forma. É o caso da ausência de parâmetros urbanísticos e construtivos. Essa ausência pode ser chamada também de dívida. A lei que sancionou as ZEIS no Recife não estabeleceu parâmetros urbanísticos e construtivos para essas áreas. Em consequência disso, não há fiscalização e constrói-se como e quanto se queira, constrói-se aproveitando o máximo do terreno, tanto vertical como horizontalmente. Essa dívida pode ser chamada de institucional, pois não é uma pessoa que a oferece, mas sim a instituição “Governo” que a propicia. Isso incentiva o crescimento do número de investidores nesse mercado, o que aumenta a oferta de um produto que é escasso para a população pobre. A maioria das pessoas que investem nesse negócio utilizam um dinheiro extra recebido pela indenização trabalhista ou de uma pequena poupança, o que significa um investimento de baixo custo com uma obtenção certa de retorno. Esse tipo de Dom é revelado pela fala de uma líder comunitária de Mustardinha, a qual também é locadora: “(...) aqui é muito bom construir, não existem leis que proíba construir no lote todo, nem diga até quantos andares você pode chegar, Mustardinha é um bom investimento.”

Outra dívida da administração pública, é a isenção de imposto nesses locais, no caso o ITPU (Imposto Territorial e Predial Urbano) 32,20% dos locadores em Brasília Teimosa são isentos desse imposto. Trata-se de uma grande vantagem, pois é o imposto mais caro que se paga à municipalidade. Imagine-se para esses investidores o peso que teria o pagamento desse imposto sobre os rendimentos obtidos com esses aluguéis!

Mais uma dívida indireta é a rede de solidariedade existente nas comunidades em apreço. Uma vez nelas fixado, o morador insere-se em um sistema de ajudas. Essas vão desde a troca de favores, como as prestações de serviço, até as doações de alimentos para aqueles que se encontram em situação de subsistência precária. Essa afirmação fundamenta-se nas declarações de uma inquilina em Mustardinha. Apesar de o domicílio em que morava não ter boa conservação nem boa ventilação e iluminação e, ainda, o seu quarto também ser a sua cozinha, ela disse: “Estou satisfeita de morar aqui, porque aqui todo mundo se ajuda”. Esse tipo de solidariedade atrai as pessoas no sentido de morar nessa localidade.

As amizades e a boa convivência com os vizinhos também podem ser consideradas uma dívida. É o que demonstra a experiência de um inquilino de 65 anos, da Mustardinha. Ele afirmou que podia morar em “lugar de rico, de classe média”, que tinha carro e uma casa na praia, mas que não trocava por nada morar lá. Disse ele:

(...) lugar de classe média é muito ruim, o povo é muito esquisito, fica todo mundo dentro de casa não se ver o vizinho, aqui, a gente pode conversar, no fim de semana beber com os amigos, minha casa é simples, mas é toda arrumada.(...) lugar de classe média é muito ruim, o povo é muito esquisito, fica todo mundo dentro de casa não se ver o vizinho, aqui, a gente pode conversar, no fim de semana beber com os amigos, minha casa é simples, mas é toda arrumada.

Ele ainda declarou ser dono de umas casas na mesma comunidade, mas numa rua diferente. Não morava lá porque a vizinhança ali tinha mudado, agora era perigoso. Mas ainda assim tinha uns amigos naquela rua. Ele morava no Rio de Janeiro. Veio morar na Mustardinha porque ali se “vivia”. Tinha até arranjado uma namorada. Não se importava de ter deixado mulher e filho no Rio para vir morar na comunidade.

Essas declarações vêm a confirmar a presença da Dádiva nesse mercado e como ela é importante para que ele exista e continue a funcionar.

CONCLUSÃO

A simplicidade da vida em Brasília Teimosa e Mustardinha – onde todos praticamente se conhecem, onde é comum o bom-dia, e o se sentar na calçada – faz com que apareçam e sejam alimentadas relações de amizade, de confiança e de lealdade. Nesses sítios, elas são importantes para o exercício do Dom. Tudo é tratado entre os interessados, não há mediadores, as relações são próximas, o que facilita os trâmites comerciais, sociais, etc. Isso atrai moradores, pretensos inquilinos que, na verdade, não buscam apenas um domicílio, mas também estar dentro de toda uma rede entremeadada por outras redes que proporcionam a sobrevivência. Para os moradores de áreas pobres, o dinheiro é escasso. Quando falta, eles têm com quem contar. Num contexto em que a maioria das pessoas não tem como comprovar a sua renda, nem recursos financeiros suficientes, o mercado imobiliário informal de aluguel é a melhor saída para se ter acesso a uma moradia. Nesse mercado, não se exige fiador, não há juros em caso de atraso, e raramente há despejo.

Ademais, os locadores investem pouco para ter um negócio seguro, muito embora a renda do aluguel não seja tão grande como no mercado imobiliário formal, porém o retorno é certo. Não faltam inquilinos para alugar os imóveis, pois no Recife o déficit habitacional é ainda uma realidade para as populações de mais baixa renda.

Portanto, o mercado imobiliário informal de aluguel só funciona porque existem as dádivas mencionadas, muito embora o dinheiro também circule nesse mercado. Afinal um mercado só existe com a circulação monetária e de mercadorias. Sem elas, seria praticamente impossível a sua existência. Sem elas, seria quase impraticável aos mais pobres alugarem um domicílio.

Essas dádivas firmam uma rede, um sistema que permeia a vida da comunidade, que sustenta esse mercado, fazendo lembrar os Trobiondeses, para os quais “(...) O sistema de dádivas trocadas invade toda vida econômica e tribal e moral dos Trobriandeses” (Mauss, 1980, p. 97).

Conclui-se com isso, que é sobre o eixo do Dom que a roda do mercado imobiliário informal de aluguel funciona. Sem o azeite da dádiva, a engrenagem travaria. O mercado existe em grande parte por causa das regras informais. Ao estabelecerem suas próprias regras, os pobres conseguem sobreviver no mundo majoritariamente capitalista. A presença da dádiva faz com que as relações dentro desse mercado se pareçam muito mais com o mercantilismo da Idade Média, ou até com as atividades comerciais dos povos primitivos, do que com o mercado capitalista especulativo existente na sociedade contemporânea.

BIBLIOGRAFIA:

- _____. *Cadastro de Áreas Pobres* - UFPE/FADE, Recife: 2005.
- ABRAMO, Pedro. *Características estruturais dos mercados informais de solo na América Latina: formas de funcionamento*. In: Anais do XII Encontro da Associação Nacional de Pós - graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. Belém, 2007.
- ABRAMO, Pedro (Org.). *Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras*. Porto Alegre: Antac, 2009.
- ABRAMO, Pedro. *A Teoria Econômica da Favela: Quatro notas sobre a localização residencial dos pobres e o mercado Imobiliário informal*. In: A cidade da Informalidade: O desafio das cidades latino-americanas. Rio de Janeiro: Livraria Sette Letras / FAPERJ, 2003.
- ABRAMO, Pedro. *Cidade COM-FUSA*. In: ABRAMO, Pedro (Org.). *Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras*. Porto Alegre: Antac, 2009.

- ABRAMO, Pedro. *Vende-se uma Casa: O mercado imobiliário informal nas favelas do Rio de Janeiro*. In: ABRAMO, Pedro (Org.). *Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras*. Porto Alegre: Antac, 2009.
- BOTTLER, Milton. *O Universo Além das Muralhas*. pp. 88- 120. Recife: MDU – UFPE, 1994.
- CAILLÉ, Alain. *A antropologia do Dom: O terceiro paradigma*. Petrópolis, RJ: Vozes, 2002.
- CAILLÉ, Alain. *O Dom entre Interesse e Desinteressamento*. In: MARTINS, Paulo, CAMPOS, Roberta. *Polifonia do Dom*. Recife: Editora Universitária – UFPE, 2006.
- CENDEHEC. *Histórico da Mustardinha*. Recife: 2011.
- CRESWELL, Jonh W. *Projeto de pesquisa: método qualitativo, quantitativo e misto*. 2. ed. Porto Alegre: Artmed, 2007.
- DAVIS, Mike; CYPRIANO, André. *Planeta favela*. São Paulo: Boitempo, 2007.
- FOURNIER, Marcel. *Para reescrever a biografia de Marcel Mauss...* São Paulo: Rev. bras. Ci. Soc., vol.18, no.52, Junho, 2003.
- GODBOUT, Jacques; CAILLÉ, Alain. *O Espírito da dádiva*. Tradutor Patrice Charles F. X. Guillaume- Rio de Janeiro: Editora Fundação Getúlio Vargas, 1999.
- JORNAL DO COMERCIO. *Comunidade cobra verba à PCR*. Recife: 03 de setembro de 2005.
- LACERDA, Norma; Melo, Júlia MORIM. *Mercado imobiliário informal de habitação na Região Metropolitana do Recife*. In: ABRAMO, Pedro (Org.). *Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras*. Porto Alegre, Antac, 2009, p. 112-138.
- LACERDA, N.; NORMANDO, M.; ANJOS, K. L.; CRUZ, Débora; MELO, Livia; SILVA, A. P. *Mercado informal de Aluguel e suas escalas de representação social*. In: ENANPUR, 2009, Florianópolis, Planejamento e Gestão do Território, 2009.
- LACERDA N. L., *A coordenação do Mercado imobiliário de aluguel em áreas pobres: primeira aproximação à Luz da teoria das Convenções*. Ensaio. Recife: UFPE, 2010.
- LACERDA N. L. et al. *Mercado imobiliário de aluguel em áreas pobres: Normas de funcionamento e sentidos da informalidade*. In: LACERDA, N.; LEAL, S.M.R. (Orgs.). *Novos Padrões de Acumulação Urbana na Produção do Habitat*. Recife: Editora Universitária da UFPE, 2010.
- LACERDA N. L., *Mercado imobiliário de aluguel em áreas pobres e a da teoria das Convenções*. Recife: Centro de Estudos da Conservação Integrada, 2011.
- LAVILLE, Jean-Louis (dir.) *L'économie solidaire*. Paris: Desclée de Brouwer, 1994.
- LEWIS, M. *Socialdevelopment in infancy and early childhood*. In: J.D. Osofsky (Org.), *Handbook of infant development* (pp. 419-493). New York: Wiley, 1987.
- MACHADO LINS, ANA, et al. *Mobilização e participação social: pressuposto para o exercício do controle social sobre os serviços de saneamento*. Secretária de saneamento. PCR. Recife: sem data.
- MARTINS, P. H (org.). *A dádiva entre os modernos: discussão sobre os fundamentos e as regras do social*. Rio de Janeiro: Vozes, 2002.
- MARTINS, Paulo Henrique; NUNES, Brasilmar Ferreira ((Org.) *A nova ordem social: perspectivas da solidariedade contemporânea*. Brasília: Paralelo 15, 2004.
- MARTINS, Paulo Henrique; CAMPOS, Roberta C. ((Org.) *Polifonia do Dom*. Recife: editora Universitária da UFPE, 2006.
- MARX, Karl. *O capital: critica da economia politica*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, [1974].6v.
- MAUSS, Marcel; LEVI-STRAUSS, Claude. *Ensaio sobre a dádiva*. [Lisboa]: Edições 70, 1988.
- MINAYO, Maria Cecília de Souza (Org.). *Pesquisa social: teoria, método e criatividade*. 21. ed. Petrópolis: Vozes, 2002.
- LIPIETZ, Alain. *Fordismo, Fordismo Periférico e Metropolização*. Ensaio FEE, Porto Alegre: 1989.
- PCR. *Atlas de Desenvolvimento Urbano do Recife*. Recife: 2005.
- PCR. [http:// www.recife.pe.gov.br](http://www.recife.pe.gov.br)

- PCR. Nota Oficial. Diário de Pernambuco, caderno A, pág. A-5. Recife: 25 de abril 1981.
- POLANYI, Karl. *A grande transformação: as origens da nossa época*. Rio de Janeiro: Editora Campus, 1980.
- SOTO, Hernando de. *O mistério do capital. Por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo*. Rio de Janeiro: Record, 2001.
- SCHULER, Carlos. *Evolução Espaço-temporal da ZEIS Brasília teimosa Recife/PE: Avaliação por Foto interpretação e Verdade terrestre*. Depto. Engenharia Cartográfica - UFPE. Recife, 2004
- URB - Recife. Processo de Legalização da Posse da terra em Brasília Teimosa, Empresa de Urbanização do Recife, Diretoria de Planejamento Urbano, Divisão de Estudos Sócios – Econômico , páginas 7 –9. Recife: Novembro de 1982
- URB - Recife. Projeto de Regeneração da Praia de Brasília Teimosa, Diretoria de Planejamento Urbano, páginas 3 – 9; 24-25. Recife: Fevereiro de 2002.
- _____. Banco de dados das ZEIS. Recife: 2002.
- ZAOUAL, Hassan. *A nova economia das iniciativas locais: uma introdução ao pensamento pós-global*. Rio de Janeiro: DP&A: Consulado da França: COPPE/UFRJ, 2006.