

**CEFA  
VELA** CENTRO DE  
ESTUDOS  
DA FAVELA

NOTAS DE PESQUISA CEFANELA V.1 N.1  
FEVEREIRO 2025

**ESTADO, MERCADO IMOBILIÁRIO  
E APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO  
NAS FAVELAS BRASILEIRAS  
CONTEMPORÂNEAS**

JEROEN KLINK



UFABC





O **CEFAVELA** – Centro de Estudos da Favela –, com sede na Universidade Federal do ABC (UFABC), é um Centro de Pesquisa, Inovação e Difusão (CEPID) financiado pela FAPESP e comprometido com o desenvolvimento de pesquisas, formação de recursos humanos, transferência de tecnologia e difusão de conhecimento para a sociedade sobre as favelas, em articulação com diversas instituições, movimentos e organizações comprometidos com a agenda territorial das favelas.

<http://cefavela.ufabc.edu.br/>

### **Universidade Federal do ABC – Campus São Bernardo do Campo**

Alameda da Universidade s/n – Bairro Anchieta – São Bernardo do Campo  
Bloco Delta Sala T-015

#### **Coordenação do CEFANELA**

**Diretor:** Jeroen Johannes Klink

**Vice-diretora:** Rosana Denaldi

**Coordenadora de Transferência de Tecnologia:** Flávia Feitosa

**Coordenadora de Educação e Difusão de Conhecimento:** Vanessa Elias

As Notas de Pesquisa compõem uma série de publicações dedicadas a divulgar os trabalhos desenvolvidos no CEFANELA. Seu objetivo é ampliar o alcance das nossas pesquisas, promovendo a sistematização e a disseminação do conhecimento produzido. Essas publicações constituem um convite ao diálogo com parceiros, com a comunidade científica e com outras pessoas e instituições interessadas nos temas relativos às favelas.

**Revisão:** Dania Brajato e Icleia Alves Cury

**Capa e Projeto gráfico e Editoração:** Lara Isa Costa Ferreira

**Notas de Pesquisa CEFANELA, v.1, n.1, 2025**

**ESTADO, MERCADO IMOBILIÁRIO E APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO NAS FAVELAS BRASILEIRAS  
CONTEMPORÂNEAS**

**Jeroen Johannes Klink**



UFABC



# ESTADO, MERCADO IMOBILIÁRIO E APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO NAS FAVELAS BRASILEIRAS CONTEMPORÂNEAS

JEROEN KLINK

## INTRODUÇÃO

Esta Nota de Pesquisa (NP) tem como objeto de investigação as novas dinâmicas de produção e apropriação do espaço que marcam as favelas consolidadas em áreas metropolitanas hoje. Mais especificamente, busca avançar na compreensão da heterogeneidade e complexidade destas favelas contemporâneas a partir de uma perspectiva teórica que entrelaça a trajetória de atuação e organização territorial do Estado, a variedade de estruturas e mecanismos de funcionamento dos mercados informais, assim como a emergência de novos agentes – como, por exemplo, agentes ligados à economia das plataformas imobiliárias, à economia ilícita, à finança etc.– que disputam com os segmentos sociais tradicionais a produção e circulação do valor no ambiente construído nesses territórios.

Apesar de reconhecer que a trajetória da urbanização de assentamentos precários é mais antiga (Harris, 2020), adotamos aqui um recorte temporal alinhado com a visão geral na literatura a respeito da emergência e disseminação de programas e projetos de urbanização a partir dos anos 1970<sup>01</sup>. Naquele momento, a comunidade internacional consolida uma percepção acerca das contradições da política tradicional baseada na provisão de unidades habitacionais prontas. Além disso, as agências multilaterais como o Banco Mundial lançam mão de estratégias de apoio financeiro e institucional a programas alternativos.

---

**01** Por exemplo, autores como Payne (1984, p. 3) reconhecem que “vários países, inclusive a Turquia, a Índia, a Indonésia e o Peru, já implementaram programas de urbanização nos anos 1950, ou até antes”.

Agradeço as contribuições dos participantes da oficina, realizada no dia 1º de novembro de 2024, para debater a versão preliminar desta Nota de Pesquisa: Aduino Lúcio Cardoso, André Buonani Pasti, Beatriz Tamasso Miotto, Camila Caldeira Nunes Dias, Camila Pereira Saraiva, Fábio Pereira dos Santos, Ivan Zanata Kawahara, Kamir Freire Gemal, Luciana Nicolau Ferrara, Maria Beatriz Cruz Rufino e Rosana Denaldi.

O presente trabalho foi realizado com o apoio da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP), Brasil. Processos nº 2022/12259-8 e nº 2022/15132-9.

Neste período relativamente curto, a experiência brasileira com a urbanização de favelas recebeu certo destaque nos debates internacionais, inclusive no circuito das agências de fomento, como a Aliança de Cidades, o Banco Mundial e o Banco Interamericano de Desenvolvimento (Brakarz *et al.*, 2002; Denaldi, 2003; Magalhães, 2016; Imparato; Ruster, 2003; Wakely, 2015).

Um dos motivos desse prestígio é que o Brasil passou por uma curva exponencial de aprendizagem com a política pública para os assentamentos precários (Cohen, 1983). A trajetória brasileira começou com uma política contraditória de erradicação de favelas, abordagem que prevaleceu até aproximadamente o início da década de 1970. A práxis pioneira de alguns governos locais nos anos 1980 marcou uma experiência inicial com o tema da urbanização, que nos anos 1990 recebeu reconhecimento – sem respaldo financeiro – do governo nacional. A partir deste momento, o arcabouço institucional federal proporcionou um ambiente favorável à permanência das comunidades em seu local de moradia irregular e precária. Por fim, nas últimas duas décadas, principalmente por meio de iniciativas como o Programa de Aceleração do Crescimento – Urbanização de Assentamentos Precários (PAC-UAP), emerge uma política nacional para as favelas, cuja escala cresce para além da “fase de incubação” (Denaldi; Cardoso, 2021; Brasil, 2010). Conforme argumentam Denaldi e Cardoso (2021), pela primeira vez desde as experiências pioneiras locais, o PAC-UAP articula, em escala nacional, os recursos financeiros, a regulação e os investimentos necessários para mobilizar governos locais, organizações não governamentais e empresas em torno de uma política de urbanização de favelas.

Apesar destes avanços, os programas integrados de urbanização de favelas têm mostrado resultado limitado em termos de garantir impactos sustentáveis, aumento de qualidade no ambiente construído, e inserção dos assentamentos no tecido socioespacial e na dinâmica da cidade (Cohen *et al.*, 1981; Mukhija, 2001; Denaldi *et al.*, 2016; Cardoso; Denaldi, 2018). Ao contrário da visão mais disseminada na literatura (Caldeira, 2017), nem sempre as áreas de urbanização mais antigas são marcadas por um processo gradual de redução das precariedades. O debate brasileiro gerou algumas hipóteses para explicar esse paradoxo.

Primeiramente, as favelas passam por processos contínuos de transformação e se diferenciam de forma significativa dos assentamentos característicos do período das intervenções pioneiras que ocorreram no séc. XX. Hoje, muitas delas apresentam altíssimas densidades construtiva e demográfica (Figura 1).



**Figura 1: Favela Sapopemba em São Paulo.**  
Fonte: Pequi (2023).

Do ponto de vista do desenho das intervenções, densidade significa a necessidade de lidar com o estado relativamente precário do estoque habitacional existente nas favelas. Com raras exceções, os programas de urbanização não incorporaram esta dimensão (Coelho, 2017; Carvalho, 2008; Santos; Denaldi, 2021). Além disso, densidade frequentemente implica a implementação de operações de remoção complexas e caras para eliminar situações de risco ambiental e geotécnico, viabilizar vias de acesso locais, e/ou reduzir densidades para garantir a permanência de uma parcela da população na área.

Um segundo aspecto diz respeito à deficiência da capacidade estatal e à fragilidade institucional para articular escalas e setores dentro da burocracia do Estado que, nas múltiplas escalas, se mostrou incapaz de lidar com a crescente complexidade e variedade de desafios que acompanham o desenho, a implementação e o monitoramento dos programas de urbanização de favelas. Silva *et al.* (2022), por exemplo, confirmam a correlação entre as efetivas melhorias realizadas por meio dos programas nacionais e a experiência municipal com programas de urbanização, a capacidade institucional e o saber-fazer que os governos locais acumularam ao longo do tempo.

Uma última hipótese se refere ao desafio da permanência estatal após as intervenções para a urbanização das favelas (Denaldi *et al.*, 2024). Como reflexo, os espaços públicos e as áreas comuns que foram criados no bojo dos projetos de urbanização são frequentemente reocupados e geram novas (velhas) problemáticas num processo de reprecarização desses espaços e áreas (Figuras 2 a 5).

**Figuras 2 a 5: Favela Sapé: Transformações nas margens do córrego ao longo do tempo.**



**Figura 2: Ocupação precária das margens do córrego em 2008.**  
Fonte: Defesa Civil / PMSP (2008).



**Figura 3: Córrego canalizado e margens desocupadas em 2014.**  
Fonte: Sehab / PMSP (2014).



**Figuras 4 e 5: Reocupação das margens do córrego em 2023.**

**Fonte:** Carulli (2023).

O referido processo é marcado pela desorganização espacial, sobrecarregamento do estoque de infraestrutura disponível (Figura 6), e reemergência da precariedade, da insalubridade e de riscos socioambientais.



**Figura 6: Sobrecarregamento das infraestruturas em Heliópolis.**

**Fonte:** Ferrara (2024).

Além disso, este redesenvolvimento privado, acompanhado pela construção de empreendimentos verticalizados em áreas anteriormente marcadas pela ocupação residencial de baixa densidade, de um ou dois pavimentos (Figuras 7 e 8), é frequentemente impulsionado por novos agentes sociais ligados à economia ilícita.



**Figura 7: Produção imobiliária e processos de verticalização na favela Heliópolis.**  
**Fonte:** Santos (2024).



**Figura 8: Produção imobiliária na favela Heliópolis.**  
**Fonte:** Ferrara (2023).

Estes novos agentes não apenas se beneficiam dos investimentos efetuados e financiados pelo fundo público, como também disputam o monopólio do próprio Estado sobre a utilização da violência e o planejamento do ambiente construído nas favelas (Zuquim; Mazo, 2017).

O que cabe destacar é que todas as hipóteses mencionadas consolidam uma percepção quase generalizada de que os programas de urbanização nunca terminam, ou até inexistem. Denaldi e Cardoso (2021) argumentam que a trajetória brasileira da urbanização de favelas desde os anos 1980 gerou camadas geográficas e históricas de programas não finalizados. Deste cenário emerge um quadro de “transitoriedade permanente” das intervenções, e do próprio fenômeno da favela (Rolnik, 2015). Paradoxalmente, a falta de impacto e alcance das políticas de urbanização, que é real, faz com que a literatura contemporânea sobre as periferias e favelas brasileiras gere ofuscamento da *atuação expressiva* do Estado na produção do espaço por meio dos programas de investimento como o PAC-UAP<sup>02</sup>.

\*\*\*

Esta NP tem dois objetivos. O primeiro é revisitar o debate teórico sobre Estado, mercado imobiliário informal e apropriação social do espaço nas favelas no séc. XX. Argumentamos que as duas principais chaves analíticas – a economia política da urbanização informal e a teoria microeconômica dos mercados informais competitivos – que foram mobilizadas para explicar os assentamentos precários no séc. XX se referiram a dinâmicas socioterritoriais específicas, isto é, à autoconstrução e ao mercado secundário informal nas favelas, respectivamente. No entanto, tais chaves analíticas tratam de forma limitada a heterogeneidade e a complexidade dos entrelaçamentos entre Estado, mercado imobiliário informal e novos agentes – como, por exemplo, os agentes ligados à economia ilícita, à economia das plataformas imobiliárias, à finança etc. – que marcam a dinâmica de produção e apropriação do espaço nas favelas contemporâneas.

O segundo objetivo é contribuir para a construção de chaves teóricas alternativas que permitam avançar na compreensão das novas dinâmicas espaciais nas favelas hoje, incluindo uma leitura do suposto papel destes novos agentes, assim como dos limites e potencialidades que cercam as políticas de urbanização no séc. XXI. Revisitaremos a teoria econômica da renda para desenvolver uma leitura alternativa sobre Estado e mercado informal nas favelas, inspirada em trabalhos de autores como Haila (2016) e Christophers (2020). Esta interpretação alternativa gera subsídios analíticos complementares para articular, nas favelas hoje, a *simultaneidade* de uma variedade de novas dinâmicas de *promoção* imobiliária mais profissionalizada e de *circulação de valor* em mercados imobiliários de concorrência imperfeita, que conta com diferentes agentes, estratégias empresariais e produtos. Além disso, a categoria da renda econômica contribui para avançar na compreensão do paradoxo das políticas de urbanização e a emergente reprecuarização nas favelas contemporâneas mencionados anteriormente.

Mesmo reconhecendo as diferenças geográficas e históricas entre os diversos países do Sul Global, quando for relevante, dialogaremos com experiências específicas em países como Índia e África do Sul, e com o

---

**02** O fio lógico que perpassa muitas abordagens teóricas é a “presença dialética do Estado pela ausência” e a proliferação dos dispositivos contraditórios, no modo Foucault, que gera um Estado que ao mesmo tempo reprime, tolera e regula, de forma ambivalente, “pela gestão dos (i)legalismos”, sem efetivamente exercer o controle sobre o território (Hirata et al., 2024). Há variações deste tema, como a falta de alcance e o desvio do caminho idealizado pelo modernismo periférico latino-americano e brasileiro (Davis, 2016), as múltiplas irregularidades e ilegalidades planejadas (Bahn, 2013), ou a urbanização periférica por meio da autoconstrução gradual como modo de produção e reivindicação insurgente do espaço (Caldeira, 2017). Contudo, o que interessa destacar aqui é que as diversas vertentes da literatura internacional e nacional consolidaram um argumento em torno da “presença estatal pela ausência”. O problema deste argumento é que o Estado não apenas tolera, reprime e gera arbitrariedades por meio do seu aparelho regulatório, mas também investe na urbanização das favelas. O Estado está presente na ausência, mas, ao mesmo tempo, intervém no ambiente construído e produz espaço por meio de uma variedade de investimentos em melhorias habitacionais, infraestrutura urbana, equipamentos públicos e regularização fundiária.



debate das agências internacionais sobre temas como, por exemplo, as relações imbricadas entre regulação, padrões urbanísticos e informalidade, e o papel de programas alternativos como a promoção estatal de lotes urbanizados (*sites and services*)<sup>03</sup>.

Conforme mencionamos, esta NP trata das favelas consolidadas em áreas metropolitanas<sup>04</sup>. A escolha não se justifica apenas pelo fato de que estes territórios concentram parcela significativa das necessidades habitacionais brasileiras. Além disso, os argumentos teóricos que aqui desenvolvemos se entrelaçam com as evidências empíricas iniciais coletadas por Denaldi e Cardoso (2021), que apontam que a heterogeneidade das dinâmicas territoriais – expansão via loteamento clandestino, autoconstrução, programas estatais de urbanização não finalizados, produção de conjuntos habitacionais, remoções etc. – é acompanhada pela consolidação, densificação, e emergência de novos agentes e padrões de produção e apropriação do espaço nas favelas.

Cabe uma última ressalva a respeito do recorte temático adotado nesta NP. Apesar de apontarmos, empírica e teoricamente, uma tendência de repreciação das favelas, não pretendemos aprofundar os debates binários sobre as favelas como espaços de esperança e de potencialidades *versus* espaços de precariedades, ausências e emergências (Turok; Borel-Saladin, 2018)<sup>05, 06</sup>. Esta abordagem foge do escopo desta NP, cujo objetivo é proporcionar uma leitura econômica sobre as relações imbricadas entre Estado e mercado informal e as dinâmicas de produção e apropriação dos espaços nas favelas consolidadas hoje.

Além desta introdução, a NP se estrutura em quatro sessões complementares. Na primeira, apresentamos as duas principais chaves teóricas utilizadas no séc. XX a respeito das transformações dos assentamentos precários e a evolução das políticas voltadas para estes territórios. Argumentamos que as referidas teorias captam apenas parcialmente a heterogeneidade e a complexidade das dinâmicas contemporâneas das favelas do séc. XXI. Na segunda seção, revisitamos duas escolas teóricas no debate sobre a renda econômica e exploramos a relevância desta chave analítica para articular, metodologicamente, a economia política da urbanização informal com a investigação de mercados com uma estrutura concorrencial imperfeita nas favelas. Na terceira seção, mobilizamos esta chave analítica para tratar da heterogeneidade das dinâmicas socioespaciais e ambientais nas favelas contemporâneas e os dilemas que cercam as políticas de urbanização. E, na conclusão, exploramos elementos para uma agenda de pesquisa alinhada com os argumentos desta NP.

---

**03** Uma outra modalidade “alternativa” adotada durante o período do Banco Nacional de Habitação (BNH) foi a provisão habitacional com unidades tipo “embrião” (Meyer *et al.*, 2017).

**04** As favelas, que podem ser classificadas em diferentes tipologias, são heterogêneas e os padrões urbanísticos e construtivos se diferem nas distintas regiões do país, ou mesmo dentro de uma mesma região e município. Há indícios de que os tipos de agentes, produção e dinâmica imobiliária se diferenciam por tipologia de assentamento.

**05** Não faltam exemplos históricos dos discursos otimistas a respeito da paulatina integração da favela à cidade e da perspectiva “modernista” a respeito da favela como espaço transitório rumo ao avanço socioeconômico. A estratégia lançada coletivamente em 1999 pelo Banco Mundial, ONU-Habitat e Aliança das Cidades em torno da ideia das “Cidades sem favelas” (*Cities without Slums*) repercutiu amplamente na comunidade internacional (Aliança das Cidades, 1999). No campo da economia ortodoxa, autores como Glaeser (2016) também analisaram a favela na perspectiva do triunfo da cidade, cujas economias de aglomeração proporcionariam uma ascensão socioeconômica capaz de tirar o migrante rural da pobreza. Tais interpretações também ecoam em trabalhos mais antigos de autores como Stokes (1962) sobre slums como “espaços de esperança”, representando territórios de chegada e transição que criam oportunidades de geração de trabalho e renda. Por fim, a práxis brasileira da urbanização, como busca pela integração da favela no tecido socioespacial da cidade, está ancorada no próprio projeto político-intelectual da reforma urbana e da função social da propriedade individual. Como discutiremos, este projeto enfrenta uma série de desafios nas favelas contemporâneas. Por outro lado, Kowarick (1979) já mostrava que parcela significativa dos favelados eram pobres urbanos e não migrantes recém-chegados.

**06** Turok e Borel-Saladin (2018) aprofundam este debate para o caso sul-africano com base na coleta de dados censitários sobre o mercado de trabalho dentro e fora da favela na cidade de destino, assim como o mercado de trabalho na cidade de origem do migrante (fora da área metropolitana).

## AS EPISTEMOLOGIAS PARA MEDIAR AS RELAÇÕES IMBRICADAS ENTRE ESTADO, MERCADO E ASSENTAMENTOS INFORMAIS PRECÁRIOS NO SÉC. XX

Não é nosso objetivo produzir uma revisão completa da literatura sobre a evolução dos assentamentos precários e favelas, ou sobre as políticas de urbanização nas cidades brasileiras e no Sul Global. O nosso argumento central é que referida literatura não trata satisfatoriamente as características e a dinâmica socioespacial das favelas contemporâneas, e capta de forma limitada as transformações no entrelaçamento entre Estado, mercado, e agentes sociais nesses territórios no séc. XXI.

Para desenvolver este argumento, discutimos sinteticamente o estado da arte do debate teórico a partir de três chaves analíticas, cada uma com especificidades no que se refere ao objeto espacial e à perspectiva teórica a respeito das dinâmicas territoriais e relações imbricadas entre Estado, mercado e agentes sociais na produção e apropriação dos espaços nos assentamentos precários (Quadro 1).

**Quadro 1. Três chaves analíticas para mediar as relações imbricadas entre Estado, mercado e assentamentos informais precários.**

CHAVE ANALÍTICA DO DEBATE ESPACIAL			
	Marx e a economia clássica-política da urbanização informal	Microeconomia dos mercados informais perfeitos e competitivos	De Marx para mercados imperfeitos e "de volta"?
<b>Objeto e método da análise espacial</b>	<p>Autoconstrução na emergência e proliferação dos assentamentos precários</p> <p>Recorte para análise da <i>geração do valor</i> e superexploração do trabalhador (Moradia não é mercadoria).</p>	<p>Autorregulação pelos mercados na alocação e consolidação do espaço nos assentamentos precários</p> <p>"O retorno da mão inoxidável do mercado". Recorte prioritário para a análise de <i>circulação de valor e alocação dos espaços</i> nos mercados informais das favelas com estruturas concorrenciais.</p>	<p>Heterogeneidade e complexidade das favelas contemporâneas com diversas formas de:</p> <p>(i) Autoconstrução e autoprodução;</p> <p>(ii) Promoção imobiliária profissionalizada;</p> <p>(iii) Mercados informais com estrutura de concorrência <i>imperfeita</i>;</p> <p>e (iv) Intervenção estatal (Urbanização; regulação; densificação e produção estatal; regularização c/s urbanização etc.)</p> <p>Recorte prioritário para articulação entre <i>geração e circulação de valor (e rendas)</i> em mercados não concorrenciais com novos agentes.</p>
<b>Organização e atuação estatal nos assentamentos precários</b>	<p>Análise recortada para a <i>atuação estatal contraditória</i> (programas tradicionais para produção de unidades habitacionais; erradicação e remoção de favelas etc.)</p>	<p>Análise recortada para os efeitos da <i>atuação regulatória do Estado</i> sobre o mercado formal e informal (p.ex.: externalidades de liberdade construtiva).</p> <p>Investigação dos transbordamentos da regulação formal para segmento informal.</p> <p>Reconhecimento da urbanização de favelas, mas sem aprofundamento da análise do impacto dos programas sobre o mercado.</p>	<p>Necessidade de chaves analíticas que reconheçam as <i>múltiplas formas de atuação do Estado</i> nas favelas (variedade de intervenções no ambiente construído, regulação e financiamento), de um lado, e a emergência de <i>novos agentes</i> que disputam a produção e apropriação do espaço, de outro.</p>

Fonte: Elaboração própria.

As colunas apresentam as chaves analíticas, cada uma com seu objeto espacial, método de análise e perspectiva a respeito do Estado, sintetizados nas linhas. Enquanto as duas primeiras colunas apresentam as principais chaves mobilizadas pela literatura para tratar da urbanização informal no séc. XX, a terceira introduz uma proposta teórica alternativa para dialogar com as favelas brasileiras contemporâneas, cuja característica será aprofundada nas seções subsequentes desta NP.

## MARX E A ECONOMIA CLÁSSICA-POLÍTICA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO

O objeto espacial da economia política da urbanização informal emerge num contexto marcado pela proliferação do padrão “lote urbanizado e autoconstrução”, combinado com o gradual crescimento das favelas. A periferia ainda é de baixa densidade e marcada pelo processo de expansão predominantemente horizontal.

A autoconstrução assume centralidade no debate nacional e internacional. Skinner e Rodell (1983), por exemplo, discutem as diversas justificativas que a norteiam, como a contenção de custos *versus* arranjos que objetivam descentralizar as decisões sobre a moradia para a própria comunidade. No que se refere ao primeiro modelo, disseminado nos anos 1960, a perspectiva de Abrams (1964) destaca a mobilização do trabalho próprio do futuro morador para reduzir os custos unitários e aumentar a escala dos empreendimentos em tempos de restrições orçamentárias<sup>07</sup>. A abordagem de Turner (1976) prioriza a delegação e descentralização e as decisões sobre o planejamento, gestão e financiamento da moradia do Estado para a própria comunidade.

A chave teórica preponderante no debate latino-americano – organizada em torno das categorias de produção e geração do valor, e enraizada na teoria do valor trabalho – é a economia política e o marxismo. O fio condutor é a espoliação urbana de Kowarick (1979) e a superexploração do trabalhador industrial por meio da autoconstrução das periferias, processo que não apenas amplia a jornada de trabalho das famílias nos finais de semana, mas também reduz o custo de reprodução da força de trabalho por meio da expulsão de parcela das despesas associadas à moradia. A abordagem de Francisco de Oliveira é paradigmática (Oliveira, 1998). Na conferência de 2008, intitulada “O vício da virtude”, ele declara que “a pior coisa no mundo da mercadoria é quando você não é mercadoria” (Oliveira, 2008, p. 73). O apoio institucional do Estado ao mutirão representaria uma espécie de “dialética negativa em operação”, pois:

ao invés de elevar o nível da contradição, ela o rebaixa. Elevar o nível da contradição significaria atacar o problema da habitação pelos meios do capital. Rebaixar o nível da contradição significa atacar o problema da habitação por meio dos pobres trabalhadores. (Oliveira, 2008, p.72).

Na perspectiva latino-americana, não há nem mercado – pois não há mercadoria para circular –, nem Estado, seja pela falta de iniciativas no campo da moradia precária, seja pela provisão contraditória de conjuntos habitacionais periféricos, sem oferta de infraestrutura e afastados das oportunidades de geração de trabalho e renda (Bolaffi, 1982; Maricato, 1982).

A síntese apresentada no Quadro 1 não revela nuances e hibridismos sobre as chaves analíticas e os objetos espaciais. Encontramos, por exemplo, trabalhos que não adotam o arcabouço teórico da economia política, mas analisam o entrelaçamento do apoio estatal à autoconstrução (coluna 1 do quadro 1) com a dinâmica do mercado competitivo nas favelas (coluna 2 do quadro 1). Cabe destacar o realismo crítico de autores ligados à instituição holandesa *The Bouwcenter for International Education* (BIE) a respeito da promoção estatal de lotes urbanizados (*sites and services*) (Skinner; Rodell, 1983), abordagem que emergiu aproximadamente nos anos 1960 e 1970<sup>08</sup>. Os autores projetaram o estreitamento das margens de manobra para esta estratégia, que se situava

<sup>07</sup> Para um exemplo mais recente no debate sobre autoconstrução e neoliberalização ver Berner e Philips (2005).

<sup>08</sup> Em 1982, a instituição BIE se transforma no *Institute for Housing Studies* (IHS), organização atualmente ligada à Universidade de Erasmus em Roterdã, Holanda, e denominada *Institute for Housing and Urban Development Studies*.

entre a estrutura de provisão tradicional – via conjuntos habitacionais modernistas com padrão urbanístico e preços desalinhados com o grupo alvo de baixa renda – e um segmento do mercado competitivo impulsionado pela proliferação de favelas. De um lado, os governos nacionais se mostravam receosos para reduzir de forma explícita os padrões urbanísticos dos assentamentos por meio da promoção institucional de lotes urbanizados. Os formadores de opinião poderiam interpretar este apoio estatal como uma estratégia de criar “favelas planejadas” (Harris, 2020). De outro, já no início dos anos 1980, os programas pioneiros de promoção estatal de lotes urbanizados, marcados pela baixa densidade e padrões urbanísticos abaixo do nível em vigor nos conjuntos habitacionais, tinham potencial para gerar custos menores e maior qualidade do ambiente construído em comparação às favelas. As pesquisas em campo nas favelas no início dos anos 1980 em países como Tailândia, Indonésia, Malawi e Índia, entre outros, apontavam que estes territórios já estavam passando por um processo de aumento de densidade construtiva e populacional<sup>09</sup>. No entanto, viabilizar um deslocamento da demanda por moradia precária na favela para o mercado do lote urbanizado promovido pelo Estado implicava a necessidade de garantir escala, no sentido de “inundar o mercado de assentamentos informais precários, isto é, o mercado popular nas favelas”<sup>10</sup>. Autores como Gilbert e Ward (1985), e particularmente Crooke (1983, p. 17), fizeram ponderações semelhantes a respeito do entrelaçamento do Estado com o mercado informal na estrutura de provisão de moradia popular informal nas periferias: *“how can governmental supports for popular housing develop in ways which make use of the undoubted efficiencies of the housing market without providing, in the long term, further opportunities for this market to exploit the urban poor?”*<sup>11</sup>.

## MICROECONOMIA DOS MERCADOS INFORMAIS PERFEITOS E COMPETITIVOS

A segunda chave analítica do séc. XX representa um deslocamento significativo na perspectiva teórica sobre a dinâmica dos assentamentos precários. O arcabouço teórico microeconômico adotado para analisar a urbanização informal privilegia “o retorno da mão inoxidável do mercado” (Abramo, 2007, p. 25). Da mesma forma, na sua tese de doutoramento, Baltrusis (2005, p. 81) argumenta que:

Acreditamos que as teorias da renda da terra elaboradas pelos economistas neoclássicos são as que melhor se aplicam no entendimento da dinâmica do mercado informal. O modelo concorrencial, da livre escolha de negociação, em que o valor de mercadoria, a liberdade de escolha da demanda, e o papel do proprietário como agente neutro, servem, ao nosso ver, para explicar as características deste mercado.

O que presenciamos é uma mudança da perspectiva clássica – organizada em torno das categorias de geração e produção do valor e superexploração do trabalhador – que marca o programa de pesquisa da economia política, para um paradigma neoclássico, que prioriza a circulação de valor e a alocação do espaço em mercados que articulam procura e oferta.

O objeto espacial da microeconomia dos mercados diz respeito à fase de crescimento extensivo (horizontal) e intensivo (vertical) das cidades, rotulado por Abramo (2009a, v. 10) como a “cidade Com-fusa”, cuja dinâmica de crescimento articula compactação e densificação, de um lado, e crescimento extensivo e difusão, de outro. É marcado pelo aumento da densidade populacional e construtiva das favelas. O lote

<sup>09</sup> Trata-se de uma inversão do argumento de Francisco de Oliveira, isto é, a virtude – gerar, no médio prazo, menores custos e maiores padrões urbanísticos – do vício – reduzir padrões urbanísticos em comparação aos parâmetros em vigor na política tradicional por meio de conjuntos habitacionais.

<sup>10</sup> Posteriormente, o próprio Banco Mundial reconhece o relativo fracasso dos programas *site and services* em função da falta de escala e articulação com as políticas urbanas.

<sup>11</sup> Em tradução livre: “como os apoios governamentais à habitação popular podem desenvolver-se de forma a aproveitar as eficiências inegáveis do mercado imobiliário sem proporcionar, a longo prazo, mais oportunidades para este mercado explorar os segmentos sociais de baixa renda?”.

clandestino e a favela representam o que este autor chama de as duas “portas de entrada” das camadas de baixa renda na periferia, que está passando por um processo gradual de consolidação. O autor de referência é Pedro Abramo (2009a, b, c, v. 10), em articulação com as redes latino-americanas Infosolo e OIP-Solo (Kawahara, 2023, p. 32).

Cabe ressaltar dois aspectos centrais nesta literatura (Abramo, 2009a, v. 10). O primeiro diz respeito à estruturação do mercado informal em dois segmentos, isto é, a aquisição de lote urbanizado com autoconstrução, e os assentamentos populares informais consolidados nas favelas. No caso das favelas, a estrutura do mercado imobiliário é competitiva – o que quer dizer que existem muitos compradores e vendedores, sem que um destes agentes possua poder de mercado que permita aumentar os preços acima do nível de custos marginais. Além disso, a oferta imobiliária nas favelas é inelástica, o que significa que o estoque de imóveis é fixo. Em outras palavras, mesmo que o nível de preços aumente, a quantidade de imóveis ofertada permanece constante. Na prática, este pressuposto dos pesquisadores associados à rede Infosolo faz com que a agenda de pesquisa sobre as favelas seja recortada para a investigação das transações de compra, venda e aluguel de imóveis *existentes*, isto é, para o mercado imobiliário *secundário*. No outro segmento do mercado, o do lote clandestino, encontramos promoção imobiliária, que mobiliza uma rede imbricada de agentes públicos e privados – loteadores, políticos locais, concessionárias de infraestrutura etc. No entanto, sua escala é menor, e com tendência de reduzir sua participação no mercado informal à luz do relativo esgotamento do padrão de crescimento extensivo nas periferias<sup>12,13</sup>. Além disso, na perspectiva dos autores, não se trata, estrito senso, de uma produção mercantil considerando que, nesse segmento, o objetivo primordial é proporcionar valor de uso e moradia própria para as famílias envolvidas no processo de autoconstrução<sup>14</sup>.

Um segundo aspecto da literatura se refere à relação imbricada entre o Estado e o mercado informal. A emergência do mercado imobiliário informal das favelas é fenômeno indissociável das deficiências do Estado na estrutura de provisão habitacional para as camadas de baixa renda. A ausência de capacidades estatais se reflete em três dimensões, isto é, no desenho e execução das intervenções físicas no ambiente construído, no financiamento dos programas, e na regulação urbanística e ambiental (Savini *et al.*, 2015). Nesta perspectiva, a relação bilateral emerge como uma espécie de jogo de soma zero, de acordo com a qual a presença mais eficiente e efetiva do Estado repercute positivamente sobre o crescimento (menor) do mercado informal e dos assentamentos precários (e vice-versa)<sup>15,16</sup>.

Curiosamente, não encontramos muitas análises sobre o tema da intervenção física do Estado no ambiente construído das favelas. Poucos autores tratam dos impactos dos programas de urbanização de favelas no mercado informal, que começam a ganhar escala e difusão a partir do processo de descentralização e redemocratização que ocorre em meados dos anos 1980<sup>17</sup>.

---

**12** No entanto, o debate internacional não mostra este consenso quanto ao declínio do *market share* do lote urbanizado no mercado imobiliário informal global. Por exemplo, na síntese sobre os mercados habitacionais formais e informais, Keivani e Werna (2001, p. 78) afirmam que: “[...] since the early 1980s illegal subdivisions of land by private developers is gradually replacing squatter settlements as the dominant form of housing provision in most developing countries”. Em tradução livre: “[...] desde o início da década de 1980, os loteamentos clandestinos por parte de promotores privados estão gradativamente substituindo os assentamentos em favelas como a forma dominante na estrutura de provisão habitacional na maioria dos países em desenvolvimento”.

Entretanto, no caso específico das regiões metropolitanas brasileiras, podemos afirmar que existe uma tendência ao esgotamento do padrão “lote urbanizado com autoconstrução” em razão dos limites físicos para expansão territorial.

**13** Ao mesmo tempo, na borda da metrópole encontramos ainda processos de crescimento extensivo, por exemplo, em áreas de proteção dos mananciais. Ferrara *et al.* (2019) discutem a ocupação recente no distrito do Grajaú (São Paulo), na proximidade da represa Billings. Simoni Santos (2023) analisa o avanço da mancha urbana em Vargem Grande, no distrito de Parelheiros (São Paulo).

**14** Nos termos de Abramo (2009a), existem três lógicas que impulsionam a produção da moradia, isto é, a lógica do Estado, a do mercado e a da necessidade. Enquanto a lógica do mercado permeia a dinâmica imobiliária nas favelas, a ausência do Estado desencadeia a lógica da necessidade, isto é, a proliferação de assentamentos precários por meio do “lote clandestino e autoconstrução”.

**15** Esta visão organizada em torno de um jogo de soma zero – isto é, mais Estado significa menos assentamentos precários e vice-versa – é contestada por Kawahara (2023). Na perspectiva do autor, o protagonismo estatal na provisão habitacional popular é acompanhado pela proliferação de favelas e loteamentos clandestinos, inclusive com atuação dos próprios agentes do Estado. Ver também Meyer *et al.* (2017).

**16** Baltrusis (2005, p. 218-219) resume a perspectiva adotada no período: “Em síntese, o mercado imobiliário informal acaba por substituir a tarefa do Estado, na sua função de prover moradia para a população de baixa renda. Esse fato acaba por ocultar a falta de política para o setor, pois diminui a pressão da demanda. O mercado imobiliário informal atende, não atendendo”.

**17** Baltrusis (2005), por exemplo, reconhece a urbanização das favelas como um “programa alternativo”, sem que ele aprofunde a investigação dos seus efeitos sobre a dinâmica imobiliária nas favelas.

Das três dimensões da atuação estatal – intervenção, regulação e financiamento –, o tema central na literatura é o efeito da regulação urbanística sobre o funcionamento dos mercados formais e informais na cidade. Abramo (2009a, v. 10), por exemplo, discute a ausência do arcabouço jurídico para nortear o uso e a ocupação do solo nas favelas, e/ou a dificuldade de operacionalizá-lo, em termos de “externalidades de liberdade construtiva”. Referida ausência de regulação que caracteriza a cidade “legal” aumenta a atratividade e lucratividade da cidade “informal”. Biderman (2008) e Biderman *et al.* (2008), no contexto da agenda de pesquisa da instituição *Lincoln Institute of Land Policy*, desenvolveram análises semelhantes. A partir da base de dados censitários e da *Munic – Pesquisa de Informações Básicas Municipais*, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), os autores apresentam uma análise econométrica que verifica a hipótese de uma correlação entre a regulação urbanística na cidade formal – presença de legislação sobre as Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis), definição dos limites do perímetro urbano etc. – e o crescimento dos assentamentos precários no espaço urbano informal. Smolka (2003, p. 1) também afirma que “o crescimento das favelas é mais acentuado que o aumento da pobreza, pois o Estado não cuida da cidade formal”. Na sua visão, a informalidade é cara, pois reflete o entrelaçamento das altas taxas de rentabilidade do mercado informal com uma práxis estatal centrada na remediação (via titulação e urbanização), ao invés da prevenção do crescimento das favelas. Isso acaba aprofundando o círculo vicioso atrelado ao binômio formal-informal<sup>18</sup>.

Cabe lembrar que o debate latino-americano nesse momento histórico, a respeito do entrelaçamento regulatório entre mercado imobiliário formal e informal, não é novo. Remete aos trabalhos internacionais anteriores de economistas como Mayo e Angel (1993) e Malpezzi (1996), ligados ao Banco Mundial, a respeito do efeito da regulação e dos padrões urbanísticos sobre o aumento dos custos de moradia no mercado formal e, supostamente, a alavancagem da informalidade, assim como o contraponto elaborado por Baken e Van der Linden (1993) e Baken (1998). Estes últimos argumentaram que a facilitação estatal dos mercados foi longe demais e que, ao contrário, foi a própria omissão do Estado na agenda do uso, ocupação e alocação do solo urbano que empurrou as famílias de baixa renda para a informalidade e dependência de empreendedores políticos locais, via troca de favores envolvendo votos/dinheiro e apoio à invasão de terras públicas. Na perspectiva de Baken (1998, p. 2)<sup>19</sup>:

Não creio que o principal problema seja que os mercados sejam altamente prejudicados por regulações e intervenções governamentais inadequadas, resultando em gargalos de oferta e preços desnecessariamente elevados. Na minha opinião, o processo de facilitação do mercado foi longe demais. Mesmo a entrega de terrenos para habitação de baixa renda não tem sido uma das preocupações públicas que transcendem o mercado. Aparentemente, o fato de, em termos de estrutura de provisão de terra, as famílias de baixa renda dependerem da ocupação ilegal de terras públicas residuais, não tem sido motivo suficiente para lançar mão de iniciativas públicas visando melhorar um pouco a questão. O vazio jurídico que marca a habitação de interesse social e a ausência de um plano claro ou de diretrizes políticas geram amplas oportunidades para empreendedores políticos individuais que organizam, orientam ou apoiam famílias de baixa renda na sua invasão de terra em troca de apoio político, votos, propriedade e dinheiro. (Tradução nossa)

<sup>18</sup> Ogas-Mendez e Isoda (2022) desenvolvem um raciocínio semelhante para o caso de Buenos Aires e concluem que o grau de consolidação do mercado imobiliário informal gera obstáculos para os programas de urbanização e redensolvimento das favelas na cidade.

<sup>19</sup> No original: “I don’t think the main problem is that markets are greatly hampered by inadequate government regulations and interventions resulting in supply bottlenecks and unnecessarily high prices. In my opinion, the market has been enabled too much. Even land delivery for low-income housing has not been among the market-transcending public concerns. Apparently, the fact that in terms of land delivery, low-income households are dependent on the illegal occupation of residual public land, has not been a sufficient reason for a public attempt to somewhat improve on the issue. The legal void surrounding low-income housing, and the absence of a clear plan or policy guidelines offer ample opportunities for individual political entrepreneurs who organize, guide, or support low-income households in their occupation of land in return for political support, votes, property and money”.

## DE MARX PARA MERCADOS IMPERFEITOS (NÃO CONCORRENCIAIS) E “DE VOLTA”?

A heterogeneidade e a complexidade das áreas metropolitanas contemporâneas implicam a variedade de “antigas” e novas dinâmicas territoriais. Loteamento e autoconstrução, autoprodução, diversas formas de promoção imobiliária e modos estatais de produção do espaço – remoções impulsionadas por grandes projetos urbanos, estratégias de redução de risco socioambiental ou de exposição a desastres, ou de redução de densidades para viabilizar a urbanização de favelas; urbanização de favelas; produção de unidades novas para viabilizar reassentamentos etc. – são acompanhados por uma tendência de crescimento intensivo via densificação do ambiente construído e reocupação dos espaços comuns nas favelas, cuja dinâmica também mobiliza novos agentes.

As chaves analíticas mobilizadas para explicar a evolução dos assentamentos precários informais (lotes urbanizados + favelas) no século passado tratam de forma limitada da heterogeneidade, da complexidade e das dinâmicas contemporâneas nesses territórios. Cabe destacar três descompassos<sup>20</sup>.

Primeiramente, diferente do pressuposto que norteava a agenda de pesquisa da rede Infosolo, a oferta imobiliária nas favelas não é inelástica, isto é, não está fixa. Uma escalada dos preços fundiários-imobiliários gera incentivos para os promotores ampliarem o estoque habitacional, seja por meio da verticalização (ocupação de lajes, construção de novos produtos como quitinetes etc.), seja através da reocupação de espaços comuns, corredores verdes, ou áreas localizadas perto de córregos ou marcadas pela presença de risco socioambiental e/ou ocorrência de desastres. Isso implica que a chave analítica adotada pelo grupo, recortada para o mercado secundário no qual os agentes transacionam unidades de um estoque imobiliário fixo e existente, precisa ser ampliada no sentido de reconhecer o aumento da oferta por meio da *promoção e/ou autoprodução imobiliárias*. Trata-se de uma promoção que é diferente do lote urbanizado com autoconstrução, objeto espacial analisado pelo prisma da economia política da urbanização informal a respeito da superexploração do trabalhador, pois a autoconstrução era marcada pelo *gradualismo* no processo construtivo e pela *baixa escala*, e a (quase) ausência de mercados (dado que a moradia não era mercadoria no sentido clássico)<sup>21</sup>. A promoção imobiliária e a “autoprodução” que emergem nas favelas hoje mobilizam novos agentes além dos próprios moradores da área, apresentam *escala e velocidade* superior no processo construtivo, e, como discutiremos adiante, geram maior nível de rendas fundiárias e imobiliárias que circulam em mercados de redensolvimento e reconversão do ambiente construído.

Um segundo desencaixe é o fato de o funcionamento dos mercados nesses territórios de hoje não mais corresponder à representação microeconômica em torno de mercados informais com concorrência perfeita, adotada pela maioria dos autores da rede Infosolo. Um mercado com concorrência perfeita apresenta uma estrutura atomizada com presença de muitos consumidores e produtores. A ausência de barreiras à entrada faz também com que novos concorrentes possam disputar mercados, o que gera uma dinâmica de preços alinhados com o nível dos custos. Por fim, os produtos comercializados em mercados com concorrência perfeita são homogêneos em termos das características e especificações.

No entanto, as evidências sobre o funcionamento dos mercados informais nas favelas contemporâneas sugerem que estes não correspondam (mais) à representação estereotipada de concorrência perfeita (Kawahari, 2023). A concorrência imperfeita pode surgir em função da presença de barreiras à entrada (de natureza econômica ou por outros fatores), o que restringe o número de empresas que atuam no mercado, ou por meio de estratégias empresariais de diferenciação do produto, mas sem barreiras à entrada de empresas concorrentes. No que se refere às barreiras à entrada, cabe ressaltar que estas dizem respeito não apenas aos elementos microeconômicos tradicionais, como a presença da economia de escala e a necessidade de grandes investimentos iniciais, mas podem se entrelaçar com a capacidade dos agentes ligados à economia ilícita regular e restringir a dinâmica e o funcionamento do mercado imobiliário informal nas favelas (Muniz; Dias, 2022; Lacerda; Telles, 2024). Outro distanciamento do modelo de mercado perfeito, que é baseado no pressuposto da venda de produtos homogêneos ou idênticos, é a concorrência monopolista. Nesse cenário, muitos promotores

<sup>20</sup> Kawahara (2023) apresenta um raciocínio semelhante a respeito do arcabouço analítico desenvolvido anteriormente por Abramo e pela rede Infosolo.

<sup>21</sup> Na sua análise sobre a urbanização periférica no Sul Global, Caldeira (2017) adota também uma perspectiva de autoconstrução gradual pelos próprios moradores.

transacionam produtos imobiliários diferenciados (Stiglitz, 1984; Laszek *et al.*, 2016; Emmanuel, 1985; Eaton; Lipsey, 1997). No caso do mercado imobiliário nas favelas, referida diferenciação ocorre em função das características locais específicas dos empreendimentos, ou da capacidade de *customização* dos produtos em termos do padrão construtivo, tamanho, condições de entrega e financiamento das unidades<sup>22</sup>. A exclusividade do promotor não é absoluta – ele assume um papel de *pseudo-monopolista* – considerando a perspectiva concreta de grupos concorrentes ingressarem e disputarem uma parcela do mercado informal na favela.

Um terceiro descompasso se refere ao papel residual do Estado. Enquanto na economia política da urbanização referente à autoconstrução encontramos um silêncio a respeito da atuação estatal<sup>23</sup>, a teoria microeconômica dos mercados informais privilegia a atuação *regulatória* do Estado e suas repercussões sobre o mecanismo de preços (e as externalidades não captadas pelos preços), as decisões individuais dos agentes, e a alocação dos espaços nos assentamentos informais.

Existem três problemas com esta abordagem. Primeiramente, ela deixa de reconhecer a ampliação da escala das intervenções no ambiente construído e dos recursos financeiros aplicados nos programas de urbanização de favelas, assim como suas relações imbricadas com o funcionamento dos próprios mercados informais. Em segundo lugar, a presença estatal “intermitente” nas favelas se entrelaça com a emergência de “novos” agentes – como, por exemplo, os promotores imobiliários e os agentes relacionados com a economia ilícita – que disputam o monopólio formal do Estado sobre a regulação – não apenas a urbanística, mas também a utilização da violência para manter a ordem urbana –, o financiamento e a intervenção física no espaço urbano. Por fim, a moradia não é uma mercadoria qualquer<sup>24</sup>, pois é cara, –principalmente em relação ao poder aquisitivo do trabalhador. Portanto, demanda a mobilização de mecanismos institucionais para diluir o custo, por exemplo, via financiamento ou aluguel. Além disso, produzir moradia implica a necessidade de ter acesso à terra e a infraestruturas como água, o que gera relações imbricadas entre a esfera da propriedade privada, de um lado, e a sua função social em prol do interesse comum da cidade, de outro.

Portanto, a agenda de pesquisa sobre a favela contemporânea requer articular a esfera da promoção imobiliária profissionalizada com a da circulação em mercados imobiliários com concorrência imperfeita voltados para o redesenvolvimento urbano. E esta agenda precisa proporcionar subsídios analíticos para compreender os desafios da política de urbanização numa perspectiva de entrelaçamento do Estado com os agentes sociais, tradicionais e novos, que disputam a produção e a apropriação do espaço nas favelas. Na próxima seção, argumentamos que a retomada das teorias de renda econômica pode gerar contribuições para esta agenda de pesquisa.

---

<sup>22</sup> Por exemplo, a pesquisa em campo na favela de Heliópolis (São Paulo) mostra como empreendedores imobiliários promovem a verticalização de áreas consolidadas. Isto é, adquirem a unidade habitacional dos moradores, financiam o seu aluguel durante o período de construção do novo empreendimento e negociam a forma de entrega do novo imóvel (via permuta de apartamentos ou dinheiro) no retorno à área.

<sup>23</sup> Conforme mencionamos, o debate internacional sobre a promoção estatal de lotes urbanizados (*sites and services*) representou uma exceção à regra.

<sup>24</sup> Provocando o economista Malpezzi do Banco Mundial, Baken (1998) sintetizou que hambúrgueres e casas (*hamburgers and houses*) não são mercadorias idênticas.



## UMA NOTA METODOLÓGICA: A TEORIA DA RENDA ECONÔMICA COMO ELO ENTRE “MARX E MERCADOS” NAS CIDADES E FAVELAS HOJE

Para avançar na compreensão dos processos de produção e apropriação do espaço nas favelas hoje é necessário articular, simultaneamente, uma análise acerca do Estado, das formas de promoção profissionalizada que mobilizam novos agentes, e da alocação dos espaços em mercados informais de concorrência imperfeita. A teoria da renda econômica pode gerar contribuições para construir esta articulação e, por isso, revisitamos nesta seção a síntese do debate sobre a natureza da renda econômica conforme autores como Christophers (2020), Haila (2016) e Harvey (2013).

Christophers (2020) discute duas escolas teóricas importantes no debate sobre a natureza da renda econômica.

A primeira é a economia política, na tradição de autores como Marx e Ricardo no séc. XIX, com influência significativa sobre os campos da geografia crítica e dos estudos urbanos. O ponto de partida da economia política, ou economia clássica, é que o valor emerge na esfera da produção. A renda expressa uma relação social entre o proprietário individual e o conjunto dos produtores e trabalhadores, e é objeto de uma disputa entre este proprietário e a sociedade em torno da apropriação do valor que foi produzido coletivamente. O fio condutor da noção clássica da renda é o direito individual do proprietário, que foi constituído socialmente, de cobrar de terceiros uma renda pelo acesso aos insumos necessários ao processo produtivo.

A escola neoclássica representa outra tradição teórica. Nesta perspectiva, o valor surge a partir da circulação em mercados. O que interessa destacar é que, nesta escola, a renda está indissociável de mercados com uma estrutura de concorrência imperfeita. Ou seja, ela emerge como uma remuneração acima dos custos, o que reflete o pagamento de um excedente para manter determinados fatores de produção (ou insumos no processo produtivo) na circulação em mercados não competitivos. Considerando a ausência de relações sociais, a existência da propriedade individual representa um fato consumado. O tema central dos neoclássicos é o arcabouço institucional transparente para nortear a alocação da propriedade em mercados, e a emergência da renda quase como um desvio, uma exceção à regra dos mercados competitivos com muitos produtores e consumidores<sup>25</sup>.

Haila (2016) elabora uma classificação semelhante, organizada em torno da teoria neoclássica/institucionalista da propriedade (*property theory*) e da teoria clássica da renda. A teoria institucionalista da propriedade parte do pressuposto do individualismo metodológico e das escolhas racionais dos agentes que comercializam propriedades. Esta tradição é influenciada por pioneiros como Coase (1960), que preparou o terreno para a teoria econômica do direito, a nova economia institucional e a teoria dos custos transacionais. De acordo com todas estas vertentes, a renda se entrelaça com falhas do mercado. Um exemplo é a externalidade negativa de vizinhança associada à utilização da propriedade individual (por exemplo, verticalização excessiva que gera custos sociais para a comunidade). A teoria institucional da propriedade reconhece o papel do Estado no equacionamento destas falhas, mas situa o próprio campo do planejamento como uma relação contratual entre governos e indivíduos, estruturada em torno do direito de construir e/ou utilizar os espaços comuns da cidade em troca de pagamento de rendas fundiárias e imobiliárias (Lai, 1997; Moulaert, 2005).

A teoria clássica da renda está enraizada nas relações sociais. Aprofunda questões relacionadas como a fonte e justificativa do pagamento da renda, a classe social que a recebe, e as relações de poder e controle social que acompanham estas questões. Existem também diversos arranjos socioinstitucionais para organizar a propriedade urbana em geral, e a terra em particular. Na visão de Haila (2016, p. 58): “*These can be arranged in different ways: land can be private, common, public, collective, state, municipal, and shared. Different arrangements have different consequences. Property relations create inequalities and need justification and differ among different cultures*”<sup>26</sup>.

---

<sup>25</sup> Coase (1960), vencedor do Prêmio Nobel, por exemplo, discute a problemática do custo social associado à poluição industrial de uma represa que é utilizada pela comunidade de pescadores. Desde que a titulação seja equacionada de forma transparente e exequível, através de tribunais, seja via o direito de poluição por meio de pagamentos pela empresa (no caso da propriedade pertencer à comunidade de pescadores), seja via o pagamento por serviços ambientais viabilizados pela compensação da empresa em função da preservação da represa (no caso da propriedade pertencer à empresa), as escolhas individuais garantem uma eficiência coletiva e utilização adequada da represa.

<sup>26</sup> Em tradução livre: “Estas podem ser organizadas de diferentes maneiras: as terras podem ser privadas, comuns, públicas, coletivas, estaduais, municipais e partilhadas. Arranjos diferentes têm consequências diferentes. As relações de propriedade criam desigualdades e necessitam de justificativas e diferem entre diferentes culturas”.

Parafraseando Christophers (2014, p. 12), a teoria da renda nos permite um movimento dialético de “Marx para os mercados (imperfeitos) e de volta”. Mais particularmente, para compreender os desafios da urbanização contemporânea e a dinâmica socioespacial nas favelas hoje, é preciso articular as duas perspectivas, isto é, a renda que emerge da posição social privilegiada do proprietário na apropriação do valor que foi produzido coletivamente (economia clássica), e a renda que surge a partir do pagamento de um excedente acima dos custos dos insumos em mercados imperfeitos (economia neoclássica). Assim, a realização e a apropriação do valor sempre precisam de mercados. No entanto, ironicamente, e por razões diferentes, nem Marx nem os neoclássicos efetivamente priorizaram a investigação dos mercados sem concorrência perfeita. Para Marx, porque o tema central era a geração, e não a circulação do valor em mercados. Em vários momentos das suas análises, ele assume a existência de mercados competitivos. Para os neoclássicos, a estrutura de mercado imperfeita representa uma exceção incômoda – porque gera maiores complexidades teóricas para formalizar os modelos matemáticos – à regra epistêmica de equilíbrio competitivo entre demanda e oferta, cuja mediação é garantida pelo mecanismo anônimo de preços.

Há três aspectos a serem considerados neste exercício metodológico de articular as teorias clássica e neoclássica na busca pela compreensão da dinâmica territorial da cidade e da favela contemporâneas.

Primeiramente, como também lembra Harvey (2013), as diversas formas de renda econômica se entrelaçam com as dimensões sociais e mercantis da propriedade. Isto é, a *existência da propriedade*, como uma construção social de barreiras à criação e circulação do valor (Fratini, 2018), está associada à *renda absoluta*. A *qualidade da propriedade*, em termos da localização e/ou possibilidade jurídico-tecnológica de sua utilização, está atrelada à *renda diferencial*, que gera disputas entre as diversas frações do capital. A *renda monopolista* se relaciona com a *exclusividade* do produto ou a própria escassez da terra, o que permite ao proprietário da terra extrair rendas.

Em segundo lugar, nas favelas brasileiras, a especificidade geográfica, histórica e socioinstitucional da categoria “propriedade”, no sentido da *economia política*, tende a ofuscar a relevância de quem, *de jure* e de acordo com o arcabouço institucional em vigor, detém a propriedade formal nesses territórios. No prisma da econômica política, isso implica que os mercados (chamados informais) e as rendas econômicas, *de fato*, existam, mesmo considerando a falta de clareza, transparência e previsibilidade acerca da titulação da propriedade perante o *direito urbanístico*. Da mesma forma, a trajetória brasileira da urbanização de favelas é marcada pela práxis de efetuar investimentos em infraestrutura urbana e melhorias habitacionais, frequentemente *independente* da natureza (pública/privada) e da clareza acerca da propriedade jurídica. Além disso, o Estado brasileiro muitas vezes atua sem resolver pendências de regularização fundiária. Nesse sentido, cabe também investigar, de forma mais aprofundada, como esta atuação do Estado brasileiro em favelas não regularizadas se diferencia do padrão de intervenções em outros países do Sul Global<sup>27</sup>. Portanto, nossa discussão no âmbito da teoria econômica (clássica e neoclássica) sobre as relações imbricadas entre renda (absoluta, diferencial e monopolista), propriedade, Estado e mercados acaba problematizando o debate “essencialista” – principalmente no campo do direito urbanístico – a respeito do papel da titulação como mecanismo necessário e suficiente para proporcionar o direito à terra e à moradia.

Em terceiro lugar, a renda, como *projeto político-intelectual* para dialogar com problemas específicos que ocorrem nas sociedades ao longo do tempo (Haila, 2016), reflete uma tensão espaço-temporal e disputa social em torno da cidade e da favela. Nesse sentido, gera conhecimentos a respeito dos limites da agenda urbana redistributiva-reformista em geral, e dos programas de urbanização e integração das favelas à cidade em particular.

---

<sup>27</sup> Por exemplo, no que diz respeito ao contexto indiano, Bahn (2013) menciona que, até recentemente, o poder público não investia infraestrutura urbana nas chamadas áreas irregulares, isto é, áreas não previstas pelo plano diretor. Antes do ano 2015, o programa nacional de urbanização de favelas e a política nacional de saneamento ambiental sinalizaram uma mudança embrionária nesta abordagem. Da mesma forma, na análise da cidade de Nairóbi, Gulyani e Talukdar (2008, p. 1920) afirmam que “*Because government agencies see slums as temporary or illegal, they are reluctant to invest in extending public services—water supply, electricity, drainage, sewerage, garbage removal, and street lighting—to them* (UN-HABITAT, 2003)” [Em Tradução livre: Considerando que as agências governamentais tratam as favelas como fenômeno temporário ou ilegal, se mostram resistentes à possibilidade de efetuar investimentos em serviços públicos – água, eletricidade, drenagem, esgotamento, coleta de resíduos sólidos e iluminação pública (UN-HABITAT, 2003)].

Não cabe aqui revisitar em detalhes o deslocamento do projeto político do direito à cidade, ancorado na concepção de justiça substantiva e de acesso à cidade, *ex-ante e a priori*, como o espaço privilegiado para a reprodução da vida, para a agenda da reforma urbana (Klink; Denaldi, 2016; Klink; Ignatios, 2024). O que nos interessa ressaltar aqui é que o pilar da reforma urbana brasileira é o reconhecimento da propriedade privada como âncora do pacto social-constitucional. Em termos da teoria microeconômica, isso consolida o direito individual à propriedade como fato consumado. Ao mesmo tempo, nesta pactuação socioinstitucional no modo brasileiro, a propriedade precisa cumprir sua função social, o que significa que ela deve ser utilizada no sentido de contribuir para os objetivos de interesse comum, ou para a eficiência coletiva, por exemplo, por meio da produção de moradia social e infraestruturas urbanas.

Historicamente, o princípio da função social da propriedade está enraizado no ideário da reforma agrária, que buscava proporcionar incentivos para o proprietário utilizar sua terra de forma produtiva para reduzir a fome e/ou o fluxo migratório do campo para a cidade. Ironicamente, enquanto apresenta um viés constituinte “produtivo”, isto é, contra o rentismo e a especulação fundiária, no contexto urbano-metropolitano, marcado por territórios consolidados, o princípio desencadeia a circulação de propriedades e rendas em mercados urbanos de redesenvolvimento, nos quais agentes transacionam propostas de mudança do uso de solo existente para um ambiente construído alternativo. Este quadro gera desafios para o projeto reformista-redistributivo. O motivo é que a viabilidade financeira deste projeto requer a apropriação estatal, a posteriori, de uma parcela das rendas que circulam no ambiente construído com o objetivo de financiar serviços de interesse comum. De certa forma, o próprio projeto reformista gera uma tensão em torno da renda que acaba sendo atrelada à justiça procedimental da eficiência (coletiva) através do mercado. Referida tensão reside no fato de que a realização do *valor de uso* para o direito à cidade, *hoje*, depende da constituição do *valor de troca*, e da circulação e apropriação do valor em mercados formais e informais de redesenvolvimento urbano, *a posteriori*. Neste cenário, o alcance do interesse público ou da eficiência coletiva por meio do planejamento redistributivo-reformista na esfera da propriedade privada é aberto e contingente, e não pode ser garantido *a priori*. E, como veremos, as tensões se agravam à luz da emergência de diversos novos agentes que disputam com o Estado o monopólio sobre o campo do planejamento e o próprio uso da violência.

No Quadro 2, sintetizamos este diálogo entre as perspectivas clássica e neoclássica da renda, incluindo as análises a respeito das relações entre Estado e mercados (não concorrenciais)<sup>28</sup>. Também apresentamos as diferentes dimensões sociais e mercantis da propriedade e as formas de renda atreladas a ela de acordo com a vertente clássica (Marx/marxismo espacializado de Harvey, colunas 1 e 2, respectivamente) e neoclássica (microeconomia e teoria da propriedade, coluna 3).

---

<sup>28</sup> Na revisão da literatura do séc. XX, Keivani e Werna (2001) percebem uma lacuna semelhante no debate e propõem analisar as relações entre Estado e mercado na estrutura de provisão formal e informal em torno do nexos entre estrutura (relações sociais) e agenciamento (dinâmicas de mercado).

**Quadro 2. A Renda econômica nas perspectivas clássica e neoclássica**

Tipo de Renda	PERSPECTIVA TEÓRICA		
	Economia política clássica (Marx)	Economia política da urbanização (Marxismo espacializado)	Perspectiva neoclássica/ Microeconomia urbana e teoria da propriedade ( <i>property theory</i> )
<b>Renda absoluta (Existência da propriedade)</b>	Associada ao poder de classe social do proprietário agrícola para constituir “força e barreira estranhas... quando confronta o capital em seu esforço para investir na terra” (Harvey, 2013, p. 452).	<i>Constituição social-institucional da propriedade individual</i> (seja a imobiliária, fundiária, infraestrutural, a propriedade dos recursos naturais não renováveis etc.) gera o <i>direito</i> de cobrar uma renda da coletividade.	A propriedade representa um <i>fato consumado</i> . O que importa é o <i>arcabouço institucional</i> e o sistema de <i>titulação</i> transparente e previsível para nortear a circulação eficiente da propriedade em <i>mercados urbanos</i> . Individualismo metodológico e escolhas racionais geram eficiência coletiva da alocação via contratualização entre agentes públicos e privados.
<b>Renda diferencial (Qualidades da propriedade proporcionam disputas intercapitalistas)</b>	Associada à fertilidade da terra agrícola (RD I) e aos investimentos realizados pelo produtor e/ou capitalista no aumento da produtividade da terra (RD II).	(i) Renda diferencial gera <i>disputa intercapitalista</i> em busca das melhores localizações e utilizações da propriedade;  (ii) Renda diferencial reflete a produção social do espaço e da cidade como “obra coletiva”.	Síntese neoclássica da ordem urbana: individualismo metodológico, escolhas racionais e otimização em torno do binômio preço fundiário-distância da área central ( <i>curva de rendas ofertadas</i> da Escola de Chicago).
<b>Renda monopolista (Exclusividade da propriedade)</b>	<i>O preço do monopólio cria a renda.</i> (i) Associada à capacidade de o proprietário de terra agrícola extrair rendas “extraordinárias” do produtor relacionadas com as características exclusivas da mercadoria (p. ex., vinhedo). (ii) Recusa do proprietário de liberar a terra improdutiva.	<i>O preço do monopólio cria a renda.</i> (i) Associada à capacidade de proprietários extrair rendas “extraordinárias” do produtor relacionadas com as características exclusivas da mercadoria. (ii) Recusa do proprietário de disponibilizar oferta (terra, infraestrutura, recursos não renováveis etc.)	Associada à presença de estruturas de mercado caracterizadas pela concorrência imperfeita, como, por exemplo, monopólio, oligopólio ou concorrência monopolista.

**Fonte:** Elaboração própria.

A *renda absoluta* está intrinsecamente atrelada à instituição social e *existência da propriedade*, associada ao poder de classe social do proprietário agrícola para constituir “força e barreira estranhas... quando confronta o capital em seu esforço para investir na terra” (Harvey, 2013, p. 452). A economia política da urbanização e a escola clássica compartilham a ideia central de que ela se refere à barreira social e institucional, inicialmente constituída no âmbito do sistema feudal, à exploração da terra pelo capital industrial. O debate mais recente sobre a renda absoluta ampliou essa perspectiva do binômio renda fundiária/proprietário agrícola-capitalista industrial para outras formas de propriedade no contexto de urbanização consolidada, como o imobiliário, as infraestruturas, os recursos naturais não renováveis e a energia, entre outros exemplos (Ferrara *et al.*, 2019; Pereira, 2016; Purcell *et al.*, 2020; Klink, 2023). Na perspectiva neoclássica, a propriedade individual é dada. O destaque da investigação é a circulação e alocação da propriedade em mercados que mobilizam indivíduos que a transacionam. A agenda de investigação está recortada para a questão regulatória e o custo de oportunidade associado à fragilidade institucional.

A *renda diferencial* diz respeito à *qualidade* da propriedade. A economia política clássica ressalta que ela gera uma *pressão competitiva* entre os produtores agrícolas que disputam as terras mais produtivas (Renda Diferencial I) e/ou investem em melhorias para aumentar o nível de produtividade das propriedades (Renda Diferencial II)

(Jäger, 2003). No livro “Os limites do capital”, Harvey (2013) contesta a visão dicotômica do conflito iminente entre proprietário agrícola e capitalista industrial e desenvolve sua leitura pioneira acerca da renda diferencial marxiana como fonte de tensão “produtiva” entre proprietário de terra, capitalista e trabalhador:

A conquista de um equilíbrio adequado na divisão de trabalho entre a indústria e a agricultura, e de uma alocação adequada do trabalho social total na sociedade para diferentes linhas de produção na agricultura, depende fundamentalmente da capacidade de o capital fluir livremente para a terra e mediante a terra... A terra é liberada e transformada em um campo aberto para a operação do capital. Marx coloca isso de maneira muito sucinta em “A miséria da filosofia”: “a renda, em vez de ligar o homem à Natureza, simplesmente vincula a exploração da terra à competição”; e, podemos acrescentar, à acumulação do capital. (Harvey, 2013, p. 464)

Outro aspecto ressaltado no Marxismo espacial dos anos 1960-1970 é o modo estatal da produção do espaço e das rendas diferenciais. No que se refere aos países do Norte Global, autores neolefebvrianos como Brenner (2004) discutem como o Keynesianismo espacial, no pós-segunda guerra mundial, gerou um regime de acordo com o qual a organização e a atuação territorial do Estado garantiram um projeto de coesão socioespacial por meio de investimentos em moradia, infraestrutura urbana e serviços sociais. Apesar das especificidades geográficas e históricas da espacialidade do nacional-desenvolvimentismo, que não pode ser comparada ao Keynesianismo espacial, cabe destacar aqui a relevância das sucessivas camadas de investimentos em programas de urbanização de favelas, que geraram rendas diferenciais, cuja apropriação se transformou em objeto de disputas sociais.

Autores como Muth (1969) e Alonso (1964), alinhados com a Escola de Chicago e a microeconomia urbana, elaboraram o que Abramo (2001) rotula como a síntese neoclássica da “ordem urbana”, expressão que se justifica devido à alocação de cada um dos agentes sociais no seu devido lugar na cidade capitalista. Estes autores desenvolveram um gradiente de preços que emerge, de forma descentralizada, do processo de otimização e escolha individual racional dos agentes entre a distância da área central e o preço fundiário-imobiliário<sup>29</sup>. A escolha por áreas centrais gera uma economia de custos de transporte, que ao mesmo tempo desencadeia maiores preços fundiários-imobiliários. Da mesma forma, localizações mais próximas à área central tendem a gerar processos de racionalização da terra e maiores densidades construtivas-demográficas em função do nível dos preços fundiários.

Por fim, a *renda monopolista* diz respeito à *exclusividade da propriedade*. Na economia política, o preço do monopólio do produto – como grãos, moradia em locais de exclusividade, vinhos especiais – gera a *renda monopolista*. Harvey (2013) descreve dois cenários diferentes. O primeiro diz respeito ao exemplo do vinhedo que produz vinhos extraordinários que podem ser comercializados a preços acima do custo marginal. O outro cenário se refere à escassez da terra e ao subsequente poder do proprietário para reduzir a oferta e forçar sucessivos aumentos na renda fundiária. Dependendo da capacidade de realizar o preço para o produto – grãos, vinho, moradia –, nesse contexto é a renda fundiária que desencadeia o preço do monopólio. Dessa forma, a microeconomia proporciona um arcabouço teórico útil e complementar para analisar as condições específicas no mercado do produto para viabilizar a renda econômica, seja uma concorrência imperfeita como *apenas um* (monopólio), *poucos* (oligopólio), ou *muitos produtores* que se diferenciam entre si (concorrência monopolista).

---

<sup>29</sup> Krugman (1996) ainda aperfeiçoa o arcabouço teórico com uma explicação sobre a existência da própria área central (uma variável exógena no modelo neoclássico original) a partir do conceito da economia de aglomeração. Referida economia surge em função da presença simultânea de bacias de mão de obra qualificada – que reduzem os custos transacionais dos empresários no mercado de trabalho –, de uma rede de fornecedores especializados e de “externalidades positivas” não adequadamente precificadas pelos mercados, como, por exemplo, a circulação de informações e conhecimentos entre agentes econômicos localizados no mesmo espaço urbano.

## A RENDA ECONÔMICA COMO PROJETO POLÍTICO-INTELLECTUAL PARA AVANÇAR NA COMPREENSÃO E INTERVENÇÃO NAS FAVELAS BRASILEIRAS CONTEMPORÂNEAS

A categoria da renda econômica não apenas mostra como a literatura utilizada para descrever os assentamentos precários no século XX somente captou dimensões específicas das dinâmicas socioterritoriais, mas também contribui para avançar na compreensão da heterogeneidade e complexidade das favelas contemporâneas e dos dilemas que cercam os programas de urbanização. Para entender o argumento, revisitamos as três chaves analíticas que discutimos na seção 2, mas agora na perspectiva analítica da teoria da renda econômica. No Quadro 3 resumimos o resultado deste exercício.

**Quadro 3. Propriedade, renda e chaves analíticas**

	CHAVE ANALÍTICA DO DEBATE ESPACIAL		
Renda	Marx e a economia clássica-política da urbanização informal	Microeconomia dos mercados informais perfeitos e competitivos	De Marx para mercados imperfeitos e "de volta"?
<b>Renda absoluta (Existência da propriedade)</b>	Destaque para a despossessão e a superexploração do trabalhador (binômio trabalho-moradia). <i>(O inquilino não é para o proprietário o que o assalariado é para o capitalista).</i>	<i>The poor pay more:</i> precariedade dos títulos e informalidade geram ônus excessivo e/ou custo de oportunidade (benefícios perdidos, p. ex. acesso ao crédito, abertura de novos negócios etc.) para o comprador-inquilino pobre.	Da ocupação e titulação para a legitimidade das múltiplas reivindicações sociais sobre os serviços e as rendas associadas à (re)utilização da propriedade.
<b>Renda diferencial (Qualidades da propriedade proporcionam disputas intercapitalistas)</b>	Desempenha papel menor em áreas menos densas e consolidadas, e mais distantes dos centros urbanos. Quase ausência ou baixa escala de programas estatais alternativos como o PAC-UAP e os lotes urbanizados ( <i>sites and services</i> ).	Renda diferencial como "externalidade" ("Externalidades comunitárias" e "Externalidades de liberdade construtiva" (regulação)).	Centralidade das disputas entre os (novos) agentes sobre a apropriação das múltiplas rendas diferenciais. Densidade e liberdade construtiva geram <i>redesenvolvimento</i> , <i>reprecarização</i> e desafios para o projeto de <i>reforma urbana</i> .
<b>Renda monopolista (Exclusividade da propriedade)</b>	A renda monopolista desempenha papel menor em áreas pouco consolidadas de baixa densidade.	Renda monopolista existe apenas no segmento do loteamento clandestino, que se esgotou nas regiões metropolitanas. Ao mesmo tempo, o segmento das favelas possui mercado imobiliário competitivo e oferta inelástica.	(i) Promoção imobiliária e formas de <i>concorrência imperfeita</i> nas favelas (monopólio, oligopólio, concorrência monopolista via diferenciação de produtos imobiliários)(ii) <i>Escassez da terra</i> e volume da demanda reprimida.

**Fonte:** Elaboração própria.

De acordo com a economia política da urbanização informal (coluna 1), cujo objeto privilegiado foi a *autoconstrução*, a renda fundiária é ofuscada pela discussão em torno da exploração do trabalhador e do binômio trabalho-moradia. Kawahara (2018, p. 9), por exemplo, observa o silêncio quando se discute o binômio industrialização-urbanização durante o milagre brasileiro, marcado pela disputa social entre o capitalista e o proprietário de terra em torno da apropriação do valor produzido pela coletividade, o primeiro na forma de lucro e o segundo na forma de renda:

Dessa forma, ainda que a autoconstrução retire do custo de reprodução da força de trabalho o capital variável empregado na construção da casa, o custo relativo à renda da terra só pode ser amenizado se forem ocupados terrenos precários (áreas de fragilidade geológica protegidas por legislação, com pouco acesso, em declive etc.). O resultado é que a fuga do confronto entre essas duas classes apropriadoras do mais-valor pode ter uma importância maior que a autoconstrução nesse processo.

Portanto, apesar do reconhecimento tácito de que o acesso à terra ocorre por meio de diversos mecanismos – invasão e ocupação de terras predominantemente públicas, financiamento e aquisição de lotes clandestinos etc., o debate sobre a renda (absoluta) e as relações sociais que cercam a *existência da propriedade individual* ecoam a perspectiva clássica de Engels, que argumentava que o inquilino não é para o proprietário o que o assalariado é para o capitalista.

Como afirmam também autores como Mukhija (2001, 2002) para o contexto indiano, a chave analítica da economia política da autoconstrução lança mão de um objeto espacial e do ambiente construído marcado por baixas densidades, ampla disponibilidade de glebas e ausência de programas estatais de urbanização de favelas de grande escala ou de promoção estatal de lotes urbanizados. Consequentemente, a problemática da renda fundiária – seja a renda diferencial, seja a renda monopolista – não desempenha papel de destaque nas discussões teóricas. A respeito da exclusividade da propriedade e da renda monopolista, por exemplo, Bonduki e Rolnik (1982, p. 124) observam, nos anos 1980, que a especulação imobiliária por meio da retenção de estoques de terra é tema residual. Assim, a sua forma sistêmica, de grande escala, não acontece considerando a disponibilidade de glebas alternativas no entorno, além da ausência, nesta fase da urbanização, de grande concentração de propriedades:

A questão da especulação deve ser pensada de outra forma: enquanto no interior do loteamento existe uma especulação programada, servindo como forma de obtenção de um sobrelucro para o loteador, na cidade como um todo esse processo é *anárquico*, pois o loteador de uma área provoca a valorização de glebas vizinhas não loteadas, pertencentes em geral a outros proprietários. A especulação programada só ocorreria se o solo fosse apropriado por monopólios em regiões bem demarcadas. (Bonduki; Rolnik, 1982, p. 124)

A chave analítica da microeconomia dos mercados informais perfeitos (coluna 2) é recortada para a *circulação da propriedade e das rendas fundiárias*. Esta literatura não capta as especificidades geográficas e históricas da propriedade nas favelas brasileiras que discutimos anteriormente, assim como suas relações imbricadas com a proliferação da moradia precária. O objeto central virá a ser a *precariedade institucional e a fragilidade regulatória*<sup>30</sup>. Por exemplo, no debate sobre a *existência da propriedade e renda absoluta*, presenciamos a emergência das teses essencialistas sobre a titulação como condição necessária e suficiente para proporcionar acesso à cidade (De Soto, 2000). Referida perspectiva é posteriormente nuançada por análises que problematizam a centralidade do título, e priorizam o papel das expectativas a respeito da possibilidade de permanência da área, mas dentro de uma abordagem microeconômica de escolhas individuais racionais (Gilbert, 2002)<sup>31</sup>. A literatura também destaca o custo das deficiências institucionais da informalidade para os segmentos sociais de baixa renda – incluindo o chamado custo de oportunidade associado aos benefícios perdidos pela falta de regularização, por exemplo, o acesso ao crédito e a opções de geração de trabalho e renda (Smolka, 2003).

<sup>30</sup> A precariedade da mercadoria versus a precariedade da regulação-titulação representa também a essência do debate entre Baken (1998) e Malpezzi (1994). Baken afirma que Malpezzi comete erro conceitual ao analisar a equivalência entre as mercadorias moradia e hambúrgueres (houses and hamburgers). Por sua vez, Malpezzi argumenta que o que diferencia os dois mercados é o arcabouço de regulação restrita que eleva, desnecessariamente, o preço da moradia.

<sup>31</sup> Esta expectativa de permanência é influenciada por programas estatais de urbanização de favelas e/ou pela ausência de pressões especulativas por parte do mercado imobiliário.

Os autores que lançam mão da chave analítica dos mercados informais tratam da *qualidade da propriedade* e da *renda diferencial* a partir do prisma das *externalidades não precificadas* (p. ex., as externalidades de vizinhança de Abramo ou o capital social de Baltrusis) e dos efeitos da ausência de regulação estatal sobre o comportamento racional dos agentes no mercado informal (p. ex., as externalidades de liberdade urbanística de Abramo). Não incorporam o crescimento gradual do *modo estatal* (Brenner, 2004; Lefebvre, 1969) de produção do espaço informal e das rendas diferenciais por meio dos programas de urbanização de favelas, disseminados a partir dos anos 1990. E, conforme discutimos, a especificidade do cenário brasileiro faz com que o Estado frequentemente efetue investimentos em infraestrutura urbana e melhorias habitacionais nas favelas independentemente da natureza jurídica (pública/privada) e da clareza acerca da titularidade da propriedade nesses territórios.

Por fim, o tema da *renda monopolista* recebe tratamento residual. Apenas consta nas análises de autores como Abramo sobre o protagonismo do loteador clandestino como agente oligopolista, isto é, quando tem poucos agentes, com capacidade, inclusive, para praticar preços acima do nível dos custos. No entanto, conforme discutimos anteriormente, na perspectiva da microeconomia tradicional, o mercado informal nas favelas é marcado pela estrutura de concorrência perfeita.

\*\*\*

A chave analítica das rendas econômicas permite uma leitura dialética que articula a economia política marxiana com a dinâmica de mercados com estrutura de concorrência imperfeita (coluna 3). Gera uma agenda de pesquisa que abre a possibilidade de tratar, ao mesmo tempo, dinâmicas mais amplas da propriedade e geração de valor e as especificidades geográficas e históricas que acompanham a variedade de mercados informais, assim como as disputas dos agentes estatais e não estatais em torno da apropriação dos espaços nas regiões metropolitanas brasileiras.

No que diz respeito à *renda absoluta*, a efervescência dos mercados informais de venda e aluguel e a “intermitência” dos programas de urbanização deslocaram os debates do séc. XX sobre a invasão/ocupação-autoconstrução e a titulação das propriedades nos mercados informais – isto é, debates sobre o direito apriorístico sobre o *estoque* de propriedades individuais existentes – para a (i)legitimidade das *múltiplas reivindicações* sociais para serviços (habitacionais, infraestruturais, fundiários etc.) e, concomitantemente, para o *fluxo de rendas* associado à *utilização* destas propriedades ao longo do tempo (Zuquim; Mazo, 2017).

No ambiente construído consolidado das favelas de hoje, a urbanização tende a gerar uma variedade de intervenções e reivindicações, como a produção de conjuntos habitacionais para reassentamento – frequentemente envolvendo financiamentos subsidiados –, programas de aluguel emergencial para famílias em áreas de risco e/ou áreas ambientalmente sensíveis, e investimentos seletivos e diferenciados em melhorias habitacionais (Chiavoni, 2022), infraestruturas urbanas, áreas comuns e regularização fundiária, entre alguns exemplos, para viabilizar a permanência de famílias na área. Estas intervenções “customizadas” assumem maior complexidade em termos de escopo e estratégia, demoram, e frequentemente sofrem interrupções em função tanto da troca das administrações locais como da falta de recursos financeiros em tempos de austeridade fiscal. Nesse sentido, as sucessivas camadas de programas de urbanização não finalizados também se entrelaçam com as reivindicações sociais históricas para a utilização das propriedades, incluindo as garantias de oferta de serviços infraestruturais, ambientais e de regularização fundiária atreladas a elas. Por exemplo, o direito real de laje, mais conhecido como o solo criado nas favelas, surgiu no âmbito da Regularização Fundiária Urbana, a Reurb (Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017) e não pode ser dissociado da efervescência da dinâmica imobiliária informal<sup>32</sup>. A lei, aprovada em tempos de austeridade fiscal, marcou também uma emergente práxis estatal de

---

<sup>32</sup> No campo do direito urbanístico existe o que chamamos anteriormente de uma visão essencialista acerca do efetivo alcance da referida lei. Em entrevista, a Profa. Dra. Cláudia Franco Corrêa da Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), argumenta que a regularização do direito de laje reduziria a influência das milícias nas favelas. Disponível em: <https://www.ibr.org.br/noticias/detalhes/regularizacao-do-direito-de-laje-reduziria-influencia-de-milicias-diz-professora>. Acesso em: 12 set. 2024.



regularização fundiária, frequentemente mediada por empresas privadas, que não garante a alocação de investimentos complementares em melhorias habitacionais, saneamento básico, e redução de riscos. Curiosamente, esta práxis parece inverter a sequência de intervenções que marcavam os programas municipais pioneiros dos anos 1980, de acordo com os quais os governos locais viabilizavam investimentos em melhorias habitacionais, saneamento básico e ruas de acesso, sem se preocupar, ao menos inicialmente, com questões de regularização fundiária. Nesse sentido, a práxis da urbanização informal no modo brasileiro se distanciou da circulação de ideias internacionais de autores como De Soto a respeito “do capital morto” das propriedades não registradas nas favelas; no caso brasileiro, a atuação do Estado, a efervescência do mercado informal e a emergência de um circuito de rendas absolutas nunca dependeram da consolidação dos títulos. Isso talvez também explique por que a emergente indústria privada de regularização fundiária, objeto de uma literatura recente (Prieto; Verdi, 2023), (ainda) não deslanchou.

Outro exemplo desta dissociação de direito aos *estoques* de terra, infraestrutura e moradia e as reivindicações sociais sobre o *fluxo* de serviços e rendas associadas à utilização das propriedades se refere aos programas de reassentamento de famílias em áreas de risco socioambiental com pagamento de aluguel emergencial. Guerreiro *et al.* (2022), por exemplo, analisam o desafio dos municípios brasileiros propriamente finalizarem estas intervenções, que são marcadas por “transitoriedade permanente”. Para agravar, as autoras ainda geram a hipótese de que a renda (absoluta) e o fluxo de recursos financeiros, associados ao pagamento de aluguel emergencial e à contratação de serviços habitacionais de apoio aos moradores nas intervenções de risco, se transformam em objeto de financeirização e opção lucrativa de investimento para as plataformas imobiliárias populares (ver, também, Stiphany *et. al.*, 2024).

A literatura internacional também captou este deslocamento nos debates que marcavam o séc. XX, isto é, sobre o “urbanismo de ocupação” e a autoconstrução dos espaços, de um lado, e a alocação-titulação-regulação dos espaços pelos mercados informais, de outro, para um recorte temático estruturado em torno da legitimidade das reivindicações sociais contingentes para serviços atrelados à utilização das propriedades e às diversas rendas absolutas que circulam nos mercados imobiliários das favelas consolidadas. Upadhyia e Rao (2023, p. 428) discutem, no contexto das intervenções de redesenvolvimento e reurbanização das favelas na Índia, o que chamam de processos de “desposseção sem remoção” ou “*in-situ* remoção”. Os programas de reurbanização de favelas criam certificados de posse que proporcionam limites concretos ao direito de uso, transferência, venda, ou sublocação das propriedades constituídas, gerando barreiras à oportunidade de geração de renda via promoção imobiliária informal. Em outra experiência indiana, nas favelas densas e consolidadas de Mumbai, Baliga e Weinstein (2022) mostram como a exigência jurídica de que no mínimo 70% das famílias da comunidade concordem com o reassentamento no âmbito dos programas de redesenvolvimento e reurbanização de favelas gera sucessivas reivindicações dos moradores (*claims-making*) para compensação financeira nas negociações com empreendedores imobiliários.

Por fim, a perda do monopólio estatal sobre a utilização da violência e do controle urbanístico, a fragilidade do sistema de titulação, assim como a existência de múltiplas reivindicações sobre a propriedade implicam a necessidade de formas alternativas de mediação de conflitos territoriais. Já no início do séc. XXI o próprio Abramo (2007, p. 32) parece se deparar com os limites da teoria microeconômica para descrever a alocação do espaço nos assentamentos precários. O autor introduz uma figura externa ao mercado, que ele chama de “autoridade de mediação contratual”, cuja legitimidade pode ser de natureza religiosa, política, cultural ou a partir do uso da ameaça, extorsão e violência. Na perspectiva de Lacerda e Telles (2024), o caso específico dos loteamentos clandestinos na zona norte da Cantareira, na cidade de São Paulo, simboliza “a produção e negociação ilícita da cidade”, de acordo com a qual o Primeiro Comando da Capital (PCC) centraliza esta mediação e a arbitragem dos conflitos em torno da terra. Mas o exemplo específico não pode ser generalizado. A heterogeneidade das favelas representa uma soberania territorial disputada e legitimada por uma multiplicidade de agentes – moradores; milícias e o tráfico; agentes que representam o aparelho de controle urbanístico-ambiental e de repressão do Estado, ou, mais recentemente, as empresas privadas que mediam os conflitos fundiários entre os proprietários, as famílias e o Estado (Milano *et al.*, 2021) –, o que acaba gerando uma variedade de reivindicações sobre a renda absoluta, o uso e ocupação do solo e a apropriação do espaço urbano nos assentamentos precários contemporâneos.

A *renda diferencial* está relacionada com a utilização e as qualidades locacionais da propriedade e gera disputas entre os diversos grupos sociais pela apropriação do espaço nas favelas. A literatura não priorizou a investigação de como os mercados informais capitalizaram e absorveram as diversas camadas de investimento público em programas de urbanização que ocorreram ao longo do tempo<sup>33</sup>.

Portanto, a renda diferencial assume papel central na agenda de pesquisa sobre a produção e apropriação do espaço na favela contemporânea<sup>34</sup>. Isso não se deve apenas à proliferação dos programas de urbanização, cuja escala foi além “da fase de incubação” (Denaldi; Cardoso, 2021) a partir do protagonismo do governo federal por meio do PAC-UAP. Cabe destacar também que a consolidação e a densificação das favelas desencadearam uma variedade de rendas diferenciais relacionadas com a disponibilidade de infraestruturas como saneamento, mobilidade, gás canalizado, e serviços como internet, TV a cabo, pequenas reformas nas casas (“da porta para dentro”) (Chiavoni, 2022) e serviços condominiais. A disponibilidade de infraestruturas e serviços não apenas gera rendas periódicas, mas também oportunidades de novos agentes relacionados com a economia do crime controlarem determinados territórios. O Estado representa apenas *um* dos agentes – que inclusive na trajetória da urbanização brasileira nunca conseguiu realizar seu suposto monopólio sobre a regulação e controle do território, e sobre a utilização da violência para preservar a ordem urbana – que disputam a apropriação da renda diferencial, hipoteticamente para alocar recursos escassos para contribuir para o financiamento dos programas de urbanização de favelas e qualificação dos espaços. Em alguns casos, os agentes ligados à economia ilícita exercem sua capacidade de regulação e “monetizam” a externalidade da liberdade construtiva, como uma espécie de solo criado informal, por meio da cobrança de taxas (Hirata *et al.*, 2024).

No entanto, a circulação das rendas diferenciais, o aumento dos preços fundiários e a prevalência de liberdades construtivas nas favelas geram um cenário contraditório, que se caracteriza pela proliferação de *externalidades negativas*. Estas últimas se refletem na (re)ocupação de espaços comuns de lazer/recreação ou de áreas próximas aos córregos e/ou marcadas pela iminência de riscos e desastres socioambientais. A literatura recente discute exemplos desta iminente reprecificação das favelas metropolitanas (Stiphany *et al.*, 2024). A pesquisa de Meyer *et al.* (2017) em Paraisópolis (São Paulo), por exemplo, mostra a proliferação de espaços irregulares para vaga de estacionamento privado, a utilização de taludes e áreas comuns para moradia, e a implantação de pequenos estabelecimentos de comércio e serviços para dinamizar as oportunidades de geração de trabalho e renda. Na mesma linha, as pesquisas em campo em Heliópolis (São Paulo), coordenadas pela equipe do Cefavela, revelam dinâmicas de apropriação de espaço semelhantes e o lançamento de produtos imobiliários alternativos como as quitinetes verticalizadas<sup>35</sup>. Portanto, a combinação de redesenvolvimento e reprecificação de áreas gera maior complexidade gerencial e financeira para viabilizar, no escopo originalmente planejado, os programas de urbanização de favelas e, de certa forma, o próprio projeto político-intelectual da *reforma urbana* que vislumbra a integração destas áreas à cidade.

Por fim, a renda diferencial não pode ser dissociada das transformações que ocorrem no próprio regime de provisão e financiamento das infraestruturas metropolitanas. Considerando que o novo marco institucional, em vigor desde o ano 2020, prevê incentivos específicos para o setor privado assumir o planejamento e gestão do segmento, cabe um destaque para o saneamento ambiental. Há indícios de que a mudança institucional neste segmento gerará maior fragmentação de agentes, projetos e agendas, reduzindo ainda mais as garantias para a apropriação de parcelas adequadas da renda diferencial para avançar na universalização do acesso aos serviços (Klink *et al.*, 2020, Klink, 2023). Para agravar o cenário, em casos específicos como a região metropolitana do Rio de Janeiro, os investimentos na ampliação dos serviços de água e esgoto nas favelas a serem efetuados pela concessionária privada são condicionados à garantia de segurança pública e regularização fundiária.

---

**33** Por exemplo, nas fichas elaboradas por Baltrusis (2005) durante a pesquisa em campo, o grau de consolidação das áreas, que está intrinsecamente relacionado com os sucessivos programas de urbanização de favelas que foram implantados ao longo do tempo, emerge como variável exógena na explicação microeconômica do gradiente dos preços nas favelas.

**34** Harvey (2013) argumenta que a categoria da renda diferencial representa uma inovação importante de Marx.

**35** Mais particularmente, trata-se dos resultados preliminares do projeto de pesquisa intitulado “Favelas urbanizadas em São Paulo: ambiente construído e apropriação no pós-obra”, coordenado pela Profa. Rosana Denaldi e apoiado pela FAPESP.

A *renda monopolista*, que emerge da exclusividade da propriedade, representa a chave analítica estratégica para avançar na compreensão da complexidade e heterogeneidade da favela contemporânea a partir da perspectiva de uma variedade de estruturas de mercado. Cabe primeiramente lembrar a dupla origem da renda monopolista, isto é, a partir do mercado do produto – parafraseando o economista Ricardo, “o preço da terra está alto porque o preço do milho está elevado” –, ou atrelado à escassez absoluta da terra, que se relaciona com a demanda reprimida por moradia precária nas favelas ou a capacidade do proprietário reter o estoque de terra<sup>36</sup>. No caso específico da cidade do Rio de Janeiro, por exemplo, Kawahara (2023) argumenta que a capacidade dos novos promotores imobiliários extraírem rendas fundiárias e imobiliárias se relaciona, entre outros fatores, com o volume desta demanda reprimida e do déficit habitacional, o que facilita a substituição de inquilinos inadimplentes por famílias que estão no topo da lista de espera por moradia precária na favela.

Nesse sentido, o caráter duplo da renda monopolista gera uma categoria útil que permite investigar uma variedade de trajetórias que entrelaçam Estado, mercado e agentes novos “na construção ilícita” da cidade em geral (Lacerda e Telles, 2024, p.5; Alvarado, 2024; Moncada, 2016), e dos territórios das favelas em particular (Hirata *et al.*, 2024). Por exemplo, há indícios de que a liquidez que circula em torno do tráfico de armas e drogas no caso do PCC em São Paulo gera uma governança territorial regulatória, de acordo com a qual os agentes ligados à economia ilícita não se envolvem, ao menos de forma ostensiva, com a dinâmica imobiliária informal (Muniz e Dias, 2022). Ao mesmo tempo, no caso da Região Metropolitana de Belo Horizonte, Canettieri (2024) analisa uma estrutura concorrencial, marcada pela presença de múltiplas gangues urbanas menores, compostas por jovens das diversas comunidades, que disputam de forma violenta os territórios. Diferente do caso paulistano, a atuação direta das gangues no mercado imobiliário nas favelas gera a renda monopolista utilizada para financiar as atividades ligadas ao tráfico de drogas e armas e impulsionar a expansão territorial violenta. O caso carioca, por sua vez, chama a atenção pelo envolvimento direto das milícias na exploração dos serviços urbanos e rendas infraestruturais.

Por fim, mesmo reconhecendo a heterogeneidade das favelas metropolitanas, a renda monopolista dialoga com a tendência destas áreas passarem por um processo gradativo de verticalização e emergência de uma promoção imobiliária de maior escala e mais profissionalizada. Esta dinâmica mobiliza agentes ligados à indústria da construção civil e à economia ilícita, mas que convivem com processos de “autoprodução” por agentes tradicionais e pelos próprios moradores (Kawahara, 2023)<sup>37</sup>. Nesse sentido, a realização da renda monopolista não se relaciona necessariamente apenas com a existência de barreiras à entrada – impostas pelo tráfico ou por motivos econômicos, como por exemplo a necessidade de efetuar altos investimentos iniciais – mas pode emergir em estruturas de mercado concorrenciais que mobilizam diversas empresas-incorporadoras. Tais empresas buscam diferenciar seus produtos imobiliários por meio de aspectos como a localização; o tamanho e o padrão construtivo do imóvel; as condições de entrega e financiamento das unidades (por exemplo, negociando com proprietários-moradores existentes o pagamento de aluguel durante o período de construção e redesenvolvimento de áreas, e a entrega de novas unidades habitacionais como forma de pagamento em espécie no término de projetos); e as estratégias de marketing e venda.

---

**36** De qualquer forma, como argumenta Harvey (2013), as duas formas de renda monopolista – seja via a exclusividade do produto, seja em função da escassez da terra – pressupõem a capacidade de praticar preços do produto acima dos custos marginais em mercados competitivos.

**37** As pesquisas em campo efetuadas pelas equipes do Cefavela em Heliópolis (São Paulo) apontam para um padrão de mercado imobiliário concorrencial, mas com diferenciação de produtos e segmentos (quitinetes, prédios populares etc.).

## CONCLUSÃO

Concluimos com cinco considerações a respeito da agenda de pesquisa sobre Estado e mercado nas favelas brasileiras no séc. XXI.

Primeiramente, para avançar na compreensão da complexidade e da heterogeneidade das favelas contemporâneas, o *ambiente construído importa*<sup>38</sup>. As chaves analíticas mobilizadas no sec. XX, isto é, a economia política da autoconstrução e urbanização informal e a microeconomia dos mercados informais perfeitos, recortaram objetos espaciais específicos que deixam lacunas para avançar na compreensão das favelas hoje. Mais especificamente, as representações a respeito do ambiente construído que norteavam estas perspectivas epistemológicas durante o séc. XX – baixa densidade construtiva e demográfica; construção e consolidação gradual de bairros periféricos; possibilidade de escolhas binárias entre uma política estatal voltada para a permanência ou a remoção das comunidades; a separabilidade das intervenções setoriais entre moradia, infraestrutura, meio ambiente etc. – não proporcionam (mais) base conceitual e operacional adequada para consubstanciar uma nova práxis, que ao mesmo tempo requer escala, escopo/customização e continuidade para evitar maiores custos de oportunidade na retomada das operações de urbanização. As novas formas de autoprodução e promoção imobiliárias são marcadas pela maior escala e velocidade e contrariam a perspectiva da autoconstrução gradual das periferias ainda adotada por muitos autores, como por exemplo, Caldeira (2017).

Ao mesmo tempo, a melhoria e mudança no padrão urbanístico do entorno e a tendência à maior densidade das favelas metropolitanas geraram uma dinâmica territorial contraditória, marcada pelas economias de aglomeração, maiores rendas e preços fundiários e imobiliários, pressões pela racionalização da terra e reocupações de áreas comuns ou de risco. Para as camadas de baixa renda, a densidade representa ao mesmo tempo uma porta de entrada e uma barreira para acessar a cidade em função da escalada dos preços fundiários. As dinâmicas territoriais contemporâneas criaram também maiores complexidades e desafios para o Estado executar os programas de urbanização de acordo com o escopo, a estratégia e o cronograma originalmente previstos.

Em segundo lugar, por motivos diferentes, a *atuação do Estado* nos assentamentos precários não recebeu o devido destaque na literatura do séc. XX. Na economia política da urbanização informal e da autoconstrução, isso se deveu à própria política habitacional contraditória de remoção e erradicação das favelas, assim como à baixa escala de programas alternativos. A literatura microeconômica priorizou a análise das relações imbricadas entre a atuação regulatória do Estado e os mercados imobiliários (in)formais, mas deixou de reconhecer o aumento de escala dos programas de urbanização.

Uma nova agenda de pesquisa precisa aprofundar a investigação das múltiplas dimensões da atuação estatal, isto é, via intervenção no ambiente construído, regulação e financiamento. Isso não apenas envolve compreender melhor o impacto dos diversos modos de intervenção física sobre as favelas – por meio de investimentos em infraestrutura urbana e melhorias habitacionais, reassentamentos de famílias e construção de conjuntos habitacionais, e remodelagem de bairros inteiros em função do risco socioambiental e de inundações –, mas também o desenho e a experimentação com novas abordagens de regulação e particularmente de controle que visam conter o avanço da reocupação de áreas comuns, assim como a criação de mecanismos inovadores de financiamento que consigam dialogar com o caráter crescentemente multissetorial dos programas em favelas.

Em terceiro lugar, a *categoria da renda econômica* articula as dimensões *sociais e mercantis* da propriedade individual – isto é, sua existência, suas qualidades e sua exclusividade – e ao mesmo tempo reflete uma iminente *tensão espaço-temporal*, isto é, entre o direito à cidade, aqui e agora, e uma reivindicação social, contingente e não equacionada, sobre o valor a ser criado no futuro. Nesse sentido, a renda econômica e a finança se entrelaçam. Cabe lembrar que o próprio projeto político intelectual das finanças corporativas é centrado na capitalização,

---

<sup>38</sup> Mukhija (2002) também destaca o papel do ambiente construído no desenvolvimento de um arcabouço analítico adequado para nortear as estratégias de urbanização de assentamentos precários.

que permite “trazer o futuro mais próximo ao presente” (Chiapello; Walter, 2016), por exemplo, por meio da antecipação das diversas formas de renda imobiliária e fundiária que discutimos ao longo desta NP. O tema remete às análises anteriores de Harvey (2013) a respeito do tratamento da terra como um ativo financeiro, que a transforma em capital fictício. Referido tratamento permite capitalizar-antecipar as rendas fundiárias associadas à propriedade, do futuro, para calcular o preço da terra, no presente.

No entanto, não acompanhamos a tendência na literatura recente no sentido de afirmar que o mercado imobiliário nas favelas está imerso num processo de financeirização (Klink; Barcellos de Souza, 2017; Guerreiro *et al.*, 2022; Rolnik, 2015; Stiphany *et. al.*, 2024; Simoni Santos, 2023). Além de ainda não existirem evidências empíricas robustas para tal afirmação, os altos riscos, os custos transacionais e a falta de liquidez e escala geram um ambiente socioinstitucional pouco propício para o avanço da finança sobre o ambiente construído da favela e a constituição de mercados creditícios secundários nesses territórios. Ao mesmo tempo, a análise das rendas e do rentismo nos mercados imobiliários nas favelas permite explorar melhor o entrelaçamento da finança com o ambiente construído (Guerreiro, 2024); não como um fato preconcebido, mas como um processo social constituinte, de acordo com o qual o capital financeiro requer vencer barreiras políticas, institucionais e econômicas à circulação na terra e nas redes de infraestrutura nas cidades e nas próprias favelas (Royer, 2014). Nesse sentido, ao invés de assumir a financeirização com ponto de partida da agenda de pesquisa, cabe investigar detalhadamente os mecanismos de crédito e financiamento habitacional que prevalecem nas favelas, assim como o seu entrelaçamento com o mercado de aluguel – como dispositivo alternativo de diluir o custo da moradia ao longo do tempo. Assim, enquanto o mercado nas favelas é também caracterizado pelo descompasso entre o preço do produto e nível salarial das comunidades, as práticas creditícias adotadas neste segmento – em termos de prazos, valor nominal financiado, taxa efetiva de juros, mecanismos de garantia, procedimentos em caso de inadimplência etc. – se diferenciam do sistema de financiamento habitacional em vigor na cidade formal (Mioto; Aruto, 2015; Simoni Santos, 2023).

Em quarto lugar, a *renda econômica* gera uma agenda de pesquisa promissora para constituir mediações entre campos tradicionalmente isolados da *economia da violência e do crime, dos estudos urbanos e do planejamento* (Soto-Mayor, 2024). De certa forma, esta agenda requer reescrever a economia urbana como a conhecíamos, seja na perspectiva da economia política da urbanização informal, seja no prisma da microeconomia de alocação dos espaços pelos mercados. O ponto de entrada para iniciar este exercício epistêmico é a investigação da variedade de estratégias de regulação, intervenção e financiamento do ambiente construído adotadas pelos agentes ligados à economia ilícita, assim como as suas relações imbricadas com a atuação e organização territorial do Estado e as disputas sobre a produção e a apropriação social dos espaços nas favelas brasileiras. Implica a necessidade de inserir os agentes da economia ilícita na investigação da governança dos territórios sob domínio armado que norteia as relações entre Estado e mercado na constituição social da nova “ordem urbana” (Abramo, 2001; Muniz; Dias, 2022).

Por fim, a nossa análise tem *implicações metodológicas* para a investigação empírica do fenômeno do Estado, mercado imobiliário, trabalhadores e moradores nas favelas. O arcabouço teórico proporciona subsídios para avançar na compreensão das dinâmicas mais gerais de produção e geração de valor, que precisam ser articulados com conhecimentos específicos a respeito da variedade das disputas sobre a circulação e apropriação do espaço nas favelas, que se entrelaçam com as estruturas sociais de mercado e formas de concorrência adotadas pelos agentes em determinadas áreas metropolitanas. O dilema é que as abordagens etnográficas e pesquisas empíricas em campo requerem equipes e esforços, tempo e confiança para a constituição de laços com as comunidades locais para o avanço na compreensão inicial de algumas destas questões. Isso gera desafios para uma investigação desta natureza em escala nacional. Portanto, ao menos num primeiro momento, é preciso priorizar os esforços para as regiões metropolitanas nas quais o Cefavela tem capilaridade para mobilizar pesquisas empíricas aprofundadas para começar a decifrar questões complexas tais como: o padrão de financiamento da oferta-incorporação e demanda-compra nas favelas; a estrutura social do mercado (presença de muitos ou poucos agentes, existência de barreiras econômicas ou extraeconômicas à entrada – em função das pressões da milícia, narcotráfico ou outros grupos ligados à economia

ilícita); a forma de concorrência adotada pelos agentes no mercado imobiliário (via preços; por meio da diferenciação do produto – através do padrão construtivo, formas de entrega, facilidades de financiamento etc.); o grau de aquecimento do mercado conforme métricas como a velocidade das novas construções e transações (“o giro”), a densidade demográfica e construtiva, o comprometimento da renda com pagamento do aluguel ou prestação etc.; o padrão das rendas diferenciais e do gradiente dos preços imobiliários dentro da favela em função do grau de consolidação dos programas de urbanização e da presença de centralidades (equipamentos públicos, vias de acesso, e densidade dos negócios etc.); e as relações imbricadas entre os diversos segmentos do mercado dentro e no entorno da favela.

## REFERÊNCIAS

- ABRAMO, P. **Mercado e ordem urbana**: do caos à teoria da localização urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.
- ABRAMO, P. A Cidade Com-fusa. A mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 9, n. 2, p. 25-54, 2007.
- ABRAMO, P. Mercado imobiliário informal: a porta de entrada nas favelas brasileiras. *In*: ABRAMO, P. (org.). **Favela e mercado informal**: a nova porta de entrada. Porto Alegre: Antac, 2009a, Introd, p. 4-13. (Coleção Habitare, v. 10).
- ABRAMO, P. O mercado informal de solo em favelas e a mobilidade residencial dos pobres nas grandes cidades: um marco metodológico. *In*: ABRAMO, P. (org.). **Favela e mercado informal**: a nova porta de entrada. Porto Alegre: Antac, 2009b. cap. 1, p. 14-47. (Coleção Habitare, v. 10).
- ABRAMO, P. A cidade informal com-fusa: mercado informal em favelas e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. *In*: ABRAMO, P. (org.). **Favela e mercado informal**: a nova porta de entrada. Porto Alegre: Antac, 2009c. cap. 2, p. 48-79. (Coleção Habitare, v. 10).
- ABRAMS, C. **Housing in the modern world**: Man’s struggle for shelter in an urbanizing world. London: Faber & Faber, 1964.
- ALIANÇA DAS CIDADES. Cities without Slums Action Plan. 1999. Disponível em: <https://www.citiesalliance.org/cities-without-slums-action-plan>. Acesso em: 4 set. 2024.
- ALVARADO, A. Illicit Urban Economies: The Toll of Local and Global Illegalities in the Making of Cities. *In*: SOTO-MAYOR, G. (ed.). **The economies of violence. The forgotten variable**. Leiden/Boston: Brill, 2024. p. 155-220.
- ALONSO, W. **Location and Land Use**: Toward a General Theory of Land Rent. Cambridge, MA and London, England: Harvard University Press, 1964.
- BAHN, G. Planned illegalities. Housing and the ‘Failure’ of planning in Delhi: 1947-2010. **Economic & Political Weekly**, v. XLVIII, n. 24, p. 58-70, 2013.
- BAKEN, R.J. Dorra McDonnell’s Golden Resorts. Hamburgers, Houses, and Politics in Vijayawada, Andhra Pradesh. A Reply to Stephen Malpezzi. **IHS Occasional Paper Series**. Rotterdam: Institute for Housing and Urban Development Studies, 1998.
- BAKEN, R.J.; VAN DER LINDEN, J. ‘Getting the incentives right’; Banking on the formal private sector. A Critique of Current World Bank Thinking on Low Income Housing Delivery in Third World Cities. **Third World Planning Review**, v.15, n. 1, p. 1-22, 1993.

- BALIGA, A.; WEINSTEIN, L. Grounding urban production: Resident's claims-making as financialization in Mumbai's 'slum' lands. **Economy and Society**, v. 51, n. 2, p. 283-306, 2022.
- BALTRUSIS, N. **Mercado imobiliário informal em favelas e o processo de estruturação da cidade**: um estudo sobre a comercialização de imóveis em favelas na Região Metropolitana de São Paulo. 2005. Tese. (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – FAU-USP, São Paulo, 2005.
- BERNER, E.; PHILLIPS, B. Left to their Own Devices? Community Self-Help between Alternative Development and Neo-Liberalism. **Community Development Journal**, v.40, n. 1, p. 17-29, 2005.
- BIDERMAN, C. **Informality in Brazil. Does urban land use and building regulation matter?** Working Paper. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2008.
- BIDERMAN, C.; SMOLKA, M.; SANT'ANNA, A. Urban Housing Informality. Does Building and Land Use regulation matter? Lincoln Institute of Land Policy. **Land Lines**, p. 14-19, 2008.
- BOLAFFI, G. Habitação e urbanismo. O problema e o falso problema. In: MARICATO, E. (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa Omega, 1982. p. 37-70.
- BONDUKI, N.; ROLNIK, R. Periferia da Grande São Paulo. Reprodução do espaço como expediente de reprodução da força do trabalho. In: MARICATO, E. (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial**. São Paulo: Alfa Omega, 1982. p. 117-154.
- BRAKARZ, J.; GREENE, M.; ROJAS, E. **Cities for All**: recent Experiences with Neighborhood Upgrading Programs. Washington, DC: Inter-American Development Bank, 2002.
- BRASIL. Ministério das Cidades. **Avanços e desafios**: Política Nacional de Habitação. Brasília: Ministério das Cidades, 2010.
- BRENNER, N. **New State Spaces**: Urban Governance and the Rescaling of Statehood. Oxford: Oxford University Press, 2004.
- CALDEIRA, T.P.R. Peripheral urbanization: Autoconstruction, transversal logics, and politics in cities of the Global South. **Environment and Planning D. Society and Space**, v. 35, n. 1, p. 3-20, 2017.
- CANETTIERI, T.P.R. Peripheral urbanization, informal real estate markets and criminal activities in Belo Horizonte (Mg, Brazil). **Journal of Illicit Economies and Development**, v.6, n. 1, p. 129-144, 2024.
- CARDOSO, A. L.; DENALDI, R. (ed.). **Urbanização de favelas no Brasil**: um balanço preliminar do PAC. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2018.
- CARVALHO, S. A. **Avaliação da aplicabilidade do conceito de habitabilidade nas moradias das favelas cariocas**: o Caso de Vila Canoas. 2008. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – FAU-UFRJ, Rio de Janeiro, 2008.
- CHIAPELLO, E.; WALTER, C. The three ages of financial quantification: A conventionalist approach to the financiers' metrology. **Historical Social Research**, v. 41, n.2, p. 155-177, 2016.
- CHIAVONI, J. de A. **A estruturação em curso dos negócios de impacto habitacional: reorganização das finanças, moradia como ativo e moradores como cliente**. 2022. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – FAU-USP, São Paulo, 2022.
- CHRISTOPHERS, B. From Marx to market and back again: Performing the economy. **Geoforum**, 57, p. 12-20, 2014.
- CHRISTOPHERS, B. **Rentier capitalism**: Who owns the economy, and who pays for it? London: Verso, 2020.
- COASE, R.H. The problem of social cost. **The Journal of Law & Economics**, v.3, p. 1-44, 1960.
- COELHO, C. B. **Melhorias habitacionais em favelas urbanizadas**: impasses e perspectivas. 2017. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – FAU-USP, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.

- COHEN, M. **Learning by doing**: World Bank Lending for Urban Development. Washington, DC: World Bank/Universidade de Illinois em Urbana e Champaign, 1983.
- COHEN, M.; MADAVO, C.; DUNKERLEY, H. **Learning by doing**: World Bank lending for Urban Development, 1972-82. Washington, DC: World Bank, 1981.
- CROOKE, P. Popular Housing Supports and the urban housing market. *In*: SKINNER, R. J.; RODELL, M. J. (org.). **People, poverty and shelter**. London and New York: Methuen, 1983. p. 173-191.
- DAVIS, D. E. The production of space and violence in cities of the global south: Evidence from Latin-America. *Nósis. Revista de Ciências Sociais y Humanidades*, v. 25, p. 1-15, 2016.
- DENALDI, R. **Políticas de urbanização de favelas**: evolução e impasses. 2003. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – FAU-USP, São Paulo, 2003.
- DENALDI, R.; MORETTI, R. S.; NOGUEIRA, F. R.; PAIVA, C.; PETRAROLLI, J. Urbanização de favelas na Região do ABC no âmbito do Programa de Aceleração do Crescimento-Urbanização de Assentamentos Precários (PAC-UAP). **Cadernos Metrôpole** (PUCSP), São Paulo, v. 18, p. 101-118, 2016.
- DENALDI, R.; CARDOSO, A. L. Slum upgrading beyond incubation. Exploring the dilemmas of nation-wide large scale policy interventions in Brazil's growth acceleration programme (PAC). **International Journal of Urban Sustainable Development**, v.13, n. 3, p. 530-545, 2021.
- DENALDI, R. *et al.* Favelas urbanizadas em São Paulo: Ambiente construído e apropriação no pós-obra. **Relatório de Pesquisa**. Projeto Fapesp n.º 2022/15132-9. UFABC/PGT: São Bernardo do Campo, 2024.
- DE SOTO, H. **The mystery of capital**. New York: Basic Books, 2000.
- EATON, B.C.; LIPSEY, R.G. **On the Foundations of Monopolistic Competition and Economic Geography**. Cheltenham, UK and Lyme, USA: Edward Elgar, 1997.
- EMMANUEL, D. Urban Land Prices and Housing Distribution: Monopolistic Competition and the Myth of the 'Law' of Differential Rent. **Urban Studies**, v. 22, p. 461-480, 1985.
- FERRARA, L. N.; GONSALES, T. A.; COMARÚ, F. de A. Espoliação urbana e insurgência: conflitos e contradições sobre produção imobiliária e moradia a partir de ocupações recentes em São Paulo. **Cadernos Metrôpole** (PUCSP), v. 21, n. 46, p. 807-829, 2019.
- FRATINI, S.M. Is Marx's absolute rent due to a monopoly price? **The European Journal of the History of Economic Thought**, v.25, n. 5, p. 961-985. 2018.
- GILBERT, A. On the mystery of capital and the myths of Hernando de Soto: What difference does legal title make? **International Development Planning Review**, v. 24, n.1, p. 1-19, 2002.
- GILBERT, A.; WARD, P. **Housing, the State and the Poor**. Policy and Practice in Three Latin American Cities. Cambridge: Cambridge University Press, 1985.
- GLAESER, E. **O triunfo da cidade**. Tradução: Leonardo Abramovicz. São Paulo: BEI Comunicações, 2016.
- GUERREIRO, I. A. Produção imobiliária em periferias de São Paulo: ilegalismos sob lógica rentista. **Cadernos Metrôpole** (PUCSP), v. 26, n. 61, p.1-28, 2024. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2024-6164768-pt>. Acesso em: 15 nov. 2024.
- GUERREIRO, I. A.; ROLNIK, R.; MARÍN-TORO, A. Gestão neoliberal da precariedade: o aluguelresidencial como nova fronteira de financeirização da moradia. **Cadernos Metrôpole** (PUCSP), v. 24, n. 54, p. 451-475, 2022.
- GULYANI, S.; TALUKDAR, D. Slum Real Estate: the low Quality High-Price Puzzle in Nairobi's Slum Rental Market and its implication for Theory and Practice. **World Development**, v. 36, n. 10, p. 1916-1937, 2008.



- HAILA, A. **Urban Land Rent**. Singapore as a property state. West Sussex: Wiley Blackwell, 2016.
- HARRIS, R. Neighbourhood Upgrading: A Fragmented global history. **Progress in Planning**, Amsterdam, v. 142, p. 1-30, 2020.
- HARVEY, D. **Os limites do capital**. Tradução: Magda Lopes. São Paulo: Boitempo, 2013.
- HIRATA, D.; ROCHA, L. de M.; SANTOS Jr. O. A de. Ilegalismos, controle territorial armado e a cidade: reflexões na perspectiva de uma agenda de pesquisa. **Cadernos Metr pole** (PUCSP), v. 26, n. 61, 2024. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2024-6168000-pt>. Acesso em: 15 nov. 2024.
- IMPARATO, I.; RUSTER, J. **Slum Upgrading and Participation. Lessons from Latin America**. Washington, DC: The International Bank for Reconstruction and Development, 2003.
- J GER, J. Urban land rent theory: a regulationist perspective. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 27, n. 2, p. 223-232, 2003.
- KAWAHARA, I. Z. Mercado imobiliário em favelas: um estudo sobre as formas de renda. In: **III Seminário Nacional sobre Urbaniza o de Favelas**, Salvador, Bahia, 2018. p. 1-30.
- KAWAHARA, I. Z. **Mercado imobiliário em favelas: um estudo sobre os promotores imobiliários**. 2023. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – FAU-UFF, Niterói, 2023.
- KEIVANI, R.; WERNA, E. Modes of housing provision in developing countries. **Progress in Planning**, v. 55, p. 65-118, 2001.
- KLINK, J; BARCELLOS DE SOUZA, M. Financeiriza o: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro. **Cadernos Metr pole** (PUCSP), v. 19, n. 39, p. 379-406, 2017.
- KLINK, J.; DENALDI, R. On urban reform, rights and planning challenges in the Brazilian metropolis. **Planning Theory**, v. 15, n. 4, p. 402-417, 2016.
- KLINK, J; EMPINOTTI, V. L.; AVERSA, M. On contested water governance and the making of urban financialisation: Exploring the case of metropolitan São Paulo, Brazil. **Urban Studies**, v. 57, n. 8, p. 1676-1695, 2020.
- KLINK, J.; IGNATIOS, M.F. Reform, redevelopment and rent: Dilemmas of the social function of property in the private domain of the Brazilian metropolis. **Geoforum**, v. 148, p. 1-9, 2024.
- KLINK, J. Do financial models reshape un-cooperative cities? On urban founder’s profit and collaborative-communicative planning in times of austerity. **Urban Studies**, v. 60, n.2, p. 213-237, 2023.
- KOWARICK, L. **A espolia o urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.
- KRUGMAN, P. **Development, Geography, and Economic Theory**. Cambridge/Massachusetts and London/England: The MIT Press, 1996.
- LACERDA, L.G; TELLES, V. da S. Urban borders, markets in dispute: power games in the production of spaces. **Cadernos Metr pole** (PUCSP) v. 26, n. 61, 2024. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2024-6164684-en>. Acesso em: 15 nov. 2024.
- LAI, L.W.C. Property rights justifications for planning and a theory of zoning. **Progress in Planning**, v. 48, n. 3, p. 161–245, 1997.
- LASZEK, J.; OLSZEWESKI, K.; JOANNA, W. Monopolistic Competition and Price Discrimination as a Development Company Strategy in the Primary Housing Market. **Critical Housing Analysis**, v. 3, n.2, p. 1-12, 2016.
- LEFEBVRE, H. **O direito   cidade**. São Paulo: Documentos, 1969.
- MAGALHÃES, F. **Slum Upgrading and Housing in Latin America**. New York: Interamerican Development Bank, 2016.

- MALPEZZI, S. 'Getting the incentives right'; A reply to Robert-Jan Baken and Jan van der Linden. **Third World Planning Review**, 16, n. 4, p. 451-466, 1994.
- MARICATO, E. (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Omega, 1982.
- MAYO, S.; ANGEL, S. **Housing**: Enabling markets to work. World Bank Policy Paper. Washington: World Bank, 1993.
- MEYER, J.; HADDAD, E.; AMORE, C. S.; ZUQUIM, M. de L.; SANTOS, G. M.; SILVA, A. P.; BARBON, A. L.; MINORU, R. Mercado imobiliário na favela de Paraisópolis: aproximando-se ao mercado formal. In: 16<sup>a</sup> **Conferência Internacional da LARES** (Latin American Real Estate Society), São Paulo: LARES, 2017.
- MILANO, G. B; PETRELLA, G. M.; PULHEZ, M. M. O anjo caído na terra prometida. Propriedade, regulação, e conflitos na reurbanização periférica da São Paulo do século XXI. **Novos Estudos CEBRAP**, v.40, n.1, 81-100, 2021.
- MIOTO, B. T.; ARUTO, P. C. Notes on the contradictions of housing policy in Latin America today: the situation in Brazil and Venezuela. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 17, p. 81-98, 2015.
- MONCADA, E. Urban violence, political economy, and territorial control. Insights from Medellín. **Latin American Research Review**, v. 51, n. 4, 226-248, 2016.
- MOULAERT, F. Institutional economics and planning theory: A partnership between ostriches? **Planning Theory**, v. 4, n.1, p. 21-32, 2005.
- MUKHIJA, V. Upgrading housing settlements in developing countries: The impact of existing physical conditions. **Cities**, v. 18, n. 4, p. 213-222, 2001.
- MUKHIJA, V. An analytical framework for urban upgrading: property rights, property values and physical attributes. **Habitat International**, v. 26, p. 553-570, 2002.
- MUNIZ, J. de O.; DIAS, C. N. Domínios armados e seus governos criminais – uma abordagem não fantasmagórica do “crime organizado”. **Estudos avançados**, v. 36, n. 105, 2022.
- MUTH, R. F. **Cities and Housing**: The Spatial Pattern of Urban Residential Land Use. Chicago and London: The University of Chicago Press, 1969.
- OGAS-MENDEZ, A. F.; ISODA, Y. Obstacles to urban redevelopment in squatter settlements: the role of the informal housing market. **Land Use Policy**, v. 123, p. 1-11, 2022.
- OLIVEIRA, F. de. **Os direitos do antivalor**: a economia política da hegemonia imperfeita. Petrópolis, RJ: Vozes, 1998.
- OLIVEIRA, F. de. **O vício da virtude**: autoconstrução e acumulação capitalista no Brasil. **Novos Estudos Cebrap**, São Paulo, v. 74, p. 67-85, 2008.
- PAYNE, G. K. (org.). **Low-income housing in the developing world**. New York: Wiley, 1984.
- PEREIRA, P. C. X. A Reprodução do capital no setor imobiliário e a urbanização contemporânea: o que fica e o que muda. In: Pereira, P. C. X. (org.). **Reconfiguração das cidades contemporâneas**: contradições e conflitos. São Paulo: FAU-USP, p. 125-138, 2016.
- PRIETO, G.; VERDI, E. F. Irmãos na Terra Prometida: crime, igreja e regularização fundiária em São Paulo. **Revista do Instituto de Estudos Brasileiros**, v. 1, p. 55-73, 2023.
- PURCELL, T. F.; LOFTUS, A.; MARCH, H. Value–rent–finance. **Progress in Human Geography**, v. 44, n. 3, p. 437-456, 2020.

- ROLNIK, R. **Guerra dos lugares**: A colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.
- ROYER, L. O. **Financeirização da política habitacional**: limites e perspectivas. São Paulo: Annablume, 2014. v.1. 209p.
- SANTOS, F. P.; DENALDI, R. Urbanização de favelas e o tratamento da precariedade das moradias. Notas sobre as intervenções realizadas no âmbito do PAC em São Paulo. *In*: CARDOSO, A. L.; D'OTTAVIANO, C. (ed.). **Habitação e o direito à cidade**: desafios para as metrópoles em tempos de crise. Rio de Janeiro: Letra Capital / Observatório das Metrópoles, 2021. p. 163-192.
- SAVINI, F.; MAJOUR, S.; SALET, W. Dilemmas of planning: intervention, regulation, and investment. **Planning Theory**, v.14, n. 3, p. 296–315, 2015.
- SILVA, M. N.; DENALDI, R.; CARDOSO, A. L. Trajetórias de políticas municipais de urbanização de favelas: análise comparada das experiências de Belo Horizonte, Campina Grande, Curitiba, Fortaleza, Pelotas, Recife, Rio de Janeiro e Santo André. *In*: SILVA, M. N.; CARDOSO, A. L.; DENALDI, R. (ed.), **Urbanização de favelas no Brasil**: trajetórias de políticas municipais. Rio de Janeiro: Letra Capital/Observatório das Metrópoles, 2022. p. 25-68.
- SIMONI SANTOS, C. R. Espaços penhorados: expansão e captura da vida nas franjas da metrópole. **Revista do Departamento de Geografia**, v. 43, n.1, p. 1–15, 2023. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rdg/article/view/201933/191540>. Acesso em: 15 nov. 2024.
- SKINNER, R. J.; RODELL, M. J. (ed.). **People, poverty and shelter**. London and New York: Methuen, 1983.
- SMOLKA, M. **Informality, Urban Poverty, and Market Prices**. 2003. Disponível em: <https://www.lincolnst.edu/publications/articles/informality-urban-poverty-land-market-prices/> Acesso em: 5 set. 2024.
- SOTO-MAOER, G. (ed.). **The economies of violence. The forgotten variable**. Leiden/Boston: Brill, 2024.
- STIGLITZ, J. E. Towards a more general theory of monopolistic competition. **Research Memorandum No. 316**. Econometric Research Program. New Jersey: Princeton University, 1984.
- STIPHANY, K.; WARD, P. M.; Perez, L. P. (2024). Informal Settlement Upgrading and the Rise of Rental Housing in São Paulo, Brazil. **Journal of Planning Education and Research**, v. 44, n. 3, p. 1367-1385, 2024.
- STOKES, C. J. (1962). A theory of slums. **Land Economics**, v. xxxviii, n. 3, p. 187–197, 1962.
- TURNER, J. **Housing by people**. London: Marion Boyars, 1976.
- TUROK, I.; BOREL-SALADIN, J. The theory and reality of urban slums: Pathways-out-of-poverty or cul-de-sacs? **Urban Studies**, v. 55, n. 4, p. 767-789, 2018.
- UPADHYA, C.; RAO, D.M. Dispossession without displacement: Producing property through slum redevelopment in Bengalure, India. **EPA: Economy and Space**, v. 55, n.2, p. 428-444, 2023.
- WAKELY, P. Reflections on urban public housing paradigms, policies, programs and projects in developing countries. **International Journal of Urban Sustainable Development**, v.8, n.1, 2015.
- ZUQUIM, M. L.; MAZO, L. M. S. (ed.). **Barrios populares Medellín**: favelas São Paulo. São Paulo: Editora FAUUSP, 2017.