

FAVELA \$\$.A.

Carla Rocha e Selma Schmidt

Filho de um mineiro que veio ganhar a vida no Rio, Adeir Tostes Farias, de 54 anos, poderia ter uma história comum à de milhares de moradores da Rocinha. No morro formado pelas encostas da Gávea e de São Conrado, bairros ricos da cidade, ganha-se por hora de trabalho R\$ 2,14 — na vizinha Lagoa, este valor é sete vezes maior — e os moradores ocupados têm a metade da escolaridade média dos cariocas. Mas os indicadores de Adeir dão um olé nas estatísticas do IBGE para o lugar. Construindo prédios e alugando quitinetes, ele subiu na pirâmide social. E de elevador. Com o faturamento do mercado informal da favela, Adeir vive muito bem, obrigado, no Condomínio Wonderful Ocean Suites, na Avenida Canal de Marapendi, na Barra.

Enquanto 56 mil moradores, segundo o último censo, tentam conviver na caótica e claustrofóbica arquitetura da Rocinha, lidando com mazelas como a alta taxa de tuberculose, Adeir pôde pagar 40 vezes mais pelo apartamento onde mora do que cobrar por uma de suas quitinetes. Se ele as vendesse, claro. O aluguel é uma espécie de cabresto na Rocinha. Quem tem quitinetes não vende, o que inviabiliza o sonho da casa própria e garante renda mensal vitalícia para os proprietários.

Permuta da laje

Em geral, as quitinetes na Rocinha são alugadas por R\$ 200 a R\$ 300. Um quarto-e-sala pode chegar a R\$ 400, se incluir cozinha. Sim, porque lá ter cozinha é um luxo, barganhado na negociação. Somente na Rocinha, há cinco grandes empresários da construção e, com exceção de um, todos moram longe dali, em Jacarepaguá, Barra ou São Conrado. A maioria desses imóveis é construída sem licença e sequer seguem as normas de escape e ventilação, por exemplo.

A confusão urbanística deve muito a criativas e intermináveis formas de negociação das lajes. Um corretor da favela conta que, às vezes, o dono do imóvel vende a laje para alguém construir, com o compromisso de que o próximo teto será seu:

— A permuta é documentada. É tudo no papel.

Outra novidade é o direito à vista. Por valores entre R\$ 8 mil e R\$ 10 mil, um morador compra do vizinho de frente o compromisso de que ele não vai construir sobre sua laje.

O paranaense Antônio Baía Rosa Filho ergueu o prédio mais alto da Rocinha, o Empire State, de 11 andares, onde mora. Chegar tão alto foi um feito e tanto para quem começou pegando no pesado em lavouras de café e soja no Sul. Ao chegar ao Rio, após fazer serão em ônibus e ao volante de um táxi, Baía começou a erguer seu primeiro prédio, no 302 da Estrada da Gávea. Em 87, deu início ao Empire no 304, com 49 quitinetes.

— Sou uma pessoa bem-sucedida graças ao meu trabalho — disse, por telefone.

No obscuro mercado da Rocinha, em que ninguém quer aparecer, outro “tubarão” é identificado pelos inquilinos como Julinho. Um dos prédios dele, com cerca de 30 quitinetes, fica na Estrada da Gávea 454. Seu nome é Julian Lopes Pereira. Ele já não mora na favela, mas em Jacarepaguá: segundo pesquisa no 5º e 6º Oficinas de Distribuição, Julian comprou duas casas nos condomínios Residencial Reserva do Rio Grande, na Taquara, e no Mirante da Barra, no Anil, ambos de classe média. De acordo com corretores, um imóvel ali pode custar R\$ 500 mil. Os dois imóveis foram repassados a terceiros, mas no

Divulgação



local a informação é de que ainda são de Julian.

Mário José Rezende de Seixas, o Marinho, de 47 anos, é dono do prédio 42 da Via Ápia, onde fica, no térreo, o Bradesco, que, segundo fontes do lugar, pagaria o mais alto aluguel da favela, entre R\$ 6 mil e R\$ 7 mil. O maior banco privado do país — que ocupa uma construção sem licença, segundo a Secretaria de Urbanismo —, não quis informar o valor pago. Há mais de 30 anos na Rocinha, Marinho tem ainda três lojas. A Marinho Móveis é uma das mais conhecidas. Ele não revela quanto fatura, mas contabiliza custos.

— As minhas três lojas são alugadas. Uma custa R\$ 1.200 por mês. Por outra, pago R\$ 3 mil de IPTU — diz ele, que é dono de um apartamento no Residencial Paraíso, na Avenida Niemeyer 915, a cem metros da Praia de São Conrado.

Em nome de Marinho, em cartórios do Rio, há outros imóveis na Rocinha e dois apartamentos, em São Conrado e na Vila do Pan, na Barra.

Imóvel na Barra

Adeir trocou a Rocinha pelo Wonderful Ocean Suites, onde, de acordo com uma imobiliária, os apartamentos menores, de duas suítes, têm preços que variam de R\$ 400 mil a R\$ 420 mil. Adeir é dono do prédio na Rocinha onde funcionam o Bob's e a Microlins. O pai, Sinval Tostes, e a irmã, Zeli Tostes, moram no Anil, em Jacarepaguá. Até a loja de material de construção da família foi transferida da Rocinha para a Gardênia Azul. Aos 92 anos, Sinval é lacônico:

— Já fiz muita coisa na vida. Quando cheguei de Minas no Rio, fui até apanhador de laranja em Campo Grande. Mas não vou fazer relatório da minha vida.

Além da compra e venda de imóveis, Waldemar do Gás ganhou o apelido quando passou a explorar a única revenda legalizada da Supergasbrás na Rocinha. Waldemar é dono de uma loja de material de construção e de um prédio de quatro andares, mais cobertura, na Vila Verde, em que os apartamentos, de dois quartos, estão alugados por até R\$ 550. Ex-vice-presidente da associação de moradores da Rocinha, ele tem várias outras empresas e mora na Barra, mas não foi localizado. ■

O GLOBO NA INTERNET
Infográfico mostra como foi a expansão da Rocinha
www.oglobo.com.br/rio

FAVELA S.A.

• Amanhã:
A indústria da invasão



PRÉDIO EM São Conrado onde Marinho tem apartamento: ele é dono do imóvel sem licença, na Rocinha, onde fica o Bradesco (acima, à esquerda)

OS NOVOS-RICOS Ex-moradores dominam mercado de quitinetes na Rocinha DA CONSTRUÇÃO

Ana Branco



CONDOMÍNIO NA Barra da Tijuca onde vive Adeir Tostes Farias, um dos grandes construtores da Rocinha

Divulgação



O PRÉDIO de sete andares erguido por Adeir para alugar quitinetes

Rio tem déficit de 800 mil moradias

O Rio tem hoje um déficit habitacional de cerca de 800 mil imóveis, concentrado na população de baixa renda. No Brasil, esse número gira em torno de oito milhões. Desde a década de 80, as favelas, com a omissão do poder público, não param de crescer. A migração para a Região Sudeste agrava o problema. Em 70, o Rio já tinha uma considerável Região Metropolitana, com 13% da população urbana brasileira.

O Favela-Bairro foi um diferencial em relação a outras metrópoles, mas não avançou como se esperava. Há problemas associados ao processo de favelização, como adensamento excessivo, questões fundiárias e falta de infra-estrutura e de condições sanitárias.

Para a professora de engenharia urbana da Escola Politécnica da UFRJ, Gabriella Rossi, o quadro é consequência do que não foi feito desde o início do século XX: — Fizeram reformas urbanas, mas faltou política habitacional. A solução agora é correr atrás do prejuízo. Mas o problema da favelização é tão grande, especialmente nas grandes cidades, que não se pode esperar solução de curto prazo.

O Rio ainda não se beneficiou da descentralização da política habitacional que começou com a extinção do Banco Nacional de Habitação (BNH), em 86. A maioria dos conjuntos habitacionais construídos pela Cehab, do governo estadual, está mal-conservada e degradada.