XXI Enanpur Curitiba 19 a 23 de Maio de 2025 ideias, políticas e práticas em territorialidades do Sul Global

TRANSFORMAÇÕES SOCIOESPACIAIS RECENTES EM FAVELAS CARIOCAS CONSOLIDADAS: O FENÔMENO DA *FAVELA QUITINETE* EM RIO DAS PEDRAS E OS DESAFIOS PARA REPENSAR O PLANEJAMENTO URBANO EM ÁREAS PERIFÉRICAS.

Tatiana Terry
DAU PUC-Rio | tatiana.terry@puc-rio.br

Rachel Coutinho Marques da Silva
DAU PUC-Rio| rachelcms@puc-rio.br

Sessão Temática 1: Produção do Espaço Urbano e Regional

Resumo: O artigo reflete sobre processos de renovação imobiliária ocorridos em favelas centrais e bem localizadas na cidade do Rio de Janeiro envolvendo a construção de prédios com apartamentos tipo "quitinete", seguindo fenômenos imobiliários especulativos semelhantes aos da cidade formal. Temas como informalidade no mercado de habitação e urbanização em áreas informais aliados às relações entre poder público e informalidade vêm sendo discutidos por alguns autores (Harvey, 2012; Perlman, 2000; Rolnik, 2015; Coutinho M. Da Silva, 2005). Nesse artigo, pretendemos analisar o caso real de um pequeno setor na Favela de Rio das Pedras, chamado Rio das Flores, que, no período de cinco anos, foi reconfigurado pelo fenômeno dos "prédios de rolo", implicando na substituição quase integral por prédios de apartamentos tipo quitinete de 6 a 7 andares que denominamos Favela Quitinete (Terry, 2021) ,no colapso da infraestrutura e em inadequação habitacional gerada pela compactação extrema dos novos edifícios.

Palavras-chave: Informalidade urbana; favelas; mercado imobiliário informal.

RECENT SOCIO-SPATIAL TRANSFORMATIONS IN CONSOLIDATED RIO DE JANEIRO FAVELAS: THE PHENOMENON OF THE *QUITINETE FAVELA* IN RIO DAS PEDRAS AND THE CHALLENGES OF RETHINKING URBAN PLANNING IN PERIPHERAL AREAS.

Abstract: *This article reflects on the processes of real estate renewal occurring in central, well located favelas in the city of Rio de Janeiro, which involves the construction of buildings with small 'quitinete' apartments, following speculative real estate phenomena similar to those in formal areas. Topics such as informality in the housing market and the process of urbanization in informal areas, coupled with the relations between the public authorities and informality, have been discussed by several authors (Harvey, 2012; Perlman, 2000; Rolnik, 2015; Coutinho M. da Silva, 2005). In this article, we aim to analyze the real case of a small sector in the Rio das Pedras Favela, called Rio das Flores, where, over a period of five years, it was reconfigured by a phenomenon which resulted in the near-total replacement of buildings with 6- to 7-story 'quitinete' apartments, what we call Quitinete Favela (Terry, 2021), leading to the collapse of infrastructure and housing inadequacy caused by the extreme density of the new buildings.*

Keywords: *Urban informality; favelas; informal real estate market.*

TRANSFORMACIONES SOCIOESPACIALES RECIENTES EN FAVELAS CONSOLIDADAS DE RÍO DE JANEIRO: EL FENÓMENO DE LA *FAVELA QUITINETE* EN RIO DAS PEDRAS Y EL DESAFÍO DE REPENSAR EL PLANIFICACIÓN URBANA EN ÁREAS PERIFÉRICAS.

Resumen: *Este artículo reflexiona sobre los procesos de renovación inmobiliaria que ocurren en favelas centrales y bien ubicadas de la ciudad de Río de Janeiro, que implican la construcción de edificios con apartamentos pequeños tipo 'quitinete', siguiendo fenómenos inmobiliarios especulativos similares a los de las áreas formales. Temas como la informalidad en el mercado de vivienda y el proceso de urbanización en áreas informales, junto con las relaciones entre las autoridades públicas y la informalidad, han sido discutidos por varios autores (Harvey, 2012; Perlman, 2000; Rolnik, 2015; Coutinho M. Da Silva, 2005). En este artículo, nuestro objetivo es analizar el caso real de un pequeño sector en la Favela de Rio das Pedras, llamado Rio das Flores, donde, durante un periodo de cinco años, fue reconfigurado por un fenómeno que resultó en el reemplazo casi total de edificios por apartamentos tipo quitinete de 6 a 7 pisos, que llamamos Favela Quitinete (Terry, 2021), lo que llevó al colapso de la infraestructura y a la inadecuación habitacional causada por la extrema densidad de los nuevos edificios.*

Palabras clave: *Informalidad urbana; favelas; mercado inmobiliario informal.*

INTRODUÇÃO

O processo acelerado de transformação urbana que vem ocorrendo nos países em desenvolvimento é consequência da valorização da terra urbana nas grandes cidades acompanhada pelo retraimento do Estado e pela crescente influência do mercado imobiliário e financeiro na política urbana. Apesar de alguns avanços no campo habitacional, o acesso dos pobres à cidade continua sendo, em larga medida, ofertado através do mercado imobiliário informal em favelas e loteamentos irregulares.

AlSayyad e Roy (2006) entendem que, quando convém, há uma imbricação entre os sistemas legais e o modo informal de apropriação da terra. Varley (2013), por sua vez, exemplifica essa contradição ao afirmar que "boa parte das cidades do Sul Global ignoram as regulamentações de planejamento, e o próprio Estado desconsidera suas leis quando lhe é conveniente". Para estes autores, a tolerância consentida pelo Estado em relação à informalidade, configura um modo de regulação disfarçado, na medida em que "os pobres urbanos se beneficiam de certas ambiguidades da lei ou da política urbana para se fixarem no território e terem acesso à cidade, ficando reféns da autoridade ou da arbitrariedade do Estado quanto à tolerância dessa informalidade" (Varley, 2013, p. 8).

Enquanto elites político-econômicas utilizam ou suspendem leis para permitir sua violação, mudando parâmetros em nome do desenvolvimento econômico, assentamentos de baixa renda são alvos de ações de remoção violentas e arbitrárias. Quando tolerados, acabam relegados às condições inadequadas de infraestrutura, ao crescimento desordenado e um tipo de capitalismo especulativo, praticado livremente nos assentamentos populares.

Os grupos de domínio se apropriam da provisão de certos serviços públicos ou privados essenciais de forma monopolista, tais como, a comercialização de água e gás de cozinha, serviços de transporte, correios, tv a cabo e internet. E, na última década, com muito maior intensidade, observamos a privatização de espaços públicos e o lucro com as atividades imobiliárias.

A produção dos espaços urbanos em favelas e bairros periféricos escapa ao controle do poder público e é ditada pelas máfias narco-milicianas, acarretando mudanças morfológicas expressivas na paisagem característica das favelas. Constrói-se basicamente por verticalização, acarretando adensamento excessivo que traz impacto para as redes de saneamento e prejuízos ambientais. Além disso, as construções irregulares são realizadas por meio de obras ilegais, sem comprovação de responsabilidade técnica e sem garantias legais quanto à qualidade da obra ou à posse. Não se trata apenas da influência destes grupos nas Associações de Moradores, que também funcionam como cartórios informais intermediando a compra e venda de imóveis e aluguéis, mas também de novos sistemas de agiotagem e financiamento dos novos empreendimentos irregulares.

Os novos empreendimentos competem diretamente com lançamentos do Programa Minha Casa Minha Vida, principalmente pelo fato de que unidades são comercializadas sem maior burocracia e financiadas em muitas prestações. Operando fora do marco institucional das normas urbanísticas, do direito de propriedade e dos demais direitos que regulam o uso e a propriedade do solo urbano, o mercado informal do solo inclui transações de aluguel e de compra e venda de lotes, lajes e imóveis nas favelas que "não são regularizadas nos fóruns legais (registros de imóveis) e/ ou governamentais (administrações locais e federais)" (Abramo, 2003, p. 209 apud Leitão, 2007, p. 151).

Ao recuperar o percurso da redemocratização e de reestruturação dos movimentos de luta pela moradia no Brasil dos anos 1980, percebe-se que algumas iniciativas avançaram no sentido de regularizar a situação urbanística das favelas. A Constituição Federal de 1988 reservou um capítulo específico para a política urbana e, em seus artigos 182 e 183, estabelece diretrizes para o desenvolvimento urbano no Brasil, bem como a função social da propriedade e o direito à cidade foram regulamentados posteriormente em 2001 pela Lei Federal nº 10.257, conhecida como Estatuto da Cidade. Segundo esta lei, os municípios passaram a ser responsáveis pela elaboração e execução de sua política urbana e, assim, deveriam planejar o desenvolvimento das cidades de forma a promover a justiça social e a sustentabilidade urbana, garantindo o acesso à moradia digna para as populações mais desfavorecidas. A lei instituiu o Plano Diretor como instrumento principal para o planejamento urbano de cidades acima de vinte mil habitantes, bem como uma série de meios para favorecer a reforma urbana e coibir o uso especulativo da propriedade urbana. Instituiu dessa forma as Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS), que possibilitaram a regularização urbanística de áreas ocupadas por populações de baixa renda como as favelas, permitindo a implementação de infraestrutura e serviços públicos. [1]

Contudo, em meio à crise fiscal da América Latina nos anos 1980 e à transição política no Brasil após o regime ditatorial (1964-1985), e também no contexto global neoliberal, os caminhos da política urbana não apontaram para políticas habitacionais inclusivas. No contexto global do capitalismo neoliberal, a terra urbana passou a ser um ativo econômico muito mais valorizado, e, com o retraimento da intervenção estatal, a interferência do mercado nas políticas urbanas se intensificou. Desse modo, as propostas avançadas da Constituição de 1988 acabaram não se realizando integralmente, exceto em algumas cidades brasileiras que conseguiram com participação popular elaborar Planos Diretores progressistas. Na maioria dos casos, porém, os instrumentos do Estatuto da Cidade, como a outorga onerosa do direito de construir, acabaram sendo utilizados para angariar recursos para os municípios, mas não exatamente para garantir oportunidades para os mais pobres. De toda forma, a redemocratização trouxe o reconhecimento do direito à moradia para

ocupações marginalizadas que, em outros tempos, estavam mais vulneráveis à espoliação ou expropriação urbana.

Embora a reforma urbana mais ampla não tenha sido alcançada, algumas das políticas habitacionais municipais tiveram destaque. Na cidade do Rio de Janeiro, o exemplo mais proeminente para a urbanização e integração das favelas surgiu em 1994 com o Programa Favela Bairro, gerenciado pela Secretaria Municipal de Habitação (SMH), criada nesta mesma época. Este programa contou com o financiamento do BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento) e foi incluído no PROAP (Programa de Assentamentos Populares), levando saneamento e urbanização a 147 favelas cariocas entre 1994 e 2008, tendo sido muito importante em aumentar o acesso aos serviços públicos e melhorar a qualidade de vida nas favelas através de obras viárias, de saneamento e equipamentos, sem interferir muito na morfologia característica dos assentamentos. Contudo, priorizou espaços e equipamentos públicos em detrimento às melhorias habitacionais nas residências. A participação dos moradores durante a elaboração dos projetos e execução das obras foi pouco efetiva e, de forma geral, os territórios permaneceram frágeis e pouco mobilizados no pós-obras. Foram iniciativas "de cima para baixo" que, embora bem aceitas, não reacenderam a luta por garantias de direitos civis e por bens de cidadania que existiu antes do regime ditatorial.

Estudos de pós-ocupação do Favela-Bairro revelaram que, em algumas favelas beneficiadas pelo programa, houve um aumento significativo de moradias. Sem o controle urbanístico por parte do poder público, os ganhos com infraestrutura adquiridos com as obras logo ficaram comprometidos. Por não prever mecanismos contra a gentrificação, o programa foi considerado por alguns autores como mais uma faceta do "empreendedorismo urbano", colocando a favela dentro de uma lógica de mercado, reconstruindo a imagem da cidade e objetivando o seu desenvolvimento social e econômico para atender aos requisitos das cidades globais e competitivas. Em relação à incorporação das favelas no sistema de planejamento, foram poucas as inovações trazidas . Do ponto de vista do controle urbano, houve muito mais atenção para o estabelecimento de limites para a expansão horizontal das favelas do que para intervenções ou assistência técnica para contornar os efeitos da verticalização ou da repartição das moradias em unidades menores.

Uma oportunidade mal aproveitada no Favela Bairro foi o sistema de POUSOS - Postos de Orientação Urbanística e Social. Previstos no desenho original do programa, os POUSOS foram concebidos para funcionar como postos avançados da prefeitura nas favelas, orientando os moradores quanto à reforma das moradias através do assessoramento técnico. Com grande potencial para atuar como laboratórios colaborativos para compor um regramento urbanístico e edilício que fosse efetivo dentro das favelas reconhecidas como AEIS- Áreas de Especial Interesse Social, os POUSOS acabaram relegados à Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro (SMU-PCRJ) e não pela Secretaria de Habitação (SMH). Assim, por falta de vínculo com as premissas do programa,

sua importância foi diminuída ao longo do tempo, sofrendo limitações de recursos até que a atribuição principal dos POUSOS acabou ficando restrita à fiscalização e ao embargo de obras, privilegiando um aspecto punitivo em vez da orientação e do assessoramento técnico. Desta forma, a produção de espaços privados dentro das favelas cariocas permaneceu na linha da "favela por ela mesma".

Muitos espaços públicos de qualidade, conquistados com investimentos do Favela Bairro em praças, áreas esportivas e calçadas urbanas de favela, por falta da presença continuada da prefeitura, foram gradualmente privatizados. Grupos de domínio atuantes nos territórios se encarregaram desta pós-ocupação, convertendo espaços públicos em privados e também permitindo a instalação de quiosques e barracas comerciais mediante "o pagamento de taxas" .

O MERCADO INFORMAL DO SOLO E O FENÔMENO DA VERTICALIZAÇÃO EM FAVELAS CONSOLIDADAS

As favelas cariocas mais consolidadas vêm se expandindo desde a década de 1990 sobretudo através da verticalização, devido à escassez de áreas livres para novas construções. Assim, ao mesmo tempo em que as construções se verticalizam, observa-se também uma tendência de subdivisão das unidades em compartimentos menores, como quartos ou quitinetes, o que gera não apenas um adensamento habitacional, mas uma densa compactação espacial que aproxima construções umas às outras e prejudica as condições de insolação, iluminação e ventilação naturais. A incorporação do concreto armado às construções das favelas a partir das décadas de 1970 e 1980 permitiu a verticalização com a incorporação de lajes de cobertura, que além de abrirem possibilidades de ampliação vertical das moradias, passaram a desempenhar a função de quintal.

Leitão (2007), em suas pesquisas na favela da Rocinha, constatou a importância que os moradores atribuíam às estruturas das casas visando inicialmente acomodar o crescimento da família. O autor observou que o investimento nas fundações era mais valorizado do que qualquer outro aspecto da construção, incluindo o revestimento externo, com o objetivo de garantir maior estabilidade e permitir a futura verticalização da moradia. As famílias que conseguiam realizar poupança muitas vezes optavam em investir na reforma do imóvel, seja através da verticalização, seja pela subdivisão do lote ou da casa, não apenas para melhorar as condições de moradia, mas também como uma alternativa de geração de renda, por meio de aluguéis ou vendas com intuito de capitalização.

Motta (2016), em sua pesquisa no Complexo do Alemão, teve atenção para o fato de que os ganhos provenientes do aluguel de uma casa ou loja no térreo são vistos como uma segurança financeira, funcionando como uma "aposentadoria" ou fonte constante de renda para as famílias. A transformação de parte da casa em um comércio, por exemplo, significa mais que apenas uma fonte de renda, conforme constatou a autora, tornando-se também um mecanismo de controle social, permitindo à chefe da família permanecer dentro da

favela e exercer maior vigilância sobre os filhos, especialmente diante da violência e do assédio de grupos criminosos.

Em favelas consolidadas e centrais, a demanda por quartos ou apartamentos pequenos para aluguel é sempre alta, havendo oferta variada de imóveis em diferentes faixas de preço. Além disso, novas unidades para locação continuam sendo produzidas. Empreendedores com maior capacidade de investimento têm destinado grande atenção para este ramo da construção civil, seja construindo prédios inteiros, seja comprando unidades para adequá-las para locação. Esta nova produção se concentra em apartamentos pequenos, em geral conjugados ou de um quarto que são atualmente os produtos imobiliários com maior liquidez. Conforme apontaram Abramo e Pulici (2009), a locação de imóveis em favelas garante alta rentabilidade. Enquanto no mercado formal o valor de locação tende a ser inferior a 1% do valor original do imóvel, as taxas de rentabilidade da locação informal, ou seja, a relação entre os preços médios de locação e de compra chegou a 2,37% do valor do imóvel, sendo o mais alto entre oito países que os autores pesquisaram na América Latina.

A construção de quitinetes para locação já faz parte da cultura das favelas cariocas, mas os novos prédios de quitinete que vem sendo construídos nos últimos 15 anos, apresentam características diferentes. Em primeiro lugar, destacam-se por serem construções mais verticalizadas e aparentemente adotarem técnicas construtivas mais sofisticadas. Por outro lado, apresentam acabamentos de maior qualidade e elementos arquitetônicos, como varandas, que se assemelham aos edifícios de classe média da cidade, conforme as imagens abaixo:

Edificações multifamiliares existentes na Estrada Velha de Jacarepaguá, Rio das Pedras, RJ.

Fonte: T. Soveral, 2016

RIO DAS PEDRAS, RIO DAS FLORES E O FENÔMENO DOS PRÉDIOS DE QUITINETE.

Rio das Pedras é uma favela densa e predominantemente plana situada no bairro de Jacarepaguá, próxima à Lagoa da Tijuca e ao bairro da Barra da Tijuca (desde os anos 1980 área de expansão urbana da cidade). A Baixada de Jacarepaguá, antes um espaço predominantemente rural, já havia sido impactada entre 1965 e 1966 com a intervenção do bairro proletário da Cidade de Deus, um conjunto habitacional concebido no contexto da política de remoção de favelas de áreas nobres da cidade durante o governo de Carlos Lacerda. Em 1969, a expansão para a Zona Oeste da cidade foi estimulada pelo Plano Piloto para a urbanização da Barra da Tijuca, elaborado por Lúcio Costa. O Plano Piloto da Barra foi uma solução moderna e espraiada encomendada pelo Estado para evitar que a região se desenvolvesse com a mesma lógica de ocupação compacta dos bairros da Zona Sul, especialmente Copacabana. Embora o Plano Diretor de Costa tenha dado atenção especial à paisagem, ele não foi muito específico em relação à habitação de interesse social. Sem mecanismos legais que obrigassem a reserva de cotas para habitação popular nos loteamentos e condomínios, a população de baixa renda que migrou para a Barra da Tijuca em busca de oportunidades de trabalho, sobretudo na construção civil, foi forçada a procurar alternativas de moradia em favelas próximas em Jacarepaguá, incluindo Rio das Pedras.

Embora tenha sido ocupada inicialmente de forma espontânea, pode-se dizer que Rio das Pedras foi uma favela "projetada pelo Estado", pela anexação de glebas desapropriadas nos governos de Negrão de Lima e Leonel Brizola, o que implicou na expansão dos limites da favela, incluindo áreas de solo inadequadas para moradias populares. Segundo Burgos (2005), ao contrário de outras favelas cariocas mais associadas à mobilização política ou à superestrutura estatal assistencialista, Rio das Pedras sempre teve uma conjuntura social e política distinta, com uma governança autárquica orientada pelo pragmatismo e para a vida mercantil. Apesar da enorme diversidade interna, mantém-se até hoje representada por uma única Associação de Moradores, a AMARP, defendendo uma espécie de "ideologia da unidade territorial" (Burgos, 2019)[2], exaltando sempre a forte identidade nordestina e as vantagens da *Favela de Paz* (Farias, 2007).

No tocante à segurança pública, inicialmente a "proteção" era fornecida pela polícia mineira e financiada pelos comerciantes locais de forma voluntária. No entanto, a partir dos anos 1990, policiais civis com influência no território assumiram essa tarefa, cobrando taxas obrigatórias para todos os tipos de comércio, que eram recolhidas pela Associação de Moradores. O poder público, por sua vez, manteve uma relação estreita com a Associação, sem interferir nas questões fundiárias ou nos serviços ilegais explorados. Aos poucos, as lideranças da AMARP começaram a conquistar postos no poder legislativo e passaram a usar a influência sobre o voto da população local como moeda de troca com os representantes políticos.

Rio das Pedras começou a ser conhecida na cartografia das favelas cariocas como uma comunidade segura, sem tráfico ou conflitos armados, onde era possível criar os filhos com segurança, diante do contexto de violência gerado pelas guerras do tráfico em outras favelas na década de 1990. Devido à proximidade da Barra da Tijuca e Jacarepaguá, que cresceram significativamente nesse período, e ao contexto da "favela de paz", a favela se adensou, tornando-se a quinta mais populosa do país (55.653 hab) e a segunda em número de domicílios (23.846 dom), perdendo neste quesito apenas para a Favela da Rocinha no Rio de Janeiro, de acordo com os resultados do Censo IBGE 2022.

O Programa Grandes Favelas chegou a Rio das Pedras em 1998, como desdobramento do programa Favela Bairro, orientado a atender favelas com mais de 2500 domicílios. O principal desafio foi desobstruir as margens do Rio das Pedras, que estavam repletas de ocupações irregulares. Segundo o arquiteto Jorge Mario Jáuregui, que coordenou os projetos, a retirada dessas unidades exigiu a criação de uma nova área habitacional no setor do Pinheiro[3], o que configurou uma nova centralidade próxima ao centro político da favela, abrindo caminho para investimentos imobiliários na área. Na primeira década dos anos 2000, a favela experimentou um grande desenvolvimento comercial e se consolidou como centro de serviços e entretenimento da região.

O apogeu comercial e imobiliário da favela seria alcançado na primeira década do século XXI, impulsionado pelo ciclo de renovação urbana que acompanhou a preparação para os grandes eventos esportivos na cidade, especialmente os Jogos Olímpicos de 2016. Esse ciclo gerou uma nova onda de desenvolvimento na Barra da Tijuca e Jacarepaguá, transformando toda região ao redor da favela em um novo eldorado de construções irregulares. É nesse contexto de crescente especulação imobiliária que surgem os novos empreendimentos imobiliários de “edifícios modernizados”de quitinetes em Rio das Pedras.

Rio das Flores/ Rio Novo é um pequeno setor anexo ao Pinheiro, em Rio das Pedras. Em 1996, quando a Favela de Rio das Pedras já era bem desenvolvida, foi estabelecido no local um conjunto residencial do Programa Morar Sem Risco[4] para abrigar famílias que perderam suas casas após uma grande enchente em Jacarépaguá. Tal programa fazia parte da política habitacional da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro (PCRJ), assim como o programa Favela Bairro, e chegou a Rio das Pedras antes deste. Projetado para atender a 247 famílias desabrigadas em um terreno da prefeitura praticamente dentro de Rio das Pedras, o programa foi articulado a partir de uma parceria público-privada que incluiu a SMH, organizações não governamentais como o Viva Rio e o Centro de Defesa dos Direitos Humanos Bento Rubião, o Instituto C&A de Desenvolvimento Social, além de contar com outros apoiadores como o ISER (Instituto de Estudos da Religião), a USAID (iniciativa do cônsul dos Estados Unidos), a UFRJ (Escola de Serviço Social) e a UFF (Escola de Arquitetura e Urbanismo – curso de Paisagismo). A Prefeitura ficou responsável pela liberação do terreno e pelas obras de infraestrutura, enquanto o Viva Rio coordenou as relações interinstitucionais. O CDDH Bento Rubião colaborou com o projeto e o acompanhamento

das obras, e o Instituto C&A financiou os projetos sociais e a doação de materiais para construção das casas.

O conjunto contava com 5 quadras divididas em lotes de 60,5 m² onde foram construídas casas térreas em embrião. As casas de 22 m² foram projetadas com possibilidade de ampliação para 44 m², que foi executada por quase todas as famílias com recursos próprios. A obra das casas foi executada em regime parcial de mutirão e contou com o acompanhamento de um projeto social, durante todo o processo, encarregado de promover a integração entre os moradores, incluindo famílias oriundas da Cidade de Deus (onde sofriam forte estigma pela presença do tráfico). O Projeto Social Plantando o Futuro coordenava iniciativas sociais para as famílias do conjunto e auxiliava na organização de pequenos condomínios por quadras, o que facilitava a tomada de decisões e o gerenciamento das questões do cotidiano. Devido à organização implementada, o conjunto foi selecionado pela ONU-Habitat como uma das melhores iniciativas mundiais em habitação daquele ano. O projeto social teve continuidade por vários anos após a conclusão do conjunto (ao menos até 2005).

Atividades do Projeto Social Plantando o Futuro no Conjunto residencial Rio das Flores/ Rio Novo (Morar Sem Risco)

Esquerda: Palestra sobre saúde da família. Direita: Atividade recreativa com as crianças em frente ao Centro Social, na quadra 3.
Fonte: Projeto Social Plantando o Futuro, data provável 1999.

É fato que as lideranças da AMARP não viram com bons olhos a chegada de uma população "forasteira" em uma das áreas mais valorizadas da favela. Enquanto no conjunto do Morar Sem Risco as famílias construíam casas novas, com boa infraestrutura e assistência social permanente, na favela, que era muito mais antiga e populosa, os problemas se acumulavam. Esta disparidade foi parcialmente contornada em 1998, quando a Prefeitura anunciou a urbanização de Rio das Pedras por meio do Programa Grandes Favelas, conforme já explicado anteriormente.

Porém, muito antes do início das obras do Grandes Favelas, já havia pressão especulativa por parte de pessoas ligadas aos negócios imobiliários em Rio das Pedras, especialmente em áreas livres de uso coletivo do conjunto do Morar Sem Risco. Já existia uma cultura de construção de prédios de quitinetes para locação na favela vizinha e as áreas livres eram

cada vez mais raras. Embora o Projeto Social tenha sido fundamental para a organização comunitária inicial, sua influência foi se enfraquecendo com o tempo, enquanto a influência da AMARP foi ganhando força dentro do setor. De acordo com os técnicos envolvidos na coordenação das obras, a aproximação das lideranças de Rio das Pedras com os moradores do conjunto começou logo no início, quando o mutirão ainda estava se organizando.

LOCALIZAÇÃO

Esquerda: Localização do Conjunto Habitacional Rio das Flores/Rio Novo (em amarelo) no Complexo de Rio das Pedras.Fonte: T.Terry / F. Brulher, 2020.
Direita: Trecho de foto aérea de Rio das Pedras (linha vermelha), com o Conjunto Rio das Flores/Rio Novo (com telhas de barro), à oeste.
Fonte: SABREN, RioData,IPP, 1999.

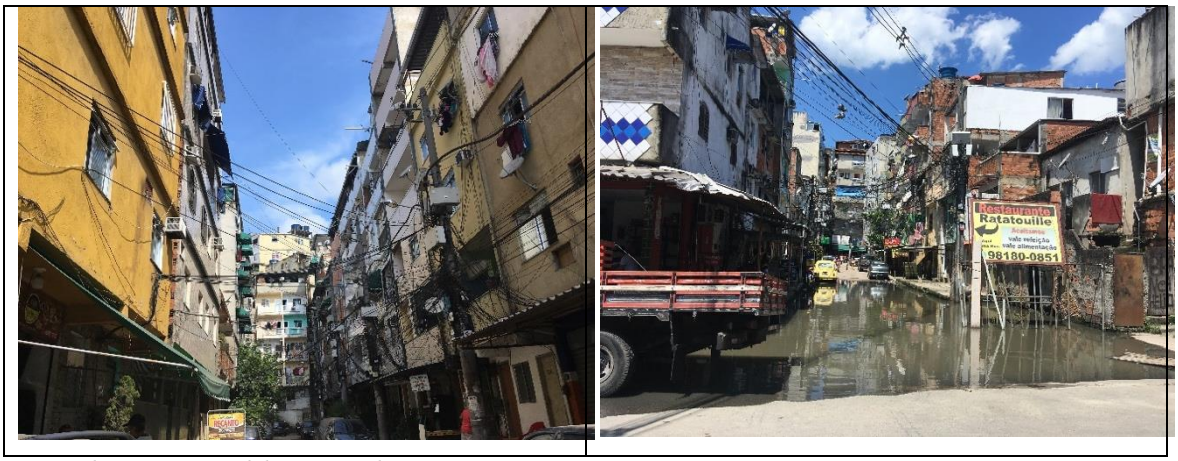
Em 2020, quando realizada pesquisa de doutorado sobre os prédios de quitinete em Rio das Pedras[5], encontrou-se em Rio das Flores um cenário completamente diferente da paisagem original: apenas cinco ou seis das 247 casinhas do conjunto original permaneciam preservadas. Todas as demais se transformaram em prédios altos de cinco ou seis andares, em geral, com oito a doze apartamentos tipo quitinete por prédio, indicando um aumento do número de unidades habitacionais de aproximadamente 800% em vinte anos.

As novas construções avançavam até o limite dos lotes, tanto na frente quanto nos fundos, com 100% de taxa de ocupação, sem contar a projeção dos andares superiores sobre as calçadas. Considerado inicialmente pela Prefeitura como um setor distinto da favela de Rio das Pedras, o conjunto Rio das Flores / Rio Novo foi completamente incorporado à dinâmica da favela e subordinado à mesma Associação de Moradores. A situação do saneamento no conjunto chegou a ser considerada calamitosa, com problemas frequentes de entupimento da redes. Na época da pesquisa de campo, havia ruas com esgoto à céu aberto mesmo em tempo seco. As entrevistas realizadascom os moradores revelaram que, a partir de 2008, os negócios envolvendo as casinhas dispararam.

A fim de investigar os pormenores dessa transformação massiva do conjunto habitacional, que não apenas se verticalizou, mas efetivamente se reconstruiu inteiramente como um conjunto de prédios colados uns aos outros, foram procurados os técnicos que trabalhavam

na SMH, assim como antigos moradores. Através dessas conversas, entendeu-se que as casinhas foram convertidas, quase todas, em prédios de "apartamentos quitinete de aluguel", (termo usado pelos moradores para os apartamentos de apenas um quarto).

Situação do conjunto com a transformação das casinhas em prédios de quitinete



Esquerda: Aspecto geral de uma rua do conjunto.
Direita: Rua entre quadras 4 e 5 permanentemente alagada por esgoto
Fonte: T. Terry, 2019.

Esta transformação ocorreu de forma acelerada, como uma "onda", no espaço de tempo de quatro a cinco anos. Os novos prédios não foram construídos pelos proprietários originais das casinhas, como poderíamos supor, mas por pessoas ligadas à economia imobiliária e construção civil da favela vizinha de Rio das Pedras, com os quais os proprietários articularam "negócios". Na ocasião da pesquisa, poucos proprietários originais ainda permaneciam habitando no setor.

O fenômeno conhecido como a "onda dos prédios de rolo" ocorreu a partir de 2008, envolvendo empreiteiros de Rio das Pedras que passaram a assediar os proprietários das casinhas, propondo-lhes negócios. O "rolo", na verdade uma transação comercial, era uma permuta na qual o proprietário ("permutante A") cedia o terreno, e o empreiteiro ("permutante B") fornecia o material de construção e a mão de obra necessária para a construção dos prédios. Ao final do processo, o proprietário recebia a titularidade de algumas unidades, enquanto o empreiteiro ficava com a titularidade das demais, por meio de um contrato registrado em cartório, que tivemos a oportunidade de ter em mãos.

A primeira providência era a demolição completa da casinha original. Em seguida, a obra adotava o mesmo sistema de qualquer prédio convencional da cidade com equipes terceirizadas realizando a obra do prédio inteiro em cerca de três a quatro meses, enquanto a família do proprietário residia em uma quitinete próxima, cedida pelo investidor. Ao contrário do que poderíamos supor, ao final da obra, os empreendedores não ficavam com as unidades quitinetes para explorá-las para aluguel como ocorre em muitas favelas. O objetivo claro deles era a venda das unidades, "fazendo girar o dinheiro".

A pesquisa de campo indicou que 73% dos prédios foram construídos a partir dessas transações de "rolo", enquanto os outros 26% foram construídos com recursos próprios das famílias, motivo pelo qual foram distintamente denominados"prédios familiares". Somando as unidades de apartamentos dos dois tipos, chegamos ao total de 1942 unidades residenciais, porque constatamos que 105 unidades (5%) térreas já foram reconstruídas visando usos comerciais. Do total de unidades residenciais, 84% eram apartamentos de apenas um quarto, as "quitinetes", enquanto os 26% restantes eram apartamentos de dois quartos. As quitinetes possuíam em média de 17 a 25 m² enquanto os apartamentos de dois quartos variavam entre 39 e 46 m². Ao todo, 97% das 247 casinhas originais do conjunto foram transformadas em prédios, restando apenas 8 casinhas térreas como originais na época da pesquisa de campo.

Conforme constatado, as transações de permuta bem sucedidas se reproduziram por praticamente todas as quadras do conjunto, gerando um fenômeno de verticalização em massa que aumentou o número de domicílios em 800% em apenas vinte anos, conforme apontado anteriormente.

CONSIDERAÇÕES FINAIS.

Em nível regional mais amplo, considerando a evolução da favela de Rio das Pedras, destacam-se a proximidade à Barra da Tijuca, uma centralidade emergente, e a valorização fundiária da região como fatores decisivos para a transformação socioespacial desta favela. E em nível local, a considerável autonomia da associação de moradores em relação ao controle do Estado, permitia que, de forma autárquica, não apenas o controle social fosse exercido, mas também o controle urbano e político e, assim, novos empreendimentos comerciais e imobiliários na região eram incentivados, o que contribuiu para a transformação radical do setor. Esses fatores levaram ao extraordinário desenvolvimento comercial de Rio das Pedras, a "favela que respira mercado" (Burgos, 2002), e ao florescimento de uma burguesia local que passou a investir em variados tipos de negócios, incluindo os prédios de quitinete.

Assim, além dos fatores particulares como a topografia plana, o solo estável, a divisão regular dos lotes, a boa condição de saneamento no início do conjunto, a proximidade ao setor comercial da favela, entre outros, o êxito dos novos empreendimentos foi impulsionado pela fama de Rio das Pedras ser uma favela segura, sem conflitos armados ou homicídios, e ser próxima à Barra da Tijuca e Jacarepaguá, duas centralidades importantes da Zona Oeste. A permuta representou para alguns a oportunidade de ascensão econômica, pois, além de fornecer moradia, gerou unidades para "troca" (como lojas e quitinetes que poderiam ser alugadas ou comercializadas, criando meios para a complementação da renda).

Dentre os agentes que estiveram por trás do fenômeno dos "prédios de rolo" de Rio das Flores pode-se elencar:

1- Os moradores originais do conjunto, que conquistaram o status de proprietários após as perdas decorrentes da enchente de 1996. Eles foram co-produtores do espaço em um projeto participativo que incluiu a Prefeitura, a iniciativa privada, o terceiro setor e a sociedade civil. Aderiram à proposta do "rolo" por acreditarem que seria uma oportunidade para projetos futuros: complementação de renda, abertura de negócios, saída da favela, entre outros;

2- Os empreiteiros, simultaneamente investidores e produtores, preocupados essencialmente com o valor de troca. Estes, imbuídos com o "espírito empreendedor nato dos favelados" (Meireles, 2014), segundo um de nossos entrevistados: os "bem-sucedidos da favela";

3- Os compradores das quitinetes, que, em vez de construir unidades em terrenos da favela ou sobre lajes, optaram por comprar uma unidade pronta, financiando-a diretamente com o empreiteiro. Interessados no valor de troca do imóvel para aluguel ou venda, esses compradores se preocupavam com a solidez do prédio e a sua localização, valorizando o nível de acabamento do imóvel;

4- Os inquilinos das quitinetes, em sua maioria, assalariados de pouca escolaridade (garçons, manicures, empregadas domésticas, trabalhadores da construção civil, estoquistas, frentistas, essencialmente preocupados com o valor de uso) procuravam um "lugar bom" para morar por algum tempo, pensando na proximidade do emprego, na segurança dos filhos e em um local que tivesse boa oferta de transporte e comércio. Famílias que ganhavam entre um e dois salários mínimos e que estavam dispostos a pagar entre R$ 500,00 até R$1000,00 de aluguel, mesmo em unidades pequenas. Essas pessoas não tiveram condições de adquirir uma casa própria e, morando de aluguel, já haviam passado por outras favelas, mudando diversas vezes de endereço por motivos variados.

5- O omisso Estado (um agente invisível). Na "política de espaço" da Barra da Tijuca, não reservou terras para habitação popular, tampouco criou meios para forçar o mercado a produzí-las. Quando desapropriou terras, não utilizou a melhor técnica à serviço da urbanização e não controlou a ocupação do solo. Subestimou o potencial de verticalização do conjunto habitacional do Programa Morar Sem Risco, desconhecendo a realidade da organização social e econômica da favela vizinha, Rio das Pedras. Não previu meios de combater um possível crescimento especulativo, nem incluiu o setor dentro da área de ação do POUSO do Programa Grandes Favelas enquanto este esteve atuante.

O fenômeno dos "prédios de rolo" de Rio das Flores permite identificar algumas inovações, já que as obras foram realizadas com maior capital e racionalidade e com acabamento superior, e contou com técnicas de engenharia mais modernas, como a utilização de caminhões-betoneira e sistemas estruturais realmente independentes sendo incorporados (ao contrário da "imbricação" entre estrutura e paredes de alvenaria característica da cultura construtiva da favela). Além disso, diversos elementos mais associados aos prédios de

classe média, como varandas, materiais de acabamento mais nobres, passaram a ser utilizados. Apesar disso, é importante registrar que a realidade interna dos prédios e dos apartamentos, a despeito do suposto "padrão construtivo melhor", permanece precária. Os apartamentos são pequenos, as circulações de uso comum apertadas, escuras e com ventilação insuficiente. Não há meios necessários à segurança contra incêndios, a fiação elétrica é subdimensionada e mal distribuída, os botijões de gás ficam dentro das cozinhas, e não havia ventilação direta nos banheiros, o que torna os apartamentos mais úmidos. Em relação às áreas comuns dos prédios, a situação também é precária, com corredores escuros e mal ventilados, e a presença de aparelhos de ar-condicionado das unidades, voltados para as circulações comuns, tornando os espaços abafados e barulhentos.

O estudo de caso nos prédios de quitinete mostrou que em 2020, 69% das unidades eram ocupadas por inquilinos, enquanto que apenas 31 % eram habitadas por "moradores proprietários". Entre estes, alguns proprietários remanescentes das casinhas originais do conjunto que entraram "no negócio do rolo" e agora são proprietários de apartamentos quitinete, às vezes de mais de um no mesmo prédio, cedidos para familiares em alguns casos, mas, na maioria dos casos, alugados a terceiros. Como o mercado de locação de quitinetes na região é muito aquecido, também é grande a rotatividade dos inquilinos nos prédios. Esta situação dificulta a formação de laços entre os moradores, fragiliza o engajamento comunitário e favorece a atuação de grupos de poder paralelo, como milicianos, que a partir da "onda dos prédios de rolo"passaram a atuar no território de forma ostensiva, ditando regras.

Moradores mais antigos queixam-se do descompromisso dos inquilinos em relação à limpeza das áreas de uso comum, do acúmulo de lixo nas ruas em dias que não são de coleta, e da inadimplência quanto ao pagamento da "conta da bomba" dos prédios, entre outras condutas. A precariedade das instalações prediais e das redes de saneamento cada vez mais deterioradas, também cria dificuldades para a vida cotidiana, potencializando conflitos entre vizinhos. Paradoxalmente, frente ao individualismo da sociedade contemporânea, é justamente a carência de infraestrutura e de serviços e uma certa agregação promovida pelas igrejas locais que ainda mobilizam as pessoas para ações coletivas na área.

Se a reorganização do setor em condomínios fosse proposta por meio de algum projeto social que incentivasse a representação por prédios e por quadras, como foi feito na fase inicial do conjunto pelo Projeto Plantando o Futuro, as questões coletivas poderiam ser mais bem discutidas, acentuando a integração entre moradores e a interlocução com o poder público, no esforço de reivindicação por melhorias urbanas.

A verticalização massiva em prédios de quitinete apresentada neste artigo aponta para um prognóstico de novas situações de grande adensamento e precarização que, em circunstâncias similares tendem a se repetir em outras favelas por trás de padrões que

simulam essa nova "favela classe média". Esta renovação não inclui apenas os prédios de quitinete, mas também prédios de apartamentos de dois quartos, que estão sendo construídos nos acessos das favelas ou pequenos condomínios de prédios que tem surgido nas franjas das Áreas de Especial Interesse Social (AEIS), as vezes em áreas de proteção ambiental que foram griladas e depois comercializadas de forma irregular. Apesar do bom acabamento dos prédios e de certa "camuflagem" quanto à regularidade urbanística, essas ocupações de padrão melhor geram "enclaves" dentro das favelas, aproveitando-se das vantagens da favela, mas sem contribuir para uma integração efetiva, prejudicando a qualidade de vida dos setores de ocupação mais antiga ao redor.

A pesquisa não procurou elucidar qual a origem dos recursos aplicados nos "prédios de rolo", mas a recuperação da história de Rio das Pedras e do conjunto de Rio das Flores evidenciou como as "redes da informalidade" são complexas e imbricadas aos interesses dos grupos paraestatais que dominam as favelas. Por trás dos "prédios de rolo" e dos condomínios irregulares que surgem no entorno das AEIS, há investidores e empreiteiros com maior capacidade de investimento, desde empreiteiros bem-sucedidos da própria favela a agentes externos que exploram negócios imobiliários informais altamente lucrativos.

A informalidade vem sendo instrumentalizada por estes agentes por meio de atividades que oscilam entre o legal e o ilegal, o formal e o informal, incluindo, por exemplo, o trabalho informal dos profissionais da construção civil, movimentações cartoriais (oficiais ou feitas pelas Associações de Moradores), a presença de empresas financeiras legais ou de agiotas, imobiliárias locais, lojas legais ou clandestinas de material de construção, entre outras.

O Estado, que deveria coordenar esta complexa cadeia econômica e regular estas atividades, tem sido omisso, tolerante e pouco interveniente, incapaz de fazer frente aos agentes da informalidade e dos serviços clandestinos escusamente articulados com esferas do poder executivo, legislativo e judiciário, que garantem a continuidade das atividades ilegais. Por outro lado, aqueles que compram os apartamentos e que investem todas suas economias para realizar o sonho da casa própria, não contam com qualquer tipo de proteção legal no caso de perda do imóvel por embargo ou falhas na execução das obras. Nestas localidades, não há proteção jurídica para os moradores, que estão subordinados aos grupos de domínio local que determinam "como o jogo deve ser jogado", usando o poder coercitivo quando lhes convém.

É importante ressaltar que a produção imobiliária informal especulativa não decorre apenas da natureza capitalista do mercado de terras ou da inação do poder público, mas também da contradição dos sistemas legais. Por um lado, a legislação é rígida e pouco flexível à produção habitacional de unidades pequenas nas grandes cidades, o que acaba sendo atendido informalmente; por outro lado, os processos de legalização são extremamente caros e burocráticos. Há uma cultura de tolerância à informalidade mediante pagamento de

mais-valia o que acaba estimulando a produção imobiliária fora das normas legais, com a perspectiva de uma regularização futura (Coutinho M. da Silva, 2005).

A informalidade, assim, se torna o novo paradigma de desenvolvimento urbano, uma nova "regra de não ter regra", uma constelação de espaços que se transmutam e ficam literalmente na sombra da cidade formal, planejada política e economicamente. Os "espaços-cinza" informais desenham uma cartografia complexa que inclui desde condomínios de luxo irregulares até conjuntos habitacionais favelizados (como o exemplo de Rio das Flores, que acabou sendo incorporado pela favela vizinha, embora até hoje seja considerado pela Prefeitura não como favela, mas como área residencial formal). Enquanto os planejadores e gestores urbanos não desenvolverem abordagens mais sofisticadas e não binárias para entender estes espaços, os projetos continuarão sendo ingênuos, e a informalidade continuará triunfando como modo de urbanização metropolitana.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro; PULICI, Andrea. Vende-se uma casa: o mercado imobiliário informal nas favelas cariocas. In: **Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras**. Porto Alegre: ANTEC, 2009. (Coleção Habitare, v.10)

ALSAYYAD, Nezar; ROY, Ananya. Medieval Modernity: On Citizenship and Urbanism in a Global era. In: **Space and policy**, v. 10, n. 1, 1-20, 2006.

BURGOS, Marcelo Baumann . (2012). **Política e comunidade: A dinâmica das favelas cariocas**. Rio de Janeiro: Editora da UFRJ.

_____. Cidade, Território e Cidadania. In: **DADOS - Revista de Ciências Sociais**, Rio de Janeiro, v. 18, n. 1, 2005. (p. 189 a 222).

_____. Favela, cidade e cidadania em Rio das Pedras. In: **A utopia da comunidade:** Rio das Pedras, uma favela carioca). Rio de Janeiro: PUC RIO, Loyola, 2002.

COUTINHO M. DA SILVA, Rachel. "A Corrupção no espaço urbano e o valor das normas urbanísticas" In**: A chaga da corrupção**. Rio de Janeiro: Editora PUC-Rio, 2005, v.1, p. 11-30.

_____. urbanidade na cidade contemporânea. In Marques da Silva, Rachel Coutinho (org). **A cidade pelo avesso: desafios do urbanismo contemporâneo**. Rio de Janeiro: Ed Viana & Mosley, 2006.

FARIAS, Luiz Kleber Rodrigues. **Favela de Rio das Pedras: A imagem da paz como ensejo para crescer?** 2018. 121 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2007.

GONÇALVES, Rafael Soares. **Favelas do Rio de Janeiro**: História e Direito. - Rio de Janeiro: Editora Pallas / PUC RIO, 2013.

HARVEY, David. (2012). **O Enigma do Capital**: E as Crises do Capitalismo. São Paulo: Boitempo, 2012.

LEITÃO, Gerônimo.Transformações na estrutura socioespacial das favelas cariocas: A Rocinha como exemplo. In: **Cadernos Metrópole** 18 (pp 136-155), 2007.

MEIRELLES, Renato. **Um país chamado favela**: a maior pesquisa já feita sobre a favela brasileira /Renato Meirelles, Celso Athayde. São Paulo: Editora Gente, 2014.

MOTTA, Eugênia. Casas e economia cotidiana. In: **Vida Social e política nas favelas** - pesquisas de campo no Complexo do Alemão, org. Rute Imanishi Rodrigues. Rio de Janeiro, IPEA, 2016

OLIVEIRA, Heloisa Maria Alves de. **Do retorno ao "vai e vem": o caso de Rio das Pedras/RJ**. 2015. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) – Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro,.2015.

PERLMAN, Janice E. **O mito da marginalidade**: Favelas e política no Rio de Janeiro. Editora Paz & Terra, 2005.

ROLNIK, Raquel. (2015). **Guerra dos Lugares**: A Arquitetura da Violência. São Paulo: Boitempo.2015.

TERRY, Tatiana**. Favela Quitinete**: Transformações Sócio-Espaciais em favelas cariocas consolidadas e o caso de Rio das Flores/Rio Novo na Favela de Rio das Pedras -RJ- Tese (Doutorado em Urbanismo) PROURB, Universidasde Federal do Rio de Janeiro, 2021

VARLEY, Ann. Postcolonialising Informality? In: **Environment and planning** D: Society and Space, 2013, p. 4-22.

[1] - Pelo instrumento das ZEIS – as favelas poderiam ser reconhecidas como "zona de exceção" da legislação urbana estabelecida para os bairros formais, e as administrações municipais poderiam estabelecer padrões de uso e ocupação do solo mais coerentes com a realidade das pessoas de baixa renda. As ZEIS, com "exigências mais brandas", evitam "lançar na ilegalidade" as favelas, visto que "muitas vezes a observância dos padrões urbanísticos idealizados, é inviável na prática para boa parte da população em razão de dificuldades econonômicas" (OLIVEIRA, 2001, p. 41).

[2] - Termo utilizado por Burgos em entrevista concedida às autoras em 2019.

[3] - O conjunto habitacional do Pinheiro, conhecido como "predinhos do Favela Bairro", foi construído em terreno desapropriado pela prefeitura com 16 prédios de quatro andares reunindo 256 novas unidades, consolidando-se como uma nova referência da favela, um novo marco. O conjunto se destacava pela variedade de cores,

cobertura curva e organização espacial dos blocos muito diferentes do restante da favela, com uma área de uso comum central.

[4] - O Programa Morar Sem Risco fazia parte da política habitacional da Prefeitura do Rio de Janeiro em obediência ao Plano Diretor. Criado em 1994 e executado pela Secretaria Municipal de Habitação, era voltado para realocar população em situações de moradia em risco, como aquelas situadas embaixo de viadutos, linhas de alta tensão, sobre linhas adutoras, às margens de canais com risco de alagamentos e áreas suscetíveis a deslizamentos ou incêndios.

[5] - Pesquisa que deu origem à Tese *Favela Quitinete: Transformações Sócio-Espaciais em favelas cariocas consolidadas e o caso de Rio das Flores/Rio Novo na Favela de Rio das Pedras –RJ,* de autoria de Tatiana Terry e defendida pelo PROURB UFRJ, orientada por Rachel Coutinho Marques da Silva, co-autora neste artigo.