

# **A questão fundiária da Rocinha na visão dos moradores: aspectos e representações**

**Autor: João Paulo Oliveira Huguenin<sup>1</sup>**

**Co-autor: Paulo José Nunes Ferreira**

**Orientadora: Maria Lais Pereira da Silva**

Universidade Federal Fluminense, Rua Passo da Pátria, 156, Bloco D, sala 564 – C,  
e-mail: jpohuguenin@yahoo.com.br

## **Resumo:**

O objetivo deste trabalho é o de identificar e registrar as principais representações, por parte dos moradores de favelas, sobre as áreas ocupadas, do ponto de vista das suas características fundiárias, de como são percebidas a posse e propriedade por parte dos moradores. Como objeto de estudo para a pesquisa foi selecionada a favela da Rocinha que apresenta grandes diferenças internas tanto na sua ocupação inicial como na configuração físico-espacial. Para realizar um trabalho mais focado, escolhemos dentro da Rocinha, dois sub bairros, o Labouriaux e o Laboriaux. Neste artigo será apresentado um panorama geral das percepções dos moradores Rocinha sobre a questão fundiária e uma análise mais aprofundada sobre as histórias e os conflitos de posse das edificações desses dois setores da favela, buscando esclarecer as representações sobre o conceito de posse e de propriedade.

## **Abstrac:**

The objective of this study is to identify and register the main representations by the residents of shanty towns on the occupied areas, in terms of its characteristics land, how the possession and ownership are perceived by the residents. As an object of study for the research we selected the slum of Rocinha that offers considerable internal differences both in her initial occupation as in her physical setting and space. To achieve a bigger focus, we have chosen two sub districts in Rocinha, the Labouriaux and Bairro Barcelos. In this article presented um panorama across the board of the perceptions of the dwellers Rocinha above the litigation land and an analysis more deepened on the subject of the histories and the conflicts as of assets of the edifications he might give two districts from the slum , fetching justify the representations above the concept as of assets AND as of property.

**Palavras-Chaves:** Representações, Posse, Propriedade, Rocinha

## **1. Introdução**

No Brasil, as favelas criaram uma dinâmica própria para organizar sua ocupação irregular em terras urbanas. Ao longo do tempo, o morador se apropria através de códigos próprios loteando, dividindo, multiplicando, alugando, comprando e vendendo seus imóveis e terrenos na favela. Uma realidade complexa que o governo terá que enfrentar quando colocar em prática o projeto de regularização fundiária nessas áreas, como está previsto no programa dos Ministérios da Justiça e das Cidades.

O objetivo deste trabalho é o de identificar e registrar as principais representações, por parte dos moradores de favelas, sobre as áreas ocupadas, do ponto de vista das suas características fundiárias, de como são percebidas a posse e propriedade por parte dos moradores.

Dentre as construções que mais marcaram a formação das representações sobre a favela, encontra-se a que coloca a sua origem, ou melhor, situa como sua característica principal, a de que estes assentamentos constituem uma invasão de terra alheia, seja pública ou privada, portanto caracterizando uma transgressão a uma das bases do regime, que é o da propriedade.

---

<sup>1</sup> João Paulo Huguenin é acadêmico de arquitetura e urbanismo da EAU-UFF, bolsista de Iniciação Científica pela FAPERJ. Estagiou na Fundação Bento Rubião durante processo de regularização fundiária da favela da Rocinha.

Entretanto, durante a revisão bibliográfica percebeu-se que há uma diversidade de condições de ocupação das favelas: algumas desenvolveram-se com “autorização” de proprietários privados e públicos, outras surgiram como forma dos proprietários terem lucros alugando barracos e há ainda loteamentos inicialmente legais que se tornaram irregulares frente ao poder público.

Segundo Boaventura de Souza Santos “A favela é um espaço territorial, cuja relativa autonomia decorre, entre outros fatores, da ilegalidade coletiva da habitação à luz do direito oficial brasileiro.” Ele ainda afirma que nas favelas “pode detectar-se a vigência não oficial e precária de um direito interno e informal, gerido, entre outros, pela associação de moradores, e aplicável à prevenção e resolução de conflitos no seio da comunidade decorrente da luta pela habitação”.

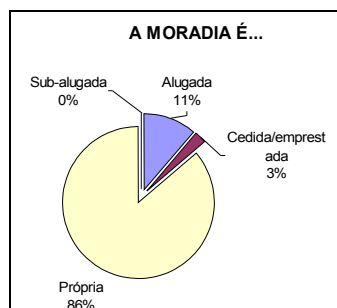
Como objeto de estudo para a pesquisa foi selecionada a favela da Rocinha que apresenta grandes diferenças internas tanto na sua ocupação inicial, como na configuração físico-espacial. Além disso, a Rocinha vem passando por um momento de transformações, incluindo obras de urbanização e regularização fundiária de alguns setores da favela. Para realizar um trabalho mais focado, escolhemos dentro da Rocinha, dois sub bairros, o Labouriaux e o Bairro Barcelos, onde o projeto de regularização fundiária está em sua fase de conclusão.

Em contato com a Fundação Bento Rubião, instituição que está realizando a regularização da área, identificou-se um material de extrema relevância para a pesquisa: um levantamento realizado com os moradores para a elaboração do plano de regularização sustentável do bairro, e as fichas de cadastro dos moradores, que possuem o histórico de posse das edificações.

Sendo assim, neste artigo será apresentado um panorama geral das percepções dos moradores Rocinha sobre a questão fundiária e uma análise mais aprofundada sobre as histórias e os conflitos de posse das edificações desses dois setores da favela, buscando esclarecer as representações sobre o conceito de posse e de propriedade.

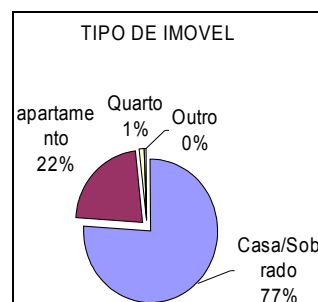
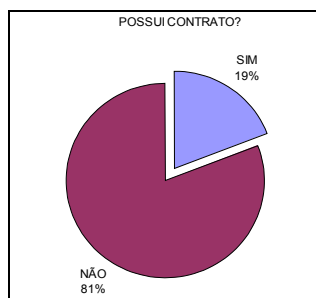
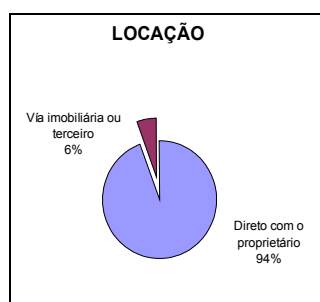
## 2. A situação fundiária da rocinha na percepção dos moradores

Como início de uma aproximação ao trabalho de campo foi utilizado um levantamento realizado pela FBR com 954 famílias entre novembro e dezembro de 2006. Através das informações desse levantamento fizemos questionamentos sobre os significados que as respostas dadas pelos moradores podem ter.

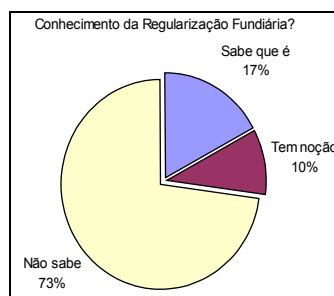


Quando perguntados sobre a condição de propriedade da moradia 86% dos entrevistados se consideram proprietários dos imóveis que ocupam.

Quais os significados que podem ocorrer em torno destas respostas? Quais as noções e demais conceitos relacionados, e quais os seus desdobramentos no cotidiano dos moradores e nas demais formas encontradas de ocupação do terreno e do imóvel? Como vem sendo construída essa noção?



Dos entrevistados 11% são locatários. Desse total apenas 6% locaram o imóvel via imobiliária e a grande maioria (81%) não possui contrato de locação. Quanto à tipologia do imóvel se vê que o número de apartamento representa 22% do total dos imóveis. A locação na Rocinha se tornou importante e vêm utilizando cada vez mais de prédios de apartamentos e quitinetes. (LEITÃO, 2004)



Mais de 70% dos entrevistados dizem não ter conhecimento do que seja ou signifique “regularização fundiária”; 17% sabe o que significa e 10% diz ter uma noção, mas não procurou informação, apenas ouviu falar no assunto.

97% dos entrevistados afirma que ter o título é um sonho de todo morador e, portanto, uma conquista significativa para a Rocinha. Contudo, 3% diz não saber se o título tem alguma importância e 1% afirma que o título não tem importância para quem vive na Rocinha.

#### 4.As representações sobre a posse e a propriedade

Para a realização da comparação do conceito de propriedade nos setores de Bairro Barcelos e Laboriaux, na Rocinha foram analisadas as fichas de cadastro de moradores no Programa Rocinha mais Legal, da Fundação Bento Rubião. Ao todo foram catalogados mais de 1000 fichas de cadastro, das quais foram estudadas mais profundamente todas as que tinham respostas ao item “Histórico de Posse”, sendo 818 do Bairro Barcelos e 170 do Laboriaux.

Após o estudo dos históricos, foi montada uma planilha de comparação dos dois setores que subsidiou a elaboração de uma análise do conceito de propriedade nessas áreas.

#### Quadro Comparativo de Dados

	BAIRRO BARCELOS	VILA LABORIAUX
HISTÓRICO	Bairro Barcelos começou a ser ocupado por volta de 1929, com o loteamento feito pela Cia Castro Guidon. Tornou-se um loteamento irregular pois não foi aprovado pela prefeitura, devido à dimensão dos lotes fora da legislação vigente.	O Laboriaux teve sua ocupação iniciada em 1970, porém o que ocasionou seu adensamento foi a construção de 76 casas pela Prefeitura no ano de 1981 para realocar as famílias que se encontravam no Canal da Rocinha.
SÍTIO	Bairro Barcelos se localiza na parte plana da Rocinha, suas cotas variam de 9 a 45 metros.	Laboriaux se situa na parte mais alta da favela, em terreno extremamente acidentado. Além disso está em uma área vizinha ao Parque da Floresta da Tijuca, sendo separadas pelo Eco-limite.
NÚMERO DE MORADIAS (IBGE,2000)	1804	510
TIPOLOGIA DOS IMÓVEIS	O setor apresenta um alto índice de verticalização, com a expansão dos prédios de apartamentos e quitinetes.	Predominam as casas assobradas.

USOS	Bairro Barcelos concentra a maior parte de comércio e serviços da Rocinha, juntamente com a estrada da Gávea. O uso residencial também é intenso.	O uso predominante no Laboriaux é o residencial, apresentando alguns poucos comércios de primeira necessidade, escola, igreja e creche.
AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS	A grande maioria dos moradores afirma ter comprado seu lote ou imóvel. Existe alguns casos de doação/ permissão para a construção, destacando-se as doações feitas pela Igreja da Restauração. Outra observação a fazer é a da existência de pessoas que compraram seu lote em sociedade.	No Laboriaux a maior parte dos entrevistados possuem a cessão de uso pela prefeitura. Porém é bem expressivo o numero de venda de lajes, lotes e quitinetes.
RESIDÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS	Embora a maioria dos proprietários resida nas moradias a serem regularizadas, é expressivo o número de proprietários que moram em outro local .	Em sua maioria, os proprietários residem no prédio a ser regularizado.

### *Análise de dados*

A análise de duas áreas distintas dentro de uma mesma favela se deu de forma a verificar como as diferenças históricas de ocupação e a situação geográfica condicionam as representações dos moradores sobre o conceito de propriedade.

As áreas estudadas, o Bairro Barcelos e o Laboriaux, confirmam a revisão bibliográfica sobre as condições de ocupação dessas áreas. Embora tenha havido nos anos de 1950 uma crescente representação da favela da favela como invasão (ABREU, 1994) (VALADARES, 2005) (SILVA, 2005)

Essas condições de ocupação interferem claramente na percepção do conceito de propriedade. Enquanto no Bairro Barcelos os moradores se dizem proprietários por terem comprado o seu imóvel, no Laboriaux os moradores se declaram proprietários por exercerem a posse de sua habitação, ainda que grande parte tenha a Cessão de Uso pela Prefeitura do Rio de Janeiro.

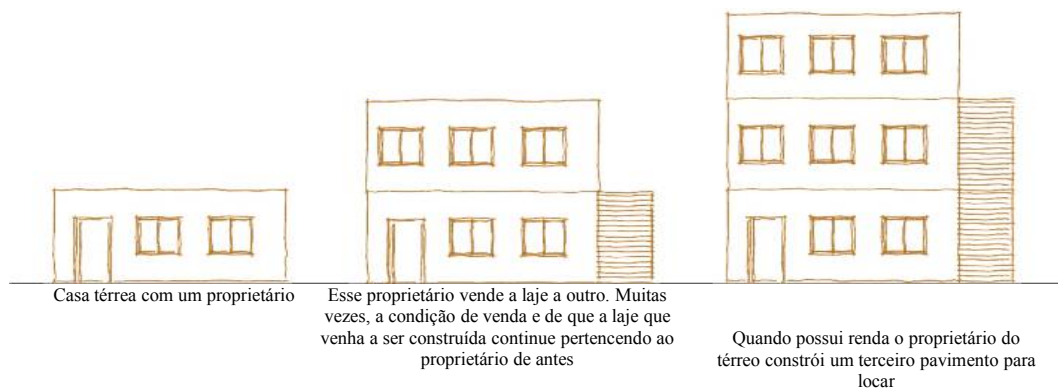
Com isso podemos perceber que, diferente do direito oficial brasileiro, os conceitos de posse e propriedade se confundem. Todo aquele que possui posse sobre os imóveis consideram-se proprietários. (CARVALHO,1991).

Ainda analisando a questão das condição de suas ocupações percebemos uma diferença no discurso das pessoas. Quando perguntadas pelo histórico de posse das edificações os moradores do Bairro Barcelos, em sua maioria, deram respostas curtas e objetivas :“Comprei faz um ano” e tec. Já os moradores do Laboriaux se prolongam mais na descrição do histórico de posse, contando como foram morar ali, como foi a remoção do valão, as conquista das prestações de serviços como água e energia elétrica e etc.

Considerando as condições de ocupação e o sítio também observaremos distinções nas áreas. Por se tratar de um loteamento que se tornou irregular frente ao poder público, Bairro Barcelos apresenta uma delimitação muito precisa dos lotes. Embora seja facilmente perceptível a existência de lotes com mais de uma edificação, os limites do lote sempre são visíveis.

No Laboriaux não acontece isso devido ao terreno em aclive. Os limites da edificação são tidos como os limites dos lotes e as lajes passam a ser “solo criado”. Sendo assim, as lajes tem um importante papel no adensamento do setor.

Nessa questão acontecem os acordos de compra e venda das lajes, gerando situações diversificadas da que cada morador intitula como seu:



Essas situações nos leva a consideração de que o morador representa a propriedade como sendo a edificação em si, não possuindo portanto o pertencimento do solo, que é de fato o que os programas de regularização fundiária se propõe a tornar legal.

No Bairro Barcelos também é percebida essa noção de que a propriedade vem a ser somente o invólucro da construção, porém essa representação tem uma origem distinta. A alta valorização da terra no Bairro Barcelos gerou a verticalização da área e o mercado imobiliário interno passou a transformar a área com tipologias de prédios de apartamento e quitinetes. (LEITÃO,2004)

Sendo assim observa-se que neste setor houve uma mudança na unidade morfológica básica da situação fundiária: quanto a Cia. Cristo Redentor loteou a área todos compravam e eram donos de terrenos, nos dias atuais ninguém mais compra um lote e sim um apartamento ou um quitinete.

## 5.Uma brevíssima Conclusão

Confirmando o que a pesquisa bibliográfica já havia demonstrado a representação da favela enquanto invasão é complexa, visto que várias favelas possuem diferentes formas de ocupação, como o caso da Rocinha.

Há uma certa confusão dos moradores ao se definirem como proprietários de suas moradias, na medida em que não fica claro se esta definição refere-se apenas à edificação ou engloba o lote também. Até agora os indícios levam a crer que é considerado como propriedade apenas as construções, visto que em muitos casos não se consegue identificar os lotes e é recorrente a venda das lajes, sendo o comprador dono apenas da laje.

Por fim verifica-se, como já afirmava Boaventura de Souza Santos, a importância da Associação de Moradores como a detentora de um direito “interno e informal”, capaz de mediar problemas de posse e atestar sobre a propriedade de um imóvel.

## 6.Referencias Bibliográficas

ABREU, Mauricio de Almeida . *Reconstruindo uma história esquecida; origem e expansão inicial das favelas do Rio*. Espaço e Debates. V.14,n.37, São Paulo, 1994. p 34-46

CORRÊA, Ricardo Gouvêa (coord. e texto). *Direito à terra e à habitação: uma experiência no Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Fundação CDDH Bento Rubião, 2006

FBR. *Relatório de Diagnóstico do Bairro da Rocinha – Plano de Regularização Fundiária Sustentável apresentado ao PNUD*: Fundação CDDH Bento Rubião,2007

LEITÃO, Gerônimo. *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*.Rio de Janeiro: tese de Doutorado apresentada ao Programa de Pós Graduação em Geografia /UFRJ, 2004

SANTOS, Boaventura de Souza. *Notas sobre a história Jurídico- Social de Pasárgada*. In: SOUTO, Cláudio; FALCÃO, Joaquim (orgs.). *Sociologia e Direito: textos básicos para a disciplina de Sociologia Jurídica*. São Paulo: Pioneira, 1999. pp.87-95

SILVA, Maria Lais Pereira da *Favelas Cariocas(1930 – 1964)*, Rio de Janeiro: editora Contraponto, 2005

VALLADARES, Lícia do Prado. *A invenção da Favela. Do mito de origem à favela.com*. Rio de Janeiro: Ed. FGV, 2005