

V.21 n°44 (2025)

REVISTA DA

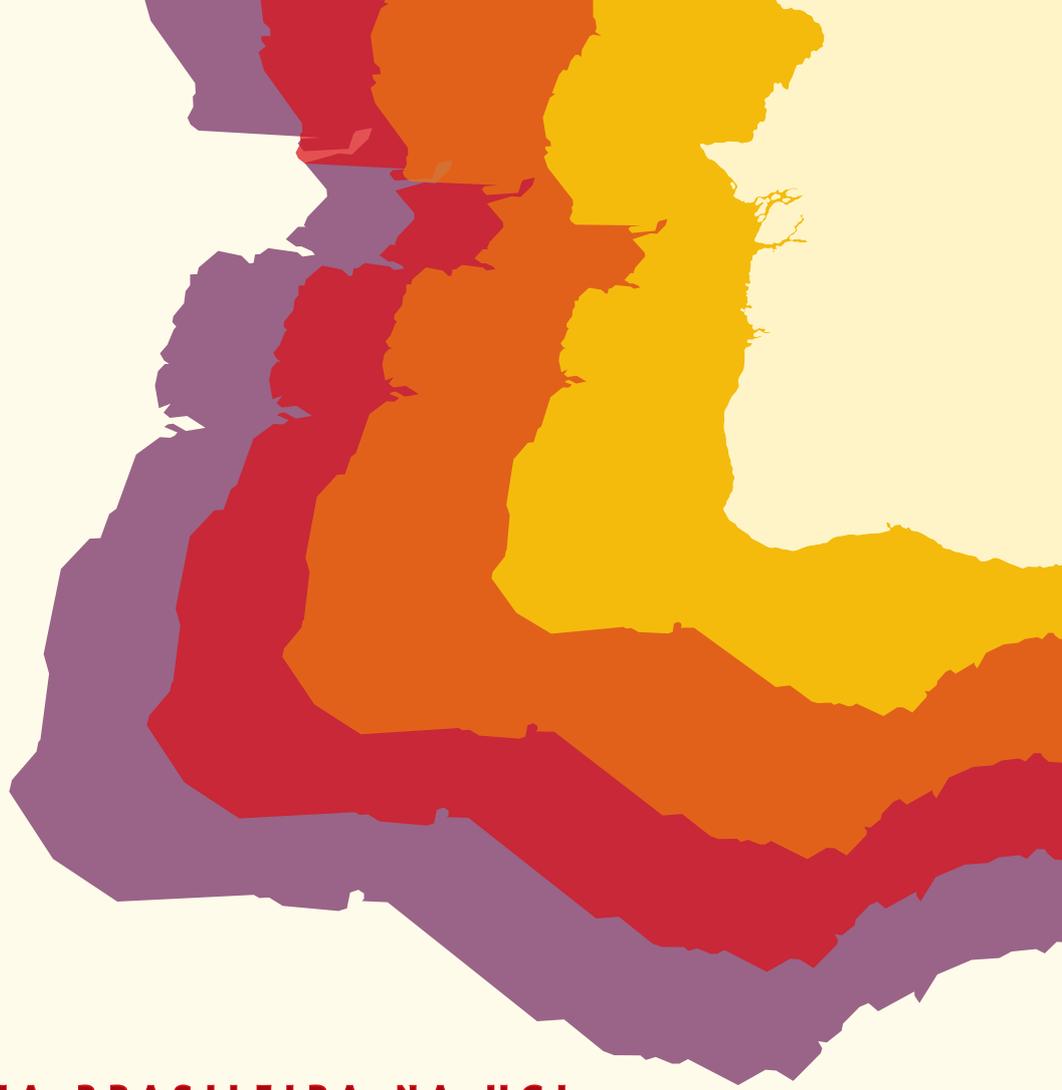
AN PE GE

ISSN 1679-768X

A stylized lowercase letter 'a' in a white, rounded font, serving as a logo for the organization.

ANPEGE

Associação Nacional
de Pós-graduação e
Pesquisa em Geografia



DOSSIÊ GEOGRAFIA BRASILEIRA NA UGI

Propriedade e violência: produção imobiliária e expropriação por grupos armados na cidade do Rio de Janeiro

Property and violence: real estate production and expropriation by armed groups in the city of Rio de Janeiro

Propiedad y violencia: producción inmobiliaria y expropiación por grupos armados en la ciudad de Río de Janeiro

DOI: 10.5418/ra2025.v21i44.19871

KAMIR GEMAL

Universidade de São Paulo - FAU/USP
Pesquisa financiada pela FAPESP, processo nº 2023/08544-1

V.21 n°44 (2025)

e-issn : 1679-768X

RESUMO: Examinamos a superação de um obstáculo fundamental para o desenvolvimento da produção imobiliária capitalista que vem ocorrendo em favelas, especialmente em territórios dominados por milícias. É a insegurança jurídica da propriedade privada, fundiária e imobiliária, que vem sendo mitigada através da atuação de grupos armados e não através do Estado ou do mercado de capitais como ocorre tradicionalmente. Propomos uma análise teórica da reestruturação desses espaços, abordando (i) ritos jurídicos (reconhecidos ou não como legais) de legitimação da propriedade e (ii) formas de gestão da violência para sua manutenção. Além disso, argumentamos que o mesmo regime que coordena essas formas de propriedade também possibilita outras vias de expropriação de riqueza social, desde uma acumulação violenta por subtração patrimonial ao aumento da apropriação de diferentes rendas oriundas deste domínio territorializado. Por viabilizar estes expedientes espoliativos, esta nova produção do ambiente construído permite que se vá além de uma acumulação particularmente capitalista.

Palavras-chave: imobiliário; favelas; milícia; violência; propriedade.

ABSTRACT: We examine the overcoming of a fundamental obstacle to the development of capitalist real estate production occurring in favelas (slums), especially those dominated by militias. It is the legal insecurity of land and real estate ownership, which has been mitigated through the action of armed groups rather than through the State or the capital market, as is traditionally the case. We propose a theoretical analysis of the restructuring of these spaces, addressing (i) legal rituals (recognised or not as legal) for legitimising property and (ii) forms of violence management to maintain it. Furthermore, we argue that the same regime coordinating these forms of property also enables other forms of social wealth expropriation, from violent accumulation through patrimonial subtraction to an increase in appropriation of various rents stemming from this territorial domain. By facilitating these spoliation practices, this new production of the built environment promotes forms of accumulation that transcend a pure capitalist framework.

Keywords: real estate; favelas; militias; violence; property.

RESUMEN: Examinamos la superación de un obstáculo fundamental para el desarrollo de la producción inmobiliaria capitalista que se está llevando a cabo en las favelas, especialmente en aquellas dominados por milicias. Es la inseguridad jurídica de la propiedad de la tierra y inmobiliaria, que se ha mitigado *a través* de la acción de grupos armados en lugar de a través del Estado o del mercado de capitales, como ocurre tradicionalmente. Proponemos un análisis teórico de la reestructuración de estos espacios, abordando (i) los rituales jurídicos (reconocidos o no como legales) para legitimar la propiedad y (ii) las formas de gestión de la violencia para su mantenimiento. Además, argumentamos que el mismo régimen que coordina estas formas de propiedad también posibilita otras formas de expropiación de riqueza social, desde una acumulación violenta a través de la sustracción patrimonial hasta un aumento en la apropiación de diversas rentas derivadas de este dominio territorial. Al facilitar estas prácticas de expoliación, esta nueva producción del entorno construido promueve formas de acumulación que trascienden un marco puramente capitalista.

Palabras clave: inmobiliario; favelas; milicias; violencia; propiedad.

1. INTRODUÇÃO

As favelas sempre se apresentaram como barreira e limite para expansão de uma produção especificamente capitalista do imobiliário. Mas isto já não é mais realidade, como se nota em territórios de domínio armado das milícias em que inúmeros empreendimentos de maior porte vêm sendo promovidos para venda ou aluguel. Para este trabalho interessa a superação de um impasse que particularmente impedia o desenvolvimento desta atividade em favelas e que é fundamental no esquema de acumulação de capital através do imobiliário. Trata-se da insegurança jurídica da propriedade privada¹, tanto fundiária quanto imobiliária, não-reguladas diante do Estado nestes mercados. Indagamos, então, como esta insegurança é mitigada *através* da atuação de grupos armados, que notoriamente vem garantindo condições para emergência destas novas dinâmicas em seus territórios – e não *através* do Estado e do mercado de capitais como ocorre tradicionalmente.

Essa insegurança se expressa de inúmeras formas. Primeiro pela falta de garantias que a não-subscrição à ordem legal do Estado enseja – a ameaça de perda patrimonial vem tanto de remoções pelo Estado quanto de invasões (por facções do tráfico ou por terceiros, em caso de imóveis ociosos²). Segundo, pois a irregularidade impede o acesso à pressupostos essenciais (condições gerais) à mercantilização da habitação, sobretudo da habitação popular. Por exemplo, não é possível recorrer a financiamentos seguros e baratos (subsidiados) tanto para a produção quanto para a aquisição da moradia pelas famílias – lembremos que o crédito é particularmente estruturante do segmento popular de mercado por amenizar riscos econômicos e baratear custos de capital de empreendimentos, além de garantir solvência para absorção deste imobiliário pelas famílias. Além disso, também não é possível recorrer a instrumentos de retomada e revenda do imóvel diante do não-cumprimento das obrigações de pagamento (também comum no segmento). Sem poder se apoiar nas instituições reguladoras do Estado nestas áreas de ocupação *ilegal, informal* ou *irregular*³, a retomada depende das condições de barganha individual e das relações estabelecidas com instâncias locais de ordenamento territorial. Na falta de solidez da instituição da propriedade, a histórica insegurança jurídica da moradia nas favelas reflete negativamente na consideração dos riscos para qualquer investimento por famílias ou por empreendedores capitalistas.

¹ Este é um dos fatores que Michael Ball (1981, p. 145) insere no que chama de “estruturas historicamente específicas de provisão habitacional”: o regime vigente de propriedade da terra, além dos tipos e relações específicas de construção e financiamento desta produção. Isto é, como se acessa e utiliza a terra, como se constrói e como se paga pela habitação (pela sua construção e pelo seu consumo). Ver também Jaramillo (1982) para a relação com a terra e a propriedade nas “formas de produção do ambiente construído”.

² Magalhães *et al.* (2012, p. 4) para a ausência de ociosidade. Os autores discutem como tanto pelo excesso de demanda quanto pela ameaça mencionada, “não costuma se configurar, no caso das favelas, o fenômeno dos imóveis ociosos – e de sua retenção especulativa – que costumam marcar a paisagem das grandes cidades brasileiras, especialmente, em suas áreas centrais”.

³ A despeito dos múltiplos sentidos empregados por diversos autores, não vamos discutir suas especificidades, pois para nós importa mais que estas noções subsidiam práticas de sentido semelhante: um esforço classificatório e hierarquizante do urbano, que territorializa e restringe a cidadania daqueles que habitam a cidade de uma ou outra maneira. Ver María Laura Canestraro (2013) para uma revisão bibliográfica em torno destas categorias.

Nossa premissa é de que, mesmo importando transformações socioeconômicas estruturais mais amplas⁴ associadas às favelas e aos seus moradores em toda sua heterogeneidade, permanece central a questão de acesso à terra, tanto pelas famílias quanto pelo mercado. Portanto, pretendemos evidenciar as formas de mobilização e legitimação de sua propriedade privada que viabilizam esta nova produção do urbano em territórios de domínio armado, governo criminal, ou do crime organizado, como é mais comum em veículos de grande circulação ou na literatura⁵. Propomos uma exploração teórica do processo de reestruturação destes espaços, tomando em vista a literatura que discute o imobiliário capitalista e interrogando-a diante dos ritos jurídicos (reconhecidos ou não como legais) de legitimação da propriedade e dos expedientes de violência em sua coordenação nestes determinados territórios.

Para isso, tomamos o caso das milícias na cidade do Rio de Janeiro e da viabilização de empreendimentos em seus domínios para exame destas novas dinâmicas. Pois nota-se que regimes militarizados de controle do território garantem um disciplinamento mais robusto do que foi capaz de alcançar para o mercado a regulação exercida historicamente pelas associações de moradores de favelas do Rio de Janeiro, mediando e registrando as transações imobiliárias. Para além da legitimação interna às favelas que os registros permitiam, o domínio armado eleva a outro patamar a solidez da propriedade em favelas diante do poder público de modo inédito. Em consequência do arranjo miliciano de articulação e infiltração em instâncias de poder do Estado, remoções e operações policiais tornam-se uma ameaça menor e, na condição de ordenadores do espaço (e do regime de propriedade fundiária), estes grupos estabelecem novas vias de coerção e expropriação de riqueza. Aqui, por exemplo, a rapidez do processo de execução de contratos com alienação fiduciária (que prescinde de judicialização para retomada) se apequena perto da eficácia das ameaças milicianas por não pagamento de suas taxas impostas.

Entretanto, mesmo que parte a mais aparente desta novidade seja a reestruturação do ambiente construído de favelas por relações especificamente capitalistas, superando o paradigma da autoconstrução⁶, é fundamental não deixar de lado um outro fator para a compreensão deste paradigma. É necessário considerar que esta produção-circulação do imobiliário (e este regime de propriedade que o sustenta) promovem

⁴ Ver também Rezende (1995, p. 120) para a migração de uma classe média pauperizada para as favelas diante dos aumentos do desemprego e do subemprego sem políticas que mitigassem seus impactos na questão habitacional; os depoimentos colhidos por Valladares (1999) que apontam para dinamização do mercado imobiliário em favelas, sobretudo daquelas em áreas mais centrais, promovendo relativa “elitização” destes espaços; e Perlman (2012, p. 229) para o aumento da presença de famílias com renda significativamente mais elevada nas favelas que estudou na segunda metade do século anterior.

⁵ Ver Jacqueline Muniz e Camila Dias (2022) para discussão destes termos. Há certa discordância na literatura quanto ao uso e definição do que em geral se refere por “crime organizado”. Aqui utilizamos estes termos de forma genérica, pois nos referimos particularmente a organizações reconhecidamente envolvidas em atividades ilícitas que disputam o domínio de territórios como coletivo. Não é, portanto, de primeira importância os limites rígidos e arbitrários da tipificação destes grupos diante da lei, mas, ainda assim, apontamos para a proposição das autoras de interrogar a validade da noção vulgar de “crime organizado”, favorecendo o uso de “governo criminal” ou “domínio armado” que parecem melhor incorporar a problemática de domínio territorializado, ordenamento social e monopólio da violência em suas diversas formas de manifestação, legitimação e gestão territorial e populacional.

⁶ Ver Gemal (2025).

estratégias de acumulação que vão além das determinações puramente capitalistas. Através dela, emergem e se fortalecem violentas formas de expropriação e acumulação que extrapolam e reconfiguram os limites da atuação do capital nas periferias.



Figura 1 e 2: Prédios em favela da Muzema, bairro do Itanhangá, Rio de Janeiro. **Fonte:** Google Earth.

Então, na primeira seção mobilizamos algumas considerações gerais sobre a questão fundiária das favelas diante da ordem legal do Estado que historicamente (e interessadamente) deslegitima estas formas de ocupar e habitar o urbano. Além da insegurança construída, tratamos dos conflitos em torno da sobreposição de regimes de legitimação da propriedade, *internos* e *externos* às favelas, na medida que esta discussão também nos mostra a estruturação anterior de ritos próprios de formalização e registro das transações imobiliárias. Em seguida, trazemos um conjunto de exemplos que exprimem as bases das disputas em torno de *regularização* fundiária, que não se dá mais apenas entre moradores e Estado, mas passa a envolver empresas privadas interessados em ganhos econômicos. Na segunda parte deste texto, nos atentamos a

aspectos importantes para a constituição e a solidez de regimes particulares de propriedade privada em territórios de domínio armado. Tratamos de uma crise de legitimidade do Estado que abre espaço para que se estructurem grupos milicianos que, com seus artifícios de legitimação interna e diante do poder público, tornam-se capazes de desempenhar estas funções de ordenamento social e coordenação da ocupação do espaço, estabelecendo (*através* da gestão da violência) uma percepção de segurança suficiente para realização destes empreendimentos. Por fim, discutimos esta condição privilegiada alcançada pelo domínio armado que se desdobra a partir da *instituição da propriedade* e do *monopólio da violência*. Estes dois elementos mutuamente se promovem, tanto viabilizando estas novas dinâmicas imobiliárias capitalistas quanto potencializando diversas outras formas violentas de expropriação e extração de riqueza em territórios de domínio armado.

2. A ECONOMIA POLÍTICA DA PROPRIEDADE FUNDIÁRIA EM FAVELAS

Não é por capricho ou mera estratégia política que até recentemente o mercado imobiliário tradicional não avançava sobre as favelas, sem produzi-las para reprodução de seus capitais. *Quando* adentrava nestes territórios – com respaldo e suporte do Estado – apenas o fazia após o arrasamento das próprias favelas e remoção das famílias que nelas viviam. A questão é que até recentemente não estavam postas as condições necessárias para viabilização de empreendimentos em favelas.

Primeiro, pois o limite de solvência (capacidade de pagamento) das famílias restringe o potencial de circulação em massa de mercadorias de tão alto preço como imóveis – e por isso a concessão de subsídios diretos e indiretos é tão central à promoção da habitação popular pelo setor privado, como ocorre através do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). Este impasse⁷ ao desenvolvimento de um mercado imobiliário se mitiga por diferentes fatores. Ora por uma mudança na composição socioeconômica das favelas que já não são mais locais de pobreza extrema tal como eram antes⁸, ora pela tendência de construir para alugar, dado que se trata de uma forma de pagamento fracionado pelo bem e que garante circulação facilitada frente à restrição orçamentária das famílias (GEMAL, 2024, p. 18), especialmente quando promovido por investidores (de dentro ou de fora da favela) para este fim.

Restamos, portanto, com nosso objeto específico como impasse remanescente: a insegurança jurídica do regime privado de propriedade fundiária e imobiliária nas favelas. Este é um pressuposto essencial para que se realizem tais empreendimentos. E a exclusão das favelas do regime instituído e sustentado pelo Estado representa grande fragilidade que afasta investimentos desta natureza. Retomaremos, então, primeiro os aspectos históricos da manutenção da insegurança jurídica associada à propriedade em favelas. Em seguida, realizamos um esforço de tornar contemporânea esta discussão diante das disputas de fronteiras

⁷ Jaramillo (1982) centraliza a insolvência da população em geral como um destes impasses e aponta, em termos semelhantes, como o surgimento e a ampliação da classe média permitiu a expansão do mercado imobiliário.

⁸ Ver Rezende (1995); Valladares (1999) e Perlman (2012, p. 229), como indicado em nota anterior.

difusas de legalidade, formalidade e regularidade da propriedade em favelas, que mais nos interessa e ajuda a compreender o papel exercido pelos grupos armados na consolidação destas novas dinâmicas.

2.1. A histórica mobilização da insegurança da propriedade

Desde que as favelas começaram a tomar tamanho expressivo e serem encaradas como *problema* para a administração pública da cidade do Rio de Janeiro nas primeiras décadas do século XX, a frágil tolerância à sua permanência foi “condicionada à manutenção dos aspectos provisórios e precários desses espaços” (GONÇALVES, 2012, p. 254). Isto é, à precariedade construtiva e à perpetuação da condição jurídica de desregulação da propriedade fundiária da favela diante da ordem legal do Estado. Trata-se, sobretudo, de uma escolha política com motivos estratégicos claros:

A identificação das favelas à ilegalidade reforçou a insegurança da posse dos moradores, dificultou reivindicações sociais pautadas no acesso a direitos e impediu historicamente a instalação de serviços públicos dentro dessas áreas. As favelas não existiam para o planejamento e a gestão da cidade e, mesmo toleradas, tinham de manter um aspecto precário, estando condenadas a serem mais cedo ou mais tarde erradicadas. (Ibid., p. 261)

Trata-se de uma “pretensa ilegalidade” (GONÇALVES, 2012, p. 265) reforçada pelo emprego arbitrário de instrumentos legais para impedir a expansão e adensamento de favelas. Assim, a generalização da irregularidade fundiária e a não-conformação a padrões urbanísticos fundamentam o não reconhecimento do direito à permanência e o poder público se exime de realizar melhorias necessárias (Ibid., p. 268). Do outro lado, era esta mesma precariedade que viabilizava as convenientes políticas clientelistas em tempos de eleição para amenizar a falta de acesso a infraestrutura básica como água encanada (daí o nome de *política de bica d'água*), de saneamento ou de instalações elétricas de qualidade e capazes de atender à demanda (Ibid., p. 264).

Esta investida da administração pública bem serviu para viabilizar políticas também reducionistas com relação à complexa e plural realidade do conjunto de favelas cariocas e seus problemas concretos. Promove-se uma “uniformização da representação jurídica” (Ibid., p. 254) independente da especificidade real de cada caso que acompanha as simplificações perigosas do que se atribuía à categoria analítica de favela – que Janice Perlman (1977), Lícia Valladares (2005) e tantos outros já discutiram criticamente. O que prevalecia eram os esforços de sua contenção durante a primeira metade do século XX, seguidos de inúmeras ações de reintegração de posse ao longo da década de 1950, disputadas por vias legais e com afinco por moradores ameaçados (GONÇALVES, 2012, p. 260-261), até que, sobretudo a partir da década de 1960 com recurso à violência pelo governo da Ditadura Militar, empreende-se uma grande política de remoções com pretensão de eliminar todas as favelas da cidade. Mesmo aqueles que detinham a propriedade legal de lotes (e incentivavam a ocupação de seus terrenos para explorar a cobrança de aluguéis de barracos autoconstruídos como era comum desde a existência de cortiços) tinham seus interesses sobrepujados pelo ímpeto de eliminação da favela (Ibid., p. 265).

Noutro sentido, a fragilização da propriedade em favelas ainda acompanhou uma estratégia perversa de ampliar o apoio popular à Ditadura Militar. Acontece que, como argumentam Sergio de Azevedo e Luiz Aureliano G. de Andrade (1982, p. 1 e 89), a habitação foi pauta escolhida para cooptar as massas e atenuar a resistência de trabalhadores urbanos ao regime. Neste cenário, as remoções e a insegurança da favela exageram o senso de segurança da *casa própria* e ressaltam ainda mais sua importância para as famílias pobres. No Rio de Janeiro, esta união entre remoções de favelas e a produção de habitação popular foi particularmente favorecida no regime militar (GEMAL, 2022).

Não obstante, é importante lembrarmos que a demagogia que ronda a casa própria é uma estratégia da administração pública desde o populismo de décadas anteriores (e tão condenado pelos dirigentes militares), especialmente no âmbito da Fundação Casa Popular (MELO, 1990). Esta é uma tendência no Brasil e numa série de países latino-americanos (GILBERT, 2001, p. 26-28). Na verdade, como argumenta David Harvey (1976, p. 272-273), trata-se de uma estratégia frequentemente empregada pelo Estado moderno em associação ao capital: ao mesmo tempo que se vincula a poupança das famílias (resultante de trabalho pretérito) à moradia, fomentando a disseminação do regime de propriedade privada, a ameaça de expropriação da moradia pelo não pagamento da dívida (comprometedora de trabalho futuro) também se estabelece como disciplinador das massas e estabilizador de conflitos sociais⁹. Além disso, garante-se ainda uma posição privilegiada ao capital financeiro na mobilização destas alavancas políticas por seus instrumentos econômicos e financeiros. Estas vantagens ficam explícitas na fala de Roberto Campos (*apud* AZEVEDO e ANDRADRE, 1982, p. 41), um dos idealizadores da política habitacional da Ditadura coordenada através do Banco Nacional da Habitação (BNH):

a solução do problema pela casa própria tem esta particular atração de criar o estímulo de poupança que, de outra forma, não existiria, e contribui muito mais para a estabilidade social do que o imóvel de aluguel. O proprietário da casa própria pensa duas vezes antes de se meter em arruaças ou depredar propriedades alheias e torna-se um aliado da ordem.

A questão fundiária das favelas extrapola a superficialidade de aspectos técnicos ou normativos. Trata-se de uma instrumentalização da pobreza – de um lado, pelo Estado, segundo interesses políticos de seus dirigentes e numa tendência de favorecer elites locais que querem longe a pobreza das favelas; do outro, pelo mercado imobiliário que sabidamente explora os caprichos daqueles que absorvem suas mercadorias (GRABOIS, 1973; VALLADARES, 1978; BRUM, 2011; MELLO, 2014). Como disse Paul Singer (1982, p. 35) – com a sutileza de quem escreve sob regime militar – tal fato “poderia despertar a suspeita de que o Estado agrava sistematicamente os desníveis econômicos e sociais” ao permitir que mercado imobiliário sobreponha seus interesses aos das famílias mais carentes no direcionamento de investimentos urbanos e promoção de políticas públicas em geral.

⁹ Para uma crítica à associação ideológica entre *classes populares* e *classes perigosas* no pensamento sociológico e urbanístico brasileiro, ver Sidney Chalhoub (1996).

2.2. Sobre legitimidade e formalidade da propriedade fundiária

De meados do século passado até hoje, um conjunto de transformações concretas e epistemológicas caracterizam uma *nova favela* e são centrais para o fortalecimento de alguma possibilidade de permanência de moradores em favelas. Este horizonte que anuncia o estabelecimento das condições necessárias à dinamização da atividade imobiliária. Não cabe, porém, tratar de todos. Para este trabalho importa que foram postos à frente uma série de programas de governo que passaram a assinalar para o reconhecimento (restrito) deste direito à permanência. Com o arrefecimento das remoções realizadas durante o regime militar e a renovação democrática pós-ditadura, foram se realizando programas para melhorias urbanísticas, implementação de infraestrutura básica nas favelas¹⁰ e alguns até promovendo regularização de posse¹¹, animados pelos debates de reforma urbana e contrários à ação autoritária do Estado. Porém, estes elementos não eram ainda suficientes para estabelecer tais condições de segurança da propriedade necessárias para realização dos empreendimentos que tratamos.

Além da questão concreta de qualidade construtiva dos barracos (que da década de 1980 em diante fora em boa parte superada pelo uso da alvenaria¹²) e de acesso à infraestrutura e serviços urbanos (mitigada por estes programas), muitos problemas ainda esbarram na frágil situação fundiária destas formas de ocupação do solo urbano. A confusão jurídica, normativa e política em torno da propriedade fundiária – o que Ermínia Maricato (2008) chama de “nó da terra” – permanece tão central como sempre o foi, especialmente na arbitrariedade com que se criminaliza e desqualifica ocupações ditas informais, irregulares ou ilegais quando se trata da população pobre. Basta lembrarmos de tantos empreendimentos de luxo que avançam sobre terras públicas ou áreas de proteção ambiental sem maiores represálias. É claro um convite para reenquadrar estas questões além de critérios arbitrários de *formalidade, legalidade e regularidade* fundiária, edilícia ou urbanística. Trata-se de um problema nada menos que político em que pesam

¹⁰ O *Projeto Mutirão* (1981-1989), o *Cada Família, Um Lote* (1983-1986), o *Favela-Bairro* (1994-2009 e 2017-2020), o *PAC-Favelas* (2007-2010 e 2011-2014) e o *Morar Carioca* (2010-2016 e 2022-2024). Destacamos também a implementação dos *Postos de Orientação Urbanística e Social* (1996) para consolidar a atuação da prefeitura nestes territórios, acompanhando-os após as intervenções dos programas.

¹¹ Ver Rose Compans (2003) para análise do *Favela-Bairro* e do *Cada Família, Um Lote* que se destacam pela pretensão de promover regularização da posse de moradias em favelas.

¹² É muito expressiva desta mudança a fala da Sandra Cavalcanti (2002, p. 99), ex-presidente do BNH e defensora da política remocionista do século passado: “As favelas do meu tempo na Secretaria de Serviços Sociais eram muito diferentes das de hoje. Aquele caráter transitório e precário do barraco, acabou. Quando o governador Brizola permitiu que as construções pudessem ser em alvenaria, em 1983, houve uma revolução. [...] A alvenaria mudou o morro. Não há barraco de madeira, zinco ou papelão. Só se vê tijolo e telha. A urbanização não tem mais nada a ver com isso. Peguem a Rocinha, [...]: a única coisa que se pode urbanizar lá é o próprio favelado. Como? Oferecendo-lhe a mesma prestação de serviços públicos que qualquer pessoa encontra nas áreas legais.” Não cabe aqui a crítica já muito bem realizada na literatura aos estigmas expressos nesta fala que sustentam ideologicamente a possibilidade de *desfavelização* do *favelado* – para isto, ver Perlman (1977, p. 124 e 141, especialmente). Para uma síntese destas abordagens sobre o favelado, que supostamente necessitaria de um processo de *reeducação moral*, ver Victor Valla (1985). Importa que esta dimensão material mais aparente e imediata da favela anuncia uma série de outras transformações que se dão a partir do mandato de Leonel Brizola (1983-1986), como realização de programas estruturados para implementar melhorias de infraestrutura, como construção de redes de esgoto, eletrificação, coleta de lixo e realização de outras obras urbanísticas em geral.

dimensões de classe e, inevitavelmente dado nosso passado colonial cujas consequências se perpetuam na estrutura socioeconômica do país, de raça. E a naturalização destes pressupostos é a perigosa. Sobre isto, Raquel Rolnik (1997, p. 182) comenta:

[A] condição de irregularidade não se refere a uma configuração espacial, mas a múltiplas. Não podemos falar de irregularidade como se fosse um atributo intrínseco do espaço urbano, como o são a topografia ou a qualidade do solo. Não somente porque existem vários tipos de irregularidades em relação à ordem urbanística legal, mas porque na prática as normas legais podem ter significados diferentes para os distintos atores sociais, dependendo das condições políticas e culturais prevaletentes. Por exemplo, no caso brasileiro, ainda que favelas e “casas populares” autoconstruídas compartilhem o mesmo vasto campo da irregularidade, construir sem permissão é hoje em dia considerado muito menos ilícito do que morar nas favelas.

A problemática extrapola a definição das fronteiras da lei, posto que esta “gestão diferencial das ilegalidades” se dá não só por sua definição, mas por sua aplicação e pela atribuição de penalidades diferentes para sua transgressão (FOUCAULT, [1975] 1997, p. 300). A seletividade da ação do Estado se localiza na forma com que se diferencia, categoriza, hierarquiza taticamente tais transgressões à lei, criminalizando, ignorando ou sancionando-as (TELLES, 2010, p. 102). Por sua vez, estes dispositivos e a lógica de sua mobilização integram historicamente um processo interessado de construção de um imaginário social particular, que retroalimenta a associação entre pobreza e criminalidade. Assim, certos tipos de criminalidade *pobres* evocam maior reação moral e, por isso, legitimam e demandam respostas punitivas de maior força (MISSE, 2006). É o contraste entre as remoções que ameaçam favelas mas não grandes condomínios; entre a violência policial que assombra os morros nas operações de guerra e a frequente impunidade ou brandeza na repressão daqueles que cometem crimes *white-collar*.

Para além da incidência e do exercício destes instrumentos, torna-se objeto de disputa a própria condição privilegiada de *agenciamento destas práticas* e de *delimitação de suas fronteiras*. Uma expressão disto é o conflito que se desdobra a partir das pretensões do Programa Favela-Bairro em promover regularização fundiária em favelas. Alex Magalhães (2012) discute o que se ocorreu no caso da favela Parque Royal, no Rio de Janeiro, em que se teve “a primeira intervenção estruturante do Estado nessa favela, que antes recebera investimentos públicos pontuais e fragmentários” (Ibid., p. 284) para implementação de serviços públicos. Contudo, a experiência fez surgir outro problema:

o aprofundamento das disputas pela regulação do local uma vez que o Estado começa a chamar a si essa função porém fazendo-o de modo a desestruturar as regulações anteriormente estabelecidas pelos moradores, reivindicando total autonomia perante elas e propondo enfaticamente um processo de “reeducação” dos moradores, tendo em vista a nova ordem urbanística que deseja implementar no local. (Ibid.)

Ocorre que, em geral, na intensificação da ocupação das favelas ao longo das últimas décadas e na ausência do Estado como coordenador do uso e acesso ao solo e à habitação, este papel foi sendo cumprido através de outros sistemas estruturados internamente. Em muitos casos, é a própria associação de moradores

que assume esta função, justamente pela legitimidade que carrega diante da comunidade local¹³. Não apenas pela função de mediação que ela assume *entre* moradores, como também pelo papel de representação de moradores diante de instituições e indivíduos de *fora* das favelas¹⁴. É esta entidade que *internamente* garante alguma segurança à propriedade ao cumprir determinados ritos que conferem validade (também *internamente*) às transações de terrenos e edificações. O que, entretanto, não enseja seu reconhecimento pelo Estado. Aqui a ameaça de remoção permanece presente na coexistência de múltiplos sistemas de formalização que disputam legitimidade.

É, portanto, às leituras desqualificadoras destas práticas que Magalhães direciona sua crítica. De um lado, às que simplesmente relativizam “a juridicidade e legalidade dessas práticas” e, portanto, os “direitos e obrigações que daí decorrem”; do outro, àquelas que as exotizam como excepcionalidade distante da ordem legal praticada e imposta pelo Estado (Ibid., p. 306). O que este autor argumenta é que estas práticas não são esvaziadas de conteúdo e constituem um sistema robusto, coeso de validação das relações de propriedade e posse nas favelas diante de seus moradores que se sobrepõe e disputa (ainda que sem sucesso) sua validade diante daquele outro sustentado pelo Estado. Assim que se confere alguma segurança às famílias donas de suas próprias moradias, aos proprietários que alugam seus imóveis e aos inquilinos que neles residem. Para o autor, “tal perspectiva perde vista os mecanismos-

não estatais de documentação, legitimação e publicidade dos negócios imobiliários [...]. Assim, o sentido que aqui emprestamos à categoria formalização abarca todos aqueles meios reais, socialmente institucionalizados e ritualizados de exprimir um ato de transmissão de determinado imóvel. Adotamos aqui a noção de que diversos agentes sociais, e não apenas um deles – o Estado –, são capazes de produzir cerimônias, solenidades, convenções, protocolos, ofícios, padrões e/ou ritualizações a fim de estabilizar as relações sociais. (Ibid., p. 280)

Magalhães apresenta este argumento pela análise que realiza de documentos, normas e procedimentos de registro e contratualização das transações imobiliárias que juntos correspondem ao que o Estado faz através de instâncias como prefeituras, cartórios, instituições fazendárias, etc. E é claro que há uma diferença na minúcia e abrangência destes ritos diante da ordem legal do Estado. Porém, estes parecem ser suficientes para garantir internamente legitimidade diante de “qualquer pessoa ou, ao menos, podendo ser arguida em face de quem quer que seja” (Ibid.). Estes preceitos, competências ou “funções simultâneas” desempenhadas pelas associações são os mesmos que estruturam a Lei 6.015/1973, que vigora e dispõe sobre registros públicos: escrituração, publicização e conservação. Magalhães ainda acrescenta um outro elemento fundamental destes “sistemas de formalização”, algo que se toma como pressuposto pelo Estado: a legitimação da instituição para realizar tal procedimento.

Assim que a noção de *validade* para o autor vai além da “adequação ao ordenamento legal estatal” e é tomada, na verdade, como “aceitação social de um determinado procedimento” (formal e material),

¹³ Ver Magalhães (2012, p. 285, 286, 292) e Gonçalves (2012, p. 260).

¹⁴ Ver Juliana Mello (2014).

sobretudo à luz da correspondência/semelhança dessas práticas jurídicas àquelas do Estado. Este há de ser um processo de *formalização interna* de transações imobiliárias e da própria propriedade privada como regime de acesso privado ao solo e à habitação, em alguma medida *válidos*, quando circunscritos em seus territórios, mas não fora deles, como se nota. Isto é, apesar da validade interna, não se garante legitimação diante do Estado.

Por isso, *para Magalhães* importa mais evidenciar o processo de “desjuridicização das práticas jurídicas encontráveis no espaço das favelas” (Ibid., p. 307), que se dá no conflito entre a ordem jurídica pré-existente e legitimada internamente e a ordem legal do Estado, externa e imposta. Esta também não é uma questão meramente técnica ou normativa, mas política. Os argumentos de Magalhães recentralizam a disputa pela posição privilegiada que agentes sociais podem ocupar para determinar o que é válido ou não. E retornamos à questão da seletividade da incidência das formas de governo que Hirata (2010), Telles (2010) e outros discutem através da categoria foucaultiana de *ilegalismos*. Trata-se, também, de uma disputa pela cidadania e pela própria experiência democrática no urbano. Pois, ao mesmo tempo, o Estado quer fazer a regularização fundiária preceder a realização de maiores investimentos para garantir condições mínimas de habitação, mas ele próprio cria meios para embarreirar direitos da população favelada – não só embarreirar, mas impõe retrocessos ao desestruturar (e não incorporar ou reconhecer) a práxis jurídica interna, consolidada, que apresenta níveis de regularização e controle (de formalidade) suficientemente altos para evitar conflitos fundiários internos na favela.

Já para nós importa o reconhecimento da existência destes processos endógenos de formalização das transações imobiliárias que abrem espaço para sustentação e dinamização dos mercados imobiliários de favelas. Pois são estes sistemas que o domínio armados da milícia consegue levar mais além e a fundo. A despeito dos esforços de deslegitimação destas relações pela imposição de uma ordem legal estatal, estes regimes próprios não são vazios de sentido ou validade nestes territórios e, por isso, tornam-se um apoio importante para a operacionalização do controle do mercado imobiliário pelas milícias.

Não estamos, porém, advogando em favor da admissão indiscriminada de agentes e formas de regulação do espaço que não sejam do Estado, sobretudo ao considerar os interesses privados destes agentes que podem prevalecer sobre o bem-estar das famílias, como ocorre com grupos milicianos (ainda que proclamem o contrário). Do mesmo modo, é necessário considerar que os interesses orientadores da ação do Estado, com alguma frequência, não representam as reais carências de grande parte da população. O próprio Estado comete violências diante destes cenários, como se retomou em diversos momentos ao longo deste trabalho. Mas aqui nos interessa que, através de grupos milicianos, a consolidação destes regimes também representa um grave perigo de aprofundamento das vulnerabilidades de moradores das periferias. O que importa é que apenas pelo reconhecimento da existência e importância destes regimes internamente estruturados que nos tornamos capazes de alcançar a complexidade da realidade que se põe diante dos nossos olhos.

Antes de ser alternativa, esta forma de ordenamento e regulação da propriedade se consolida simultaneamente, em coexistência à do Estado (e, em parte, como resultante dela também). E, enquanto disputadas (junto dos instrumentos nelas mobilizados), elas revelam uma novidade que já víamos nas formas de regulação de outros mercados ilícitos através da violência: na medida em que se consolidam e se desenvolvem, ao invés de subordinados às determinações do Estado, eles próprios podem vir a alcançar a condição de subordinantes do ordenamento legal (MISSE, 2006, p. 170).

No mais, vale a menção à uma hipótese recente de Magalhães (2023, p. 527-528) quanto à diferença fundamental entre a regulação estatal da propriedade e estas outras formas de sua *regulação privada* – que aqui tratamos como regimes próprios de coordenação de propriedade privada sustentados através do domínio armado. Para o autor, a diferença reside apenas no grau de simplificação da regulação, que “tenderia a se tornar mais extensa, detalhada e minuciosa quanto mais elevados os interesses econômicos envolvidos”, tal como “se observa, por exemplo, geralmente, nas ‘ultradetalhadas’ convenções de condomínios urbanos de classe média e/ou alta” (Ibid.).

Por isto, diante da proximidade das racionalidades operantes na regulação destes mercados supostamente separados, é analiticamente perigoso insistir em categorias baseadas em critérios pretensamente objetivos. Ao recorrer às noções de *ilegalidade*, *informalidade* e *irregularidade* sem criticar sua definição também como campo de disputa política e ideológica, corremos o risco de perder de vista o que é fundamental à viabilização destas novas dinâmicas imobiliárias.

2.3. Disputas contemporâneas através do poder público

Se o processo de criminalização de determinadas práticas é uma estratégia de ordenamento social, a descriminalização de certos conteúdos e dinâmicas também pode operar num mesmo sentido. As disputas que se deram em torno da Lei Municipal Complementar 188/2018 são uma boa expressão desta relação centrada em grupos milicianos, conforme “instrumentos que permitem brechas no sistema de regulação fundiária” vão integrando suas estratégias de acumulação e expansão (HIRATA, CARDOSO, *et al.*, 2022, p. 267). A lei proposta pelo atual Vereador Willian Coelho e pelo ex-Vereador e ex-Deputado¹⁵ Chiquinho Brazão pretendia permitir a regularização junto à Prefeitura de lotes e construções realizados irregularmente até 2013¹⁶, o que beneficiaria milicianos e empreendedores associados ao garantir segurança, elevação de preço e maior atratividade nos empreendimentos realizados até então.

Ainda que tenha sido vetada por ser declarada inconstitucional, ela não deixa de contribuir para a compreensão do *modus operandi* e das pretensões de um projeto político de avanço de grupos milicianos sobre o poder público (em que o imobiliário tem grande importância). E nisto esta lei não surge isolada. É

¹⁵ Cassado pela acusação de ser mandante do assassinato da Vereadora Marielle Franco e seu motorista Anderson Gomes (2018), presumidamente para enfraquecer a resistência à regularização de loteamentos clandestinos.

¹⁶ Quando fora realizado um levantamento aerofotogramétrico do Rio de Janeiro para atualização da malha urbana.

um de vários esforços – maiores ou menores – de esgarçar as fronteiras jurídicas e legislativas da regularização fundiária. Ao mesmo tempo, ela ainda evidencia e integra tendências (neoliberais) mais amplas de reestruturação do Estado e da própria forma de reprodução da sociedade em geral.

Neste mesmo sentido está a Lei Federal 13.465/2017, que antecedeu esta municipal de 2018 de Coelho e Brazão e abriu espaço para sua proposição ao alterar o processo de regularização fundiária disposto até então nas Leis 11.977/2009 e 6.766/1979. Antes, a regularização só ocorreria mediante determinado grau de acesso a infraestrutura urbana e serviços públicos, de contenção de impactos ambientais, de garantia de qualidade construtiva, etc., prevendo multas, obrigação de reparação e até a possibilidade de demolição de construções nos casos mais graves. Ana Gonçalves (2023, p. 110) destaca a tônica de flexibilização, evidenciada na desvinculação destes requisitos ao processo de regularização, que hoje pode ocorrer independente do saneamento destas precariedades¹⁷.

Na academia, as ideias de Hernando De Soto são representativas e perigosamente legitimadoras deste estratégico desvio de foco da problemática urbana e social. No lugar de solução efetiva da precariedade, focaliza-se a questão formal de titulação jurídica como via supostamente eficaz de promoção de direitos básicos. O perigo da retórica de que o mercado seria capaz de prover todos os serviços e infraestruturas após a concessão de títulos de propriedade – um “capitalismo baseado em um sonho populista” (GILBERT, 2002, p. 23) – está menos nos seus efeitos concretos (pouco significativos no cotidiano de quem recebe a titulação), mas principalmente no fortalecimento de uma ilusão no imaginário social. Uma que secundariza a importância de políticas públicas, despreza os esforços do Estado em dar conta das questões urbanas (apesar da crítica à sua atuação ser necessária) e ignora o papel que o mercado historicamente teve em promover desigualdades.

O que coordena este movimento é o imperativo de abrandamento de parâmetros regulatórios e, novamente, a desoneração do Estado da função de garantir infraestrutura básica e moradia digna, em favor da promoção da racionalidade mercantil como reguladora do ordenamento social e do (suposto) acesso a direitos básicos. Isto já vem ocorrendo com empresas que intermediam o processo de regularização fundiária, abocanhando riqueza circulante pelo endividamento das famílias no processo¹⁸.

Mais além disso, com a nova redação alterada pela Lei 14.620/2023, abrem-se as portas para a utilização de recursos privados e a realização de operações financeiras (como a emissão de CRIs, *Certificados de Recebíveis Imobiliários*) para execução das obras de infraestrutura, sendo os próprios terrenos então regularizados utilizados como colaterais para as dívidas contraídas. Agora estão estabelecidos

¹⁷ Ver também Gonçalves *et al.* (2025).

¹⁸ Para exemplo da retórica, ver *press release* da Terra Nova, empresa de regularização fundiária: “Enquanto o poder público mundo afora tem falhado sistematicamente na resolução desse fenômeno urbano global, uma empresa [...] tenta subverter a lógica de que essa é uma questão exclusiva de governos e busca trazer uma abordagem empresarial para a mesa”. Reportagem de Vanessa Adachi, *Capital Reset* em 03/07/2020. Disponível no [link](#).

termos regulatórios para o avanço do imobiliário tradicional e do mercado financeiro sobre territórios que antes não lhes cabiam justamente pela condição de irregularidade.

O que antes era impeditivo (a condição de irregularidade) está se tornando meio direto de espoliação por dívida, que pode ainda pôr em movimento uma elevação especulativa de preços imobiliários e do custo de vida em geral que acabe afinal expulsando as famílias. Aqui, porém, não há novidade. Não se modifica o conteúdo ideológico da promoção da propriedade e da concessão ao mercado financeiro o papel estratégico de garantir ordenamento, disciplinamento social pelo endividamento das famílias – tal como se fez historicamente com a política habitacional. O que pode ser novo é o conjunto de conflitos que se engendrarão nas periferias, em territórios de domínio armado, com estas novas frentes do ordenamento da propriedade pelo Estado, apoiado e suscitado pelo setor privado, dado que a superação da condição de irregularidade poderá modificar os termos de competição nestes territórios que privilegia os agentes que atualmente vêm promovendo estes empreendimentos que tratamos aqui.

Estes conflitos do campo legislativo se entrelaçam com o dia a dia da cidade – de moradores, do mercado ou do interior da estrutura administrativa do poder público. Por sua vez, as brechas que surgem para avanço deste novo imobiliário são ao mesmo tempo decorrentes e animadoras das alterações legais que discutimos aqui, ora mais ora menos aparentes. Um exemplo próximo disto é o que ocorreu a partir do *Plano de Estruturação Urbana (PEU)*¹⁹ das *Vargens*²⁰, Lei Municipal Complementar 104/2009, que, inclusive, agravou a situação de irregularidade fundiária e imobiliária que a Lei de Brazão e Coelho pretendia posteriormente “resolver”. O PEU foi promulgado em contexto de revisão normativa para preparação da cidade do Rio para a Copa do Mundo de 2014 e as Olimpíadas de 2016, abrandando limites urbanísticos e incentivando um adensamento além do previsto na legislação anterior, muito acima do que era viável para a área que abrangia. Diante da resistência às remoções pela população local e da preocupação por órgãos de proteção ambiental com impactos de uma ocupação desmedida, publicou-se o Decreto 37.958 de 2013 para suspender o abrandamento regulatório que se apoiava na prerrogativa de *viabilizar transformações urbanísticas* para os grandes eventos (MIRANDA, 2019). Assim congelou-se o licenciamento de novas obras nos bairros do PEU.

Contudo, como apontam entrevistas realizadas com funcionários da prefeitura, ao interromper o licenciamento cessou-se também a fiscalização da área que já havia se tornado fronteira importante de expansão imobiliária, com novos loteamentos e empreendimentos imobiliários sendo realizados. O que seria antes formal e regularizado apenas perde este status sem ser efetivamente impedido de ser realizado. A confusão normativa e cartorária quanto à regularidade fundiária e imobiliária se agrava ainda mais pelo que se segue. As suspensões foram sendo prorrogadas de 2013 em diante, a cada 180 dias, para realização dos

¹⁹ Instrumento regulatório próprio da cidade do Rio de Janeiro para atualizar o Plano Diretor quanto a sua aplicação e orientação de políticas para bairros específicos.

²⁰ Vargem Grande e Pequena, Camorim e parte do Recreio dos Bandeirantes, da Barra da Tijuca e de Jacarepaguá.

devidos estudos e diagnósticos para aprovação de novas regras de uso e ocupação do solo²¹. Contudo, a suspensão (que inicialmente se aplicava a *toda e qualquer* obra ou parcelamento, com exceção daquelas realizadas na área do Parque Olímpico ou as relacionadas aos Jogos Olímpicos e Paraolímpicos) foi sendo sucessiva e gradualmente flexibilizada.

Pelo Decreto 39.984/2015, foram então permitidas edificações uni- e bifamiliares, bem como a construção de muros e o remembramento de lotes. Com o Decreto 42.415/2016, liberou-se a demolição, construção, parcelamento do solo e abertura de logradouro em duas áreas públicas (total de 4.000m²) disponibilizadas para venda pelo município. O Decreto 43.374/2017 passou a admitir projetos com Índice de Aproveitamento do Terreno (IAT) igual ou inferior a 1,0. O Decreto 44.203/2018 liberou parcelamentos de terra que respeitassem dimensões mínimas determinadas no PEU de 2009, inicialmente com a condição de que os terrenos fossem maiores que 600 m². Logo em seguida o Decreto 44.207/2018 permitiu parcelamentos sem esta restrição. Por fim, o Decreto 44.966/2016 incluiu empreendimentos do Minha Casa Minha Vida (MCMV) na grande lista de exceções ao congelamento. Então, em janeiro de 2019, com o vencimento do último destes decretos que “mantinha” a suspensão do licenciamento, voltam a vigorar os termos do PEU que fora tão criticado, sendo revogado apenas em 2024 com a revisão do Plano Diretor da cidade (mais de 10 anos após sua suspensão inicial).

Para um entrevistado, as atualizações foram tornando cada vez mais difícil identificar nas áreas do PEU o que estava ou não efetivamente de acordo com as normas vigentes, especialmente pelas flexibilizações quanto ao tamanho dos lotes permitidos nos parcelamentos. Não obstante, o abrandamento da fiscalização também se agravou para a cidade como um todo no período e não apenas para a área das Vargens. Aquilo que – segundo o entrevistado – já não era prioridade para o executivo foi sendo deixado mais de lado, pois “enxuga gelo e não gera arrecadação” (sic.). A redução de equipe técnica responsável e da frota de veículos disponíveis (carros e helicóptero) além da retirada de acompanhamento policial são citados como fatores que dificultaram a fiscalização e, por consequência, facilitaram a expansão imobiliária desenfreada nestes territórios – reconhecidamente realizada em boa parte por milicianos.

Ainda para este entrevistado, o período após 2017 foi “o fim de qualquer controle”, que também não foi retomado nos anos seguintes mesmo com mudanças no gabinete da prefeitura – “enquanto está todo mundo ganhando dinheiro, está tudo certo”, finaliza comentando ironicamente. Hirata *et al.* (2022) apresentam argumentos semelhantes para destacar a problemática convivência das autoridades municipais: a rápida ocupação de terrenos (para tentativa de legalização ou para evitar desapropriações pelo Estado) demanda o uso de equipamentos pesados, transporte de materiais em grandes volumes e que se ocupe boa parte do dia com as operações, o que dificilmente passaria despercebido.

²¹ Isto resultou na elaboração do Projeto de Lei Complementar nº 140/2015, que instituiu a Operação Urbana Consorciada da Região das Vargens e atualizava parâmetros para promover uma ocupação menos densa do que a proposta no PEU de 2009. O PLC ficou estagnado desde 2017 sem os pareceres das Comissões.

Por sua vez, tanto o retorno das remoções em 2009 (sob prerrogativa de preparar a cidade para os grandes jogos e no âmbito das intervenções urbanísticas do PAC) quanto a promoção desordenada de adensamento anunciam a exaustão de um grande ciclo da cidade do Rio de Janeiro. Foram anos de experiências animadas pela luta por reforma urbana pós-Ditadura, voltados também para dar conta da questão da regularização fundiária e da legitimidade das formas de habitação popular em desacordo com as normas urbanísticas. Novamente, não cabe retomar os programas que se sucederam desde a década de 1980, mas importa para nós que, no período, apesar das intervenções urbanísticas efetivamente realizadas, a regularização fundiária foi perdendo força institucional e desaparecendo da agenda de governo para as favelas (CARDOSO, LUFT, *et al.*, 2023, p. 160).

Podemos notar exemplarmente a ampliação das brechas e desamparo do poder público pela lembrança à trajetória dos Postos de Orientação Urbanística e Social (POUSO), que foram criados em 1996 para acompanhar áreas beneficiadas pelos tantos programas de urbanização – particularmente o do Favela-Bairro, como ocorreu no caso aqui discutido do Parque Royal – dando continuidade à transformação que as integraria definitivamente como “bairros” à cidade dita *formal* (CARDOSO, XIMENES e LUFT, 2022, p. 215). Como consta no Decreto 15.259/1996 que criou os POUSOs, sua pretensão era de coordenar o uso e ocupação do solo das áreas urbanizadas, junto aos moradores, em nome de sua preservação, recriando uma interface de interação entre o poder público e a favela para um planejamento integrado da cidade, além de implementar um controle urbanístico de fiscalização e contenção do crescimento das favelas atendidas.

Dentro de Áreas de Especial Interesse Social (AEIS) instituídas por PEUs próprios para as favelas beneficiadas pelos programas, a legislação urbanística sob a qual os POUSOs atuavam era uma versão simplificada daquela aplicada a outras áreas para facilitar o processo de “transição” e, como pensavam os técnicos da prefeitura, incorporação gradativa de um *novo ethos*²² urbano pelos moradores das favelas (MAGALHÃES, 2023). Contudo, conforme nos aproximamos do marco do retorno das remoções e de preparação da cidade para os grandes jogos, estas normas foram sendo instrumentalizadas por um esforço do Estado de conter e congelar as favelas; e os POUSOs foram assumindo um caráter mais fiscalizador e repressivo, distanciando-se da proposta de participação popular na solução dos problemas urbanos. Esta possibilidade, na verdade, nunca fora efetivamente concretizada. Reflexo disto é que, segundo o Tribunal de Contas do Município do Rio de Janeiro²³, ainda em 2007 os contratos dos agentes comunitários que originalmente integravam as equipes deixaram de ser renovados e, em 2008, o desfalque foi com os assistentes sociais, remanejados para Postos de Saúde após uma epidemia de dengue. Restou apenas o corpo técnico composto por arquitetos ou engenheiros.

²² Magalhães reitera críticas já feitas pela academia sobre a problemática atuação de programas de décadas anteriores, não assimiladas pelo planejamento urbano carioca – ver trabalho já citado de Valla (1985).

²³ Em relatório sobre os programas Bairrinho e Favela-Bairro (2009). Disponível no [link](#).

Assim, por preterimento institucional e pelas dificuldades de atuação diante da consolidação de regimes de domínio armado em favelas por facções do tráfico e milícias (CARDOSO, XIMENES e LUFT, 2022, p. 215), os POUSOs foram sendo fechados. Há um claro deslocamento da abordagem dos planejadores urbanos para dar conta das problemáticas sociais da cidade. Ele se expressa no retorno das remoções, na priorização de programas como o PAC-Favelas e o Minha Casa, Minha Vida, e, certamente, na implementação das UPPs em favelas e da política do *Choque de Ordem* para a cidade como um todo. Assim que determinadas áreas foram efetivamente deixadas de lado, como ocorreu com as áreas dominadas por grupos milicianos, onde mais se construiu (Tijuquinha, Muzema e arredores, na Zona Oeste da cidade) ou loteou (a área das *Vargens*). Quanto a estes territórios, nosso entrevistado que já trabalhou com fiscalização urbana lamenta: “hoje vou lá para me assustar e volto”.

3. PROPRIEDADE E VIOLÊNCIA NA BASE DA ACUMULAÇÃO MILICIANA

Nos questionamos então sobre as bases que sustentam a construção de uma legitimidade por grupos milicianos, com força tamanha para se opor e confrontar a ordem legal imposta pelo Estado, de modo que se garanta segurança para realização de empreendimentos imobiliários. Embora partes destas considerações tratem especificamente da cidade do Rio de Janeiro, o sentido mais amplo para o qual apontam parece corresponder com aspectos fundamentais do processo de consolidação de domínios armados em geral e de regimes internos próprios de regulação da propriedade que promovam o surgimento de formas de produção capitalistas do imobiliário em seus territórios.

Nos debruçamos, primeiro, sobre um ponto que é central à legitimação destes domínios: vivemos uma crise de legitimidade do poder público diante dos seus insucessos em remediar desigualdades do país. Há um deslocamento importante da problemática social brasileira expressa no urbano e que se *acentua* pela militarização do cotidiano – um processo em que noções vulgares sobre criminalidade alimentam uma transformação na interação com agentes e instituições do Estado brasileiro. Afinal, o surgimento do tráfico e as intervenções cada vez mais violentas em favelas generalizam o medo, deslegitimam seu poder diante da população e abrem espaço para o fortalecimento de grupos milicianos cuja emergência não fora nada espontânea, senão animada pela ausência histórica do Estado como agente regulador e garantidor de direitos nestes territórios. Em seguida, exploramos como a especificidade do modelo de negócio das milícias é capaz de se beneficiar de diversas vias de expropriação, *desapossamento*, *desposseção* ou de *espoliação*²⁴ de riquezas uma vez que seu domínio é estabelecido e é internalizado (ou naturalizado) um regime de propriedade, com suas formas próprias de regulação. Aqui, novamente, a racionalidade que opera a expansão de seu domínio se aproxima com esta orientadora da expansão do capital em geral que se apropria de expedientes de acumulação mais amplos, que não são unicamente capitalistas. Uma notável diferença é a

²⁴ Trata-se de uma questão de tradução que não compete a este trabalho. A nós importa que são formas de violência, de roubo e fraude da riqueza social empregadas – não apenas, mas também – pelo capital.

intensidade e violência com que isto ocorre pela liberação das amarras da regulação Estatal (que, às vezes, nos restam como proteção remanescente).

3.1. Violência, “pacificação” e legitimação da dominação territorial

Mesmo após a redemocratização, que fora acompanhada por um avivamento dos debates e da luta por reforma urbana em nome de melhorias físicas na favela e ampliação da cidadania de seus moradores, o poder público permaneceu incapaz, senão omissivo, com os espaços de concentração da pobreza – ainda que se tenha promovido um conjunto de programas para urbanização de favelas desde a década de 1980. Através da reestruturação das relações diante dos avanços do neoliberalismo, as leis e as instâncias de poder do Estado voltadas às favelas se transfiguram pela racionalidade de guerra e combate ostensivo ao crime e a tudo que retoricamente se associa a ele. Assim, vão se esgotando as esperanças de renovação democrática e promoção de direitos e garantias sociais à população em geral.

Este movimento se expressa com mais força na primeira década do século XXI, animado pelas transformações “na organização transnacional do crime, que afetou principalmente as regiões metropolitanas e, nelas, os bairros populares e as favelas” na década anterior (ZALUAR, 1998, p. 210). A entrada de drogas, sobretudo da cocaína, e de armas de fogo nos anos 1990 reorganizou relações de confiança e poder entre os moradores de favelas, Estado e estas novas facções associadas ao narcotráfico que foram se estruturando localmente. Promove-se a generalização de uma *cultura do medo* que tem também bases concretas na deterioração da qualidade de vida urbana diante destes conflitos e na violência policial que se escala a partir deles (Ibid., p. 212-215). A insegurança das favelas que antes se referia majoritariamente às ameaças de remoção assumiu outra face. O medo cotidiano é da própria morte²⁵.

O aumento de assaltos na década de 1970, o desenvolvimento do tráfico de drogas de 1980 em diante, o tensionamento das disputas entre facções e entre elas e o Estado nestas metrópoles se juntam então a tantas representações midiáticas em torno de crimes classificados como violentos associados à imagem racializada dos infratores (MISSE, 2006, p. 58-59, 110, 151-152). Para além de violências concretas, as próprias representações da pobreza associadas à “violência urbana” e ao “crime” reificam práticas e instrumentos de atuação violenta tanto do Estado em seu combate como de tantos outros sujeitos da periferia (como estas facções) que promovem novas relações e formas de viver nestes territórios (MACHADO DA SILVA, 2004; 2010).

²⁵ Perlman (2012, p. 225) comenta: “Existe uma nova vulnerabilidade física e psicológica. [...] Hoje em dia, elas temem morrer nos tiroteios entre policiais e traficantes ou entre gangues rivais. Elas têm medo de morrer cada vez que colocam os pés fora de suas casas e temem que suas crianças não voltem vivas da escola. Elas não se sentem seguras nem mesmo dentro de casa. A qualquer momento a polícia pode chutar a porta de suas casas com a falsa – ou real – alegação de que procuram um traficante de drogas ou armas; ou, ao contrário, que alguma pessoa fugindo da polícia possa colocar uma arma em suas cabeças e insistir em ser escondido, alimentado e abrigado até que seja ‘seguro’ sair. A violência se tornou parte da vida cotidiana e é o maior motivo para as pessoas se mudarem das comunidades em que vivem.”

Sob lentes do neoliberalismo e do conservadorismo, a pobreza em geral torna-se alvo indistinto da política de guerra estatal (MBEMBE, 2018). Ocorre – como discute Gabriel Feltran (2014) apoiado nas proposições de Hannah Arendt, Giorgio Agamben e outros – um deslocamento da *questão social* que antes se centrava na figura do *trabalhador* e se orientava para remediar desigualdades do capital. Ainda que este pressuposto do universalismo dos direitos sociais nunca tenha alcançado a todos no Brasil, o abandono mais recente ainda produziu transformações importantes. Assim, percepções sobre a pobreza, associada retoricamente ao crime e à violência, passam ao primeiro plano na coordenação de iniciativas de *proteção social* e garantia de uma suposta “segurança”.

O cerco a este inimigo interno tomado como *causador* desta *violência urbana* – convenientemente ignorando os outros tantos agentes que sustentam as redes internacionais de tráfico de drogas, por exemplo – se constrói a partir das inúmeras e corriqueiras operações violentas, de guerra, pelas corporações policiais em favelas e por uma série de outros programas, ditas políticas públicas de *segurança*, como as Unidades de Polícia *Pacificadora* (UPPs)²⁶. Não são de mero destaque as aspas que Feltran (2014, p. 505) emprega em termos “como ‘lei’, ‘ordem’, e seus correlatos ‘direito’, ‘cidadania’ e ‘democracia’”. O autor o faz justamente como crítica à “distância entre o que os princípios teóricos dessas noções indicam” nos discursos de legitimação desta atuação estatal “e o que elas operam praticamente, sobretudo nas periferias urbanas”.

Ainda que real, a escalada em indicadores de criminalidade é mobilizada na transformação de um conjunto de percepções, narrativas e repertórios de interação entre sujeitos que, por sua vez, assume condição de princípio coordenador das relações nestes territórios, cada vez mais violentas, inclusive (ou sobretudo) as operadas pelo próprio Estado – mas de forma diferencial, a depender de *quem* ameaça a sua ordem social. Constrói-se um “fantasma de uma violência criminal urbana crescente [que] constitui o núcleo dessa seletividade criminal” (MISSE, 2006, p. 53). Fora destes territórios, este é o mesmo fantasma que promove enclaves fortificados, condomínios fechados da população mais endinheirada.

Há também considerações importantes para nós na sistematização crítica de Paulo Arantes (2014) sobre os eventos que antecederam a publicação de *O novo tempo do mundo*, apesar das limitações de uma análise *presentista* (às quais também estamos sujeitos neste trabalho). Nele, o autor traz reflexões sobre as crises múltiplas que vivemos, atizadas pela degradação generalizada da vida e pela inquietação política que levou às manifestações de 2013. Um de seus capítulos – “*depois de junho [de 2013] a paz será total*” – é provocativo: *que paz é esta?* Um questionamento essencial diante das violentas políticas de *pacificação* adotadas para conter o crime nas periferias; as massas que ocupavam as ruas nas manifestações; e qualquer outra forma de insurgência no horizonte que “ameaçava” os grandes eventos²⁷. O condicionamento da

²⁶ Ver Márcia Leite (2012).

²⁷ “Nos últimos anos, o conflito social se expressa em cenário aparentemente contraditório: aumento das taxas da criminalidade acompanham aumento das taxas de emprego formal; políticas massivas de encarceramento são coetâneas à maior provisão de serviços sociais; megaoperações de requalificação urbana estão sintonizadas com a internação compulsória de usuários de crack; ocupação militar de territórios de favela acompanha consolidação de facções criminais” (FELTRAN, 2014, p. 500-501).

cidadania ao disciplinamento militarizado pelas polícias nas favelas lembra a letra d’*O Rappa*: “Paz sem voz não é paz, é medo” – uma lembrança de que o Estado, diz Arantes (Ibid., p. 359), “está voltando a ser a relíquia arcaica que sempre foi, um bando armado que vende proteção”.

Contudo, o sucesso desta guerra de pacificação dependia de um improvável convencimento nas favelas. O Estado, com sua frágil legitimidade, haveria enfim de cumprir com suas – até então vazias – promessas de cidadania. No entanto, no lugar da agenda democrática de *cidadania e participação* anunciada por iniciativas de urbanização de favelas da década de 1990, um paternalismo insensível predominou na atuação do Estrado através dos programas estaduais em favelas cariocas após 2009. Privilegiam-se intervenções de vulto, muitas vezes desalinhadas às necessidades mais imediatas (o Teleférico do Alemão, logo desativado, é grande exemplo disso) para imprimir uma suposta retomada do Estado. Ao mesmo tempo, centraliza-se o empreendedorismo como solução à pobreza e via principal de desenvolvimento econômico, numa tendência que se dissemina em inúmeras gestões municipais e estaduais brasileiras²⁸. Isenta-se o poder público de suas obrigações ao mesmo tempo que se sustenta ideologicamente a violência policial. Um “encaixe entre desenvolvimentistas sociais e protagonistas neoliberais” que assim promove um “simulacro de uma [...] sociedade civil ativa e propositiva” (Ibid., p. 430).

Ocorre, porém, que esses direitos sociais prometidos também não se universalizaram após as operações “pacificadoras”. E o medo se perpetua nas favelas. Esta contrapartida que firmaria a legitimidade do Estado sempre foi incompleta e seletiva no Brasil – é nela que Machado da Silva (1993, p. 138-139, 141) localiza uma crise histórica e estrutural de legitimação numa sociedade extremamente fragmentada. Aprofundando-se esta violência do Estado, ela não o afasta de seu próprio inimigo interno, mas o aproxima. Na disputa de pretensas legitimidades de dominação e ordenamento territorial, o recurso à violência nivela o campo nas periferias e acaba por legitimar estes outros regimes de ordenamento que também se apoiam na demonstração violenta de força para se consolidar. Se tornam, assim, mais difusas as diferenças entre a atuação dos grupos armados, presentes no disciplinamento do cotidiano e ordenamento do território através do medo e da coerção, e aquela atuação das instituições públicas que mediam sua ausência na garantia de direitos básicos através de uma presença como figura combativa e central desta *guerra* constante que mata amigos e familiares.

Curiosamente, é a própria milícia que consegue pôr a frente este projeto de “pacificação” que só veio a ocorrer diante de um disciplinamento violento. A pergunta que emerge, porém, é a mesma que Misse (2006, p. 167) se faz para pensar a estruturação e regulação dos mercados ilícitos de droga: “Qual a base dessa mínima confiabilidade recíproca, que permite que trocas como essas se estendam pelo tecido social?”. Seu argumento é claro. Primeiro, as diferentes formas de mobilização da violência e de demonstração de poder (por assassinato, tortura e agressões a lideranças, tomada de patrimônio e de instâncias de articulação local como associações de moradores ou cooperativas, etc.) consolidam o domínio territorial e, apaziguada a

²⁸ Ver os trabalhos reunidos em Silva, Cardoso e Denaldi (2022).

disputa momentânea, cria-se certa sensação segurança pelo conhecimento tácito do poder de mobilização da violência. É, assim, importante a fantasia legitimadora destes grupos, que ganha notoriedade nas manchetes pelo suposto sucesso em garantir segurança²⁹ expulsando o tráfico de favelas ou tomando-as antes que o tráfico chegue.

Lembremos que não é caridade ou busca pelo bem público que move estes grupos, mas a gestão da (in)segurança que é central ao seu modelo de negócio. Afinal as práticas de extorsão funcionam apenas diante de uma relativa *estabilização* e ordenamento. Assim que, num segundo momento, ela própria – a capacidade de garantir a perpetuação desta segurança – se torna uma mercadoria que garante as bases para expansão do domínio (para Misse, do tráfico de drogas, para nós, do modelo de negócios da milícia). É desta forma que são estabilizados mercados de “alto risco e desconfiança recíproca” (Ibid., p. 101), não-regulados pelo Estado, pois a própria segurança torna-se também uma fonte de lucro para os grupos, além de ser fundamental para bom andamento de suas outras atividades.

Aqui estendemos este mesmo argumento ao mercado imobiliário destas áreas. O domínio territorializado das milícias, que se sustenta por uma condição de articulação particular com o Estado e lastreia a confiança que ela vende, assume caráter de pressuposto (condição) que antecede a promoção destes empreendimentos periféricos. Então, a criação e generalização deste regime de propriedade e desta forma de produção do espaço promove ciclicamente o fortalecimento deste domínio que os viabiliza. Afinal, o “crescimento do número de moradores também amplia a massa de apoiadores da governança da milícia” (MANSO, 2020, p. 53).

A ameaça e o medo da violência são balanceados pela aparente *tranquilidade* que a milícia proporciona. Por sua vez, é a penetração em instituições públicas (por eleição, contratação, suborno³⁰ ou coerção) que lhes garante esta mercadoria política, a segurança vendida, que é essencial a seu esquema de acumulação e à garantia deste direito de propriedade consolidado, essencial para a troca. Trata-se de mais um exemplo de “expropriação de recursos políticos monopolizados pelo Estado para a obtenção de vantagens econômicas privadas”, que Misse (2006, p. 181) aponta ao tratar das chamadas mercadorias políticas que sustentam o tráfico de drogas. E uma expressão deste arranjo é a redução significativa de operações policiais em seus territórios e naqueles de seus aliados em função dos acordos firmados entre as milícias e agentes do Estado, que redirecionam invasões às favelas de facções rivais (GENI, 2020, p. 10-17; HIRATA, CARDOSO, *et al.*, 2022). As vantagens de submissão à ordem do Estado são eclipsadas pelas vantagens econômicas e políticas de perpetuação das milícias – desde a possibilidade de não pagar impostos até simplesmente não ser morto indiscriminadamente.

²⁹ “Eduardo Paes elogia ações de milícias de PMs em Jacarepaguá”, O Globo, 15/09/2006, disponível no [link](#).

³⁰ Denúncias apontam, por exemplo, para o envolvimento de Flávio Bolsonaro em esquema de desvio de dinheiro público para associados de miliciano. Em troca do dinheiro que financiava as operações do grupo, seriam retornados pagamentos ao filho do ex-presidente através de negócios de fachada para lavagem de dinheiro. Ver reportagem de Arthur Guimarães e Hélder Duarte, *GI* em 06/11/2020. Disponível no [link](#). E ver também reportagem de Joana Oliveira, *El País* em 25/04/2024. Disponível no [link](#).

Misse (2006, p. 102) também argumenta que “[não] existem formas de acabar totalmente com os dois mercados enquanto houverem clientes para drogas e clientes para mercadorias políticas”. Neste mesmo sentido vale outra comparação: enquanto ainda for necessário recorrer a vias ilegais, irregulares e informais de acesso à habitação, haverá um campo limpo para que grupos como as milícias explorem esta precariedade. A criminalização (produção de clandestinidade) das drogas, que favorece a oligopolização e formação de cartéis, a criação de mercadorias políticas e a vulnerabilização dos consumidores (Ibid., p. 181), opera num mesmo sentido com a produção de habitação popular em territórios de domínio armado. Isto é, a condição histórica de clandestinidade de favelas, junto da negação estrutural de acesso à habitação digna por outras vias, é justamente o que torna a habitação uma alavanca tão eficaz de mobilização política e cooptação de famílias mais pobres em redes clientelistas. E esta é a grande importância da verticalização das favelas para milícia.

3.2. Propriedade e acumulação por despossessão

O que se destaca na especificidade do arranjo da acumulação miliciana, comparado ao que historicamente se nota noutros regimes de domínio armado do território, é a combinação entre (i) a “ampliação dos negócios com a ‘venda’ de produtos e serviços, por meio de extorsões apresentadas como proteção contra assaltos”, como notam Zaluar e Conceição (2007, p. 91) ao se referirem às tantas fontes de receita destes grupos³¹, e (ii) a “internalização do exercício do controle social”, como aponta Burgos (2002, p. 61) ao tratar da incorporação do associativismo (pela figura da associação de moradores que “cuidava” da favela do Rio das Pedras) ao domínio armado pelos grupos de extermínio. Por garantir coesão interna e ampliação de receitas, este modelo se mostra também atrativo para outros grupos (não milicianos) que vêm adotando determinadas práticas em seus respectivos territórios.

A milícia, ao se apoiar num *poder* de gestão da aplicação da violência e de ordenamento social expropriado do Estado, diria Misse (2006), garante relativa segurança e estabilidade de mercado sustentadas pela violência que em determinado momento mostrou ser *capaz* produzir. Isto posto, ela impõe sua própria ordem como hegemônica nestes territórios, levando à frente seus interesses a despeito da ordem legal do Estado (ausente e sofrendo de deslegitimação) que não reconhece a validade das práticas internas. Deste modo, pela violência e segundo seus interesses, a milícia se torna legitimadora da propriedade, sustentando

³¹ Além de suas origens nos serviços de segurança privada clandestina, suas receitas se expandiram para outras: cobranças de taxas de autorização de funcionamento de cooperativas de transporte alternativo (vans, kombis e mototáxis), de barracas de vendedores de rua; para instalação de pontos de água, de portões e guaritas nas comunidades; ao ágio na venda de botijão de gás e galões d’água (ou mesmo a monopolização de sua comercialização acima de preços praticados normalmente); à cobrança de pedágios ou taxas para moradores que possuem veículos; para instalação e transmissão clandestina paga de canais fechados de televisão; à venda de cigarros pirateados e de materiais de construção como areia, pedra e saibro para realização de construções; a taxas também para venda ou legalização de imóveis ou mesmo para permissão de construções; além da prática agiotagem, isto é, concessão de crédito informal; chegando-se até à capitalização com a venda do próprio controle sobre territórios conquistados para outros grupos (inclusive para facções do tráfico). Ver relatório de CPI das milícias (ALERJ, 2008).

este pressuposto necessário à transformação do imobiliário (e do ambiente construído em geral) em *locus* de reprodução de capitais em seus territórios.

Novamente, é necessário lembrar que a função de ordenamento não é exercida por grupos milicianos simplesmente em *favor* da sociedade em geral ou do mercado, como até poderia reivindicar o Estado. Ela própria se beneficia disso, estabilizando o mercado para seu avanço como promotora de empreendimentos e expandindo receitas através da venda de terras griladas ou da taxaço da atividade de outros promotores³². Além disso, ao tornar hegemônica sua própria ordem legitimadora de regulação e formalização da propriedade, garante-se para a produção imobiliária ainda tantas outras vantagens econômicas pelo afastamento das instituições do Estado. De um lado, desoneram-se empreendedores e moradores devido ao não pagamento de tributos, como taxas cartorárias, laudêmio, IPTU, ITBI, e, claro, impostos e contribuições sobre lucro ou receitas. Do outro, torna-se possível intensificar ainda mais a exploração destas áreas pela não conformação às normas que limitam o uso e a ocupação da terra – a tal “liberdade urbanística e construtiva” que Abramo (2009, p. 65) destaca como vantagem de favelas.

Entretanto, certas vantagens extrapolam a promoção de empreendimentos e estão associadas à ratificação da propriedade como mercadoria ou ativo transacionável nestes territórios. Pois é no processo de consolidação deste regime de propriedade que se estabelecem também as *normas* (impostas) que viabilizam a expropriação de riquezas acumuladas pelas famílias. Estes ganhos dependem de uma relação que vai além da simples posse (relação entre sujeito e objeto). A disputa sobre a propriedade “se inscreve no domínio do direito, da outorga e precisa ser reconhecida socialmente” (LENCIONI, 2012, p. 21). Como retomamos de Magalhães (2012, p. 306), a disputa dos “direitos e obrigações” decorre da “juridicidade e legalidade dessas práticas”, definidas por aqueles que ocupam papel dominante de coordenação destes regimes. E por isto a centralidade da estruturação destes regimes.

Enquanto para moradores e movimentos sociais trata-se da possibilidade de permanecer em seus locais de moradia, para milícia se trata da possibilidade de expropriar e capturar riqueza *através* da existência da propriedade legitimada em seus territórios. Ambos os regimes de propriedade – o que é sustentado segundo a ordem legal do Estado e aquele pela ordem milicianiana – são tão próximos que se sobrepõem e se confundem um ao outro, quando possível e conveniente. É isto que ocorre nos condomínios do MCMV em

³² Em Del Castilho e Inhaúma a venda de imóveis era taxada em 10-20%. Em Osvaldo Cruz e em Realengo, 30%. Em Honório Gurgel, Rocha Miranda, Quintino, Recreio dos Bandeirantes e bairros de Santa Cruz sabe-se da cobrança, não do percentual. Em Santa Cruz, sabia-se que imóveis eram tomados de moradores que não tivessem comprovação de posse. No município de Itaguai e nos bairros cariocas de Realengo e Jacarepaguá, especificamente na favela do Rio das Pedras, por exemplo, a “expulsão da residência e subtração de imóveis” já se fazia presente nas denúncias. Lá também, se tinha registro da imposição de pagamento na quantia de R\$ 1.000,00 para legalização de imóveis, através da associação de moradores. No Tanque, foram registradas taxas de até 50% para a venda de imóveis, tão altas quanto as da Taquara, de 30%, localizada no extremo oposto de Jacarepaguá. Na fronteira à Oeste do município, em Campo Grande, taxas de 30% também eram praticadas na venda, junto à outras somas para legalização de imóveis. Em Anchieta, praticava-se taxas que variavam de 10 a 50% também na venda, além de R\$ 150,00 para documentação junto à associação. Em Vargem Pequena, haviam taxas tanto para venda quanto para realização de obras nos imóveis. Em Guaratiba, taxas fixas predominavam entre R\$ 5.000,00 e R\$ 10.000,00, ao invés de percentuais sobre a venda. Ver relatório de CPI das milícias (ALERJ, 2008).

que as milícias impõem seu domínio (GENI, 2020, p. 20-23) – estes condomínios, por sua vez, também alavancam o estatuto jurídico da propriedade privada para habitação popular.

A partir deste controle, como discutem Hirata *et al.* (2022, p. 269), torna-se possível “extrair receita da administração condominial, sobretaxar transações imobiliárias, expropriar apartamentos, apropriar áreas comuns para construções ilegais, cobrar taxas de segurança e extorquir serviços essenciais”. Então, desde a despossessão que ocorre em condomínios do MCMV à que ocorre com barracos, casas, apartamentos, terrenos, veículos, etc., dentro ou fora de favelas, por inadimplência de dívidas ou desrespeito à ordem miliciania, é sumário que se reconheça e legitime a propriedade para que os direitos sobre ela sejam expropriados. Afinal, sem um regime de apropriação privada da riqueza social, não há o que se expropriar sistematicamente. Assim que a imposição e manutenção deste estatuto se encaixa convenientemente aos seus interesses, os de promover e assegurar diversas fontes de acumulação e reprodução de seus capitais através das mais violentas estratégias de espoliação.

Para isto, além de controlar um conjunto de atividades econômicas, o arranjo de domínio territorial militarizado depende, primeiro, de uma vinculação voluntária ou forçada com diversas figuras de autoridade e instâncias de poder (associações de moradores, prefeituras, corporações de polícia, etc.) que se tornam subsidiárias das milícias. Por sua vez, também demanda-se um conjunto específico de normas próprias para o domínio se sustente, ainda que apoiado em formas particulares de violência.

Um outro elemento que explicita estas convergências é o crédito dito *informal* cedido pela milícia, numa forma de agiotagem que integra seu esquema de acumulação. Podemos projetar sobre ele a mesma discussão que apresentamos há pouco sobre a *formalização* da propriedade: importam os ritos que legitimam estas relações de circulação da riqueza (empréstimos) e sua expropriação (por inadimplência). A convergência entre estes universos supostamente separados fica ainda mais clara através da discussão de Simoni Santos (2023), que trata do avanço do capital financeiro nas periferias e a reestruturação da reprodução precária do trabalho pelo endividamento de famílias pobres: “A dívida, hoje, entra como componente crucial de uma economia urbana de fronteira, e define os termos da produção do espaço nas franjas da metrópole” (Ibid., p. 12). Estes mecanismos de endividamento, por sua vez, se dispersam, popularizam e sobrepõem práticas anteriores de cessão antecipada de recursos (crédito dito *informal*) como *fiado* ou *agiotagem* (Ibid., p. 8). O fato de desempenharem a mesma função (sob pena mais ou menos severa por inadimplência) apenas reforça a proximidade destas lógicas espoliativas.

O avanço da bancarização e do crédito é, conseqüentemente, acompanhado pela elevação dos níveis de inadimplência dentre as famílias pobres da periferia (Ibid., p. 6) – um problema ainda maior ao notar-se que boa parte desta dívida financia itens de consumo “corriqueiros e essenciais” (Ibid., p. 8) para satisfazer necessidades cotidianas. São itens que os salários rebaixados dão cada vez menos conta, retroalimentando novas formas de dependência e comprometimento do trabalho futuro. O modelo de negócio torna-se tão avançado que estes setores financeirizados chegam até a securitizar estas dívidas contraídas (Ibid., p. 7).

Apoiado em Foucault, Deleuze e outros, Simoni Santos (Ibid., p. 5) afirma então que “a extensão do endividamento como princípio de ordenação social aumenta a amplitude da cláusula do controle que se adiciona aos regimes disciplinares, ultrapassando-os”³³.

Há também semelhança com o que Sandra Lencioni (2012) aponta nas formas contemporâneas de *escravidão por dívida*, em que modos de dependência são arquitetados por estratégias perversas e violentas para se tornarem “produtoras de dinheiro [...] e de capital em potencial” (Ibid., p. 56). Ora, não é isto que a milícia opera pela dívida, sobretudo numa subserviência apoiada pelo medo da violência, que promove ordenamento e é prerrogativa de expedientes de espoliação?

Novamente, é importante notar que isto não se trata de uma apologia à práxis miliciana. Aqui ressaltamos esta proximidade apenas para compreender as especificidades de práticas espoliativas do capital. É um esforço de enquadrar tais estratégias dentro de um conjunto mais amplo, junto de tantas outras que são institucionalizadas e admitidas pelo Estado; e que tem como pré-condição o regime de propriedade privada, sobretudo da terra e, no caso da dívida, também a realização de trabalho futuro.

Estes casos, portanto, não são exóticos ou excepcionais. São frutos do movimento fundamental e constitutivo da reprodução ampliada do capital. Elas se dão, como argumentamos, sob os mesmos termos e princípios (mercadológicos ou jurídicos) que sustentam o ordenamento social do Estado moderno. O que nos parece ser novo e particular, nestes espaços, é a forma que a milícia internaliza diferentes funções em seu benefício. Enquanto o Estado – dentre outros tantos papéis desempenhados – regula mercados e coordena a extração de excedentes (gerindo impostos, mitigando desigualdades, concedendo subsídios, etc.) para que o mercado opere com suas atividades, é a própria milícia que, ao mesmo tempo, assume o papel de autoridade coordenadora da extração de excedentes sociais e potencializa seus próprios ganhos econômicos e políticos no mercado. Assim, as contradições que emergem da complexidade da articulação entre Estado e mercado são, em boa parte, mitigadas pela milícia ao incorporar esta dupla função. Desta forma, incrementa-se tanto sua capacidade de coordenação autoritária da produção do espaço quanto de expropriar riqueza social.

A diferença entre estas duas formas de ordenamento do território e dos mercados – a estatal e a miliciana –, embaçada pela violência das duas pontas, pode parecer, portanto, *meramente formal* (ou arbitrária). Mas não é. Pois tudo que trouxemos aqui aponta para um cenário de expropriação ainda mais avançado e violento do que até então se via. Não obstante, o que se ressalta é que, para estas violências e roubos estruturantes da possibilidade de avanço do capital na periferia, o regime de propriedade privada da terra mantém-se tão central como sempre o foi. Ela própria é estruturante destas violências.

³³ É interessante lembrar que este papel exercido pela dívida também se nota no mercado ilícito das drogas. Ver Misse (2006, p. 101-102, 160 e 190) para o sistema de venda de drogas em consignação em diversos níveis.

CONSIDERAÇÕES FINAIS: O PROBLEMA TEÓRICO E A CONDIÇÃO PERIFÉRICA

Nos defrontamos com um paradigma que vai além da autoconstrução e ultrapassa a lógica dos *senhores de capitalzinho* que Sergio Ferro ([1969] 2006) tratou, ou da *burguesia favelada* como chamou Machado da Silva ([1967] 2011). Agora, superam-se os termos de uma acumulação atomizada que apenas *emula* práticas de acumulação capitalista. Trata-se de uma forma avançada e continuada de desenvolvimento de capitais locais. Por sua vez, esta produção que se eleva à condição de novo circuito de reprodução de capitais integra também um esquema de acumulação mais amplo, heterogêneo, que se hibridiza ao lançar mão de expedientes espoliativos que, em algumas circunstâncias, não são inerentemente capitalistas. Isto é, um conjunto de estratégias violentas e sistemáticas de apropriação e expropriação da riqueza social que estão além das determinações do capital – ou, pelo menos, distantes da experiência predominante nas regiões em que foi possível arrestar estas práticas (deslocando-as para as periferias).

Assim que o reordenamento e a consolidação destes regimes de domínio local, com mobilização estratégica da violência por grupos como a milícia, e a emergência destes *mercados de segurança* foram fundamentais para elevar a outro patamar os mercados imobiliários que já se desenvolviam antes nas favelas. Ao atuar como pedras angulares de *estabilização* das relações, torna-se possível sustentar um regime de propriedade próprio que se sobrepõe à ordem legal e ao ordenamento territorial do Estado. E, nestas brechas, emerge a possibilidade de realização destes empreendimentos que tratamos.

De modo semelhante, condicionados a uma reestruturação do poder local, vem tornando-se viável a elevação destes mercados também em territórios dominados por outros grupos, sob diferentes modulações, com diferentes graus (i) de controle deste mercado *ilegal* de terra e de moradia, (ii) de oligopolização e (iii) de especialização de agentes (alterando os termos de competição e cooperação), (iv) de padronização de produtos (e de relações de produção) e (v) de internalização de formas de controle social nestes territórios (além do simples desempenho de suas atividades). E isto está claro, seja no Brasil a partir das dinâmicas imobiliárias que se notam em favelas das grandes metrópoles³⁴, ou noutros países da América Latina³⁵. Afinal, a expansão das fronteiras de controle e exploração *através* da produção imobiliária não é só viável, mas extremamente vantajosa econômica- e politicamente.

Porém, apesar desta reestruturação econômica e de poder promovida nestes territórios, nosso argumento é de que, sob alguns aspectos, não há algo de particularmente *novo* quanto ao que é fundamental e estruturante destas dinâmicas, tanto as imobiliárias (capitalistas) quanto as espoliativas (não associadas diretamente a circuitos produtivos, de mobilização do trabalho para captura de trabalho não-pago). A convergência destes processos particulares e os movimentos gerais do próprio capital vêm se tornando mais

³⁴ A exemplo daquelas dominadas pelo PCC em São Paulo, ver Meyer *et al.* (2017), Guerreiro (2024), Lacerda e Telles (2024) e reportagem de S. Quintella sobre a verticalização de Paraisópolis, *Veja São Paulo* em 20/08/2016. Disponível no [link](#). Para o caso dos prédios do CV no Rio de Janeiro, ver reportagem de M. Nunes. O Globo em 03/07/2024. Disponível no [link](#).

³⁵ Ver Dammert-Guardia *et al.* (2024) para casos no Peru e Zomera e Fuentes Días (2024) no México.

evidentes: tal como para o capital em geral, a sustentação de um regime de propriedade privada é central, pois garante diversas vias estratégicas de expropriação da riqueza social, desde uma reprodução de capitais por apropriação de diferentes rendas através da venda e aluguel de imóveis à uma acumulação mais violenta por coerção e subtração patrimonial. E é isto que ocorre tanto pelo mercado imobiliário tradicional e pelo Estado, quanto nestes territórios através de grupos milicianos. Certamente isto ocorre com diferenças, mas não vivemos a exceção ou qualquer coisa atípica ao capital, senão uma reformulação da expressão de suas bases que se tornam mais potentes e violentas nas periferias.

Thiago Canettieri (2022) constrói um argumento que converge em sentido ao que queremos evidenciar. A extenuação das frentes tradicionais da acumulação (com crises intensas e frequentes que anunciam limites perigosos à reprodução do capital) faz inverter o dito *impulso civilizatório* do capital. Lembremo-nos da metáfora da *brasilianização* do mundo que propôs Arantes (2004). Se antes era o *centro* que se projetava sobre a *periferia*, hoje é a condição periférica que ameaça de se generalizar no globo, descontinuando garantias sociais e a experiência democrática. As formas de expropriação mais avançadas, degradantes da vida da periferia, são re-centralizadas como motores da reprodução ampliada do capital. Este é o processo de renovação de práticas espoliativas que Harvey (2003) enxerga do centro – que deve ser tomado com a ressalva de Virgínia Fontes (2010, p. 62-73): a novidade é apenas o redirecionamento ao centro destas violências. Estruturantes do capital, elas nunca foram interrompidas e estiveram *sempre presentes* nas periferias. As duras palavras de Slavoj Žižek (2010) sobre *a vida no fim dos tempos* tornam mais urgente do que nunca o lema *socialismo ou barbárie* de Rosa Luxemburgo.

E, neste sentido, nos referimos ao que Lefebvre ([1970] 2002, p. 93) projetou para o futuro do urbano que se dilapidava: “na medida em que algumas relações de produção e de propriedade não sejam transformadas, a centralidade [o urbano] sucumbirá ao golpe dos que utilizam tais relações em seu proveito. Ela será, no melhor dos casos, ‘elitista’, no pior deles, militar e policial”. É o que vemos hoje se concretizar através das lentes que Graham (2010) nos oferece para discutir uma perigosa tendência global, uma em que o Estado abandona as pretensões de universalização de direitos sociais e se volta à coerção e à violência explícita como disciplinadores do cotidiano. Seu *urbanismo militarizado* encontra novos horizontes no domínio das milícias e na produção do espaço que se opera através dele.

É, portanto, na seletividade da garantia de direitos (em negação de uma pressuposta universalidade) e no recurso à violência como ordenamento social (isto é, nestes desdobramentos do neoliberalismo no urbano) onde se localiza a base e a sustentação para os movimentos de consolidação de grupos como milícias. E é através do domínio armado que se viabiliza a reestruturação do modelo de negócio destes grupos, expandindo fontes de receitas e avançando também para a produção do ambiente construído³⁶. A realidade

³⁶ Leandro Benmergui e Rafael Gonçalves (2019) chamam a isto de *urbanismo miliciano*. Não nos apropriamos deste conceito neste contexto mais amplo, pois, primeiro, nos parece mais prudente não desviar a atenção de tantas outras frentes disputadas de precarização e militarização da vida – apenas uma das quais se dá através do domínio das milícias

das *periferias urbanas* da *periferia do capital* se transforma – a precariedade se aprofunda – conforme a própria produção do espaço assume nova direção: a de fortalecer o controle territorial e assegurar o privilégio de explorá-lo economicamente, potencializando as forças da acumulação desigual. Tal é refuncionalização do espaço no esquema geral de reprodução do capital, em que ele próprio assume o papel de intermediar e promover a distribuição (apropriação desigual) dos excedentes sociais, para além (e complementarmente) ao que se alcança propriamente pela produção capitalista de mercadorias tradicionais (LEFEBVRE, [1970] 2002, p. 143).

Não podemos mais, portanto, tomar a *favela* como expressão de *alteridade* (de racionalidade, valores, comportamentos, práticas, etc.) daquilo que se dá no *asfalto*. Por vias complexas de interação entre moradores, empreendedores (associados ou não ao chamado *mundo do crime*) e o próprio Estado se apagam fronteiras supostamente bem definidas entre os mundos dicotomizados da *favela* e do *asfalto*. Este é o *mito da marginalidade*, um problema teórico (de segmentação do pensamento e do discurso como reflexo de segmentação da própria cidade) que Perlman (1977) tanto contribuiu para desconstruir e que ainda persiste em narrativas acadêmicas e no senso comum ao tratar da favela.

Fica explícito, novamente, a convergência de sentido destes processos e por isto a importância de aproximar estas discussões. Mais do que o esforço de classificar práticas e territórios como *dentro* ou *fora* destes campos estrategicamente definidos, importa o próprio processo de disputa, organização e manutenção destas fronteiras por agentes interessados na criminalização (ou descriminalização) de determinados repertórios. Neste contexto, a seletividade das repressões ou tolerâncias aos desafios e transgressões das normas vigentes evidenciam o conteúdo ideológico dinâmico e mutável da administração destes *ilegalismos* – estes “objetos da forma de incidência do governo das populações” (HIRATA, 2010, p. 88) que são reflexo das forças e do poder político estruturantes da nossa formação social. Assim se promove uma “contínua refundação da lei’ ou sua construção permanente e cotidiana” (Ibid.), diante da contínua (e conflituosa) refundação das bases da reprodução social. É necessário um esforço de compreensão das especificidades daquilo que nos afasta de uma vida digna e da condição cidadã: estes processos operados pelo medo, pela violência e pelas mais cruéis formas de expropriação do trabalho no cotidiano que agora se potencializam através de uma sofisticada produção capitalista do espaço.

Para não encerrar em tom (tão) pessimista, lembremos de um conflito recente (e também violento): a invasão do Comando Vermelho (maior facção do tráfico do Rio de Janeiro) à favela da Muzema³⁷, que abalou o controle miliciano, expulsando moradores e tomando imóveis. Ainda que seja mais um desalento, o embate entre estes grupos reforça que nenhum domínio é absoluto. Lembremos também que, se é uma crise de legitimidade do Estado nestes territórios que abre espaço para estes grupos, o caminho de sua superação é

– e, segundo, para também não secundarizar o fato de que estas práticas de produção do urbano se integram a um modelo de negócio e regime de dominação territorial mais amplos.

³⁷ Ver reportagem de Gabriela Moreira e Adriana Cruz, *GI* em 01/11/2024. Disponível no [link](#).

inverso: o fortalecimento da experiência democrática; da universalização de direitos; da garantia de cidadania; e da participação social. Um dos grandes desafios, porém, ainda será a forte presença de representantes de grupos milicianos em todas as esferas do poder público.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- 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. **Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras**. Porto Alegre: ANTAC, 2009. p. 49-79.
- ALERJ. **Relatório final da Comissão Parlamentar de Inquérito (Resolução nº 433/2008) destinada a investigar a ação de milícias no âmbito do Estado do Rio de Janeiro**. Assembleia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, p. 282. 2008.
- ARANTES, P. E. **Zero à esquerda**. São Paulo: Conrad, 2004.
- ARANTES, P. E. **O novo tempo do mundo**. São Paulo: Boitempo, 2014.
- AZEVEDO, S. D.; ANDRADE, L. A. G. D. **Habitação e poder: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional Habitação**. Rio de Janeiro: Zahar, 1982.
- BALL, M. The development of capitalism in housing provision. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 5, n. 2, p. 145-177, 1981.
- BENMERGUI, L.; GONÇALVES, R. S. Urbanismo Miliciano in Rio de Janeiro. **NACLA Report on the Americas**, v. 51, n. 4, p. 379-385, 2019.
- BRUM, M. S. I. **Cidade Alta: história, memórias e o estigma de favela num conjunto habitacional do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro, Tese de Doutorado: UFF, 2011.
- BURGOS, M. B. Favela, cidade e cidadania em Rio das Pedras. In: BURGOS, M. B. **A utopia da comunidade: Rio das Pedras, uma favela carioca**. Rio de Janeiro: PUC-Rio, Loyola, 2002. p. 21-90.
- CANESTRARO, M. L. ¿Ilegales, irregulares, informales? Aportes para un debate sobre el suelo. **Nómadas. Critical Journal of Social and Juridical Sciences**, p. 249–370, 2013.
- CANETTIERI, T. O devir-periferia do mundo: crise do capital e a condição periférica. **GEOgraphia**, v. 24, n. 52, p. 1-18, 2022.
- CARDOSO, A. L. et al. Urbanização de favelas no município do Rio de Janeiro: condicionantes políticos, institucionais e normativos. In: CARDOSO, A. L.; LUFT, R. M.; XIMENES, L. A. **Urbanização de favelas no Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2023. p. 35-232.
- CARDOSO, A. L.; XIMENES, L. A.; LUFT, R. M. A trajetória da urbanização de favelas na cidade do Rio de Janeiro: condicionantes institucionais, aspectos normativos e a regularização fundiária. In: SILVA, M. N.; CARDOSO, A. L.; DENALDI, R. **Urbanização de favelas no Brasil: trajetórias de políticas municipais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2022. p. 201-234.
- CAVALCANTI, S. Depoimento: O que fazer com a população pobre? A favela nos anos 60. In: FREIRE, A.; OLIVEIRA, L. L. **Capítulos da memória do urbanismo carioca: depoimentos ao CPDOC | FGV**. Rio de Janeiro: Folha Seca, 2002. p. 78-102.
- CHALHOUB, S. **Cidade febril: cortiços e epidemias na corte imperial**. São Paulo: Companhia das Letras, 1996.
- COMPANS, R. A regularização fundiária de favelas no Estado do Rio de Janeiro. **Revista Rio de Janeiro**, v. 9, p. 41-53, 2003.

- DAMMERT-GUARDIA, M. et al. De la informalidad urbana al régimen urbano especulativo: análisis comparativo de tres ciudades del Perú. **Ciudad y Territorio, Estudios Territoriales**, v. 56, n. 222, 2024.
- FELTRAN, G. O valor do pobres: a aposta no dinheiro como mediação para o conflito social contemporâneo. **Caderno CRH**, v. 27, n. 72, p. 495-512, 2014.
- FERRO, S. A produção da casa no Brasil. In: FERRO, S. **Arquitetura e trabalho livre**. São Paulo: Cosac Naify, [1969] 2006. p. 61-104.
- FONTES, V. **O Brasil e o capital-imperialismo: teoria e história**. Rio de Janeiro: UFRJ, 2010.
- FOUCAULT, M. **Vigiar e punir**. Petrópolis: Vozes, [1975] 1997.
- GEMAL, K. F. **Remocionismo e conjuntos habitacionais: o par que assombrou as favelas do Rio de Janeiro nas décadas de 1960 e 1970**. Rio de Janeiro, Trabalho de Conclusão de Curso: UERJ, 2022.
- GEMAL, K. F. O rentismo e suas formas derivadas de reprodução do capital através do ambiente construído. **GeoUERJ**, 2024. 1-28, 44.
- GEMAL, K. F. Fronteiras da promoção imobiliária capitalista em favelas: as bases concretas e teóricas das transformações em territórios de domínio armado no Rio de Janeiro. **Anais do XXI Enanpur**, Curitiba, 2025.
- GENI. **A expansão das milícias no Rio de Janeiro: uso da força estatal, mercado imobiliário e grupos armados**. Grupo de Estudos Novos Ilegalismos – UFF. Rio de Janeiro. 2020.
- GILBERT, A. **Housing in Latin America**. Washington: Inter-American Development Bank, INDES-European Union Joint Program Working Paper, 2001.
- 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.
- GONÇALVES, A. L. V. **Quem corre pra viver, quem corre perigo: violência e produção do espaço periférico em São Paulo**. São Bernardo do Campo, Dissertação de Mestrado: UFABC, 2023.
- GONÇALVES, A. L. V. et al. A privatização das políticas de regularização fundiária: uma análise do panorama atual em São Paulo. **Anais do XXI Enanpur**, Curitiba, 2025.
- GONÇALVES, R. S. Da política da “contenção” à remoção: aspectos jurídicos das favelas cariocas. In: MELLO, M. A. D. S., et al. **Favelas Cariocas - ontem e hoje**. Rio de Janeiro: Garamond, 2012. p. 253-278.
- GRABOIS, G. P. **Em busca da integração: a política de remoção de favelas do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro, Dissertação de Mestrado: UFRJ, 1973.
- GRAHAM, S. **Cities under siege: the new military urbanism**. New York: Verso, 2010.
- GUERREIRO, I. D. A. Produção imobiliária em periferias de São Paulo: ilegalismos sob lógica rentista. **Cadernos Metrôpole**, v. 26, n. 61, p. 1-28, 2024.
- HARVEY, D. Labor, Capital and class struggle around the built environment in advanced capitalist societies. **Politics Society**, 1976. 6, p. 265-295.
- HARVEY, D. **The new imperialism**. Oxford: Oxford University Press, 2003.
- HIRATA, D. **Sobreviver na adversidade: entre o mercado e a vida**. São Paulo, Tese de Doutorado: USP, 2010.
- HIRATA, D. et al. The expansion of milícias in Rio de Janeiro - political and economic advantages. **Journal of Illicit Economies and Development**, v. 4, n. 3, p. 257-271, 2022.
- JARAMILLO, S. Las formas de producción del espacio. In: COBOS, E. P. **Ensayos sobre el problema de la vivienda en América Latina**. Cidade do México: Latina UNAM, 1982. p. 149-212.

- LACERDA, L. G.; TELLES, V. D. S. Fronteiras urbanas, mercados em disputa: jogos de poder na produção de espaços. **Cadernos Metrópole**, v. 26, n. 61, 2024.
- LEFEBVRE, H. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, [1970] 2002.
- LEITE, M. P. Da "metáfora de guerra" ao projeto de "pacificação": favelas e políticas de segurança no Rio de Janeiro. **Revista Brasileira de Segurança Pública**, v. 6, n. 2, p. 374-389, 2012.
- LENCIONI, S. Acumulação primitiva: um processo atuante na sociedade contemporânea. **Confins**, v. 14, 2012.
- MACHADO DA SILVA, L. A. A política na favela. [**Cadernos Brasileiros**] **DILEMAS: Revista de Estudos de Conflito e Controle Social**, v. 4, n. 4, p. 699-716, [1967] 2011.
- MACHADO DA SILVA, L. A. Violência Urbana: representação de uma ordem social. In: NASCIMENTO, E. P.; BARREIRA, I. A. **Brasil Urbano: Cenários da Ordem e da Desordem**. Rio de Janeiro: Notrya, 1993. p. 131-142.
- MACHADO DA SILVA, L. A. Sociabilidade violenta: por uma interpretação da criminalidade contemporânea no Brasil urbano. **Sociedade e Estado**, v. 19, n. 1, p. 53-84, 2004.
- MACHADO DA SILVA, L. A. "Violência urbana", segurança pública e favelas. **Caderno CRH**, v. 23, n. 59, p. 283-300, 2010.
- MAGALHÃES, A. F. A configuração da propriedade imobiliária em favelas e seus processos de formalização: análise a partir de um estudo de caso. In: MELLO, M. A. D. S., et al. **Favelas Cariocas - ontem e hoje**. Rio de Janeiro: Garamond, 2012. p. 279-312.
- MAGALHÃES, A. F. A urbanização de favelas e seu "day after": o problema da introdução da legislação de uso do solo em favelas "urbanizadas". In: CARDOSO, A. L.; LUFT, R. M.; XIMENES, L. A. **Urbanização de favelas no Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2023. p. 511-545.
- MAGALHÃES, A. F. et al. O mercado imobiliário de aluguel em favelas do Rio de Janeiro: 'informalidade' ou outras formas de formalidade? **Anais: XV ENANPUR**, São Paulo, v. 1, p. 15, 2012.
- MANSO, B. P. **A república das milícias: Dos esquadrões da morte à era Bolsonaro**. São Paulo: Todavia, 2020.
- MARICATO, E. O nó da terra. **Revista Brasileira de Direito Ambiental**, v. 4, n. 15, p. 191-195, 2008.
- MBEMBE, A. **Necropolítica**. São Paulo: n-1 edições, 2018.
- MELLO, J. O. B. D. **"Urbanização sim, remoção não": A atuação da Federação de Associações de Favelas do Estado da Guanabara nas décadas de 1960-1970**. Niterói, Dissertação de Mestrado: UFF, 2014.
- MELO, M. A. Política de habitação e populismo: o caso da Fundação da Casa Popular. **Revista de Urbanismo e Arquitetura**, v. 3, n. 1, p. 39-61, 1990.
- MEYER, J. et al. Mercado imobiliário na favela de Paraisópolis: aproximando-se ao mercado formal. **16ª Conferência Internacional da LARES**, São Paulo, 2017.
- MIRANDA, K. A. D. "Vargem Grande vale a luta": a luta contra a remoção em Vargem Grande/RJ. **Anais: XVI Simpurb**, Vitória, p. 1664-1681, 2019.
- MISSE, M. **Crime e violência no Brasil contemporâneo: Estudos de sociologia do crime e da violência urbana**. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2006.
- MUNIZ, J. D. O.; DIAS, C. N. Domínios armados e seus governos criminais – uma abordagem não fantasmagórica do "crime organizado". **Estudos avançados**, v. 36, n. 105, p. 131-152, 2022.
- OLIVEIRA, F. D. **Crítica à razão dualista**. São Paulo: Boitempo, [1972] 2003.

- PARTIDA, D. Z.; FUENTES DÍAS, A. Estado, ilegalidade e a produção do espaço de Culiacán, Sinaloa, México. **Cadernos Metrópole**, v. 26, n. 61, 2024.
- PERLMAN, J. **O mito da marginalidade: favelas e política no Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1977.
- PERLMAN, J. Favelas ontem e hoje (1969-2009). In: MELLO, M. A. D. S., et al. **Favelas Cariocas - ontem e hoje**. Rio de Janeiro: Garamond, 2012. p. 213-234.
- REZENDE, V. L. F. **Planejamento e política fundiária: o caso do Rio de Janeiro**. São Paulo, Tese de Doutorado: USP, 1995.
- ROLNIK, R. **A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. São Paulo: Studio Nobel, 1997.
- SANTOS, C. S. Espaços penhorados: expansão e captura da nas franjas da metrópole. **Revista do Departamento de Geografia**, v. 43, p. 1-15, 2023.
- SILVA, M. N. D.; CARDOSO, A. L.; DENALDI, R. **Urbanização de favelas no Brasil: trajetórias de políticas municipais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2022.
- SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, E. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. 2ª. ed. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982. p. 21-36.
- TELLES, V. Nas dobras do legal e do ilegal: Ilegalismos e jogos de poder nas tramas da cidade. **Dilemas: Revista de Estudos de Conflito e Controle Social**, 2010. 97-126, 2(5-6).
- VALLA, V. Educação, participação, urbanização: uma contribuição à análise histórica das propostas institucionais para as favelas do Rio de Janeiro, 1941-1980. **Cadernos de Saúde Pública**, v. 1, n. 3, p. 282-296, 1985.
- VALLADARES, L. D. P. **Passa-se uma casa: análise do programa de remoções de favelas do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Zahar, 1978.
- VALLADARES, L. D. P. Que favelas são essas? **Insight Inteligência**, v. 2, n. 8, p. 63-68, 1999.
- VALLADARES, L. D. P. **A invenção da favela: do mito de origem a favela.com**. Rio de Janeiro: FGV, 2005.
- ZALUAR, A. Crime, medo e política. In: ZALUAR, A.; ALVITO, M. **Um século de favela**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 1998. p. 209-232.
- ZALUAR, A.; CONCEIÇÃO, I. S. Favelas sob o controle das milícias no Rio de Janeiro. **São Paulo em Perspectiva**, v. 21, n. 2, p. 89-101, 2007.
- ZIZEK, S. **Living in the end of times**. Londres: Verso Books, 2010.

SOBRE O AUTOR

Kamir Gemal  - Geógrafo (IGEOG/UERJ) e Doutorando em Planejamento Urbano e Regional (FAU/USP)

E-mail: kamirgemal@gmail.com

Data de submissão: 26 de dezembro de 2024

Aceito para publicação: 16 de abril de 2025

Data de publicação: 29 de abril de 2025