

# Transformações na estrutura socioespacial das Favelas cariocas: a Rocinha como um exemplo

Gerônimo Leitão

## Resumo

Este trabalho pretende contribuir para uma melhor caracterização da dinâmica da produção do ambiente construído nas favelas cariocas, a partir de um estudo sobre a favela da Rocinha, localizada na zona sul da cidade do Rio de Janeiro. Procuramos demonstrar, inicialmente, que, ao longo de cinquenta anos, de um espaço de uso predominantemente residencial, a Rocinha evoluiu para outro, cada vez mais complexo. Nesse período, ocorreram mudanças significativas no processo de construção da moradia, sendo que, nos últimos vinte anos, verificou-se, também, a estruturação de um expressivo mercado imobiliário informal na favela. Apesar das particularidades da Rocinha, as considerações sobre essa comunidade contribuem para uma compreensão do que ocorre nas demais favelas cariocas, no início do século XXI.

**Palavras-chave:** favelas cariocas; Rocinha; mercado imobiliário informal; produção da moradia em assentamentos informais; estrutura socioespacial de favelas.

## Abstract

*This work intends to contribute to a better characterization of the production dynamics of the constructed environment in slums of Rio de Janeiro, by means of a study of Rocinha, located in the south part of the city. First, we demonstrate that, during a period of fifty years, Rocinha's space use, which used to be a predominantly residential, became more complex. Changes also happened in the dwellings' construction process and, over the last two decades, a significant informal real estate market has been structured in the slum. Despite the particularities of Rocinha, the considerations about this community can contribute to an understanding of what happens in other slums of the city of Rio de Janeiro, in the beginning of the 21<sup>st</sup> century.*

**Keywords:** *Rio de Janeiro's slums; rocinha; informal real estate market; dwelling production in informal settlements; socio-spatial structure of slums.*

## Rocinha: a maior Favela da América Latina, uma cidade cearense ou mais um bairro carioca?

Nos últimos vinte anos, poucas cidades<sup>1</sup> no estado do Rio de Janeiro cresceram tanto, proporcionalmente, quanto esta: sua população praticamente triplicou.<sup>2</sup> Os novos moradores vieram, em sua maioria, do nordeste do país. São cearenses, paraibanos, pernambucanos, alagoanos, enfim, gente de todas as partes dessa região<sup>3</sup> do país. Diz-se, mesmo, que os moradores dessa cidade se não são nordestinos, são filhos ou netos daqueles que vieram tentar a sorte no Rio de Janeiro e por aqui ficaram.

Como em qualquer outra cidade fluminense, nesta também existem lugares onde moram os que têm maior renda e outros onde vivem aqueles que são mais pobres.<sup>4</sup> Isso pode ser verificado não apenas na aparência de ruas e de edifícios. Pode ser observado, também, nas palavras dos próprios moradores: quando alguém diz que mora neste ou naquele lugar, está dando mais informações do que tão-somente seu endereço.

O diversificado comércio local – com mais de 1.500 estabelecimentos – não fica nada a dever ao de muitas cidades e é motivo de orgulho para os moradores, quando afirmam que, cada vez mais, não é preciso sair para outros lugares em busca daquilo que precisam comprar.<sup>5</sup> Há quem diga, inclusive, que não passa um mês sem que um novo estabelecimento comercial abra suas portas. São, em sua quase totalidade, micro e pequenas empresas, embora já se tenha notícia do interesse de grandes organizações se instalarem lá. Muitas dessas pequenas

empresas têm tido, inclusive, acesso a linhas especiais de financiamento, o que contribuiu para estimular, ainda mais, o crescimento dos negócios.<sup>6</sup> Novas oportunidades surgem todos os dias, inclusive no setor das atividades turísticas: a cidade passou a ser, recentemente, incluída no roteiro de agências, que levam até lá visitantes – estrangeiros, sobretudo – para conhecerem as belezas da natureza, as peculiaridades do seu urbanismo e o estilo de vida de seus moradores.

A vitalidade da atividade comercial nessa cidade só parece menor do que a da construção civil: a impressão que se tem é a de que se está num canteiro de obras permanente, tal o número de edificações sendo construídas, ampliadas e reformadas. Para atender a uma demanda crescente por espaço, a solução encontrada por muitos é a verticalização das moradias,<sup>7</sup> investindo tudo que podem nas fundações, já que delas depende, principalmente, esse processo de crescimento para o alto. Muita gente não acredita em quanto se paga e quantas são as transações de compra, venda e locação que ocorrem nessa cidade: num de seus bairros, o valor do aluguel de um apartamento, só para citar um exemplo, equivale ao de um imóvel com características semelhantes nos bairros da Glória, Catete e Flamengo, na zona sul da cidade do Rio de Janeiro.<sup>8</sup>

Mas lá não se vive só para o trabalho: a cultura e o lazer também têm o seu lugar – e importante. É bem verdade que não há um cinema ou um teatro – mas esse também é um problema de outras cidades do interior fluminense. Porém, da casa noturna de espetáculos – onde já se apresentaram alguns dos principais artistas da música popular brasileira – aos grupos amadores de teatro – que, muitas vezes, realizam suas

apresentações pelas ruas da cidade –, passando pelos cantadores nordestinos que entoam seus versos na feira realizada na praça principal e a escola de samba criada no final dos anos 80, pode-se dizer, sem medo de errar, que a cultura está presente por toda parte. Tudo isso sem contar a Rádio FM, inaugurada há alguns anos e que se transformou em mais um motivo de orgulho para a comunidade local,<sup>9</sup> assim como o sistema de tv a cabo, cuja implantação conectou a cidade ao que acontece no resto do mundo.<sup>10</sup>

Nessa cidade, as associações de moradores têm lutado, ao longo dos anos, pela melhoria das condições de vida da população local. Algumas são mais atuantes e representativas do que outras, contudo, essas entidades desempenham, ao lado de outras organizações não-governamentais, um importante papel no dia-a-dia da comunidade.<sup>11</sup>

Mas também existem problemas – e são muitos. A começar pela infra-estrutura, que a maioria de seus habitantes considera o principal problema existente na comunidade. São inúmeras as queixas referentes à ausência de investimentos do poder público em obras de saneamento básico – não sem razão: a maioria das ruas não possui rede de esgoto e o abastecimento de água é bastante precário em algumas localidades. Apesar das diversas clínicas privadas que lá se instalaram nos últimos anos – algumas até sofisticadas<sup>12</sup> –, a população reivindica, também, um melhor atendimento público na área de saúde.

Há, ainda, a violência<sup>13</sup> – um assunto sobre o qual a maioria dos moradores evita comentar com aqueles que são de fora. As lideranças de associações comunitárias lamentam que, volta e meia, jornais e revistas associem o lugar onde vivem ao crime

e à violência, como aconteceu, anos atrás, com o município de Duque de Caxias, na Baixada Fluminense. Para essas lideranças, não é justo que “*toda uma comunidade de gente trabalhadora*” tenha “*sua reputação manchada*” pela ação de um pequeno grupo de criminosos. Muitos se queixam, também, de arbitrariedades praticadas por policiais.<sup>14</sup> Mesmo assim, reconhecem, com pesar, o poder que o narcotráfico possui na cidade e que se manifesta de diferentes modos: da assistência social a famílias pobres à garantia de manutenção da segurança nas áreas situadas no entorno dos pontos de comercialização de drogas.

Essa “cidade”, contudo, não existe. Exceto, talvez, no imaginário de muitos de seus moradores. Nesse imaginário, existe, sim, uma cidade chamada Rocinha. Localizada na zona sul da cidade do Rio de Janeiro, é, para muitos, a maior favela da América Latina – uma expressão invariavelmente utilizada, principalmente pela imprensa, para qualificá-la. Para quem mora na Rocinha, é algo mais do que isso: trata-se de uma verdadeira cidade, com vários “bairros”, que possuem, cada um deles, uma identidade própria. Alguns dos cearenses que lá vivem – e são muitos – chegam mesmo a dizer, num misto de orgulho e exagero, que a “*Rocinha é a segunda maior cidade do Ceará, depois de Fortaleza*”, tal o número de “conterrâneos”.

Nem a “maior favela da América Latina”, nem a “segunda maior cidade do Ceará”: desde a metade dos anos 1980, a Rocinha é mais um bairro<sup>15</sup> da cidade do Rio de Janeiro, por decisão da então administração municipal – um destino certamente não imaginado pelas espanholas que cultivavam uma pequena roça nesse local, cinqüenta anos antes.

Ocupando, atualmente, uma área de aproximadamente 454.000 metros quadrados, na encosta dos morros Dois Irmãos e Laboriaux, a Rocinha limita-se na parte mais baixa com a auto-estrada Lagoa-Barra (RJ-071) e se desenvolve até os pontos mais altos, margeando a Estrada da Gávea. O terreno ocupado pela favela apresenta forma de concha e é constituído de uma parte plana, que representa o núcleo central, junto à entrada do Túnel Dois Irmãos, desenvolvendo-se, em seguida, por terrenos de grande declividade até o topo do morro. Variadas fontes apontam números que oscilam entre 45 mil e 200 mil habitantes, contudo, dados apresentados pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro<sup>16</sup> revelam uma população de 56.313 moradores, no ano de 2000.

A Rocinha tem como vizinhos os bairros da Gávea e de São Conrado – duas áreas residenciais das elites cariocas. Essa proximidade evidencia, especialmente para o olhar do visitante estrangeiro, as disparidades da distribuição de renda em nosso país: afinal, não é necessário caminhar muito mais do que um quilômetro para ir do “inferno” dos precários casebres de madeira – localizados em áreas de risco na encosta, sem água corrente e esgoto – ao “céu” das sofisticadas lojas de um dos mais requintados *shopping-centers* do Rio de Janeiro, onde é possível encontrar os mais caros artigos de consumo.

Os dados apresentados, em março de 2001, pelo Relatório de Desenvolvimento Humano do Rio de Janeiro – elaborado pela Organização das Nações Unidas em parceria com o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea) e a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – confirmam essa polarização social: a Gávea tem o segundo maior IDH

(Índice de Desenvolvimento Humano) da cidade – 0,89, numa escala de 0 a 1 –, enquanto a Rocinha tem o quarto pior – 0,59. Quanto à educação, metade da população da Gávea tem nível superior, enquanto que somente 2% de seus moradores são analfabetos. O oposto ocorre na Rocinha: 20% dos cidadãos que lá vivem não sabem ler nem escrever e apenas 2% tiveram acesso a cursos universitários. Enquanto que a escolaridade média na Gávea alcança doze anos de estudo, na Rocinha reduz-se a quatro anos. Ainda no campo da educação: na Gávea, apenas 5% das crianças de 7 a 14 anos estão fora da escola, porém, na Rocinha, 25% das crianças não têm acesso às escolas.

No que se refere à renda, a disparidade é tão acentuada quanto nos índices relativos à educação: a renda *per capita* da Gávea é dez vezes maior do que a da Rocinha. Na Gávea, apenas 1% dos moradores ganham menos de meio salário mínimo por mês. Na Rocinha, esse número alcança 41%. Na Gávea, a renda média mensal é de R\$2.042,00, na Rocinha, apenas R\$214,00. A taxa de mortalidade infantil na Rocinha é cinco vezes mais alta do que na Gávea. Os moradores desse bairro, no entanto, vivem, em média, 13 anos a mais do que aqueles que vivem na Rocinha.

Por sua vez, no que diz respeito ao acesso à infra-estrutura de saneamento básico, 99% dos moradores da Gávea dispõem de rede de esgoto oficial, ao passo que na Rocinha, 60% da população não possui esgotamento sanitário adequado. Entretanto, é possível encontrar, nessa comunidade favelada, áreas relativamente bem providas de infra-estrutura – abastecimento de água, esgotamento sanitário, vias pavimentadas, iluminação pública –, como no caso

do Bairro Barcelos (setor localizado na parte baixa do morro, junto ao acesso do Túnel Dois Irmãos). Porém, também é possível encontrar locais de ocupação mais recente, onde as construções são bastante precárias, desprovidas de qualquer infra-estrutura e, não raro, situadas em áreas de risco.

A Rocinha é, também, o lugar “*onde as coisas acontecem primeiro*”, como afirma uma liderança comunitária local, destacando os projetos inovadores de geração de renda e de promoção social que tiveram início lá e acabaram por repercutir em outras favelas cariocas. Além de ser esse lugar “*onde as coisas acontecem primeiro*”, a Rocinha, apesar de todas as suas particularidades, é uma favela cuja dinâmica de produção do *habitat* traduz o que acontece – em escalas diferenciadas – nas demais favelas cariocas.

## “É mais caro do que na Glória”: o mercado imobiliário da Rocinha

Ao longo das duas últimas décadas, observa-se a estruturação de um expressivo mercado imobiliário informal na Rocinha, sendo que, a partir do final da década de 1970, passa a ocorrer uma crescente diferenciação socioespacial interna, originando o surgimento de vários “bairros” – à semelhança do que se verifica em outras grandes favelas cariocas.

A existência de um mercado imobiliário na favela é tema recorrente, há anos, no noticiário da imprensa carioca.<sup>17</sup> As matérias, quase sempre, destacam os valores alcançados pela venda e locação de imóveis – surpreendentes, no relato dos jornalistas. A surpresa se deve, em parte, à idéia – freqüente

no senso comum – de que as moradias na favela teriam exclusivamente um valor de uso, não se imaginando, portanto, que possam ter, também, um valor de troca. E, de acordo com essa visão, mesmo que ocorram transações de compra e venda, elas seriam inexpressivas do ponto de vista quantitativo. Afinal, a precariedade da infra-estrutura urbana nesses assentamentos informais, a situação irregular da posse da terra e as características das edificações – na quase totalidade dos casos, fora dos padrões edilícios da cidade oficial – parecem tornar ainda mais surpreendente a possibilidade da existência de um mercado imobiliário na favela. Entretanto, várias reportagens, publicadas nas últimas duas décadas, têm destacado algumas particularidades desse mercado informal, cujo surgimento é associado às transformações ocorridas na estrutura socioespacial da favela, nesse mesmo período, bem como à mudanças na relação dessas comunidades com o Estado.

A Rocinha, pelas suas dimensões e, também, pela sua peculiar localização no tecido urbano da cidade do Rio de Janeiro, ocupa lugar de destaque no noticiário referente ao mercado imobiliário informal. Em 1979, uma extensa matéria publicada sobre essa comunidade favelada, no *Jornal do Brasil*,<sup>18</sup> chama a atenção do leitor para a “frenética atividade de exploração imobiliária, construção, vendas (barracos: CR\$100 mil para cima) e aluguéis de quarto e de casas e barracos, que começam em CR\$2 mil e daí sobem”. Os autores da reportagem destacam, nesse “frenético” mercado imobiliário, as chamadas “habitações coletivas”, não só pelos valores cobrados na locação desses imóveis, mas, principalmente, pela precariedade das condições de salubridade

e pelas reduzidas dimensões dos cômodos: “São edifícios de dois, três, quatro, cinco andares, constituídos apenas de quartos e, modo geral, a cada pavimento, correspondendo a um banheiro. Abrigam casais, e, modo geral, famílias de cinco ou mais pessoas. Ou duas famílias dividem o aluguel de CR\$2 a CR\$3 mil”.

Seis anos mais tarde, em novembro de 1985, o mesmo *Jornal do Brasil* publicaria uma reportagem<sup>19</sup> sobre a relação existente entre os investimentos realizados pelo poder público – a execução de obras de saneamento básico e de pavimentação – com a elevação dos valores de aluguéis praticados nas comunidades faveladas. A realização dessas melhorias e o empobrecimento de setores da classe média estariam atraindo novos moradores para a favela. Mais uma vez, a Rocinha é alvo de destaque: “Em algumas favelas, sobretudo na Zona Sul, como a da Rocinha, os aluguéis de kitchnetes chegam a Cr\$300 mil, com reajustes semestrais. Ali, os antigos proprietários compram e reformam velhos prédios para alugá-los a quem não consegue mais pagar por apartamentos em Copacabana ou Botafogo e hoje procuram a favela, que hoje é mais um grande bairro”.

A existência de uma empresa de administração de imóveis no interior da favela, bem como os valores alcançados pela locação e venda desses imóveis, são destacados nessa matéria, que revela, ainda, que, em 1985, mudanças estão em curso na favela da Rocinha: “Barraco, mesmo, só na parte alta do morro, que se junta à favela do Vidigal. Ali, os barracos são vendidos por Cr\$5 milhões a Cr\$20 milhões, e não é sempre que tem para comprar. A maioria das famílias tem renda média mensal de,

pelo menos, um salário mínimo. Mas, ainda há os que chegam sem emprego, por terem conhecidos ali ou porque a favela está perto do mercado de trabalho da Gávea e São Conrado”. Existem, ainda, as áreas mais valorizadas da comunidade, como a Via Ápia, que é “considerada a rua nobre da parte baixa da favela, porque, ali, foi feito há alguns anos um loteamento e os comerciantes locais arremataram os terrenos, embora ninguém tenha escritura definitiva”.

Em dezembro de 1989, uma reportagem com o título “A Rocinha vira o jogo: A favela mais famosa do Brasil torna-se um bairro popular integrado à paisagem”, publicada pela revista *Veja*, ressalta as transformações que ocorreram na comunidade, decorrentes – em parte – de investimentos realizados pelo poder público, bem como seus impactos na estrutura socioespacial da favela, ressaltando o que define como “classificação da Rocinha”: “As casas estão ficando melhores, mais amplas, servidas por esgotos e luz elétrica. Os aluguéis começam a subir, e um apartamento pode custar até 500 cruzados novos por mês”.

Quase dez anos após a publicação dessa reportagem pela revista *Veja*, em 6 de dezembro de 1998, o *Jornal do Brasil* volta a focar o mercado imobiliário informal da Rocinha, com a informação, prestada por um dirigente da Associação Comercial e Industrial da Rocinha (Acibro), de que “um imóvel de dois quartos na Rocinha pode custar até R\$45 mil”, sendo que “o aluguel de um apartamento do mesmo tamanho não sai por menos de R\$500, preço de um equivalente em Botafogo (Zona Sul)”. Apesar dos valores elevados, haveria algumas vantagens para quem compra ou aluga imóveis na Rocinha. O não pagamento do

Imposto Predial e Territorial Urbano é uma delas, como afirmava o então administrador da XXVII Região Administrativa, Jorge Luís Nascimento da Silva: *“Só pagam os que moram nas áreas mais nobres. Isto equivale a 20% da população. Por áreas mais nobres, entenda-se o Bairro Barcelos, considerado o Baixo Rocinha, a Via Ápia e a Dionéia”*.

Outra vantagem proporcionada pelos imóveis adquiridos no mercado imobiliário da Rocinha, destacada por Jorge Luís, *“é que muitos não pagam luz e água: tem muito gato por aí”*. As declarações de um morador recente da Rocinha, *“integrante da nova classe média que veio para a favela”*, apontam outras vantagens: proximidade de locais de trabalho e de amenidades. Segundo Marcus André Figueiredo, funcionário de um hotel em São Conrado, apesar de gastar um pouco mais com o novo aluguel (R\$400), valeu a pena deixar o município de Nova Iguaçu, na Baixada Fluminense: *“O que eu gastava de passagens de ônibus já dá a diferença do aluguel. Agora vou a pé e ainda pego um solzinho. Trabalho perto e tenho tudo o que quero por aqui”*.

Em março de 1999, o jornal *O Globo*, revelava que *“morar na Rocinha é tão caro quanto em Copacabana”*. De acordo com a matéria publicada, a Rocinha seria *“um dos bairros mais novos e valorizados do Rio”* e, mais uma vez, são destacados os serviços, o comércio diversificado e os meios de transporte disponíveis na comunidade: *“um supermercado, dois bancos, cerca de dois mil pontos comerciais de variados ramos e linhas de ônibus para qualquer ponto da cidade”*. Para surpresa, certamente, de muitos leitores, *“a maior favela da América Latina, convertida em bairro em 1993, tem imóveis para alugar por preços iguais aos de*

*Copacabana e mais altos do que a média dos anunciados em bairros tradicionais da cidade, como Botafogo, Laranjeiras e Tijuca”*. Os dados foram obtidos junto à Empresa Brasileira de Avaliação Patrimonial (Embrap), que havia realizado pesquisas sobre o preço médio do aluguel de um sala e quarto em bairros das zonas Norte e Sul – como Laranjeiras e Cosme Velho (R\$400); Glória e Catete (R\$410); Tijuca (R\$360); Grajaú e Vila Isabel (R\$350) e Méier (R\$300) –, concluindo que os valores levantados nessas áreas, eram *“bem inferiores à base de preço de casas e apartamentos com a mesma dimensão na Rocinha”*.

Ainda nessa matéria, um dos sócios de uma das imobiliárias que atuam na Rocinha – a Mauro Imóveis – aponta as razões para o elevado valor dos aluguéis na Rocinha: *“O aluguel de um quarto e sala aqui custa de R\$400 a R\$500, e não há quase imóvel maior do que isto. Os preços são altos principalmente pela localização privilegiada da favela: é na Zona Sul, perto da praia, segura e com ônibus pra todo lugar”*. As justificativas apresentadas pelo sócio da Mauro Imóveis são confirmadas pelo depoimento de outro entrevistado, morador de um quarto e sala na estrada da Gávea: *“Já pensei em me mudar para um dois quartos em Jacarepaguá de R\$350, mas gastaria a diferença com o ônibus para vir para o trabalho na Rocinha”*.

Meses após a publicação dessa matéria – na edição de 31 de outubro –, o jornal *O Globo* aponta quem seriam *“os grandes donos das favelas”*: *“Apenas oito famílias têm mais de 500 imóveis – entre lojas, casa, apartamentos e quartos de aluguel – em quatro das principais favelas do Rio: Rocinha, Rio das Pedras, Vidigal e Jacarezinho”*.

Para o contador Ricardo Dias – que administra três prédios do cearense José Edvard de Souza, com 47 apartamentos e duas lojas –, no mercado imobiliário da Rocinha, a oferta supera a demanda: *“Como tem muita gente construindo, chega a não ter mercado para tanto imóvel e os preços diminuem”*. Há, no entanto, quem esteja disposto a investir nesse mercado e um dos *“maiores investidores”* é o motorista Antônio Bahia Rosa, mineiro de 47 anos, que *“construiu um prédio (com 14 imóveis de aluguel) na Estrada da Gávea”* e, noutro terreno próximo, *“está construindo o maior prédio na encosta da Rocinha, com sete andares e 50 conjugados para alugar”*. Nesse prédio, que se encontrava em construção quando foi feita a reportagem, *“nos três primeiros andares prontos, 22 apartamentos já estão alugados por R\$200, enquanto outros 18 já têm pretendentes”*. Apesar da situação irregular do imóvel, seu proprietário não tem dúvidas quanto à estabilidade da edificação, afirmando, com convicção: *“Por problema de segurança, esse prédio não cai”*. Os herdeiros de Francisco Gonçalves Marinho – o Chicão – estão, por sua vez, entre os *“maiores locadores da Rocinha”*. Os doze irmãos da família Marinho administram cinco prédios, com cerca de 200 quartos e 16 lojas. Um dos herdeiros entrevistados aponta as diferenças entre o mercado de locação de imóveis na favela e o praticado na cidade oficial: *“Dá para viver de aluguel, mas aqui as regras são outras. Tem de ser compreensivo com alguns inquilinos que não podem pagar”*.

O mercado imobiliário da Rocinha começa a atrair os investimentos até mesmo daqueles que não vivem na favela, como afirma um corretor com atuação destacada na comunidade – Edvaldo Roberto Ramos,

o seu Cozzi, que administra imóveis na Rocinha desde 1966, sendo, atualmente, responsável pela cobrança de mais de 300 aluguéis. Nos últimos anos, seu Cozzi tem um novo cliente na sua administradora, como relata Paiva (2002): *“Um amigo, morador de um prédio em frente ao mar de São Conrado – o bairro de luxo onde se situa a Rocinha – comprou uma pequena quitinete na favela. Ele tinha dinheiro na poupança e chegou à conclusão de que poderia ganhar bem mais se usasse o capital para comprar imóveis aqui e alugar. A quitinete custou R\$7.800 e está rendendo ao proprietário R\$200 por mês. “Ele já me disse que quer comprar outros”*.

Os *“preços altos no mercado imobiliário da favela”* voltaram a ser notícia na edição de 24 de março de 2002 de *O Globo*, com destaque para *“uma casa de três andares – com quadra de futebol, piscina, sauna, churrasqueira e dez vagas de garagem – na Rocinha”*, *“avaliado pela associação de moradores e pela administradora Passárgada em R\$500 mil – preço médio de um apartamento de luxo com quatro quartos na Gávea”*. De acordo com essa matéria, uma classe média empobrecida estaria se voltando para a Rocinha, *“sobretudo aqueles que querem fugir do aluguel, de IPTU e de taxas de condomínio, luz e gás”*.

Uma outra característica do mercado imobiliário da Rocinha seria revelada na edição de *O Globo*, de 10/8/2002: a venda de lajes para construção de novas moradias. De acordo com a reportagem publicada (*“Laje na Rocinha custa dois terrenos na Zona Oeste”*), *“a falta de áreas livres para construir fez crescer a tendência nos últimos anos de verticalização das favelas. Com isso, as próprias lajes das casas acabam virando objeto*

de negócio”. Como exemplo das transações envolvendo a compra e venda de lajes na comunidade, é apresentado o caso do motorista Lourival Calixto da Silva, de 49 anos, pai de dois filhos, que “chegou há seis anos da Paraíba para trabalhar como vigilante e foi morar na Rocinha pagando R\$300 de aluguel”. Após ter sido demitido da empresa na qual trabalhava, Lourival “usou R\$4.500 de indenização para comprar o direito a construir nos 45 metros quadrados da segunda laje de uma casa na favela”. Lourival sequer pensou em procurar moradia em outro lugar, que não a Rocinha: “Na Zona Oeste e na Baixada não tem trabalho. E os patrões daqui não contratam quem mora longe porque não querem dar vale-transporte”.

As matérias publicadas pela imprensa ao longo dos últimos 25 anos apontam a emergência de um mercado imobiliário informal expressivo, que traduz, ao lado de outros aspectos, o caráter heterogêneo da favela carioca, no início do século XXI – uma favela que deixou de ser somente o local de “moradia precária e provisória” dos migrantes recém-chegados para tornar-se uma outra cidade, com regras e normas próprias de organização espacial.

## Administradoras de imóveis e empreiteiras em uma favela?

Em 2002, quatro administradoras atuavam na Rocinha, prestando serviços de locação, compra e venda de imóveis. Dentre essas quatro, optamos pela Administradora Passárgada, para realizar nossa pesquisa. Criada em 1999, por dois sócios que vi-

vem na comunidade, a Passárgada se destaca em relação às demais administradoras existentes na Rocinha pela sua estratégia de *marketing* – “*credibilidade e transparência*”, afirma um dos sócios, é o lema da firma – e por ter sido a que mais cresceu em volume de negócios, nos últimos anos. No início de suas atividades, a Passárgada trabalhava apenas com imóveis situados na área a montante da localidade denominada “Curva do S”, na estrada da Gávea. Por ocasião da realização das entrevistas, havia ampliado suas atividades, administrando a locação, venda e compra de imóveis em toda a Rocinha. Ao contrário do que ocorre com as outras administradoras da comunidade, “a Passárgada só administra imóveis de terceiros”, afirma Jorge Ricardo, gerente financeiro e sócio da administradora.

Para esse sócio, a grande diferença entre uma administradora de imóveis que atua na cidade oficial e outra que atua na favela é a “burocracia”. Para dar um exemplo do que significa essa “burocracia”, Jorge Ricardo afirma que, enquanto na cidade oficial, para alugar um imóvel, além “*de toda uma documentação, exigem, ainda, um fiador ou depósito de um determinada quantia*”, na favela, tudo seria “*mais simples*”. Na Passárgada, o candidato à locação de um imóvel terá que apresentar como documentação cópias do registro de identidade e do Cadastro de Pessoa Física (CPF), além de um comprovante de renda – que poderá ser fornecido pela própria administradora, no caso de trabalhadores do setor informal. O pagamento de um depósito no valor de um mês do aluguel e de uma taxa de R\$20 – para custear o reconhecimento do contrato – são as exigências adicionais para que se alugue um imóvel na administradora. Jorge

Ricardo esclarece, ainda, que *“tudo é feito na presença de duas testemunhas, mais o dono do imóvel e o futuro inquilino”*, concluindo que, *“sem dúvida, é uma burocracia bem menor”*.

Em 2002, a Passárgada administrava os imóveis de 280 clientes, sendo cerca de 400 o número de locatários. A inadimplência sempre foi baixa – *“tinha mês que zera-va, todo mundo pagando, sem problema”*, destaca Jorge Ricardo. Entretanto, *“nos últimos tempos, a crise apertou”* e o número de inadimplentes cresceu. Até mesmo entre aqueles que, tradicionalmente, eram considerados os melhores inquilinos que um locatário poderia ter na Rocinha: garçons e motoristas de ônibus. A média mensal de inadimplência registrada ao longo de 2001, entre os locadores de imóveis, foi de 8%. Nada que comprometesse os negócios da Passárgada, onde o fundamental é *“escolher a dedo”* o inquilino, pois o que vale *“é a palavra, é como no tempo do fio do bigode”* – ressalta Jorge Ricardo, consciente das peculiaridades de um contrato de locação firmado na cidade informal.

Segundo o sócio da Passárgada, muitos moradores da zona sul da cidade estão *“vindo para a Rocinha”*, onde só *“precisam pagar aluguel e a conta de luz”*. Jorge Ricardo afirma que, no primeiro momento, esse recém-chegado à Rocinha procura alugar um imóvel na estrada da Gávea – *“na beira da rua, que é a galinha dos ovos de ouro do mercado”* –, para, em seguida, *“depois de melhor conhecer a comunidade”*, buscar outro, no interior da favela, com maiores dimensões e menor valor de aluguel.

A principal fonte de receita da Passárgada são as transações de compra e venda e, como o mercado imobiliário da favela

encontra-se *“superaquecido, já tem algum tempo”*, três corretores vinculados à administradora atuam em diferentes pontos da Rocinha. Assim como na cidade oficial, há uma valorização diferenciada dos imóveis, segundo a sua localização. Para Jorge Ricardo, a estrada da Gávea está para a Rocinha, assim como a zona sul está para a cidade do Rio de Janeiro. Outras áreas valorizadas da Rocinha seriam o Bairro Laboriaux, a localidade denominada Trampolim e a rua Dionéia – esta última seria *“a nossa Barra da Tijuca, o que tiver pra vender, vende na hora”*. De acordo com Jorge Ricardo, as razões para a maior valorização dessas áreas estariam associadas ao uso do solo e às condições de acesso: *“entra carro, não há pagamento e, praticamente, só tem residência”*. Já no Bairro Barcelos, *“só compra um imóvel, quem é desavisado ou gosta de confusão”*: *“afinal, é um entra e sai de todo mundo e, além disso, tem muitos bares”*. Para Jorge Ricardo, essa área é a *“porta de entrada da Rocinha”* e, pela sua localização junto à auto-estrada Lagoa-Barra – favorecendo o acesso do *“pessoal do asfalto”* –, atraiu a presença do narcotráfico, que, estabeleceu ali um dos principais pontos de comercialização de drogas na zona sul da cidade. *“E aí”*, conclui Jorge Ricardo de forma reticente, *“fica difícil”*. Porém, segundo o sócio da Passárgada, muito mais do que o acesso à infra-estrutura, o que determina o valor de um imóvel na Rocinha é *“a segurança da estrutura do prédio”* e as possibilidades de ampliação futura, horizontal – o que é cada vez mais raro – e vertical.

No que diz respeito às transações imobiliárias, a diferença mais significativa entre o que ocorre na cidade oficial e o que se dá na favela está associada à situação fundiária:

a quase totalidade dos imóveis comercializados na Passárgada não possui uma escritura registrada no Registro Geral de Imóveis. Há, contudo, uma maneira de superar essa situação, diz Jorge Ricardo: através de um documento produzido na administradora – um *“instrumento particular de compra de benfeitorias e cessão de posse”* –, envolvendo quem compra e quem vende, com cópias para as partes e para a administradora, é possível efetuar uma transação. Segundo Jorge Ricardo, esse documento – com um custo de R\$100 para as partes – foi elaborado *“a partir de uma escritura oficial da cidade”* e *“adaptado às condições da Rocinha”*. E ressalta, ainda, que, em situações de partilha de bens – como no caso de *“separação de casais e herança”* –, o documento produzido pela administradora *“tem sido aceito como prova pela Justiça”*.

Embora reconheça que todo o processo envolvendo a posse de imóveis possa gerar *“alguma incerteza”*, Jorge Ricardo acredita que, no *“final das contas, não dá problema”*: *“se alguém diz que é proprietário e vende seu imóvel, e, mais tarde aparecer outro dizendo que é dono, vai ter que provar que o que está dizendo é verdade”*. As associações de moradores também *“registram”* as operações de compra e venda de imóveis, cobrando uma espécie de *“imposto de transmissão”* – uma taxa de 3%, em média, do valor do imóvel. Contudo, segundo Jorge Ricardo, muitos moradores questionam a destinação dada aos recursos arrecadados pelas associações, com o registro das transações imobiliárias: *“Ninguém vê o que é feito com esse dinheiro”*, diz.

No que diz respeito à questão da propriedade da terra, de acordo com Valquíria Rosa – ex-administradora regional da Rocinha –,

somente no bairro Barcelos, *“a situação fundiária é regular”*. Valquíria Rosa afirma que os moradores dessa localidade da Rocinha pagam o Imposto Territorial Predial Urbano – IPTU – e as transações imobiliárias que lá se realizam são registradas em cartório. Confirmando as informações prestadas por Jorge Ricardo e por diretores das entidades representativas da comunidade, a ex-administradora regional afirma que, nos demais setores da Rocinha, quando há transações de compra e venda de imóveis, a associação de moradores realiza um contrato entre as partes, com a presença de testemunhas, cobrando por esse procedimento uma taxa. De acordo com Valquíria Rosa, esse documento tem sido reconhecido nas decisões tomadas pelo Juizado de Pequenas Causas que atua na Rocinha.

A ex-administradora da XXVII RA também concorda com Jorge Ricardo, no que se refere às semelhanças existentes entre o que ocorre na Rocinha e no restante da cidade: há realmente, na Rocinha, uma valorização diferenciada dos vários setores que a integram, em função de fatores distintos. Nesse sentido, aponta o Bairro Barcelos como a localidade de maior valorização, seja pelo preço de imóveis, seja pelos valores pagos por aluguéis. Isto se deve, afirma Valquíria Rosa, não apenas por ser *“uma área de maior visibilidade”* – pela sua localização junto à autoestrada Lagoa-Barra –, mas, também, por ser a área mais bem dotada de infra-estrutura na favela. Por outro lado, as áreas periféricas, de mais difícil acesso e praticamente desprovidas de qualquer infra-estrutura – como o bairro 199, Macega e Roupa Suja – seriam as localidades ocupadas pela população mais pobre, geralmente, em edificações muito precárias. Para a ex-administradora da XXVII RA,

a qualidade do padrão construtivo do imóvel, sua localização e externalidades (“se é perto de uma vala, por exemplo, cai o valor da casa”) seriam os fatores determinantes na valorização dos imóveis na Rocinha. A questão da violência – a proximidade de áreas onde o narcotráfico se instala para realizar suas ações de comercialização de drogas – não interferiria, acredita Valquíria Rosa, no processo de formação de preços dos imóveis na Rocinha, pois essa situação estaria “incorporada ao cotidiano dos moradores”.

Dentre os diversos pequenos empreiteiros que constroem na Rocinha, optamos por entrevistar Edivando da Costa Passos, por ser um dos que mais atuam na Dionéia, uma das localidades mais valorizadas da comunidade – a “*nossa Barra da Tijuca*”, como ele mesmo define. Edivando – 38 anos, “*nascido e criado na comunidade*” – trabalha como empreiteiro na Rocinha há dezesseis anos. Trabalha por empreitada – “*do chão até a chave*” – ou por diária, de acordo com as possibilidades e necessidades de quem contrata. Além das referências dadas por aqueles que foram seus clientes, esse empreiteiro costuma anunciar seus serviços nos jornais comunitários que circulam na Rocinha. Outros seis empreiteiros têm na Dionéia seu principal mercado de trabalho, porém, a concorrência não preocupa Edivando, que, nesses dezesseis anos, raras vezes ficou parado: “*aqui tem sempre alguém precisando de um pedreiro, de um bombeiro, de um eletricista*”.

Na maioria das vezes, as obras são feitas por etapa, estendendo-se, em vários casos, por anos: “*o morador paga uma etapa, pára a obra porque não tem mais dinheiro e quando tem, recomeça*”, afirma Edivando. Muitas vezes, o próprio contratante dos ser-

viços trabalha na obra como ajudante, para reduzir os custos. Mas, Edivando assegura que “*não tem jeito: a maioria tem que contratar um pedreiro, um especialista, porque não é todo mundo que entende de obra*”. Dependendo do porte do serviço, sua equipe de trabalho é composta por duas a cinco pessoas. “*Do cimento ao tijolo, da esquadria à tinta, tudo é apresentado pelo empreiteiro, quando a obra é de empreitada*”, diz Edivando, embora, reconheça que, eventualmente, o contratante possa comprar, por conta própria, algum material.

O custo do material de construção, aliás, representa uma preocupação adicional para quem constrói na Rocinha. Apontando como exemplo o metro cúbico de areia, Edivando afirma que o custo desse material para quem constrói é o somatório do preço cobrado na loja e o valor pago pelo seu transporte até o local onde é realizada a obra. Grupos de jovens e adultos fazem esse transporte – “*em sacos de nylon, de 60 kg, do tipo usado em padarias*” –, cobrando de acordo com a distância a ser percorrida e com a cota altimétrica a ser vencida: “*quanto mais longe e mais alto, mais caro*”. Segundo Edivando, essa despesa com o transporte de material onera consideravelmente o custo da obra: “*há casos que o material chega aqui em cima quase pelo dobro do preço*”.

A maioria dos que contratam Edivando “*querem construir para morar*”, embora, existam casos – e muitos – em que, além da moradia, se constrói, também, “*um quitinete ou um apartamento para alugar, com cerâmica e pintura mais barata*”. Não há um projeto arquitetônico da edificação previamente elaborado: após “*bater a laje*”, Edivando prepara “*um desenho, para saber onde fica o banheiro, onde vai ficar*

a cozinha” e os demais compartimentos. Esse desenho é submetido ao cliente, “para que ele possa dar opinião”, mas, em geral, o empreiteiro já tem “a metragem” da área a de ser edificada e uma “idéia do que a pessoa quer”. Porém, “se não der tudo no térreo”, esclarece Edivando, “a gente constrói um segundo andar” – o que ocorre com frequência. O dimensionamento dos cômodos varia de acordo com o “que se tem de área para construir” e as demandas do contratante. Os quartos, afirma Edivando, têm, em média, cerca de seis metros quadrados e são voltados para a sala e, até mesmo, para a cozinha, uma vez que, diante das dimensões reduzidas do espaço disponível, evita-se comprometer área útil com uma circulação conectando os compartimentos. Para Edivando, uma “boa cozinha” deve ter como dimensões, aproximadamente, 2,00m x 2,80m e um banheiro, nas mesmas condições, algo em torno de 1,00m x 1,80m. A área de serviço, por sua vez, está localizada, invariavelmente, na laje de cobertura.

Mas é na execução das fundações que todo cuidado é pouco: não só para não comprometer a estabilidade da edificação, como também para garantir a possibilidade de futuras ampliações. Desse modo, de acordo com o número de pavimentos que o cliente pretende construir, Edivando afirma que já sabe “qual bitola de ferragem utilizar”. A laje, quase sempre, é pré-fabricada – “mais rápida de fazer e gasta menos madeira de escoramento”, destaca o empreiteiro. Os revestimentos interno e externo, por sua vez, não são considerados uma prioridade: “a maioria entra na casa com o tijolo cru: alguns chegam a emboçar por dentro, mas, por fora é mais difícil”. Banheiro e cozinha, no entanto, são revestidos com azulejos e

lajotas cerâmicas – algumas vezes, com materiais de qualidade: “é uma coisa que o pessoal valoriza”, diz Edivando.

Edivando já construiu cerca de vinte prédios, quase todos na Dionéia, a maioria com dois e três pavimentos. O maior de todos – motivo de um indisfarçável orgulho – tem quatro pavimentos e foi construído para um cliente que “mora no prédio e aluga os outros apartamentos”. Esses apartamentos, com “quarto, uma salinha pequena, cozinha e banheiro, com área coletiva de serviço, na laje, onde tem três tanques com varal”, constituem uma tipologia frequente, não apenas na Dionéia, mas também em outras localidades da Rocinha, particularmente no Bairro Barcelos.

Quando perguntamos a esse empreiteiro se costuma aceitar serviços fora da Rocinha, a resposta revela as mudanças no processo de produção da moradia na favela: “depende, vai depender do acerto, porque aqui tem muito trabalho e já tenho uma clientela. Acho difícil eu pegar obra lá fora”.

## Considerações Finais

Não são apenas os estudiosos do tema que se dão conta de que as favelas passaram por transformações expressivas: em 1998, na produção do filme *Orfeu*, o cineasta Cacá Diegues<sup>20</sup> reconheceu, em entrevista publicada em *O Globo*, que a favela cenográfica criada para as filmagens teria de ser bem diferente daquela existente há quase cinquenta anos: o adensamento populacional, as mudanças no padrão construtivo das moradias e o quadro de violência seriam as diferenças fundamentais entre essas duas favelas.

Em entrevista publicada em 2002, Sandra Cavalcanti – secretária de Serviços Sociais no governo Carlos Lacerda, no início da década de 1960 – também percebe as transformações ocorridas na estrutura sócio-espacial das favelas cariocas: *“As favelas do meu tempo na Secretaria de Serviços Sociais eram muito diferentes das de hoje. Aquele caráter transitório e precário do barraco, acabou”*.

Por sua vez, em artigo publicado no jornal *O Globo*, em 27 de março de 1998 (“Cidade informal X Cidade formal, uma falsa – ou parcial oposição”), a ex-secretária descrevia as características dessa “nova favela” carioca. Para Sandra Cavalcanti, a precariedade dos barracos de madeira e telhas de zinco é algo que pertence ao passado, uma vez que “as maiores favelas do Rio, hoje, são formadas por casas de negócios, consultórios, escritórios, moradias confortáveis, enfim, são cidades informais, enquistadas na cidade formal”. A autora do artigo destaca as diferenças existentes entre essas duas cidades – a formal e a informal. De acordo com Sandra Cavalcanti, na cidade oficial, “o cidadão ‘urbano’, só pode construir em terreno legalizado”, necessitando de uma licença para tanto e, por essa razão, “obedece às regras do urbanismo e segurança”. Cumpridas as exigências legais, seu imóvel passa a integrar o cadastro municipal, o que faz com que tenha de pagar os impostos devidos – “em troca”, afirma a ex-secretária, “fica com o direito de exigir serviços públicos de boa qualidade”.

Na cidade informal, por outro lado, esses procedimentos não são observados: “o cidadão ‘favelado’ constrói onde bem quer, invade propriedades públicas e privadas, devasta a Mata Atlântica, não se importa com

as regras de segurança e desconhece as exigências urbanas mínimas” diz Sandra Cavalcanti. O imóvel assim construído não existe formalmente para as autoridades municipais, “por isso, não paga impostos”, mas, ressalta a ex-secretária, “isso não o impede de exigir que o poder público lhe forneça serviços de boa qualidade”.

Sandra Cavalcanti enfatiza, ainda, a expressão dessa cidade construída à margem das normas urbanísticas que não pode, portanto, ser ignorada, afinal, “representa, hoje, milhões de metros quadrados de construção em alvenaria, erguidos graças ao poder econômico destes cidadãos informais”. Para ela, a “autoridade pública (que) abandonou as possibilidades legais e preferiu caminhar pelas ilegais”, seria a principal responsável pelo crescente processo de favelização observado na cidade do Rio de Janeiro, a partir da década de 1980. Nesse sentido, considera que a postura “tolerante e populista” do poder público, nos últimos vinte anos, teria dado origem a um quadro de consolidação e expansão dos assentamentos informais. Sandra Cavalcanti, não acredita na possibilidade de promover a integração entre a favela e a cidade formal, uma vez que as regras que regem a estruturação desses espaços seriam absolutamente distintas e – mais do que distintas – antagônicas. Trata-se, portanto, resume, de um “embate entre a ordem e a desordem urbanas”.

Essa “nova favela”, na qual se observa uma maior diversidade do uso e da ocupação do solo – particularmente nos assentamentos de maior porte – faz com que seja necessário, ressalta Valladares (2000, p. 12), “abandonar a visão simplista e idealizada que atribui às favelas uma função exclusivamente de moradia, para nos darmos conta

de que se tornaram importantíssimos mercados de bens e serviços”. De acordo com essa autora, comerciantes e profissionais liberais já se deram conta desse novo quadro: os primeiros, “adaptando-se às novas necessidades de sua clientela, especializando-se, renovando os produtos e seus estoques, aceitando cartões de crédito”, enquanto que médicos, dentistas, advogados e professores “também viram ali a possibilidade de vender seus serviços a menor custo, em troca de uma clientela segura, com necessidades e demandas constantes” (ibid., p. 12).

A pesquisa de opinião e mercado realizada em 2002, pelo Núcleo de Pesquisa do ISER/VivaRio – Favela, Opinião e Mercado –, confirma, por sua vez, a diversidade do perfil socioeconômico da população favelada no município do Rio de Janeiro<sup>21</sup>. De acordo com essa pesquisa – realizada pela primeira vez, no Brasil, em favelas, segundo o ISER –, “os moradores de comunidades pobres do município do Rio se concentram na classe C (51,3%), mas existe uma parcela significativa na classe B (24%)”. Observou-se, ainda, na pesquisa “a existência de pessoas da classe A2 (2,5%), B1 (6,8%) e B2 (17,3%) nas comunidades”, sendo que “menos de 1% pertence à classe E”. Outras informações coletadas – na qual a determinação da classe foi feita de acordo com o Critério Brasil de Classificação Social – revelam que “cerca de 59% das pessoas entrevistadas disseram estar satisfeitas com a vida que levam, sendo que 38% dessas ganham entre 1 e 3 salários mínimos”. Quanto aos bens de consumo relacionados durante as entrevistas, “televisão, geladeira, lavadora de roupa e vídeo cassete são alguns mais possuídos”, sendo que “cerca de 96% dos moradores têm TV em cores, 55% possuem vídeo cassete

e mais de 57% têm lavadora de roupas”. Alguns dados chamaram particularmente a atenção dos pesquisadores: “na favela, 15% das pessoas utilizam carro próprio e 2,4% têm empregada mensalista”. Por último, no que diz respeito à escolaridade, a pesquisa aponta que 37% dos entrevistados possuem ensino fundamental completo, 13% têm o médio completo, e apenas 1,3% completaram o superior

As mudanças observadas, ao longo dos último vinte anos, na relação Estado/Favelas – que deram à população favelada a certeza de que a política de remoções havia chegado ao fim – podem explicar, em parte, a expansão do mercado imobiliário informal. Com a consolidação das favelas, afirma Cavallieri (2003, p. 294), estas “se auto-regularam, estruturaram mercados de compra, venda e aluguel de imóveis sem que fossem necessários títulos legais de propriedade” – um processo definido por Francisco Rocha Lagoa, jurista e Procurador do Estado do Rio de Janeiro, como “legalidade favelada”. Desse modo, são realizadas transações imobiliárias, por meio de contratos verbais ou através de registros em associações de moradores, que acabam por cumprir o papel de “cartórios” (ibid., p. 294).

Ao analisar as características desse mercado imobiliário informal, Abramo (2000) afirma que este constitui, atualmente, um dos principais mecanismos de acesso à favela. Há, ainda, evidências empíricas de que, muitas vezes, os preços alcançados por esses imóveis são elevados, quando comparados aos praticados no mercado imobiliário da cidade oficial. Nesse sentido, uma pergunta está presente, explícita ou implicitamente, em todas as reportagens publicadas sobre o crescimento e a expressão do

mercado imobiliário informal, citadas anteriormente: quais as razões que levariam alguém a pagar um preço tão elevado por um imóvel localizado em uma favela?

Ao responder a essa pergunta, Abramo (2003, p. 189) chama atenção, inicialmente, para o fato de que uma das possíveis razões “para explicar os preços elevados da moradia em favela explora o nexos entre o mercado de trabalho e o mercado imobiliário onde a informalidade no primeiro impede a entrada no mercado formal do segundo”. A proximidade do local de trabalho e as relações de vizinhança constituídas no interior da favela seriam outras justificativas: ao adquirir um imóvel na favela, revela Abramo (2000, p. 16), a família tem a possibilidade de “redefinir a composição dos seus gastos e garantir uma estratégia de estabilidade residencial relacionada à proximidade do trabalho (permanente ou esporádico) e a externalidades de vizinhança indispensáveis à sua reprodução”. Esse autor destaca, ainda, como fator que diferencia o mercado imobiliário informal do formal, a importância das “relações de vizinhança” como parte das estratégias de sobrevivência de uma família que vive na favela. Geralmente, essas relações possibilitam a redução dos gastos familiares, como no caso, descrito pelo autor (2000, p. 17): “Em nossa pesquisa, encontramos um número expressivo de mães solteiras proprietárias de imóveis na favela. O emprego dessas chefes de família é viabilizado pela existência de relações de solidariedade entre vizinhos e parentes na favela em relação ao cuidado diário de seus filhos o que permite a sua ausência do lar durante a jornada e/ou semana de trabalho”.

Na Rocinha, as redes de solidariedade permitem o acesso à compras parceladas de

gêneros alimentícios na birosca ao lado ou de materiais de construção na loja de um contêrrâneo. Fazem com que a vizinha tome conta das crianças por uma quantia irrisória, permitindo que a mãe trabalhe como diarista nas casas de “madames” em São Conrado. Proporcionam uma oportunidade de trabalho em uma obra da Barra, indicada pelo vizinho solidário. No lançamento dos condomínios privados Nova Ipanema e Novo Leblon, na Barra da Tijuca, as campanhas publicitárias afirmavam que ao comprar um apartamento, se adquiria, também, um “estilo de vida”. Na Rocinha, por sua vez, é possível afirmar que, quase sempre, quando alguém compra – ou aluga – uma casa, está tendo acesso, também, a um “modo de sobrevivência”.

Abramo destaca, contudo, que estudos recentes sobre a localização do emprego de moradores de favelas no Rio e em São Paulo, revelam que uma parcela significativa dessa população trabalhava na própria favela. Desse modo, conclui esse autor, é possível caracterizar a favela “como um local de concentração de atividades de serviço e comércio (informais) que geram um fluxo de recursos que constituem um “circuito econômico” interno (...) que alimenta o mercado imobiliário local” (2003, p. 1.566). A expansão desse mercado imobiliário informal pode ser também atribuído aos deslocamentos residenciais de um setor da favela para outro, motivado por razões diversas: da melhoria das condições de renda à procura de uma moradia com melhor padrão construtivo e melhor localizada, passando pelo aumento do aluguel do imóvel ocupado (Baltrusis, 2003).

Ao longo das últimas três décadas, afirma Abramo (2003, p. 208), “o acesso

a moradia nas favelas da cidade do Rio de Janeiro se alterou de forma substantiva”. Nesse sentido, é possível afirmar que, atualmente, a forma principal de acesso à moradia na favela carioca seria através do mercado de compra e venda de lotes, lajes e imóveis, que configuram a existência de um mercado imobiliário informal, “na medida em que essas transações não são regularizadas nos fóruns legais (registro de imóveis) e/ou governamentais (administrações locais e federais)”, conclui Abramo (2003, p. 209). Essa forma de acesso à moradia na favela se contrapõe, portanto, ao processo “clássico, na seguinte seqüência sistematizada por Abramo (2003, p. 209): inicialmente, “a ocupação individual e/ou coletiva de um lote urbano”; em seguida, a “rápida construção de uma moradia precária (em madeira ou “pau a pique”; tem início um “longo investimento familiar na melhoria da residência”; e o conseqüente “desmembramento da unidade residencial em “frações” familiares”. Para Abramo, o surgimento desse expressivo mercado imobiliário informal na favela estaria associado, também, ao “esgotamento

da “fronteira de expansão” territorial das ocupações residenciais dos pobres urbanos nas grandes metrópoles nacionais” (2003, p. 210), determinando, assim, uma redefinição das estratégias de acesso à moradia.

A trajetória da paraibana Natilda Moizinho<sup>22</sup> – 46 anos, há vinte na Rocinha – é, portanto, cada vez menos provável na favela do início do século XXI: “Do terreno recebido de graça da associação de moradores, (Natilda) fez brotar 12 imóveis – um bar, casas para si e os três filhos e sete quitinetes, pelas quais cobra aluguéis de R\$150 a R\$200. A evolução de Natilda, de invasora a empresária de imóveis, ilustra bem a transformação das favelas cariocas. (...) Natilda, por exemplo, até hoje não emboçou e pintou o exterior da sua casa. “Preferi usar o dinheiro para fazer as quitinetes”.

Na Rocinha do início do século XXI, até mesmo nas áreas de ocupação mais recente e praticamente desprovidas de qualquer infra-estrutura, compra-se o acesso à terra: vai longe o tempo em que numa “terra sem dono”, era possível “chegar e construir um barraco” para “começar a vida”.

### Gerônimo Leitão

Professor Adjunto da Escola de Arquitetura e Urbanismo e do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense (Rio de Janeiro, Brasil).  
geronimo\_leitao@uol.com.br

## Notas

- (1) “A dez minutos da zona sul do Rio de Janeiro, na favela da Rocinha (...) vivem 145.000 pessoas, uma população equivalente à das cidades mineiras de Uberaba ou Uberlândia” – *Veja*, 9 de agosto de 1978.
- (2) “A antiga maior favela da América Latina (...) fazia, até então, parte do bairro de São Conrado, mas neste período se consolidou como outro bairro da Zona Sul carioca (...), atualmente com população estimada em 150 mil habitantes (dados da Light)” – *Jornal do Brasil*, 6 de dezembro de 1988.
- (3) Os levantamentos feitos pela União Pró-Melhoramento dos Moradores da Rocinha, no final de 1987, revelam, nas palavras de uma diretora da entidade, que “a Rocinha é a capital do Nordeste no Rio de Janeiro”: em cada grupo de 14 pessoas, oito são cearenses e três paraibanos.
- (4) “Com diferentes classes sociais – dos bem miseráveis aos que têm antena parabólica e piscina e carro na garagem, hoje a Rocinha é chamada de favela, mas já superou esses limites. É um bairro, uma cidade, irregular e montanhosa, como muitas feitas pelos portugueses.” Fernando Gabeira, *Rocinha: 7 dias na mais famosa favela do mundo*, *Revista Marie Claire*, junho de 1992.
- (5) “A facilidade de comércio e serviços é um dos fatores que mais atraem moradores à Rocinha. Segundo a 27ª Região Administrativa, lá estão instalados dois correios, uma agência bancária, quatro escolas públicas, 26 creches, agência de modelos, 12 locadoras de vídeos, 25 casas de material de construção, hotel, 25 açougues, oito padarias, uma escola de samba, um time de futebol, rádio FM e posto de táxi, entre outros negócios”. – *Jornal do Brasil*, 6 de dezembro de 1998.
- (6) “VIVA CRED atinge 500 empréstimos concedidos. Mostrando a grande aceitação pelas comunidades, VIVA CRED, com apenas 10 meses de funcionamento, ultrapassou os quinhentos empréstimos concedidos. Foram especialmente três as comunidades: a Rocinha, o Vidigal e o Rio das Pedras. Quem se beneficiou? (...) bares, biroskas, comerciantes de atacado e varejo, sapatarias, comércio de produtos nordestinos, comércio de produtos para animais, papelarias, armarinhos, lojas de material de construção, lojas de roupas, farmácias, lojas de discos, lojas de artigos para festas, sacolão, distribuidora de bebidas, mini-mercados, jornaleiros, óticas. Mas, também muitos prestadores de serviços: oficinas mecânicas, lanchonetes, transportadoras, sorveterias, locadoras, pizzarias, escolas, creches, cabeleireiros, barbeiros, restaurantes, chaveiros, fotógrafos, serviços de computador, serviços de eletricidade, buffet, jornal, aluguéis. E produtores de quentinhas e de roupas. (...) Com crédito, o seu negócio pode dar aquele passo que só com as economias do próprio negócio não se consegue dar. Com crédito, você pode fazer aquele negócio que aparece, no momento em que ele aparece. O crédito do VIVA CRED tem essa característica: ele sai rápido, sem burocracia e na medida certa para o seu negócio.” *Jornal Correio da Zona Sul*, fevereiro/1998.
- (7) “A expansão da Rocinha, assim como do Pavão-Pavãozinho (Copacabana), do Dona Marta (Botafogo) e do Vidigal, ocorre sobretudo na vertical. Nessas favelas é comum se encontrar ferros saindo dos tetos, indicando a construção de mais uma laje. O urbanista Víctor Zveibl vê com preocupação o crescimento para cima das favelas mais antigas. Segundo ele, a falta de ventilação e a insolação trazem riscos à saúde.” – *O Globo*, 15 de março de 1998.

- (8) “Os dados da Associação Comercial e Industrial da Rocinha (Acibro) mostram que um imóvel de dois quartos na Rocinha pode custar até R\$ 45 mil. O aluguel de um apartamento do mesmo tamanho não sai por menos de R\$ 500 mensais, preço de um equivalente em Botafogo (Zona Sul)”. – *Jornal do Brasil*, 6 de dezembro de 1998.
- (9) “Se uma emissora FM já dá um toque de charme e muito balanço, imagine se, além disso, ela levar o nome do bairro mais charmoso da Zona Sul. A Rocinha agora tem um motivo a mais para se orgulhar, após a inauguração, no último dia 2 de março, da Rádio Rocinha, a mais antiga rádio comunitária do bairro, porém agora FM”. *Jornal Correio da Zona Sul*, dezembro/1997, p. 26.
- (10) “TV ROC: Rocinha já tem a sua tv por assinatura com 33 canais, (...) permitindo a melhoria da imagem e som, oferecendo, além dos canais convencionais, filmes inéditos, desenhos, esportes, noticiários, documentários, etc., 24 horas no ar. Os moradores da Rocinha terão em seus lares a mesma informação e espetáculos que as cidades mais avançadas do mundo. *Jornal Correio da Zona Sul*, fevereiro / 1998.
- (11) “A Rocinha já tem ONGs há muito tempo, só que as pessoas não chamavam assim; existem os centros comunitários, todas essas instituições que podemos dizer que são ONGs comunitárias com outras características. A primeira ONG que entrou lá foi o Roda-Viva. (...) O Roda-Viva tinha um projeto chamado Sementinha, que era um pequeno recurso para os grupos organizados. (...) Agora, uma coisa é preciso dizer dessas ONGs: todas fazem os seus projetos com gente da comunidade; dificilmente tem alguém de fora. (...) Logo em seguida veio o VivaRio, trazendo o VivaCred”. Depoimento de José Martins de Oliveira, publicado na página 47 do livro *Fala Favela*, organizado por Dulci Pandolfi e Mario Grynspan, em 2003.
- (12) “Inaugurado na Rocinha, serviço de ultra-sonografia com tecnologia de 1º mundo. Um dos aparelhos de última geração na área de ultra-sonografia pertence ao Instituto Welikson, o instituto resolveu instalar-se na Rocinha, após convites de diversas pessoas conhecidas, moradores da comunidade. (...) O Instituto Welikson funciona na Travessa Kátia, 28/301”. *Jornal Correio da Zona Sul*, abril/1997.
- (13) “A invasão da favela da Rocinha, no Rio de Janeiro, na madrugada de quarta-feira, por duzentos homens das polícias Civil e Militar plantou mais uma promessa entre a população carioca e abriu um desafio às autoridades – liquidar com uma associação marginal autônoma e paramilitar que há anos cresce sob o dinheiro do tráfico de drogas nos morros da cidade”. Revista *Isto É*, 8 de junho de 1988.
- (14) “Arbitrariedades policiais tiram a tranqüilidade da favela. Práticas arbitrárias têm levado ao desespero os moradores da maioria das favelas, principalmente da Zona Sul da Cidade. Inúmeras têm sido as reclamações dos moradores e líderes comunitários contra a violência policial. Moradores estão sendo agredidos e até denúncias (anônimas) de torturas existem em uma das favelas”. *Jornal Correio da Zona Sul*, abril/1997.
- (15) O Decreto 5.280, de 23 de agosto de 1985, criou a XXVII Região Administrativa, responsável pela Rocinha. O Decreto 6.011, de 4 de agosto de 1986, criou e delimitou o bairro da Rocinha, sendo este outorgado pela Lei 1.995, de 18 de junho de 1993.
- (16) Coleção Estudos da Cidade. “Os dados mais recentes de população de favelas na cidade do Rio de Janeiro”, publicado em *Rio Estudos*, número 46, fevereiro de 2002.

- (17) Em *Imaginário Espacial e Discurso: o caso das favelas cariocas e o noticiário dos jornais*, Pereira (2000, p. 181) afirma que “o surgimento de um mercado imobiliário dentro das favelas só irá ser noticiado a partir da década de 80”, não havendo referência à essa questão nas matérias coletadas nas duas décadas anteriores.
- (18) “Rocinha, Cidade aberta: à luta, à vala e ao mutirão”. *Jornal do Brasil*, 31 de maio de 1979.
- (19) “Melhorias (na infra-estrutura) estimulam especulação imobiliária na favela”.
- (20) “Historicamente, (...) a favela está numa espécie de terceira geração, que é a que *Orfeu* quer, pela primeira vez, retratar no cinema. Até os anos 50, a favela era representada como em *Orfeu da Conceição* e em *Rio 40 graus*, de forma lírica. E era lírica mesmo, um lugar onde moravam relativamente poucas pessoas, que tinham uma vida praticamente rural. Depois dessa fase lírica, devido à grande migração e ao inchamento das favelas, tornou-se um lugar superpovoado e marcado pela miséria. Começou o que eu chamo de fase da queixa. Hoje, uma favela da terceira geração luta pela afirmação, pelo orgulho de ser favelado mesmo convivendo com todos os problemas como a violência”.
- (21) Informações coletadas em *O Plural*, informativo mensal do ISER - VIVARIO, setembro de 2002.
- (22) Descrita por Paiva: “A favela que se ergue”. *Urbana Instituto Light*. Publicação Semestral ano 1, n. 1, novembro de 2002, Rio de Janeiro.

## Referências

- ABRAMO, P. (1997). *Mercado imobiliário na favela: características e impactos do Programa Favela-Bairro*. Convênio FINEP/PCRJ/IPPUR-UFRJ. Relatório parcial, Rio de Janeiro.
- \_\_\_\_\_. (2003). “A teoria econômica da favela”. In: ABRAMO, P. *A cidade da informalidade: o desafio das cidades latino-americanas*. Rio de Janeiro, Sete Letras.
- BALTRUSIS, N. (2003). “O mercado imobiliário informal nas favelas de Paraisópolis”. In: FERNANDES, E. e AFONSIN, B. *A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano* (coordenadores e co-autores). Belo Horizonte, Livraria Del Rey Editora Limitada.
- CAVALLIERI, F. (1986). “Favelas cariocas: mudanças na infra-estrutura”. In: *4 Estudos*, Iplan-Rio, Rio de Janeiro.
- \_\_\_\_\_. (2003). “Favela-bairro: integração de áreas informais no Rio de Janeiro”. In: ABRAMO, P. *A cidade da informalidade: o desafio das cidades latino-americanas* (org.). Rio de Janeiro, Sete Letras.
- FREIRE, A. e OLIVEIRA, L. (2002). *Capítulos da memória do urbanismo carioca*. Rio de Janeiro, Fundação Getúlio Vargas.
- LEITÃO, G. (2004). *Dos barracos de madeira aos prédios de quitinetes: uma análise do processo de produção da moradia na favela da Rocinha, ao longo de cinquenta anos*. Tese de Doutorado, Programa de Pós-Graduação em Geografia. Rio de Janeiro, Universidade Federal do Rio de Janeiro.

PAIVA, A . (2002). A favela que se ergue. *Urbana Instituto Light* . Publicação Semestral ano 1, n. 1, novembro, Rio de Janeiro.

VALLADARES, L. (1999). Que favelas são essas? *Insight Inteligência*. Rio de Janeiro, ano 2, n. 8, ago/out.

\_\_\_\_\_ (2000). Favelas e globalização. Disponível em: [www.rocinha.com.br](http://www.rocinha.com.br). Colóquio Globalização Econômica e Governo das Sociedades. América Latina, um laboratório? GREITD, IRD e Universidades de Paris 1 (IEDES) e Paris 13. Paris, 7-8 junho.

\_\_\_\_\_ (2000). A gênese da favela carioca. A produção anterior às ciências sociais. *Revista Brasileira de Ciências Sociais*. São Paulo, v. 15, n. 44, out.

Recebido em ago/2007

Aprovado em out/2007