

A CONVENÇÃO CONFIANÇA-LEALDADE: FUNDAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO INFORMAL NO RECIFE¹

Norma Lacerda²

59

Estudos Universitários

RESUMO

Pesquisas recentes têm assinalado que o mercado imobiliário de aluguel, em áreas pobres das grandes cidades latino-americanas vem constituindo uma importante forma de acesso das populações de baixa renda à habitação. Em muitas dessas cidades, o mercado de locação é mais significativo do que o de compra e venda. No entanto, a coordenação dos seus agentes – assegurando-lhe uma dada ordem funcional – não tem sido suficientemente estudada. Frente a essa realidade, o presente ensaio indaga sobre a pertinência de estudar-se o mercado imobiliário de locação em áreas pobres à luz da *Teoria das convenções*.

Palavras-chave: Mercado imobiliário, coordenação, convenções, instituição.

¹ O presente texto constitui um resumo do ensaio apresentado por ocasião do Concurso Público para Professor Titular do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da UFPE (2010). Todos os dados apresentados resultam da pesquisa *Mercado Imobiliário de Habitação em Áreas Pobres da Região Metropolitana do Recife*, financiada pelo CNPq.

² Professora do Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano da UFPE.
E-mail: norma_lac@yahoo.com.br

ABSTRACT

Recent research studies have indicated that the rental housing market, in poor areas of large cities in Latin America has been forming an important form of access to housing for low-income groups. In many of these cities, the rental market is more significant than that of buying and selling. However, the coordination of its agents? a means of assuring the market of a given functional order - has not been sufficiently studied. In view of this reality, this article examines the relevance of studying the rental housing market located in poor areas in the light of the Theory of Conventions.

Keywords: Real estate market, coordination, conventions, institutions.

INTRODUÇÃO

A *convenção*, como objeto de estudo, não é uma novidade nas ciências sociais. Ela, primeiramente chamou a atenção dos sociólogos e, mais tarde, dos economistas. Todavia, só após os editorialistas da *Revue Économique* publicarem um número especial (1989) sobre esse tipo de regra de comportamento, é que se começou a delinear a *Teoria das Convenções* (doravante denominada TC). A *convenção* não tem sentido, senão no interior de um coletivo. Quando surge, assume um caráter arbitrário, no sentido de que existem outras possibilidades, além dela, para que ações coordenadas aconteçam. Ademais, não precisa de aparelhos de coerção, visto que é socialmente aceita. Essas características sugerem que a TC oferece subsídios para a compreensão da coordenação do mercado imobiliário de aluguel em áreas pobres (doravante nomeado MIAP), pelo fato de não estar submetido a regras formalmente instituídas. Nesse mercado - observado, por exemplo, na Região Metropolitana do Recife (RMR) -, dois indivíduos entram em relação: o locador e o inquilino. Com quais mecanismos eles selam um acordo? No caso de descumprimento desse acordo, por que os locadores não recorrem à violência? Seriam as *convenções*, presentes nesse mercado, as responsáveis pela ordem coletiva que garante o seu funcionamento? Foram essas indagações que induziram à definição do objetivo deste artigo: avaliar a

pertinência de *estudar-se a coordenação do mercado imobiliário de aluguel em áreas pobres, sob a ótica da Teoria das convenções*.

Para realizar tal objetivo, o trabalho foi estruturado em quatro partes. Na primeira, analisa-se a importância do MIAP, evidenciando sua relevância, na RMR, no Brasil e na América Latina. Realça-se que, em geral, as análises empreendidas mobilizam a noção de *instituição* e não a de *convenção* e anunciam-se alguns elementos inerentes ao MIAP, que permitem supor que seria mais apropriado recorrer-se ao conceito de *convenção*. Na segunda parte, discute-se o significado de *convenção*, assinalando a pertinência da adoção desse conceito - ao invés do de *instituição* - como suporte analítico e metodológico, para apreender-se a coordenação do MIAP. Conclui-se, expondo as razões de os *convencionalistas* (estudiosos da TC) considerarem que, para a formação da TC, muito contribuem a sociologia e a economia. Na terceira, traça-se uma breve trajetória dessas disciplinas, evidenciando como convergiram para a construção da TC. Na quarta parte - considerando-se que a *convenção* apresenta possibilidades de *interpretação* e tendo-se o MIAP como objeto empírico de análise -, realça-se que o *juízo* implica uma avaliação da *situação*, tendo por fundamentos: (i) a situação particular de cada um dos agentes e (ii) as representações do coletivo. Isso quer dizer que o *juízo*, em última instância, emerge como a síntese das situações individual e coletiva. Conclui-se que a TC oferece indícios da pertinência da mobilização dos seus aportes para a apreensão da coordenação do MIAP e expõem-se preocupações a respeito das implicações, na coordenação desse mercado, de políticas de regularização fundiária.

IMPORTÂNCIA DO MIAP E PROBLEMÁTICA DA COORDENAÇÃO

As grandes cidades brasileiras foram marcadas, sobretudo nas décadas de 1970 e 1980, por processos de ocupação de terras públicas e privadas, capitaneados por populações de baixa renda. Com a redução expressiva desses processos, na década de 1990, a importância do mercado imobiliário informal impôs a urgência de tornar-se objeto de estudo, na medida em que passou a ser a

forma predominante de parte significativa da população ter acesso à moradia. Nesse contexto, iniciou-se, em 2005, o *Projeto mercados informais de solo urbano nas cidades brasileiras e acesso dos pobres ao solo*, cujo objetivo principal é caracterizar o mercado informal do solo, em algumas regiões metropolitanas brasileiras (Porto Alegre, Florianópolis, São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Salvador, Recife e Belém).³ As análises sobre cada uma dessas metrópoles tiveram por fundamento os resultados da aplicação de três tipos de questionário: *aluguel* (direcionado aos inquilinos), *compra* (aplicado aos adquirentes) e *venda* (dirigido aos ocupantes das unidades residenciais colocadas à venda).

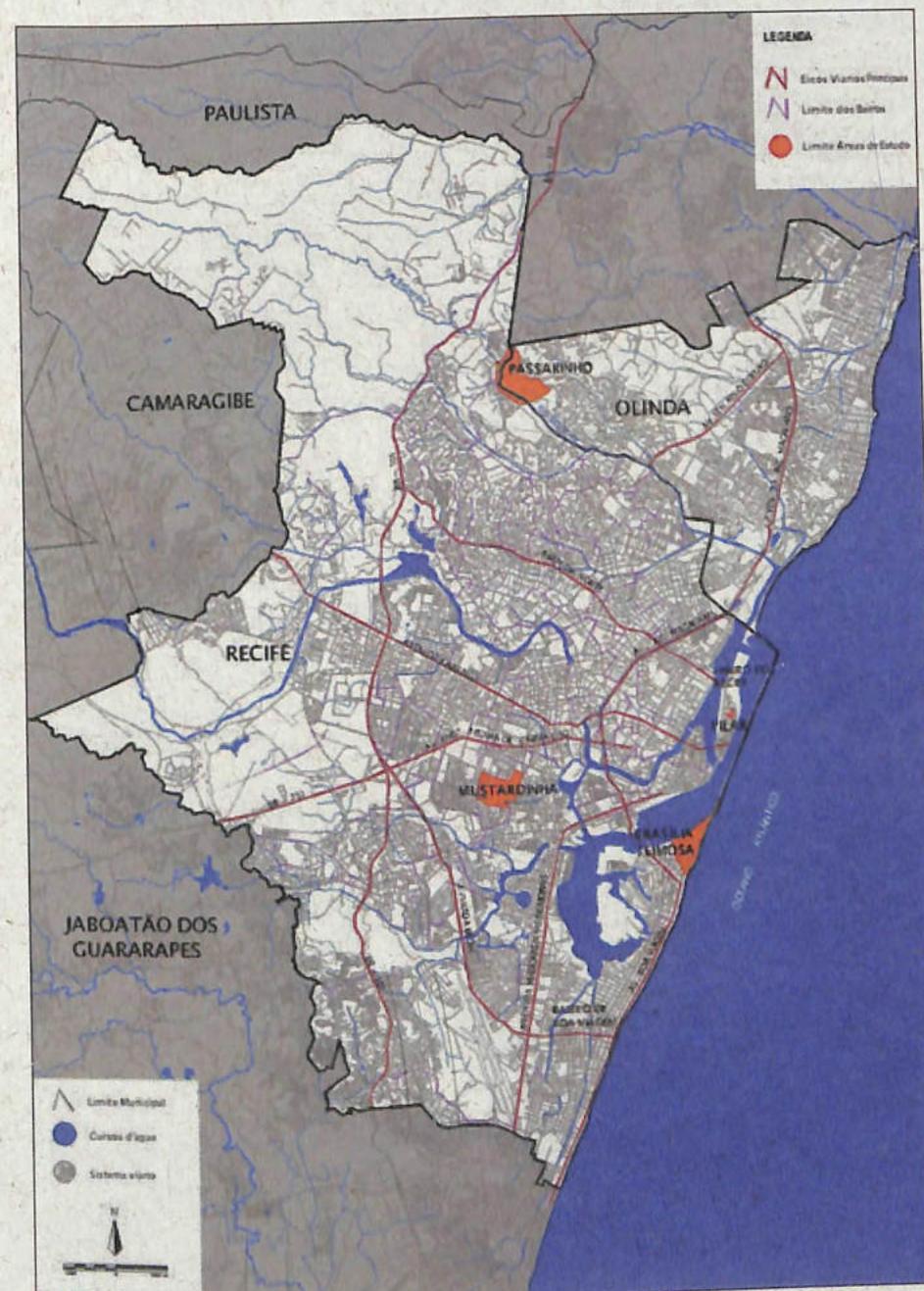
No que concerne à RMR, a pesquisa de campo, realizada em 2005, contemplou quatro áreas pobres (Mapa 1): Brasília Teimosa, Mustardinha e Pilar (Recife) e Passarinho (Olinda). Tais áreas foram selecionadas por apresentarem situações distintas quanto à topografia, à localização (face ao centro do Recife), ao provimento de infraestruturas e à situação institucional (Zonas Especiais de Interesse Social – Zeis, ou não). Nessa metrópole, o MIAP tem uma participação importante, quando se considera a totalidade das transações imobiliárias, identificadas nas áreas pobres. Do total dos imóveis pesquisados (385), 57,9% haviam sido alugadas. Em Brasília Teimosa, 72,0% das transações imobiliárias referem-se a aluguel; na Mustardinha, 66,1%; em Passarinho, 36,0% e, no Pilar, 27,3%.

Cabe realçar que, em outras cidades latino-americanas, o MIAP também se revela o mais importante, quando comparado ao de compra e venda. Abramo (1997, p.10) ressalta que, na Colômbia, Venezuela e Argentina, 80,24%, 67,62% e 61,93%, respectivamente, do total das transações imobiliárias identificadas correspondiam à locação de imóveis. No Brasil, ou melhor, no Rio de Janeiro, a participação desse mercado atingia 29,73%, em 2006.

Acontece que, como nas outras metrópoles, objeto da referida pesquisa nacional, na RMR, os locadores não foram identificados.

³ Esse projeto é coordenado nacionalmente pelo Prof. Pedro Abramo, do Ippur/UFRJ. Em Brasília Teimosa, na primeira pesquisa (2005), identificaram-se 139 residências alugadas. Na segunda (2008), revisitaram-se 67 dessas 139.

Mapa 1: RMR – Localização dos bairros pesquisados.



Segundo Abramo (2007, p. 7), “no caso dos aluguéis informais é muito difícil a quantificação da oferta”. De modo que, os dados sobre o mercado de locação se referem às famílias dos locatários e não aos locadores. Ora, é impossível analisar-se qualquer mercado, sem a quantificação e qualificação da oferta e da demanda. Foi essa situação que instigou a desvendar os universos dos locadores. Para tanto, foi necessário voltar ao campo (2008). Escolheu-se, então, como objeto empírico, Brasília Teimosa, onde esse mercado se mostrara mais expressivo, comparativamente ao de compra e venda e, também, às demais áreas pesquisadas. Na volta a Brasília Teimosa, para a revisitação das casas alugadas, identificadas na pesquisa anterior (2005), inquiriram-se os inquilinos sobre como contatar os locadores.⁴

Esse bairro localiza-se entre o centro do Recife e o valorizado bairro de Boa Viagem. Tais condições colocam-no como alvo dos interesses do mercado imobiliário formal. Sua ocupação teve início em 1947 e os moradores resistiram às tentativas de expulsão, numa luta que culminou com sua institucionalização como Zeis (1983). Segundo os dados do Censo Demográfico de 2010, Brasília Teimosa, abrigava 5.464 domicílios permanentes, sendo que 20,6% deles eram alugados. Ao longo do tempo, recebeu melhorias, em termos de infraestrutura e serviços urbanos. O mais importante é esse bairro constituir um território. Os habitantes vêm, histórica e cotidianamente, gerando condições de sobrevivência e resistência.

Sobre a coordenação do mercado informal de moradia, Abramo afirma que é necessário:

um conjunto de instituições informais, produzidas historicamente nos assentamentos populares pela via das práticas sociais que, de fato, configurem um sistema de regulação informal das transações mercantis informais. [...] Em outras palavras, sem as instituições formais, o mercado informal de solo deve estabelecer as suas próprias práticas reguladoras, incluindo mecanismos coercitivos, no caso de rompimentos contratuais de uma das partes (ABRAMO, 2009, p. 56-57).

⁴ Em Brasília Teimosa, no primeiro trabalho de campo (2005), foram pesquisadas 139 residências alugadas. Na segunda (2008), revisitaram-se 67 dessas 139.

Para esse autor, uma base importante da garantia do funcionamento desse mercado são as relações de *confiança-lealdade*, significando a eliminação da impessoalidade nas relações, tão marcante no mercado imobiliário formal. Não obstante contribuir para a compreensão de algumas manifestações do MIAP, em certas cidades brasileiras, as proposições de Abramo suscitam indagações. Afinal, como chegar-se a semelhante conclusão sobre o mercado de locação, analisando-se essa base institucional apenas sob a ótica dos inquilinos? A quem cabe *confiar* e a quem cabe ser *leal*? A *confiança* deve referir-se ao locador que, no ato de fechar a negociação, mesmo verbal, confia (ou tem por moralmente certo) que o inquilino cumprirá o estabelecido, em relação ao pagamento mensal do aluguel, à manutenção do imóvel, etc.? *Lealdade* cabe ao inquilino, diante dos compromissos assumidos?

No caso de Brasília Teimosa, a pesquisa, realizada em 2008, comprovou, empiricamente, a hipótese de Abramo, no que se refere à *confiança-lealdade*. O mesmo não ocorreu quanto à presença de instituições informais. Do próprio binômio *confiança-lealdade* ficaram questões não respondidas. Por que a *confiança* por parte dos locadores? Por que a *lealdade* por parte dos locatários? Tais questões não podem ser respondidas, sem que se considere o contexto de ação e o próprio objeto motivador das negociações: a *habitação*.

Quanto à necessidade de instituições, Abramo (2009) fundamentou-se na pesquisa empírica realizada no Rio de Janeiro e em algumas outras metrópoles. Aí, a mediação assume a função de um terceiro ator, cuja figura é reconhecida como “*autoridade local*,” que serve de mediadora nos conflitos incidentes nas comunidades. Essa “*autoridade*”, segundo ele, resulta de processos históricos locais, podendo ser de natureza religiosa, étnica, cultural, política e decorrente do controle pela força. Ora, se os comportamentos dos indivíduos se fundamentam em relações de *confiança-lealdade*, por que é preciso haver uma “*autoridade local*”?

No caso da RMR, em nenhuma das localidades pesquisadas se constatou a figura de um mediador, com função de “*fiador*”. Ademais,

não se pode esquecer que, no mercado de locação, diversamente do de compra e venda, as relações diretas entre locadores e locatários persistem por certo tempo. Frente à ausência de um "fiador" e às particularidades das relações, pelo menos nas áreas pobres da metrópole recifense, impõe-se indagar: como é coordenado esse mercado?

A NOÇÃO DE CONVENÇÃO AO INVÉS DO CONCEITO DE INSTITUIÇÃO

Dentre várias acepções (ajuste, pacto, contrato, acordo, combinação, trato, convênio, etc), o significado corriqueiro da palavra *convenção* é revelado pelo Dicionário Houaiss da Língua Portuguesa, como: "qualquer dos usos ou costumes sociais estabelecidos, geralmente de tácita aceitação pelos indivíduos de uma comunidade que incluem regras de boa educação, de boa conduta etc. (...)". Dessa compreensão, deve-se reter que a *convenção* permite aos indivíduos tomarem decisões sem razões aparentes, tais como: fazer um minuto de silêncio, durante uma cerimônia, em homenagem a alguém que faleceu; ceder o assento a uma pessoa idosa etc. Desses exemplos, podem-se deduzir duas características essenciais da *convenção*.

A primeira é que ela não tem sentido, senão no interior de um coletivo. Envolve, no mínimo, duas pessoas, que se comportam de uma dada maneira, sem justificativa: não é necessário explicar o minuto de silêncio, apresentar razões para ceder o lugar a uma pessoa idosa. Mas, por que essa regra e não outra? Daí, a segunda característica da *convenção*: o seu caráter arbitrário, no sentido de existirem outras possibilidades de coordenação. Segundo Batifoulier e Larquier (2001, p. 66), "a convenção é arbitrária, mas é racional seguí-la, se cada um faz o mesmo, pois o objetivo é de se coordenar, adotando o mesmo comportamento dos outros". Para esses autores, a *convenção* tem duas outras características.

Uma concerne a *la vague de la définition*, isto é, "caso se possa, por vezes, oferecer um enunciado explícito, não existe uma formalização oficial, ou consagrada, da *convenção*. O conhecimento eventual da

sua história é sem efeito sobre a sua explicação" (Ibid., p. 13). Raros seriam aqueles que se questionariam sobre a veracidade da regra que determina os comportamentos *convencionados*. A outra diz respeito "a ausência de ameaças explícitas de sanções" (Ibid., p. 14), no caso de não-respeito à norma, ao contrário das regras de direito. A ausência de sanções não a enfraquece, muito embora seja portadora de ameaças. Essas características inerentes à *convenção* induzem a pensá-la como mais apropriada, do que o conceito de *instituição*, ao estudo do MIAP, mesmo adotando-se, para *instituição*, a definição mais consensual, que – segundo Bessy e Favereau (2003, p. 8) – é a de North (1990).

As instituições são as regras do jogo em uma sociedade ou mais formalmente os constrangimentos de origem humana que envolvem a interação humana, quer seja política, social ou econômica. Ela apresenta a vantagem múltipla de poder cobrir também as instituições não-econômicas, de permitir tanto análises ortodoxas quanto críticas, de não romper com a etimologia do termo (a instituição é aquilo que institui – e que, por sua vez, é instituído) e de remeter discretamente à poderosa noção de "regra constitutiva" (Apud BESSY e FAVEREAU, 2003, p. 8).

Embora os autores mencionados comunguem com a noção de *instituição* formulada por North, eles esclarecem que, antes de preocupar-se com as *instituições*, a TC tem a pretensão de analisar a ação individual na sua relação com os diferentes contextos comuns de ação. A hipótese fundadora da TC, em torno da qual se encontram pesquisadores de diversas disciplinas, é que:

Esses contextos de ação são exteriores às pessoas (e percebidos como tais), se bem que essas últimas participem mediante suas ações (individuais e/ou coletivas) da sua criação, sua atualização ou seu questionamento. Esta hipótese supõe um individualismo metodológico mais complexo (e, sem dúvida, mais coerente) do que aquele da corrente dominante. Dito de outra forma, o objetivo é conciliar certa autonomia do social, indo até reconhecer as suas leis próprias, com a ideia que são sempre os indivíduos e não entidades supra-individuais, que agem e colocam as suas intenções (individuais e/ou coletivas). (BESSY e FAVEREAU, 2003, p. 2, grifo da autora.)

Ademais, Bessy e Favereau (2003) lembram que a análise de Searle (1995) sobre os fatos institucionais evidencia que as suas *regras constitutivas* (cujo significado será exposto adiante) não são arbitrárias, como as *convenções*. Não se trata, portanto, de um problema semântico, mas conceitual. A *convenção* guia os comportamentos econômicos dos seres humanos, na medida em que ela é inseparável do contexto da ação. O Esquema 1 sintetiza as principais características dos conceitos de *convenção* e *instituição*, quando aplicados aos estudos dos mercados imobiliários de locação.

Cabe ressaltar que, para os *convencionalistas*, a noção de *instituição* é muito carregada de um modo de pensar *holístico*, que a apresenta como uma entidade coletiva estruturada. Ademais, eles consideram que o *individualismo metodológico* não é apropriado para refletir sobre *convenções*, na medida em que elas são arbitrárias. Por isso, eles advogam um *individualismo metodológico mais complexo*, como ressaltado no trecho transcrito de Bessy e Favereau.

O *individualismo metodológico* é, na essência, um paradigma, no sentido de constituir um modo generalizado e compartilhado de questionar a realidade social e de conceber respostas para as questões suscitadas. Como tal, esse paradigma sempre obteve consenso na

Esquema 1: Características dos conceitos de *convenção* e *instituição* aplicáveis a estudos dos mercados imobiliários de locação.

CONVENÇÃO	INSTITUIÇÃO
Sentido interpessoal	Sentido impessoal
Caráter arbitrário	Caráter constitutivo
Informalidade / ilegalidade	Formalidade / legalidade
Sanção implícita	Sanção explícita
Coordenação intrínseca (agentes envolvidos)	Coordenação extrínseca (autoridade local)

Fonte: Esquema elaborado pela autora.

economia neoclássica, cujo esquema de interpretação está centrado na racionalidade. Esse tipo de explicação supõe que o indivíduo é racional (*homo oeconomicus*). Do lado oposto ao *individualismo metodológico*, encontra-se o paradigma *holístico*, cujos adeptos evidenciam os aspectos estruturais e culturais das normas, supondo-os elementos ativos e, assim, ignorando a análise das motivações e dos comportamentos individuais. Boudon (1982) afirma que a ação individual é submetida a constrangimentos sociais e raramente se dá de acordo com a fantasia. Mas, isso não implica que tais constrangimentos determinem a ação do indivíduo em sociedade. Eles delimitam o campo do possível, não o campo do real. Em síntese, o indivíduo não é nem um *homo oeconomicus* nem um *homo sociologicus*.

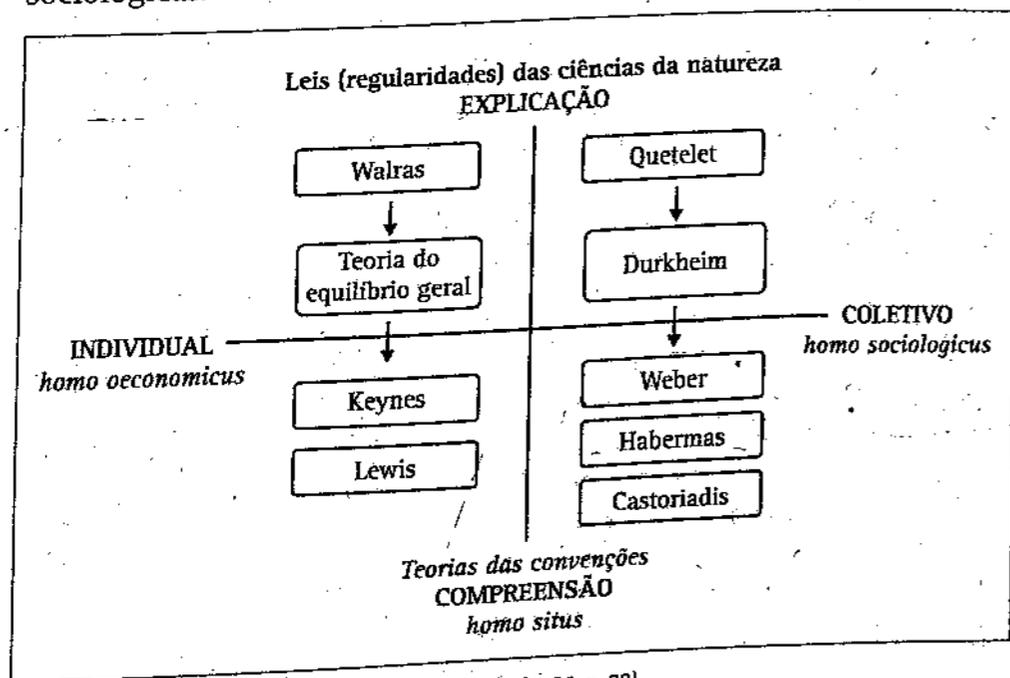
No MIAP, poder-se-ia pensar que locadores e inquilinos se relacionam com vista a maximizar os seus respectivos interesses, o que remeteria ao *individualismo metodológico*, sem que, nesse caso, normas legais fundamentem seus acordos. No entanto, como se verá adiante, isso é parcialmente verdadeiro. Não se pode deixar de considerar que eles se inserem em um determinado coletivo. Isso, porém, não autorizaria incluí-los no tipo *homo sociologicus*, que adere às cegas às *convenções* desse coletivo. Tais agentes operam em um contexto comum de ação, com base em uma *racionalidade situada*, termo utilizado por Zaoual (2006), que modela seus comportamentos. Provavelmente, Zaoual inspirou-se na palavra *situação*, tão cara aos *convencionalistas*, para propor o termo *homo situs*. Não seria esse o terceiro paradigma, correspondente ao do *individualismo metodológico mais complexo*, reivindicado pelos *convencionalistas*, embora não por eles enunciado? De fato, é exatamente o conjunto das dimensões individuais e coletivas que pauta as condutas econômicas, remetendo às *convenções*, que sempre assumem um caráter normativo, agregando as duas dimensões. Admitindo-se que o conceito de *convenção* é mais apropriado – inclusive por abraçar o *individualismo metodológico mais complexo* – para desvendar-se a forma de coordenação do MIAP, importa situar a TC no debate travado no seio da sociologia e da economia, a respeito do comportamento humano.

MOVIMENTOS DA SOCIOLOGIA E DA ECONOMIA

Thévenot (2006) procura integrar as duplas *norma-ordem (holismo)* e *racionalidade-equilíbrio (individualismo metodológico)*. Primeiro, ele mostra como a sociologia passou de um entendimento das condutas dos indivíduos, a partir da imposição de uma ordem social, à compreensão da interação deles. Segundo, revela como a economia evoluiu da ideia de equilíbrio geral, segundo a qual o homem é um ser egoísta, para uma concepção da necessidade de interação com outros indivíduos, a partir de uma visão estratégica e, daí, para uma abordagem *interpretativa* da ação. O Esquema 2 ajuda a entender a convergência dos dois aludidos movimentos para a formulação da TC.

O eixo horizontal do referido Esquema indica as duas posições diferenciadas: *individualismo metodológico*, à esquerda, e *holismo*, à direita. Essas posições têm em comum o fato de suas origens representarem um prolongamento das *ciências da natureza* (trecho superior do eixo vertical), segundo as quais o comportamento

Esquema 2: Movimentos convergentes das correntes econômicas e sociológicas.



Fonte: Esquema inspirado no concebido por Thévenot (2006, p. 63).

humano deve ser desvendado a partir dos princípios ou leis da física e da química, entre outras, a despeito das inquietações das pessoas, das suas interações, interpretações mútuas, expectativas e apreensões. Daí a representação do *homo situs* (trecho inferior do eixo vertical), que, em última instância, resulta da relação dialética entre o *homo oeconomicus* e do *homo sociologicus*.

Um dos maiores inspiradores dos sociólogos e economistas foi Stuart Mill (1806-1873). Esse pensador compara as ciências da natureza humana àquelas dos climas e das marés, permitindo-lhe conceber as condutas humanas, a partir de dois níveis: um, relativo à "massa previsível" das ações, e o outro, atinente à diversidade de "outras menores", não controladas. O problema da sua análise é que o pesquisador não deve ter a pretensão de ter acesso a "causas menores," ou seja, não se deve preocupar em acessar as particularidades individuais. Dos ensinamentos de Mill, emergiram, em grande parte, os campos disciplinares da sociologia e da economia (THÉVENOT, 2006).

ABORDAGEM SOCIOLÓGICA DA COORDENAÇÃO

Cabe a Quetelet (1796-1874) a concepção de *homem médio*, que confere consistência ao coletivo. Ele busca formatar esse *homem*, visando a estabelecer o laço entre as regularidades em média e a representação do interesse geral (THÉVENOT, 2006). Significa isso o reconhecimento de um tipo ideal, que ultrapassa as vontades individuais e consolida a ideia de sociedade. Décadas após os escritos de Mill, Durkheim (1858-1917) passa da ideia de *lei da natureza* (de *homem médio*) para a noção de *normalidade*, considerada o único princípio diretor do julgamento, capaz de governar a ação dos indivíduos. A noção de *norma social* é a chave dessa passagem, a forma mais simples para dar-se conta das regularidades e abstrair-se das particularidades. Os fatos sociais são dotados de um poder de coerção, em virtude do qual se impõem aos homens (DURKHEIM, 1968). Ao evocar o poder da coletividade, afasta qualquer possibilidade de considerar os indivíduos com as suas singularidades.

Weber (1864-1920) distancia-se de Durkheim. Para ele, a *compreensão* deve desvendar o sentido de uma relação social. Ele considera o indivíduo e a sua atividade como uma unidade de base e sustenta que, do ponto de vista da sociologia, toda referência a uma *significação* supõe uma consciência individual. Para passar de uma compreensão individual à generalização, ele admite tipos de ações sociais, que se diferenciam segundo os pesos relativos dos valores e a exigência de racionalidade (racional em finalidade, em valor, em tradição, em afetividade). Não obstante, a submissão a esses tipos pode deixar margem a generalizações, obscurecendo as particularidades inerentes a cada um dos seres humanos. Ressalte-se que Weber (1999, p. 22) se refere à noção de *convenção*, como um “costume”, capaz de garantir uma ordem. A vigência da *convenção* é assegurada de tal forma que, dentro de um determinado círculo de pessoas, um comportamento discordante tropeçará em “*reprovação*”. Ela assume, portanto, um caráter determinista, o que afasta qualquer possibilidade de *juízo* e, por extensão, de *ajustamento* das ações.

Segundo Thévenot (2006), uma grande evolução do pensamento sociológico é marcada por Habermas (1929). Para ele, existem esferas de decisão, onde deve prevalecer uma *racionalidade comunicativa*. Habermas (1987) distingue, como um dos âmbitos do agir humano, a *interação social*. Por *interação*, ele concebe a esfera da sociedade em que normas sociais se constituem, a partir da convivência entre sujeitos, capazes de comunicação e ação (HABERMAS, 1987). A ideia é substituir a tipologia de racionalidade weberiana por uma concepção de racionalidade que emerge da necessidade de *comunicação*, ordenadora dos diversos tipos de ação. A ideia de *comunicação* fez eclodir o *interacionismo*, reunindo estudiosos, cuja atenção se volta para as operações de *interpretação*, efetuadas pelos atores em situação e sob a dinâmica do *juízo*. No entanto, como bem admite Thévenot (2006), a força de imposição das regras ou normas é colocada em dúvida, em proveito dos interesses das pessoas, que são levadas a mudar as situações com táticas e técnicas adequadas.

Embora, na proposta originária de Thévenot (Esquema 1), não conste o nome de Castoriadis, esse filósofo oferece pistas importantes para elucidar assunto tão complexo. Sua análise aplica-se ao mundo histórico-social e, de modo particular, às dimensões com que as sociedades operam: (i) a *conjunto-identitária*, segundo a qual cada sociedade opera em função de normas, valores, procedimentos distintos e definidos, e (ii) a *propriamente imaginária*, a partir da qual “*a existência é significação. As significações podem ser um ponto de referência, mas não são determinadas. Elas se reportam indefinidamente umas às outras sobre um modo fundamental de reenvio*” (CASTORIADIS, 1986, p. 225). Nas condições de uma certa sociedade ou comunidade, os indivíduos criam imagens carregadas de significações e valores, que modificam os pesos dos fatores objetivos ou sua hierarquia, na ordem das decisões e ações. Dessas reflexões, pode-se depreender que Castoriadis insere-se no paradigma do *homo situs*, ao apresentar um homem que, ao mesmo tempo, opera a partir de regras, normas, valores e crenças compartilhadas, mas também de suas singularidades, permeadas de imagens plenas de significações. É segundo as dimensões mencionadas que o homem *interpreta*, decide, age e vai ajustando-se às circunstâncias. Significa isso que as pessoas lançam mão de uma *racionalidade situada*, nos termos utilizados por Zaoual (2006).

No que concerne ao MIAP, os agentes compartilham convicções não apenas dos seus respectivos mundos (familiar e profissional, entre outros), mas também daqueles dos demais membros da comunidade em que se inserem. Eles decidem, agem, reorientam suas ações, a partir dos seus múltiplos pontos de referência. A *convenção*, sem ser totalmente determinística sobre os comportamentos dos indivíduos, desempenha um papel coercitivo, voltado para a coesão do *sítio*.

ABORDAGEM ECONÔMICA DA COORDENAÇÃO

Também a economia evoluiu de uma visão em que a coordenação das condutas dos homens – considerados a-históricos e egoístas – seria determinada por um mercado concorrencial perfeito, onde os

indivíduos agiriam isoladamente, para outro tipo de abordagem, que considera as relações entre eles. É importante lembrar que, à semelhança da sociologia, o berço da economia encontra-se nas *ciências da natureza*, particularmente no que se refere à concorrência vital entre as espécies, e dentro de cada uma delas. A questão da concorrência esteve sempre presente na economia. Depreendem-se, na trajetória dessa disciplina, três momentos: (i) o da teoria econômica *standard*, (ii) o da teoria econômica *estratégica*, e (iii) o da teoria econômica *interpretativa*, que abre caminho para a formulação da TC.

a) Da teoria econômica *standard* à teoria econômica *estratégica*. A teoria econômica *standard* estuda os comportamentos dos indivíduos racionais frente aos bens. O modo de conceber a coordenação entre eles é a troca, por meio do mercado, onde cada indivíduo busca permanentemente otimizar seus recursos. Assim, a racionalidade dos indivíduos e o mercado são dois pilares interdependentes, como bem mostra a *teoria do equilíbrio geral*, concebida por Léon Walras (1834-1910) e referência dos economistas neoclássicos. Segundo essa teoria, os indivíduos não têm contatos senão mediante o mercado, afastando qualquer possibilidade direta de interações deles. No centro dessa teoria, encontra-se o *homo oeconomicus*, “ser desenraizado por excelência, pois sem pertencimento social, nem crença moral, unicamente preocupado com o seu interesse pessoal” (THÉVENOT 1989, p. 182). Ela preconiza o *laissez-faire*, quer dizer: o mercado deve funcionar sem regras. À primeira vista, seria essa a realidade do MIAP, cujo funcionamento ocorre sem nenhuma regra pré-estabelecida. Acontece que ele é marcado pela interação dos seus agentes (locadores e locatários). Não existe a menor chance de impessoalidade nas transações realizadas no seu âmbito, o que afasta, de antemão, qualquer possibilidade de estudá-lo à luz dessa teoria.

Conquanto essa teoria parta da hipótese de que o mercado é regido por um modelo de *concorrência perfeita* e que os preços coordenam as atividades dos indivíduos no mercado, é imperativo desconfiar de semelhante hipótese. Para Chasernant e Thévenon (2001), a coordenação, via preços, esconde regras bem definidas, como: (i) a

difusão de informação entre todos os agentes; (ii) a lei da oferta e da demanda, determinando que, se a oferta de um bem é superior à demanda, seu preço baixa, e vice-versa; e (iii) a interdição de trocas, antes da realização do equilíbrio geral. Conforme esses autores, Searle (1995) deu, a tais *regras*, a designação de *constitutivas*. Pelo visto, a *teoria do equilíbrio geral* supõe um mundo onde a informação e o conhecimento são perfeitos. Ora, na realidade empírica, o conhecimento é limitado, o que dificulta a escolha da ação otimizadora e faz emergir incertezas.

No MIAP, as incertezas decorrem, sobretudo, das condições de existência dos locadores e dos inquilinos. Em Brasília Teimosa, por exemplo, praticamente a metade dos locatários tem rendimento familiar na faixa de até um salário mínimo (49,60%), seguida do intervalo de um a dois salários mínimos (29,50%). Portanto, 79,10% das famílias dos inquilinos recebem, no máximo, dois salários mínimos. Em contrapartida, os rendimentos das famílias dos locadores concentram-se nas faixas de dois a três (35,30%) e de mais de três salários mínimos (26,50%). Frente aos rendimentos dos inquilinos, como podem os locadores – com base unicamente nos seus interesses individuais – ter *confiança* em que os alugueis serão pagos?

Qualquer que seja o mercado, os preços não podem ser perfeitamente calculados. Se os indivíduos continuam a selar acordos econômicos, é porque lançam mão de outras normas, de outros meios de regulação das suas práticas, e não das regras *constitutivas*. Chasernant e Thévenon (2001), acompanhando Searle, mais uma vez, designaram essas outras normas *regras reguladoras*.⁵ Para esses autores, os preços são meios de coordenação eficazes, se todas as hipóteses estão asseguradas, mas não asseguram a coordenação, quando surgem incertezas. Nesse caso, os agentes estabelecem regras de comportamento que não podem ser apreendidas no âmbito do mercado. Ciente dessa dificuldade, a teoria econômica é instada a repensar a *racionalidade individual*, de maneira a considerar as interações dos agentes. A análise econômica passa a enfatizar

⁵ Regra reguladora é, sem dúvida, tautologia, mas, como explicam os autores mencionados, os dois termos foram utilizados para distinguir esse tipo de regra de outro, no caso, a *regra constitutiva*.

o espaço de interação dos indivíduos, considerando, inclusive, problemas de coordenação, como desequilíbrios e erros de previsão. É nesse sentido que o comportamento racional se torna *estratégico*, tendo como fundamento o que os outros poderão fazer. A *abordagem estratégica* evidencia as regras dos contratos, aquelas previamente negociadas e juridicamente respaldadas.

No caso de Brasília Teimosa, constata-se que dos 139 imóveis alugados, 69,10% foram negociados mediante acordos verbais. Os restantes (30,90%) efetivaram-se por meio de documento desprovido de validade jurídica. Em síntese, as próprias condições de funcionamento do MIAP afastam qualquer possibilidade de aplicação de uma *abordagem estratégica*, em cujo cerne estão as regras juridicamente respaldadas.

Essa abordagem mobiliza a noção de *convenção*, a partir de uma linguagem própria da *Teoria dos Jogos*, largamente influenciada por David Lewis (1941-2001). Para ele, a *convenção* é o resultado de uma visão, em que a estratégia é agir como os outros agem, opondo-se ao fenômeno convencional estudado por outros economistas, que defendem a necessidade de uma abordagem *interpretativa* das interações.

b) Da economia das interações à economia interpretativa. Os *convencionalistas* rejeitam a análise de Lewis, para quem cada indivíduo racional escolhe o seu comportamento, tendo por fundamento as intenções dos outros. Ele evidencia que é racional fazer o que todo mundo faz, de modo que, se cada um sabe o que o outro sabe que ele sabe que o outro sabe etc. (até o infinito), é racional escolher conformar-se. A TC opõe-se a essa hipótese, pois "não é plausível cognitivamente: numerosas experiências ensinam que não se pode raciocinar além de algumas interações" (BIENCOURT et al., 2001, p. 200). Assim, a TC afasta-se das análises das *convenções* denominadas *estratégicas* e aproxima-se da análise *keynesiana*.

Keynes (1883-1946) mobiliza esse conceito. Ele evidencia o caráter *convencional* das taxas de juro, cujo nível não tem explicação, senão

na inquietude dos investidores, em relação ao futuro. Ele constatou a existência de uma incerteza, diante da qual a escolha de cada indivíduo interessado em vender ou comprar ações, no mercado financeiro, não se pode realizar, sem a coordenação das suas *interpretações* sobre determinada *situação*. Deve-se reconhecer que Keynes ofereceu contribuições valiosas para o desenvolvimento das ciências econômicas, contrapondo-se, inclusive, aos pressupostos neoclássicos do funcionamento do mercado, além de introduzir, na análise econômica, a noção de *convenção*. No entanto, sua análise trata exclusivamente dos mercados financeiros. Segundo Favereau (2001), a TC tem o mérito de generalizar a noção de *convenção*, de modo a poder aplicá-la à todos os contextos de interação, em situação de incerteza.

Ora, em um ambiente incerto, o comportamento dos indivíduos não pode resultar de contratos completos. Assim, as pessoas "fazem" regras de um tipo particular: *as convenções*. Tais regras, resultantes dos processos de interação dos agentes, são elaboradas, evidentemente, considerando-se o contexto da ação. E passam a ser adotadas, de forma não determinista. Uma vez estabelecidas, as *convenções* aparecem exteriores aos agentes e se perpetuam, sem que ninguém se interrogue sobre o porquê da sua adoção, como se verá a seguir.

MIAP E TEORIA DAS CONVENÇÕES

Qualquer estudo sobre a coordenação de um mercado exige a qualificação dos seus agentes. Já se ressaltou, no presente texto, que, na metrópole recifense, os agentes conformadores do MIAP são apenas dois: locadores e inquilinos. Deles se analisaram alguns aspectos, (rendimentos familiares e modalidades de acordo). É necessário destacar outras características que, provavelmente, influenciam seus respectivos comportamentos.

Em Brasília Teimosa (RMR), aproximadamente 60% dos locadores e locatários são mulheres. Dos inquilinos, 34,53% situavam-se na

faixa de 21 a 30 anos e 25,18%, na de 31 a 40 anos. Trata-se, portanto, de pessoas relativamente jovens. Quanto aos locadores, a situação se inverte: parte significativa correspondia às faixas etárias entre 51 e 60 anos (26,20%) e de mais de 60 anos (41,00%).

Quanto ao grau de instrução, 17,50% dos locadores não estudaram e 57,50% cursaram apenas da primeira à quarta série. Os inquilinos detêm um grau mais elevado, uma vez que 43,90% cursaram da quinta à oitava série e 26,60% chegaram a cursar o segundo grau. Tal situação decorre, provavelmente, do fato de os locadores, mais velhos, não terem tido as mesmas oportunidades de educação das gerações posteriores.

Parte expressiva dos inquilinos tem um emprego (43,20%). Boa parcela, porém, trabalha por conta própria (25,80%), o que implica instabilidade, no que diz respeito aos rendimentos mensais e, pelo nível de comprometimento da renda familiar com o aluguel, ao risco de não cumprimento dos compromissos assumidos em relação a ele. O percentual de locadores aposentados é bem mais significativo: 43,20% do total, o que condiz com a faixa etária predominante. Ademais, 38,00% destes últimos trabalham por conta própria. Nesse caso, aos rendimentos da aposentadoria e do trabalho por conta própria devem-se acrescentar os aluguéis das habitações.

Em termos gerais, pode-se afirmar que, no mercado de aluguel, em Brasília Teimosa, inquilinas, jovens e empregadas, relacionam-se com locadores, predominantemente mulheres, aposentadas, com idade mais avançada, nível de instrução inferior e rendimentos superiores.

No que concerne à conduta dos locadores, constatou-se que, quando acontece inadimplência, 20,90% entram em acordo, enquanto 26,87% esperam que o locatário saia. Essas atitudes assinalam que uma parte dos locadores confia em que receberá os aluguéis. Uma outra confia em que os inquilinos serão tão leais que, frente à dificuldade de fazer jus ao pagamento, desocuparão o imóvel alugado. A situação de atraso no pagamento é, na maioria das vezes, decorrente da perda

do emprego dos locatários e, por isso, muitos locadores entram em acordo, aguardando *melhores tempos* da parte dos inquilinos. Sugere isso que os locadores têm consciência de que se trata de uma questão conjuntural. Ademais, para 25,37% deles, *nunca ocorreu inadimplência*. O número expressivo de transações bem sucedidas fortalece, com certeza, os vínculos criados entre locadores e inquilinos. A dupla *confiança e lealdade* retroalimenta-se. Apenas alguns (10,45%) "*botariam para fora*" o inquilino inadimplente. Isso revela que não somente as transações, mas também as punições adquirem um caráter pessoal. Evidencia-se, pois, quanto esse mercado é efetivamente pleno de incertezas, por parte tanto dos inquilinos, quanto dos locadores. Embora prevaleçam relações de *confiança e lealdade*, existe o risco de desacordo e, portanto, de conflito.

Para entender a elevada participação dos inquilinos que não conseguem cumprir o acordo (47,77%), estabelecido no ato do aluguel, importa verificar o grau de comprometimento da renda familiar com a mensalidade do aluguel. A situação é dramática. De fato, 55,1% das famílias com rendimentos de até um salário mínimo (49,60% do total das famílias de inquilinos) comprometem mais de 50,72% dos seus rendimentos com o aluguel. Isso revela suas péssimas condições de sobrevivência. Em relação à inadimplência dessas famílias empobrecidas, alguns locadores assim se pronunciaram: "não posso exigir dela, é uma coitada"; "às vezes não cobro porque a pessoa é tão pobre"; ou, ainda, "não paga o aluguel todo, mas, quando entra um dinheirinho, passa alguma coisa para mim".

Os laços de *confiança-lealdade* são fortalecidos pela proximidade física. Muitos locadores são vizinhos, chegam a habitar o mesmo imóvel, onde moram seus inquilinos. Assim, presenciam o cotidiano dessas pessoas *tão pobres*. Ademais, muitos outros locadores moram no mesmo bairro (82,2%), onde é comum o encontro com os inquilinos, nos espaços públicos. Se as pessoas sabem que precisam viver umas com as outras por um longo período, elas se preocupam com a própria reputação. Significa isso que locadores e inquilinos lançam mão de suas capacidades *interpretativas*, considerando o próprio mundo (familiar) e o mundo social e cultural onde vivem.

No processo de *interpretação*, esses agentes não se abstraem, provavelmente, do que está sendo transacionado. Porque não se trata de uma mercadoria qualquer. A *habitação*, além do seu relativo alto custo, no cotejo com as demais mercadorias, *é um bem do qual não se pode prescindir*. É essa mercadoria que conecta locadores e locatários, definindo as relações entre eles, mediante dispositivos de um mercado, cujas características devem ser levadas em conta, quando das suas respectivas *interpretações*.

Sobre a coordenação das ações dos indivíduos, Boltanski e Thévenot (1991) chamam a atenção para os problemas que pesam sobre ela, insistindo na pluralidade de *interpretações*, a qual, por sua vez, supõe uma pluralidade de modelos de avaliação, ou seja, de *mundos comuns* possíveis. A forma de *juízo* variará e, com ela, a forma de ajustamento da ação. Para esses autores, quando um indivíduo se coordena com outro, ele se engaja, sob a condição de que as reações do outro sejam previsíveis. Tais reações repousam sobre princípios compartilhados de *juízo*, por eles denominados *princípios superiores comuns*. Um princípio diz respeito a um *mundo comum*, a partir do qual os indivíduos apreciam o curso da ação, considerando o coletivo, a qualidade das pessoas e das coisas, para que possam selar um acordo. Nesse sentido, os princípios constituem registros de *argumentação* e de *justificação*, mobilizados pelos agentes, durante a ação. Fundamentalmente, esses dois sociólogos se ocupam de "casos onde a busca de um acordo conduz as pessoas a se elevarem acima das contingências, levando em conta as circunstâncias (...). A questão do justo, da justiça ou da justeza da situação pode, então, ser colocada" (BOLTANSKI e THÉVENOT, 1991, p. 163).

É o caso do MIAP, um mercado em que as circunstâncias são marcadas pela pobreza e as contingências o caracterizam (atrasos no pagamento, inadimplência etc.). Quaisquer que sejam os compromissos assumidos (verbais ou formalizados) entre locadores e inquilinos, as obrigações não os dispensam de *interpretação*, pois os acordos não podem ser aplicados mecanicamente. Afinal, a *interpretação* não tem sentido, senão quando os acordos são incompletos, sendo necessário completá-los conforme a *situação*. Ora, os locadores, diante do perfil socioeconômico dos inquilinos,

não teriam motivos, em princípio, para *confiar* em que eles cumprirão os acordos firmados. Os locatários, por sua vez, ante suas próprias limitações de existência, também não teriam condições reais, em princípio, de assumir *lealdade* face ao acordado. Ai está o cerne da questão. De antemão, eles estão conscientes de que têm de ajustar-se à situação, ou seja, ao desenrolar dos acontecimentos (perda do emprego, trocas não-realizadas etc.).

Mesmo levando-se em conta que o MIAP tem por base de funcionamento a *convenção* de *confiança-lealdade*, não se observam, nos comportamentos, as regularidades fundadoras das *normas sociais*, termos tão caros aos sociólogos. As reações são diversas: "boto para fora", "espero que saiam" e "entro em acordo"... Trata-se de uma pluralidade de reações, denunciadoras da heterogeneidade dos agentes, frente à negociação de bens que - dizendo respeito a todos, como objetos carregados de significação e plenos de intersubjetividade - constituem *bens comuns*. Não residiria aí a razão da passagem, na ausência de regras legalmente estabelecidas, da violência à *confiança-lealdade*? Nesse cenário, uma atitude objetiva e calculada dos agentes perde qualquer sentido. A atenção dos locadores desloca-se dos preços de mercado, das datas de pagamento, enfim das obrigações pré-estabelecidas para as necessidades e intenções dos locatários, como a de "pagar quando puder". A atenção destes últimos é, quase sempre, deslocada dos compromissos assumidos à conta das dificuldades de sobrevivência. Honrá-los, porém, é uma questão de tempo. É assim que o equilíbrio do mercado se estabelece, fundamentado na *convenção confiança-lealdade*.

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

lealdade faculta uma sensação de certeza (ou segurança), que facilita as transações econômicas.

Enfim, ressalte-se que o conhecimento da forma de coordenação do MIAP é essencial, quando se trata de formular políticas de regularização fundiária. No Brasil, essas políticas lançam mão de variados instrumentos, a exemplo da Concessão do Direito Real de Uso. Obviamente, no ensejo da regularização fundiária, os beneficiados são os inquilinos. Surge daí um desafio, pelo menos no caso de Brasília Teimosa: os dados socioeconômicos revelaram que os locadores, na sua grande maioria, são pessoas pobres, embora não tanto, quanto os inquilinos. Com efeito, 81,13% dos locadores desse bairro detêm a posse de apenas um domicílio destinado à locação, 13,20% de dois e o restante (5,67%), de três a cinco unidades. Assim, uma coordenação, que introduza um novo agente (ou uma *instituição* formal), deve ser pensada de forma tal, que os mecanismos favoreçam aos inquilinos, sem desproteger totalmente os locadores.

CONCLUSÕES

O MIAP tem-se apresentado, na atualidade, tanto no Brasil, quanto na América Latina, em geral, como a principal forma de acesso das populações de baixa renda à moradia, compreendendo compra e venda e locação. Todavia, as abordagens feitas até o presente tenderam a considerá-lo como se fosse uma única *instituição*. Acontece que o mercado de compra e venda e o de aluguel são detentores de peculiaridades. Enquanto no de compra e venda, as relações tendem a não mais existir, após a finalização do pagamento, as relações perduram, no de aluguel, durante toda a vigência da locação, gerando uma aproximação maior entre locadores e inquilinos.

Os resultados dos estudos, realizados sobre o mercado informal em áreas pobres da RMR e, mais particularmente, sobre o mercado de locação em Brasília Teimosa, levam a inferir-se que estudar o mercado de locação em áreas pobres – e por que não o de compra e

venda, também? – à luz da *Teoria das Convenções* é uma possibilidade aberta à investigação. Com efeito, ela permite, com grande precisão, desnudar-se o modo de coordenação do MIAP, algo fundamental, para subsidiar a formulação de políticas de regularização fundiária. Estas não devem minimizar o fato de a introdução de outro agente – como instância do poder público, no caso, o município –, alterar a coordenação desse mercado, podendo correr o risco de redundar em favorecimento aos inquilinos, o que é justo e devido, e em desamparo completo dos locadores.

Ademais, é oportuno realçar que, abraçando o *individualismo metodológico renovado*, para apreender as ações dos agentes, que conformam o MIAP, não se está, em absoluto, priorizando os meios, senão apenas colocando, lado a lado, os meios e os fins. Afinal, no caso desse mercado, os agentes são conectados por um objeto particular imprescindível – a *habitação* –, o que confere à *convenção* de *confiança-lealdade* uma dimensão, que extrapola os aspectos individuais dos agentes, na medida em que estes põem de lado suas particularidades e passam a levar em conta o *bem comum*.

Por enquanto, estudou-se apenas a coordenação do mercado informal de locação, em Brasília Teimosa. A continuidade da pesquisa, implicando a extensão dos estudos em outras áreas pobres da RMR, poderá confirmar empiricamente as reflexões constantes deste artigo, aqui apresentadas em primeira aproximação.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, P. Características estruturais dos mercados informais de solo na América Latina: formas de funcionamento. *Anais do XII Encontro da Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional*. Belém, 2007.

_____. A cidade informal COM-FUSA – mercado informal em favelas e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. In: ABRAMO, P. (Org). *Mercado imobiliário informal, a porta de entrada nas favelas brasileiras*. Porto Alegre: Antac, 2009.

BATIFOULIER, P.; LARQUIER, G. de. De la convention et de ses usages. In: BATIFOULIER (Orgs). *Théorie des conventions*. Paris: Economica, p. 7-31, 2001.

BESSY, C.; FAVEREAU, O. Institutions et économie des conventions. *Cahiers d'économie politique*, v. 1, n° 44, p. 119-164, 2003. Disponível em <<http://www.cairn.info/article>>. Acesso em: 12 jun. 2009.

BIENCOURT, O. et al. L'économie des conventions: l'affirmation d'un programme de recherche. In: BATIFOULIER (Org). *Théorie des conventions*. Paris: Economica, p. 193-118, 2001.

BOLTANSKI, L.; THEVENOT, L. *De la justification - les économies de la grandeur*. Paris: Gallimard, 1991.

BOUDON, R. *Dictionnaire critique de la sociologie*. Paris: PUF, 1982. Disponível em <http://classiques.uqac.ca/collection_methodologie/boudon_raymond.htm>. Acesso em: 19 mar. 2010.

CASTORIADES, C. *A instituição imaginária da sociedade*. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1982.

CHASERNANT, C.; THEVENON, O. Aux origines de la théorie économique des conventions: *prix, règles et représentations*. In: BATIFOULIER (Org). *Théorie des conventions*. Paris: Economica, p. 35-61, 2001.

DURKHEIM, É. *As regras do método sociológico*. São Paulo: Martins Fontes, 2003b.

FAVEREAU, O. *Préface*. In: BATIFOULIER, P. (Org). De la convention et de ses usages. *Théorie*

HABERMAS, J. *Técnica e ciência como ideologia*. Lisboa: Edições 70, 1987.

HOUAISS, A. *Dicionário Houaiss da Língua Portuguesa*. Rio de Janeiro: Objetiva, 2001.

KEYNES, J. M. *Teoria geral do emprego, do juro e do dinheiro*. Rio de Janeiro: Editora Fundo de Cultura S.A., 1964.

LACERDA, N.; MORIM, J. Mercado imobiliário informal de habitação na Região Metropolitana do Recife. In: ABRAMO, P. (Org.). *Mercado imobiliário informal, a porta de entrada nas favelas brasileiras*. Porto Alegre: Antac, p.112-139, 2009.

THEVENOT, L. *L'action au pluriel - sociologia des regimes d'engagement*. Paris: Éditions la Découverte, 2006.

WEBER, M. *Economia e sociedade: fundamentos da sociologia compreensiva*. Brasília: Editora Universidade de Brasília; São Paulo: Ed. Oficial do Estado de São Paulo, 1999.

ZAQUAL, H. *Nova economia das iniciativas locais: uma introdução ao pensamento pós-global*. Rio de Janeiro: DP&A: Consulado Geral da França: COPPE/UFRJ, 2006.

MINERAÇÃO, PAISAGEM E CULTURA: O CASO DE ÁGUAS CLARAS E NORD-PAS DE CALAIS

Flávio de Lemos Carsalade¹
Sabrina Maria de Lima Accioly²

RESUMO

Este artigo analisa as interfaces existentes entre a atividade de mineração, a paisagem e a cultura, buscando compreender a dinâmica e a importância desse encontro para o momento atual, quando a atividade de mineração vem aumentando seus impactos. A análise dessa interface, no âmbito deste artigo, é realizada por meio da apresentação e comparação de dois estudos de caso: a Mina de Águas Claras, empreendimento muito representativo para a atividade minerária situada no município de Nova Lima, pertencente ao vetor sul da Região Metropolitana de Belo Horizonte, e a região francesa de Nord-Pas de Calais, recentemente reconhecida como Paisagem Cultural da Humanidade pela Unesco.

¹ Doutor em Arquitetura pela Universidade Federal da Bahia (Ufba) (2007) e Mestre pela Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG) (1997), tem atuado na área como professor e pesquisador da Escola de Arquitetura da UFMG, além de ser autor de livros como *Arquitetura: interfaces e Pampulha*. Atualmente é diretor da Escola de Arquitetura da UFMG.

² Mestre em Ambiente Construído e Patrimônio Sustentável pela Escola de Arquitetura da UFMG (2012) e especialista em Tecnologia Ambiental pela Escola de Engenharia da UFMG (2009), atua como arquiteta urbanista na Fundação Estadual do Meio Ambiente (2006). Trabalhou na Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana e na Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte.