

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
MESTRADO EM GEOGRAFIA

**MORANDO NA ZONA PORTUÁRIA: REFLEXÕES
SOBRE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO
PORTO MARAVILHA**

LÍVIA MARIA DE SOUZA MAGALHÃES

Rio de Janeiro, 2018

LÍVIA MARIA DE SOUZA MAGALHÃES

MORANDO NA ZONA PORTUÁRIA: REFLEXÕES SOBRE HABITAÇÃO DE
INTERESSE SOCIAL NO PORTO MARAVILHA

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa
de Pós-Graduação em Geografia da Universidade
Federal do Rio de Janeiro, como requisito parcial
à obtenção do título de Mestre em Geografia.

Aprovada em ___/___/___/

Prof. Dr. William Ribeiro da Silva (orientador)
(UFRJ)

Profª Drª Julia Santos Cossermelli de Andrade
(UERJ)

Prof. Dr. Frédéric Jean Marie Monié
(UFRJ)

AGRADECIMENTOS

O mestrado, definitivamente, foi o compromisso mais difícil que assumi em minha vida como estudante. Os desafios, obstáculos e preocupações foram inúmeros, desde o processo seletivo, passando por todas as disciplinas, pela execução da pesquisa e culminando nesta dissertação. A caminhada foi difícil e dura e eu jamais teria conseguido chegar até aqui sem a ajuda, o apoio moral e a paciência de determinados companheiros e companheiras.

Agradeço aos amigos do curso que estiveram mais presentes e me ajudaram nas disciplinas, tirando dúvidas, emprestando livros e fazendo com que eu pudesse fazer trabalhos melhores: Pedro Aguiar, Monique Deise, Tiago Boruchovitch e Eliane Melara. Agraço, em especial, ao colega de laboratório que defendeu sua dissertação em 2017, dissertação essa cujo objeto de estudo também foi o Porto Maravilha, Bruno Pereira. Ele tirou muitas dúvidas, compartilhou seu conhecimento com entusiasmo e boa-vontade em conversas enriquecedoras e esteve disposto a auxiliar em tudo que precisei.

No ambiente acadêmico, agradeço ao professor orientador desta dissertação (e também de minha monografia) William Ribeiro da Silva. O professor, com excelente didática, acolheu-me como bolsista pesquisadora de iniciação científica no laboratório GRUCE da UFRJ ainda em 2012, no início da graduação em bacharel, e esteve me orientando, ajudando e ensinando com alegria e atenção. Agradeço à professora Júlia Adão e ao professor Roberto Lobato Corrêa pelas aulas e debates extremamente enriquecedores e incríveis e pelos conselhos em relação à pesquisa. Finalmente, agradeço aos professores da banca Julia Andrade e Frédéric Monié por terem muito me ajudado a desenvolver uma melhor pesquisa a partir do meu Exame de Qualificação, em 2017, e por terem aceitado de tão boa vontade compor meu quadro docente para a defesa da dissertação num contexto apressado. Todos os docentes citados aqui demonstraram respeito, atenção e cuidado para comigo, sem qualquer tipo de altivez e prepotência.

Agradeço ao amigo querido, Kairo Silva, por ter confeccionado os mapas desta dissertação com tanta atenção, boa vontade, cuidado e responsabilidade, auxiliando-me com seus conhecimentos cartográficos.

Agradeço de forma muito especial e cheia de carinho à Maíra Neves. Uma amizade que começou durante uma das aulas da pós-graduação e, que durante todo esse tempo, foi responsável por me acalmar e ajudar de todas as formas possíveis, por me

ouvir, por me fortificar e por me encher de positividade. Uma amizade que pretendo levar para a vida.

Às minhas irmãs de alma, Ana Paula e Juliana Castro, agradeço sempre por caminharem ao meu lado por tantos anos, por me fortificarem e me enviarem uma positividade sincera e cheia de luz. Minha vitória é a delas e vice-versa. Elas me presenteiam com a amizade leal, forte e verdadeira e isso merece todos os agradecimentos possíveis.

Às minhas irmãs de sangue, de alma e vida, Vanice Magalhães e Maria Carolina, eu agradeço de todo coração por serem tão companheiras, por me amarem e me darem carinho e colo, por me enviarem também uma positividade sincera e cheia de luz e se esforçarem para me fazer sentir mais forte, confiante e segura durante todo esse processo. Elas me alegraram, me distraíram e foram compreensivas por eu não estar tão presente quanto gostaria durante essa jornada. Elas foram e são bases de vida. Agradeço também a minha tia Rose por tudo, por ser uma pessoa tão querida e que me dá forças sempre, que quer o melhor para mim, uma terceira mãe que a vida me deu.

Ao Thiago Quintanilha, meu amor, meu companheiro de vida, já agradeço milhões de vezes por tudo que fez e faz por mim diariamente e agora aproveito para fazer o agradecimento oficial. Agradeço por me dar a base que eu preciso em termos de companheirismo, amor, carinho, respeito, atenção, cuidado e boa vontade durante todo esse processo. Agradeço pela ajuda prática e moral, por todas as palavras de fé e motivação, por toda compreensão comigo, já que a dissertação não me possibilitou ter a disponibilidade de tempo e atenção que eu gostaria de proporcionar-lhe. Agradeço por ser uma das minhas maiores fontes de força, de apoio, de amor e de vibrações positivas. Agradeço por ele depositar em mim sua confiança e por ter me entendido, apoiado e estado comigo durante a execução dessa pesquisa.

Aos meus avós, Maura Batista e José da Conceição de Souza, por serem meus segundos pais, por todo amor mais sincero e puro e por estarem comigo por toda vida, sempre querendo o melhor para mim e me fortificando.

Aos meus pais, Ilsimere de Cássia e Valter Magalhães agradeço pela vida, por terem feito tudo que podiam por mim, possibilitando que eu tivesse uma ótima educação e, que conseqüentemente, chegasse até ao mestrado. Agradeço por todo apoio, amor e ajuda. A minha mãe, em especial, agradeço por ser minha rainha, por estar sempre, sempre, sempre ao meu lado. Agradeço pelas palavras encorajadoras, positivas e de fé. Foi por mim e por ela que cheguei até aqui. Agradeço pelos gestos de amor e carinho,

podendo ser um olhar, um abraço, um chá de camomila quando fiquei mais tensa e ansiosa, passando por puxões de orelha quando foi preciso e pela base forte e firme para que eu não esmorecesse e nem ficasse afogada em pensamentos negativos.

Agradeço ao meu guia e protetor espiritual e a todos os meus amigos da luz porque sem as suas vibrações de força, de energia positiva, de luminosidade, de amor e de fé, eu nada teria conseguido. Eles estão comigo 24 horas por dia, todo dia, sabem o que é melhor para mim e me amam. Eu não tenho palavras para agradecer por todas as inspirações e conselhos.

Ao vovô, em especial, agradeço por ter sempre torcido muito por mim no campo pessoal e profissional, e por ter sempre sido responsável pelo sentimento maravilhoso que tive durante 26 anos de vida do que é ser verdadeiramente amada. Agradeço por ele ser quem é e por representar o que representa para mim, mesmo que agora em outro plano. Ainda quero dar muito orgulho para ele e sei que, de onde ele está, recebe toda minha gratidão e meu amor.

Finalmente, agradeço ao Pai todo misericordioso, amoroso e bondoso. Ele está no comando e permitiu que eu chegasse até aqui. Obrigada, meu Deus.

RESUMO

O presente estudo teve como questão principal a habitação de interesse social na zona portuária do Rio de Janeiro, de modo mais específico, os bairros Gamboa, Saúde e Santo Cristo, que estão incluídos na chamada “revitalização” do Porto Maravilha e que correspondem a 94% da Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU) da Operação Urbana Consorciada do Porto Maravilha. Esta dissertação procurou abordar a habitação de interesse social, com destaque para o Plano de Habitação Social do Porto Maravilha (PHIS). Os objetivos foram: realizar um resgate histórico-geográfico da zona portuária desde a formação da cidade do Rio de Janeiro; identificar os usos da terra urbana em parte da área de interesse, analisar o mercado imobiliário bem como mostrar e discutir a opinião dos moradores dos bairros sobre o local onde moram e sobre o projeto Porto Maravilha. A pesquisa mostrou as características da área central e da Zona Portuária, abordando crises e os processos de reestruturação espacial com a inclusão ou não de projetos de habitação social. A pesquisa abordou o papel do poder público frente a projetos de “revitalização” e também problematizou o real significado de termos como “revitalização” e “renovação urbana”. Em termos metodológicos, a pesquisa utilizou revisão bibliográfica e dados primários do Censo do IBGE de 2010, da CDURP e do Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos. Utilizou também reportagens, sites e o PHIS. Foram feitos mapeamentos e realizadas entrevistas. Desse modo, concluiu-se que a zona portuária é predominante residencial e que os moradores possuem uma opinião mais favorável do que contrária em relação aos bairros onde residem e ao projeto Porto Maravilha, porém, a área passa novamente por processo de esvaziamento ao invés de adensamento. Isso pode explicar o fato de não estarem sendo realizados investimentos no sentido de pôr em prática o que está disposto no PHIS.

Palavras-chave: habitação de interesse social, revitalização, área central e Porto Maravilha.

ABSTRACT

The present study had as main question the housing of social interest in the port zone of Rio de Janeiro, more specifically, the neighborhoods Gamboa, Saúde and Santo Cristo, which are included in the so-called "revitalization" of Porto Maravilha and correspond to 94 % of the Special Urban Interest Area of the Porto Maravilha Consortium Urban Operation. This dissertation sought to approach the housing of social interest, highlighting the Social Housing Plan (SHP) of Porto Maravilha. The objectives of this research were: to carry out a historical-geographical rescue of the port zone since the formation of the city of Rio de Janeiro; to identify the uses of urban land in part of the area of interest; to analyze the real estate market and also to show and discuss the opinion of neighborhood residents about where they live and about the Porto Maravilha project. The research showed the characteristics of the central area and the port zone, discussing crisis and the processes of spatial restructuring with the inclusion or not of social housing projects. The research addressed the role of public power in the context of "revitalization" projects and problematized the real meaning of terms such as "revitalization" and "urban renewal". In methodological terms, the research used a bibliographic review and primary data of the Geography Brazilian Institute Census of 2010, the Urban Development Company of Rio de Janeiro Port Region and the National Register of Addresses to Statistical Purposes. It also used reports, websites and the SHP. Mappings and interviews were conducted. That way, it was seen that the port zone is predominantly residential and that the residents have a more favorable than opposite opinion in relation to the neighborhoods where they live and to the Porto Maravilha project, however, the area goes through a process of emptying rather than densification. This may explain the fact of that investments are not being made in order to put into practice what is available in SHP.

Keywords: social interest housing, revitalization, central area and Porto Maravilha.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	15
2. A ZONA PORTUÁRIA DO RIO DE JANEIRO E SUA CHAMADA "REVITALIZAÇÃO"	26
2.1 Formação urbana da zona portuária do Rio de Janeiro.....	26
2.2 A Reforma de Pereira Passos, a crise de habitação da cidade e a deterioração da zona portuária	32
2.3 A chamada "revitalização" da zona portuária.....	40
3. A ÁREA CENTRAL: MORANDO NO CENTRO.....	49
3.1 A área central na organização interna da cidade.....	49
3.2 Habitação social na área central.....	58
3.3 A área central da cidade do Rio de Janeiro e a habitação social.....	66
4. O PODER PÚBLICO NA “REVITALIZAÇÃO” E O PLANO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DO PORTO MARAVILHA: UMA CRÍTICA.....	74
4.1 Um breve histórico sobre a política de habitação social no Brasil.....	74
4.1.1 O papel do poder público no contexto da chamada “revitalização” e o Porto Maravilha.....	79
4.2 O Plano de Habitação Social (PHIS) do Porto Maravilha.....	86
4.2.1 Os Planos de Ação do Plano de Habitação de Interesse Social do Porto Maravilha.....	105
4.3 O PHIS aos olhos institucionais.....	111
5. USOS DA TERRA E PRODUÇÃO DO ESPAÇO NA ZONA PORTUÁRIA DO RIO DE JANEIRO.....	119
5.1 O uso da terra urbana na zona portuária.....	120
5.2 O Porto Maravilha e a habitação na zona portuária aos olhos dos moradores..	139
5.3 O Porto Maravilha e o mercado imobiliário: uma pesquisa a fins de comparação com as HIS.....	148
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	169
7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	175
8. ANEXOS.....	181

LISTA DE ABREVIACOES

ACRJ – Associação Comercial do Rio de Janeiro

AEIS- áreas de Especial Interesse Social

AEIU - rea de Especial Interesse Urbanístico

APAC - áreas de Proteção do Ambiente Cultural

BNH – Banco Nacional de Habitação

CBD - *Central Business District*

CDURP - Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro

CEPAC - Certificados do Potencial Adicional de Construção

CGFMHIS – Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social

CNEFE – Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos

CVM - Comissão de Valores Mobiliários

FDS – Fundo de Desenvolvimento Social

FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social

HIS – Habitação(oes) de Interesse Social

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia Estatística

IDS – ndice de Desenvolvimento Social

IN – Instrução Normativa

IPP – Instituto Pereira Passos

IPTU – Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana

IPPUR - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro

MCMV - Minha Casa Minha Vida

OUC - Operação Urbana Consorciada

PAR – Programa de Arrendamento Residencial

PNA – Programa Novas Alternativas

PNRAC – Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Centrais

PPP - Parceria público-privada

SFH – Sistema Financeiro de Habitação

SNHIS – Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social)

VLT - Veículo Leve sobre Trilhos

ZPC - Zona Periférica do Centro

INDICE DE MAPAS, GRÁFICOS, QUADROS, FIGURAS, TABELAS E FOTOS

MAPAS

Mapa 1: Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU) do Porto Maravilha.....	20
Mapa 2: Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU) do Porto Maravilha por imagem de satélite.....	21
Mapa 3: Usos da terra urbana no Porto Maravilha conforme levantamento para o PHIS	100
Mapa 4: Logradouros da área de estudo – Zona Portuária, Centro do Rio de Janeiro...	121
Mapa 5: Tipo de usos no logradouro Rua Pedro Alves, ano de 2010.....	122
Mapa 6: Tipo de construções nos logradouros Rua Barão da Gamboa e Rua Nabuco de Freitas, ano de 2010.....	123
Mapa 7: Tipo de usos nos logradouros Rua Pedro Ernesto, Rua do Livramento e Rua Barão de São Félix, ano de 2010.....	124
Mapa 8: Tipos de usos e status em relação ao ano de 2010 no logradouro Rua Pedro Ernesto, ano de 2018.....	125
Mapa 9: Tipos de usos nos logradouros Av. Cidade de Lima e Rua Santo Cristo, ano de 2010.....	126
Mapa 10: Tipo de usos e status em relação ao ano de 2010 nos logradouros Av. Cidade de Lima e Rua Santo Cristo, ano de 2018.....	127
Mapa 11: Mapa 10 – Tipo de usos nos logradouros Rua Barão de Tefé, Av. Venezuela, Rua Camerino e Rua Sacadura Cabral, ano de 2010.....	128
Mapa 12: Tipo de usos em relação ao ano de 2010 nos logradouros Rua Barão de Tefé, Av. Venezuela, Rua Camerino e Rua Sacadura Cabral, ano de 2018.....	129

GRÁFICOS

Gráfico 1 - Distribuição desejada da população por faixa de renda na zona portuária do Rio de Janeiro.....	99
Gráfico 2 – Bairro de moradia, 2018.....	140
Gráfico 3 – Gamboa, Saúde e Santo Cristo. Principal Motivação para escolha da residência - 2018.....	141
Gráfico 4 – Gamboa, Saúde e Santo Cristo. Aspectos positivos de morar no bairro – 2018.....	142
Gráfico 5 – Gamboa, Saúde e Santo Cristo. Aspectos negativos de morar no bairro – 2018	143

Gráfico 6 – Gamboa, Saúde e Santo Cristo. Gostar ou não de morar no bairro – 2018.....	144
Gráfico 7 - Gamboa, Saúde e Santo Cristo. Pretensão de mudança – 2018.....	144
Gráfico 8 – Gamboa, Saúde e Santo Cristo. Condição do imóvel – 2018.....	145
Gráfico 9 – Gamboa, Saúde e Santo Cristo. Aumento do aluguel nos últimos anos – 2018.....	146
Gráfico 10 – Gamboa, Saúde e Santo Cristo. Percepção de mudanças no bairro a partir do Porto Maravilha - 2018.....	146
Gráfico 11: Projetos licenciados no Porto Maravilha – 2018.....	148

QUADROS

Quadro 1: Quadro 1 – Evolução dos CEPACs, primeiro trimestre de 2018.....	17
Quadro 2: Levantamento fundiário apontando a disponibilidade de imóveis para atendimento da demanda da versão preliminar do PHIS	96
Quadro 3: Levantamento fundiário apontando a disponibilidade de imóveis para atendimento da demanda da versão final do PHIS.....	97
Quadro 4 – Imobiliárias entrevistadas para a pesquisa.....	149
Quadro 5 - Reportagens para o estudo do mercado imobiliário, com foco em habitação, na área de estudo.....	154

FIGURAS

Figura 1 – Altura máxima dos CEPACs na AEIU do Porto Maravilha.....	17
Figura 2 – Figura 2 – OUC Porto Maravilha destacando “urbanização”, “mobilidade”, “serviços”, “Porto Maravilha Cultural”, “Porto Maravilha Cidadão” e “herança africana”.	21
Figura 3: A mobilidade no Porto Maravilha.....	94
Figura 4: Reportagem de Karine Tavares para o jornal O Globo, de 8 de abril de 2012.....	154
Figura 5: Reportagem de Isabela Bastos para o jornal O Globo, de 1 junho de 2012 ...	155
Figura 6: Reportagem de Barbara Marcolini e Flávio Tabak para o jornal O Globo, de 12 de julho de 2013.....	156
Figura 7: Reportagem de Luiz Ernesto Magalhães para o jornal O Globo, de 02 de junho de 2014.....	158
Figura 8: Reportagem de Isabela Bastos para o jornal O Globo, de 24 de julho 2014...	159
Figura 9: Reportagem de Ludmilla de Lima para o jornal O Globo, de 26 de dezembro de 2014.....	160

Figura 10: Marketing do empreendimento Porto Vida Residencial.....	166
Figura 11: Resumo do empreendimento Porto Vida Residencial.....	166

TABELAS

Tabela 1: População da AEIU do Porto de acordo com sexo, renda por domicílio e responsáveis por domicílios.....	101
Tabela 2: Número de domicílios alugados para famílias com renda total de R\$ 1,00 a R\$ 1.600,00.....	102
Tabela 3: Domicílios segundo faixas de rendimento nominal domiciliar.....	103

FOTOS

Fotos 1 e 2: Lançamento das obras do Porto Maravilha. Lula, Sérgio Cabral e Eduardo Paes.....	44
Fotos Fotos 3 e 4: Coleta de lixo da Concessionária Porto Novo – Saúde e Santo Cristo, Rio de Janeiro.....	104
Fotos 5 e 6: Imóvel para produção social de moradia Quilombo da Gamboa pelo MCMV Entidades – Gamboa, Rio de Janeiro.....	104 e 105
Fotos 7 e 8: Empreendimento que seria de uso habitacional na rua Cardoso Marinho, em Santo Cristo, é uma garagem – Santo Cristo, Rio de Janeiro pag 110.....	113
Foto 9: Imóveis disponíveis para venda e aluguel - Saúde, Rio de Janeiro.....	129
Foto 10: Jardim Suspenso do Valongo ao lado de construção abandonada - Saúde, Rio de Janeiro.....	130
Foto 11: Imóveis disponíveis para venda e aluguel - Saúde, Rio de Janeiro.....	130
Foto 12: Imóveis abandonados e disponíveis para venda e aluguel – Gamboa, Rio de Janeiro.....	131
Foto 13 – Imóvel degradado e disponível para aluguel – Saúde.....	131
Foto 14: Dois imóveis abandonados, um fruto do Porto Maravilha e um anterior ao projeto - Saúde, Rio de Janeiro.....	132
Foto 15 - Imóvel abandonado (Antiga Ocupação de sem teto Zumbi dos Palmares) – Saúde, Rio de Janeiro.....	132
Foto 16: Um prédio corporativo fruto do Porto Maravilha ao lado de uma construção antiga em ruínas – Saúde, Rio de Janeiro.....	133

Foto 17: Construções antigas em ruínas ao lado de uma construção fruto do Porto Maravilha –Santo Cristo, Rio de Janeiro.....	133
Foto 18: Prédios corporativos construídos a partir do projeto Porto Maravilha e o Cais do Valongo – Saúde, Rio de Janeiro.....	134
Fotos 19 e 20: Fotos 19 e 20: Orla Conde e Museu do Amanhã visto a partir do Museu de Arte do Rio, atrativos turísticos do Porto Maravilha.	134
Fotos 21 e 22: Habitações em Santo Cristo, Rio de Janeiro.....	135
Fotos 23, 24 e 25 – Vilas em Santo Cristo, Rio de Janeiro.....	135 e 136
Foto 26: Habitações em Santo Cristo, Rio de Janeiro.....	136
Foto 27: Habitações em Saúde, Rio de Janeiro.....	137
Fotos 28 e 29: Prédios residenciais – Saúde e Gamboa, Rio de Janeiro.....	137
Fotos 30 e 31: Habitações na Gamboa, Rio de Janeiro.....	138
Fotos 32 e 33: Ruínas do Porto Vida Residencial e outra obra abandonada ao lado – Santo Cristo, Rio de Janeiro.....	163
Foto 34: Ficha do empreendimento que seria o Porto Vida Residencial – Santo Cristo, Rio de Janeiro.....	164

1. INTRODUÇÃO

Ambiguidades, incongruências e as divergências marcam a vida cotidiana nas cidades devido à divisão social e territorial do trabalho, operada entre as classes sociais, e que influencia e é influenciada pelo espaço urbano. Nesse sentido, a cidade do Rio de Janeiro passou por um processo de reestruturação espacial em sua zona portuária, processo esse chamado de “revitalização”: a Operação Urbana Consorciada (OUC) Porto Maravilha.

A cidade capitalista é caracterizada por Corrêa (1995) como um espaço fragmentado, articulado, reflexo e condicionante da própria sociedade. Fragmentado por constituir-se num conjunto de diferentes usos da terra que se justapõem e que definem áreas distintas na cidade; articulado porque cada parte mantém relações com as demais de acordo com os interesses do capital e do trabalho ou com a prática de um poder ou de uma ideologia, onde o centro aparece historicamente como o núcleo desta articulação; e é reflexo e condicionante social por traduzir lutas de classes e desempenhar papel importante na reprodução das condições e relações sociais.

A partir disso e tendo em vista que o projeto do Porto Maravilha configura reestruturação espacial, é importante esclarecer o que o termo reestruturação implica. Segundo Sposito (2004), é preciso levar em consideração que a reestruturação urbana ocorre quando a intensidade de um novo fenômeno e sua frequência prevalecem nas lógicas que orientam o movimento de determinações sócio-espaciais urbanas, não necessariamente em número, mas em importância, segundo as quais a estrutura urbana vai se reorganizar. Souza (2006) aponta que reestruturar implica em modificar as formas espaciais e suas funções.

Villaça (1998) apontou que a discussão sobre reestruturação urbana nem sempre foi feita com a devida preocupação sobre as especificidades do processo nos níveis intraurbano e interurbano. Segundo esse autor, o que comumente é chamado de reestruturação urbana não é reestruturação urbana, mas reestruturação regional, pois aborda o processo de urbanização enquanto processo do espaço regional (Villaça, 1998, p. 19).

Sposito (2004) destaca que se deve pensar sobre essas conceituações, sem perder de vista “[...] evidentemente, que essa distinção tem a intenção, apenas, de destacar o que se toma como prevalente, em cada momento da análise, porque não há estruturação urbana sem estruturação da cidade e vice-versa” (Sposito, 2004, p. 312). Sposito (2007)

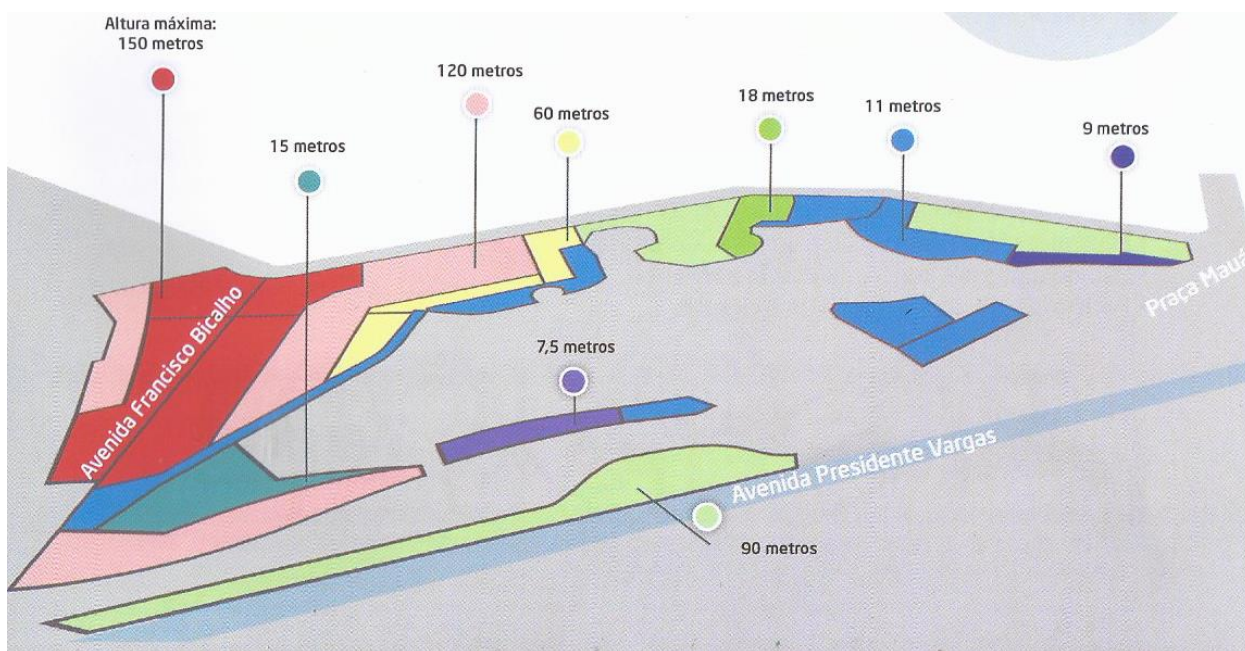
evidencia que a estruturação ou reestruturação urbana envolve dinâmicas e processos relacionados a espaços regionais e/ou ocorridos no âmbito das redes urbanas (mais do que lógicas de estruturação espaciais); já a estruturação ou reestruturação da cidade envolve dinâmicas e processos no âmbito da escala intraurbana (morfologias urbanas que são mais que formas espaciais), sendo que os dois tipos se articulam.

Voltando ao caso de reestruturação espacial do Rio de Janeiro, o Porto Maravilha é fruto de uma Operação Urbana Consorciada, isto é, um instrumento de política urbana instituído pelo Estatuto das Cidades¹ (Lei Federal nº 10.257/2001). A OUC consiste na delimitação, por lei municipal, de uma Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU). O Consórcio Porto Maravilha possui as Áreas de Proteção do Ambiente Cultural dos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo (APAC Sagas, efetivadas por intermédio de decreto e depois por lei municipal em 1987), além de parcela do centro da cidade e dos bairros Cidade Nova, São Cristóvão e Caju, atingindo uma área de cinco milhões de metros quadrados. A área dos bairros Gamboa, Saúde e Santo Cristo corresponde a 94% da OUC do Porto Maravilha e é a área de interesse da pesquisa.

A lei da prefeitura aumentou o potencial construtivo na zona portuária para atrair investidores do setor imobiliário para projetos tanto residenciais como empresariais e comerciais. De acordo com a CDURP, os Certificados de Potencial Adicional (CEPACs) são comercializados por meio de leilões ou licitações públicas com fiscalização da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e permitem a construção além dos limites de gabarito atuais, com exceção das áreas de preservação, de patrimônio cultural e arquitetônico, e dos prédios destinados ao serviço público. Eles são títulos imobiliários regulados pela CVM e devem ser adquiridos por conta dos interessados para arcar com custos de operações urbanas que recuperam áreas tidas como degradadas. Na conta referente aos CEPACs, os imóveis residenciais saem ganhando, porque um título corresponde a um m² para moradias, já em relação aos corporativos, a regra é de dois para um.

¹ O Estatuto das Cidades é o nome oficial da lei federal de n.º 10.257 de 2001, criada para regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, que tratam da política urbana e da função social da propriedade.

Figura 1 – Altura máxima dos CEPACs na AEIU do Porto Maravilha



Fonte: folder “Operação Urbana Porto Maravilha” pego na sede da CDURP, 2018.

O valor arrecadado com a venda dos CEPACs é obrigatoriamente empregado em serviços e na melhoria da infraestrutura urbana da zona portuária, inclusive em áreas de preservação em que os imóveis não podem ter aumento de potencial. O relatório trimestral mais recente (referente até dezembro de 2017 e de janeiro a março de 2018) disponível no site do Porto Maravilha mostra uma porcentagem bastante alta (91,07% - quase o total) de estoque de CEPACs ainda disponível:

Quadro 1 – Evolução dos CEPACs, primeiro trimestre de 2018

Evolução dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepac) no trimestre

Estoque	Consumidos no período anterior (até dezembro/17)	Consumidos no trimestre (janeiro-março/18)	Consumo total (até março/18)	Estoque disponível
6.436.722	574.889	0	574.889	5.861.833
100,00%	8,93%	0%	8,93%	91,07%

Fonte: Relatório Trimestral de Atividades- Período: janeiro, fevereiro e março de 2018.

Segundo a Agência Pública² (2018), os CEPACs pagariam as empreiteiras, que se tornaram responsáveis não só por obras como também por serviços como a coleta de lixo. Contudo, houve poucos compradores e os CEPACs “estão encalhados”. Segundo a reportagem, não há novos projetos licenciados com consumo de CEPACs no Porto Maravilha desde 2015. Em maio de 2016, o fundo controlado pela Caixa declarou iliquidez para pagar a parceria público-privada com as empreiteiras. Desse modo, em julho de 2017, a concessionária Porto Novo suspendeu as atividades do Porto Maravilha. Em novembro de 2017, os trabalhos foram retomados.

A Lei Municipal complementar nº 101/2009 modificou o Plano Diretor local e criou a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (CDURP) no contexto da Operação Urbana Consorciada da Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU) da Zona Portuária do Rio de Janeiro. Houve também a Lei Complementar nº 102/2009, para gerir e fiscalizar a revitalização. A CDURP é uma empresa de economia mista, que tem como acionista principal o município do Rio de Janeiro, isto é, foi montada uma modelagem institucional nunca antes implementada na cidade do Rio de Janeiro na inauguração do projeto do Porto Maravilha, com intuito de permitir a estabilidade institucional e a qualidade desejada em termos de desenvolvimento urbano e sócio-econômico.

A CDURP atua conjuntamente com o grupo Porto 2016 Empreendimentos Imobiliários (Consórcio de empresas Porto Novo), formado pelo consórcio de empresas Odebrecht Infraestrutura, OAS e EIT Carioca Engenharia, ou seja, é uma parceria público-privada (PPP). A primeira fase de obras iniciou em 2011. Pode-se dizer que a conjuntura econômica (baixa taxa de desocupação, bom desenvolvimento do setor de serviços e do comércio atacadista e lucros advindos da extração de petróleo e gás natural e refino do petróleo, dentre outros)³ e o alinhamento político entre as três esferas do poder permitiram o desenvolvimento de vários projetos, dentre eles o da “revitalização” da zona portuária.

A CDURP ora utiliza o termo “revitalização”, ora o “operação urbana”, “refuncionalização” e até “processo de reurbanização”, o que pode gerar relativa confusão

² Reportagem para o “Pública - Agência de Reportagem e Jornalismo Investigativo” por Adriano Belisário, de 26 de fevereiro de 2018. Disponível em: <https://apublica.org/2018/02/porto-maravilha-corre-o-risco-de-parar-novamente-em-2018/>.

³ Fonte: Boletim de Conjuntura Econômica Fluminense. Mês de referência: outubro de 2009. Disponível em <http://www.fesp.rj.gov.br/Bolcon/Boletim_AnoI_n10.pdf>

quanto ao real sentido que a Companhia apresenta do Porto Maravilha. De qualquer maneira, o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10257/2001) prevê o recurso para recuperação de áreas tidas como degradadas. Em meio às obras contratadas, estão a construção e a renovação da infraestrutura urbana local (água, saneamento, drenagem, energia, iluminação pública, gás natural e telecomunicações), obras ligadas à mobilidade urbana e está prevista também a coleta seletiva de lixo e a iluminação pública eficiente e econômica.

Dessa feita, de acordo com a Lei Complementar nº 101/2009, a OUC Porto Maravilha tem como finalidade promover a reestruturação urbana da zona portuária por meio da ampliação, articulação e requalificação dos espaços de uso público. O projeto só encontra sentido e atinge a seu objetivo se proporcionar melhor qualidade de vida aos seus atuais e futuros moradores.

Dessa maneira, o projeto vende a ideia de que pretende implementar uma reestruturação local que garanta a melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, além da sustentabilidade ambiental e socioeconômica da área.

A Concessionária Porto Novo foi contratada via licitação a fim de executar as obras e prestar serviços públicos municipais até 2026, numa grande parceria público-privada (PPP). De acordo com a CDURP (2013), os custos da operação urbana totalizariam R\$ 8 bilhões com duração de 15 anos, com os recursos integralmente provenientes da venda dos CEPACs.

Segundo a CDURP:

O Porto Maravilha foi concebido para a recuperação da infraestrutura urbana, dos transportes, do meio ambiente e dos patrimônios histórico e cultural da Região Portuária. No centro da reurbanização está a melhoria das condições habitacionais e a atração de novos moradores para a área de 5 milhões de metros quadrados (m²). A chegada de grandes empresas, os novos incentivos fiscais e a prestação de serviços públicos de qualidade estimulam o crescimento da população e da economia. Projeções de adensamento demográfico indicam salto dos atuais 32 mil para 100 mil habitantes em 10 anos na região que engloba na íntegra os bairros do Santo Cristo, Gamboa, Saúde e trechos do Centro, Caju, Cidade Nova e São Cristóvão. (CDURP, 2013)

A CDURP também informa que, pelo menos 3% da venda das CEPACs serão obrigatoriamente investidos em programas de desenvolvimento social para moradores e trabalhadores, o que inclui a criação de habitações de interesse social. Segundo a CDURP, o Porto Maravilha visa a projeções de adensamento demográfico, o que faria com que houvesse o aumento da população para 100 mil pessoas. Portanto, faz-se necessário

estudar e analisar a habitação na zona portuária do Rio de Janeiro sob o projeto de “revitalização” do Porto Maravilha, sobretudo a habitação de interesse social.

Grande parte dos terrenos pertencentes à operação urbana Porto Maravilha ocupa maior parte de terra pública, principalmente do governo federal (62% dos terrenos são de propriedade da União, 6% do Município, 6% do Estado, sendo o restante privado). Essa área foi "vendida" para a Prefeitura do Rio, a partir de avaliações feitas pela Caixa Econômica Federal baseada no Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). (Comitê Popular Copa e Olimpíada, 2013)

Dessa maneira, a Caixa sustentou os gastos da PPP em troca dos CEPACs e terrenos públicos da área, o que mostra que a OUC é executada por empresas privadas, porém financiada engenhosamente com recursos públicos em terrenos públicos, o que tem consequências diretas em se tratando de políticas públicas como habitação de interesse social.

Abaixo, encontram-se dois mapas que mostram a área abrangida pelo Porto Maravilha e uma imagem de *marketing* do projeto.

Mapa 1 - Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU) do Porto Maravilha



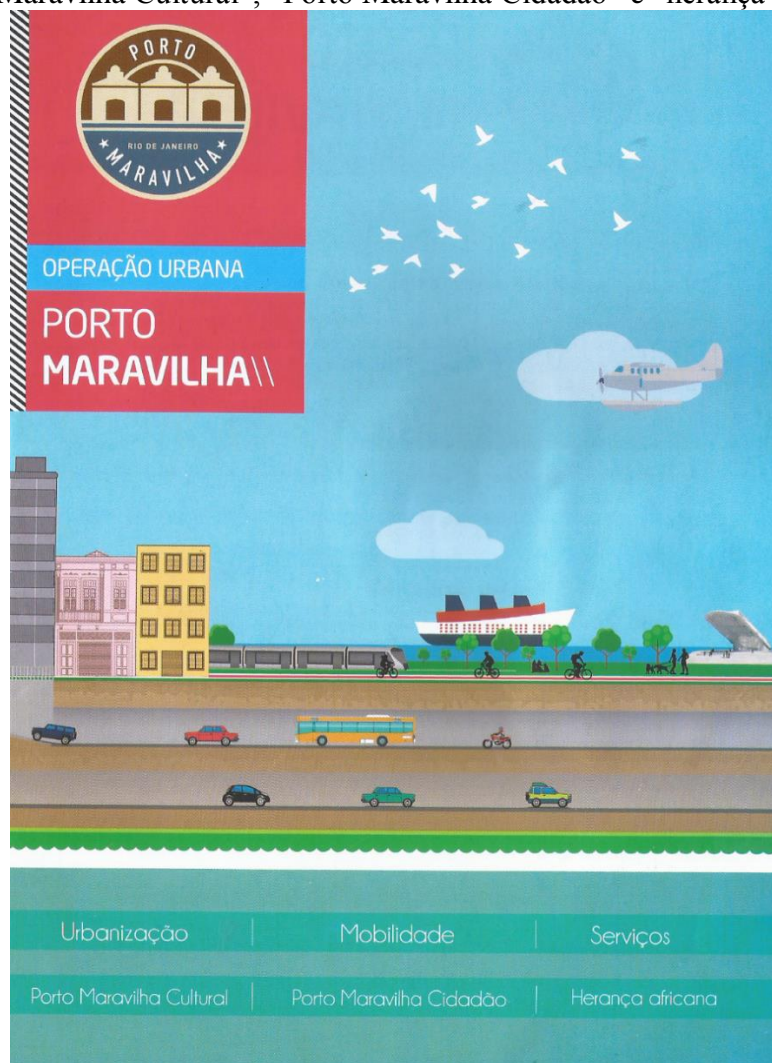
Fonte: folder “Operação Urbana Porto Maravilha” pego na sede da CDURP, 2018.

Mapa 2 – Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU) do Porto Maravilha por imagem de satélite



Fonte: CDURP (2013).

Figura 2 – OUC Porto Maravilha destacando “urbanização”, “mobilidade”, “serviços”, “Porto Maravilha Cultural”, “Porto Maravilha Cidadão” e “herança africana”



Fonte: folder “Operação Urbana Porto Maravilha” pego na sede da CDURP, 2018.

1.2 Justificativa

De acordo com o Censo de 2010 do IBGE, a maioria dos habitantes da zona portuária é de baixa renda: os dados mostraram que dos 10.098 domicílios da área, apenas 611 possuíam renda maior que três salários mínimos⁴. Ainda segundo dados do Censo, o morro da Providência, uma das favelas cariocas mais antigas, reúne a maior parte dos moradores, concentrando 1.237 domicílios. Dessa maneira, aumentar o número de moradias de interesse social na área deve ser um pilar na concepção e execução do projeto Porto Maravilha.

Além disso, a habitação, principalmente de interesse social, sendo nos centros urbanos ou não, é um tema muito importante e visado no contexto brasileiro. No Brasil e na maioria dos países da América Latina, a questão da moradia social acaba referindo-se a grande parte da população, já que o acesso ao mercado privado é muito restrito e as políticas sociais são praticamente irrelevantes, o que deixa parte significativa da população sujeita a alternativas ilegais e/ou informais. As áreas desprezadas pelo mercado formal são as que acabam sobrando para a habitação social, fato que deveria ser uma questão central para o planejamento urbano no Brasil.

A “necessidade de revitalizar a zona portuária” não foi apontada pela primeira vez com o Porto Maravilha. A zona portuária do Rio de Janeiro possui uma localização privilegiada na cidade, já que conta com acessos rodoviários importantes para a zona sul, norte, oeste e também para a região metropolitana. Há ainda a proximidade com os dois aeroportos e com pontos turísticos da cidade. No entanto, a ótima localização, a riqueza cultural e histórica dos cinco milhões de m² da zona portuária que marcam não só a história do Rio de Janeiro, como também, a história do Brasil, convivem com fixos e dinâmicas espaciais que denotam profunda desigualdade sócio-espacial.

Como será visto no trabalho, o encolhimento das atividades na retroárea do Porto do Rio e o abandono por parte do poder público fizeram que, ao longo do tempo, seu valor histórico e cultural caísse no esquecimento da sociedade. Além disso, houve e ainda há forte esvaziamento populacional e baixa qualidade de vida dos moradores dos bairros de Gamboa, Saúde e Santo Cristo, isto é, a zona portuária do Rio de Janeiro.

O projeto Porto Maravilha é uma parceria entre a esfera de poder público e o setor privado, o que está assegurado no planejamento estratégico da cidade. O plano estratégico

⁴ Salário mínimo em 2010: R\$ 510,00 de acordo com o Guia Trabalhista.

de 1996 institucionalizou diretrizes para a política urbana que até hoje direcionam a cidade, como a parceria público-privada e a característica do Rio de ser uma metrópole empreendedora e competitiva. O de 2009 fez uma projeção da cidade pós 2016, ou seja, ele foi definido após a conquista da vinda dos megaeventos esportivos para a cidade, a Copa do Mundo de 2014 e os Jogos Olímpicos de 2016, e conta com a coligação política entre o município, o estado e a união.

A Lei Complementar nº 101/2009, que criou o Porto Maravilha, definiu que o Poder Público deve implementar ações que promovam o desenvolvimento social e econômico da população que hoje vive na zona portuária e a preservação da identidade cultural, histórica e arquitetônica. A partir dessa exigência, a CDURP criou o Programa Porto Maravilha Cidadão e o Porto Maravilha Cultural.

Esses programas, segundo a CDURP (2013), querem garantir que a população se beneficie da operação urbana, melhorando sua qualidade de vida sem sair da zona portuária.

No entanto, essa “revitalização” vem ocorrendo em meio a uma série de problemas e incongruências. A Caixa investiu R\$ 3,5 bilhões para dar o pontapé inicial (CDURP, 2015). A maior parte desse recurso concentrou-se nos cinco primeiros anos da operação, que já consumiram 5 bilhões de reais para fazer as intervenções maiores, como a demolição da avenida Perimetral. No entanto, segundo a Agência Pública (2016)⁵, em valores corrigidos, o compromisso total já chegava a 9,9 bilhões de reais na época. Como o interesse do mercado ficou abaixo do esperado, foi preciso mais um aporte do FGTS de 1,5 bilhão de reais para bancar a PPP. Para regulamentar os investimentos do FGTS em operações urbanas, o Ministério das Cidades foi acionado e, por meio de uma Instrução Normativa publicada em dezembro de 2014, exigiu a vinculação do novo aporte à produção de um Plano de Habitação de Interesse Social (PHIS).

Tudo indica que a Caixa, mesmo no papel de um banco público, privilegiou a atração e a ocupação de grandes empreendimentos na área abrangida pelo Porto Maravilha, deixando de lado a utilização da terra urbana pública para suprir ou reduzir o déficit habitacional com moradia de interesse social.

Segundo a urbanista que esteve à frente da Secretaria Nacional de Programas Urbanos do Ministério das Cidades de 2003 a 2007, Raquel Rolnik (2013), a viabilização

⁵ Reportagem para o "Pública - Agência de Reportagem e Jornalismo Investigativo" por Adriano Belisário, de 9 de agosto de 2016, "A outra história do Porto Maravilha". Disponível em: <https://apublica.org/2016/08/a-outra-historia-do-porto-maravilha/>

de terrenos e imóveis públicos para moradia social no caso do Porto Maravilha é muito difícil, até porque vem acontecendo privatizações dos mesmos. A urbanista foi relatora especial do Conselho de Direitos Humanos da ONU para o Direito à Moradia e denunciou as tentativas de remoção em massa na zona portuária.

Outro problema é o ligado à capacidade das metrópoles de superarem o conformismo das estratégias de *marketing* urbano e pensarem em “*working waterfront*”, que é construído para habitar e transitar, é animado por residentes permanentes e temporários e é conectado a navios de todos os tipos, produzindo bens e serviços. (Le Marchand, 2011 apud Monié e Silva, 2015). No Rio de Janeiro, o porto comercial, que é propriedade da União e cuja atividade se expande para segmentos de mercado como contêineres, logística de abastecimento das plataformas *off-shore* e veículos, não está incluído dentro do perímetro de ação do consórcio Porto Novo (Monié e Silva, 2015).

Mais uma incongruência é a falta de comunicação com a sociedade civil. Segundo Ferreira (2013), houve pouca transparência ainda na concepção do projeto, já que não foi feita qualquer discussão sobre ele com os setores da sociedade civil, no processo de formulação e também na sua execução. Não houve canais institucionais que estabeleçam um diálogo da população com a CDURP e com a Concessionária Porto Novo, o que dificultou a mobilização local contra arbitrariedades cometidas, particularmente na Providência.

Mediante a tudo que foi exposto, é preciso pensar na importância de se habitar uma área como a zona portuária (também parte da área central) do Rio de Janeiro. Há a hipótese de que a zona portuária, como zona periférica do centro, estar passando por um processo de coesão com a área do núcleo central de negócios e, por isso, o uso residencial não estaria obtendo destaque na perspectiva econômica. Além disso, julga-se relevante verificar se, mesmo sob a operação urbana Porto Maravilha, a área ainda sofre efeitos do processo de cristalização em relação ao abandono de décadas anteriores. A grave crise financeira que atingiu e ainda atinge o estado do Rio de Janeiro pode ter influenciado no não investimento em uma produção habitacional, tanto de interesse social quanto de mercado nessa área.

Reestruturar o espaço urbano pode ser necessário, mas para que haja justiça social e qualidade de vida, tem de haver minimamente uma produção de moradias sociais ou até mesmo de mercado, mas com preços acessíveis para os antigos habitantes da área e para as classes menos abastadas, que poderão desfrutar dos benefícios do processo e esse

aspecto está ligado, necessariamente, aos interesses dos agentes que empreendem essa chamada operação urbana.

Assim sendo, pretende-se responder aos seguintes questionamentos: I) Por que a zona portuária, como parte da área central da cidade, seria interessante para a implementação de um plano de habitação social? II) O PHIS está sendo implementado no sentido concreto ou é apenas um documento escrito? III) O que pensam os moradores a respeito dos bairros do recorte territorial da pesquisa e a respeito da influência do Porto Maravilha na área? IV) Como vem sendo a atuação dos agentes produtores do espaço frente ao projeto de adensamento da zona portuária no contexto da “revitalização”?

1.3 Objetivos

O objetivo geral da dissertação é estudar como se caracteriza a produção de habitações de interesse social na zona portuária da cidade do Rio de Janeiro sob o projeto Porto Maravilha, a partir de 2016, com base no Plano de Habitação de Interesse Social (PHIS) do Porto Maravilha e tendo por recorte territorial os bairros de Gamboa, Saúde e Santo Cristo.

Em relação aos objetivos específicos, são eles:

- Debater, na perspectiva espaço-temporal, a zona portuária do Rio de Janeiro, tendo por base a conjuntura que propiciou elaborar, no planejamento oficial, a chamada “revitalização”.
- Identificar os usos da terra urbana em parte da zona portuária da cidade do Rio de Janeiro de acordo com mapeamento realizado.
- Analisar o mercado imobiliário com foco nos empreendimentos residenciais, contrapondo-os em relação aos do PHIS.
- Discutir a opinião dos moradores dos bairros do recorte territorial sobre os mesmos e sobre suas impressões a respeito do projeto do Porto Maravilha.

2. A ZONA PORTUÁRIA DO RIO DE JANEIRO E SUA CHAMADA "REVITALIZAÇÃO"

Para execução desta pesquisa, é fundamental um entendimento acerca das características sócio-espaciais da zona portuária da cidade do Rio de Janeiro ao longo do tempo, o que inclui um resgate à geografia histórica dessa área. É de suma importância o resgate histórico para compreender dinâmicas e processos que ocorrem atualmente na área de estudo.

A partir do resgate histórico, pretende-se chegar às características atuais da zona portuária, parte da área central da cidade do Rio de Janeiro, para se entender melhor como se deu o processo de “revitalização” do Porto Maravilha, sendo problematizado esse termo bem como os termos “renovação urbana”, “refuncionalização”, “requalificação urbana” e “reabilitação urbana”.

2.1 Formação urbana da zona portuária do Rio de Janeiro

A cidade do Rio de Janeiro foi fundada no século XVI por colonizadores portugueses entre os morros Cara de Cão e Pão de Açúcar. Situada sobre um terreno alagadiço, a população permaneceu confinada entre o morro do Castelo, São Bento, Santo Antônio e Conceição por longo tempo, já que não eram necessárias obras de drenagem de pântanos e abertura de valas. As atividades portuárias da cidade iniciaram-se no sopé do morro do Castelo e intensificaram-se em 1618, já que os negros passaram a ser empregados na carga e descarga dos navios. (Lamarão, 1991)

De acordo com o trabalho de Lamarão (1991), a zona portuária era praticamente isolada da urbe porque compreendia uma faixa de terra estreita entre a baía de Guanabara e a parede montanhosa, contando com o morro de São Bento, da Conceição, do Livramento, da Providência, do Pinto e de São Diogo e com promontórios à beira-mar. O litoral era bastante recortado por várias enseadas, como o saco do Valongo, da Gamboa e do Alferes. O fundo dos sacos era um bom ancoradouro, o que favoreceu, desde os primórdios da formação da cidade, o desenvolvimento de atividades de comércio e navegação.

Os morros e a pedra da Prainha (arrasada em meados do século XIX) dificultavam o acesso às planícies litorâneas, que só era possível por meio de três passagens naturais. A primeira, a da Prainha (atual praça Mauá), localizava-se entre os morros de São Bento

e da Conceição. Adiante, o caminho entre os morros da Conceição e do Livramento (atual rua Camerino), levava ao saco do Valongo. Através do saco do Valongo (atual rua do Livramento) e contornando-se o morro da Saúde, atingia-se o saco da Gamboa. Finalmente, por uma passagem natural de um paredão entre os morros da Providência e do Pinto, chegava-se ao saco dos Alferes e à praia Formosa. Desse modo, é possível perceber e levar em conta que o processo de ocupação da área foi dificultado por formações naturais de seu terreno: a barreira de montanhas e a acidentada orla marítima.

Ainda segundo o autor, a ocupação da zona portuária ao longo do século XVII foi lenta. Somente a área da Prainha e a vertente do morro da Conceição voltada para o morro de São Bento se integravam à malha urbana ainda precária.

Segundo Lamarão (1991), a ocupação no morro da Conceição também foi intensificada com a transferência, no início do século XVIII, do palácio episcopal para junto da capela da Conceição, que em 1711, foi o quartel-general durante invasão dos franceses. A invasão foi bem-sucedida e os portugueses decidiram construir uma fortaleza no morro para defender a cidade de ataques vindouros. Desse modo, mais ruas foram abertas no morro devido a construções ligadas à Igreja e à administração colonial. O morro da Conceição e o morro do Livramento eram as duas localidades em toda zona portuária onde havia adensamento populacional no fim do século XVIII.

O autor também mostra que durante o século XVIII, a função portuária foi intensificada devido à exploração da mineração, o que impulsionou o comércio e o desenvolvimento econômico da cidade e fez com que as atividades portuárias se estendessem com a construção de estaleiros, barracas e trapiches. A expansão dessas atividades foi de vital importância para ocupação e povoamento da zona portuária. Antes de 1800, a área do litoral entre Prainha e Saúde já abrigava depósitos, armazéns de produtos agrícolas e manufaturados importados, sendo ocupada por armadores, traficantes de escravos e pescadores.

Em relação ao uso da terra na zona portuária, nos morros, prevaleciam as chácaras com atividades agrícolas que abasteciam o núcleo central e, no litoral, as atividades de pesca. Entre 1769 e 1779, houve o processo de transferência do mercado de compra e venda de escravos da rua Direita (atual 1º de Março) para o Valongo, o que decerto aumentou as atividades comerciais e portuárias na zona portuária. O processo relacionou-se também com a retirada de uma atividade que não condizia com as atribuições da principal artéria do Rio à época. Por meio do trapiche do Valongo, essa área tornou-se o

principal ponto de comércio negreiro na cidade, o que lhe conferiu uma conotação negativa. O desenvolvimento econômico atraiu pessoas, levando à ocupação da zona portuária, também devido ao fato de a instalação (inclusive nas encostas não muito íngremes) ser mais fácil que na planície cheia de brejos. A ligação entre o Valongo e o saco da Gamboa era precária, sendo instalado aí o cemitério dos "pretos novos", onde eram enterrados os negros que morriam no mercado em vala comum. (Lamarão, 1991)

Em relação às atividades portuárias propriamente ditas, segundo Lamarão (1991) e Diniz (2014), os melhoramentos portuários do século XVIII consistiram principalmente na substituição da energia braçal do trabalho escravo. A nova estrutura possuía como elementos principais a ferrovia e a energia a vapor para movimentação de cargas. Essas mudanças expressaram uma nova forma de posicionamento do Brasil e, consequentemente nas relações de interdependência que constituíam o sistema-mundo.

Ainda segundo Lamarão (1991), ao fim do século XVIII, o Rio já era o principal centro urbano do Brasil colônia. A abertura dos portos às Nações Amigas e a vinda da Família Real aumentaram muito a população da cidade, que passou de, aproximadamente, 100 mil habitantes, em 1822, a 135 mil em 1840. Entre 1808 e 1816, cerca de 600 casas foram erguidas dentro da urbe e 150 nos arredores do perímetro urbano numa tentativa de amenizar o problema de moradia que já era crítico na época. Houve, também, uma expansão da área urbanizada da cidade. Trechos da chamada "cidade velha" passaram a ter sua função residencial esvaziada, transformando-se em cafés, bilhares, hotéis, lojas de roupas, entre outras, foi o caso da rua do Ouvidor. Além disso, foi ampliado o processo de urbanização da Saúde, da Gamboa, do Saco do Alferes e da praia Formosa.

Segundo Abreu (2006), em 1821, o Rio ainda era uma cidade restrita às freguesias Candelária, São José, Sacramento, Santa Rita e Santana, basicamente as regiões administrativas do centro e portuária. As áreas preferenciais de residência dos dirigentes eram as da Candelária e São José, além de localidades mais ao sul, hoje Glória e Catete. As demais classes, constituídas de trabalhadores livres e escravos de ganho, possuíam uma mobilidade reduzida ou nula, e adensaram-se nas freguesias de Santa Rita e Santana, atual zona portuária formada pelos bairros Saúde, Gamboa e Santo Cristo, o que se deve à proximidade com o centro e à demanda de trabalho diária que havia ali.

Durante o século XIX, a cidade foi mudando em termos de ocupação, atividades e também de denominações. Lamarão (1991) mostra que algumas denominações de feições geográficas foram mudando ao longo dos anos e alguns acidentes litorâneos desapareceram. Originalmente, nos anos 1830 e 1840, "Valongo" era o saco e suas

imediações e "Valonguinho" era o trecho da orla imediatamente posterior. Após 1850, apenas o nome "Valongo" permaneceu, porém, não designando como bairro. O bairro passou a chamar-se Saúde definitivamente na década de 1870. A praia Formosa e o saco dos Alferes, de São Diogo e da Gamboa desapareceram.

De acordo com Abreu (2006), a partir de 1850, as freguesias centrais passaram a sofrer transformações como calçamento de ruas com paralelepípedos e iluminação a gás. O centro abrigava modernidades em termos urbanísticos, mas ainda era local de residência para a população mais miserável da cidade, já que dependia de uma localização central ou na zona periférica do centro para sua sobrevivência, até porque, muitos serviços só eram demandados no centro. O cortiço, habitação coletiva e insalubre, foi a solução para essa questão.

Mudanças na estrutura econômica da cidade, crescimento da população, aumento da procura de habitação por parte das camadas populares e ações imobiliárias empreendidas por detentores de pequenos capitais, que colocaram no mercado o tipo de habitação que julgavam mais conveniente, levaram ao crescimento dos cortiços em quantidade e em popularidade.

Segundo Teixeira (1994), os cortiços constituíram-se mais na periferia imediata da zona central, área inadequada para a construção de habitações de maior status. Na segunda metade do século XIX, a maior parte dos habitantes dos cortiços, ou de formas de habitação similares, viviam nesta zona da cidade.

Ainda segundo Teixeira (1994), as duas principais formas de habitação popular construídas na segunda metade do século XIX eram as ilhas da cidade do Porto e os cortiços da cidade do Rio de Janeiro, existindo paralelos em relação aos processos de desenvolvimento, à forma e à localização destes dois tipos de habitação.

Os cortiços do Rio de Janeiro eram descritos como fileiras de casas pequenas ou quartos construídos ao longo de um terreno mais profundo que se abria para um pátio ou corredor, com feição de ruela. Era frequente a existência de um só conjunto de instalações sanitárias e tanques localizados no pátio para uso comum.

Mas as pessoas não habitavam somente o cortiço. O centro abrigava muitas residências e quartos. Segundo Abreu (2003), só os que possuíam uma remuneração estável podiam morar fora do centro, nos arrabaldes de Botafogo e Engenho Velho ou nos subúrbios ao longo da linha férrea. Para a maior parte da população ativa, a localização central era uma condição indispensável à sobrevivência porque o trabalho advinha de demandas de aglomerações com muitas pessoas e atividades econômicas.

Somente a partir do século XIX, a cidade do Rio de Janeiro sofreu transformações radicais em sua forma urbana, com uma estrutura espacial estratificada em classes sociais. Até então, a cidade era comprimida entre os morros do Castelo, de São Bento, de Santo Antônio e da Conceição com tentáculos que se estendiam aos sertões do sul, do oeste e do norte. Segundo Abreu (2006), a partir de 1870, os bondes e os trens passaram a impulsionar o crescimento físico e a saída dos mais abastados do centro da cidade. Antes, usos e classes sociais amontoavam-se no espaço colonial da cidade.

No que se refere à zona portuária, as chácaras foram sendo divididas em lotes urbanos e vários logradouros públicos foram criados. A crescente atividade portuária do local permitiu a maior ocupação dos morros e planícies de toda a área circunvizinha, o que criou as condições para a formação posterior dos três bairros vinculados à atividade portuária: Saúde, Santo Cristo e Gamboa. (Lamarão, 1991)

Em relação às dinâmicas portuárias, o café, no século XIX, dentre outros, foi o principal produto que movimentou ainda mais as atividades do porto, multiplicando armazéns e trapiches. O Rio aumentava sua função comercial e portuária e expandia as atividades manufatureiras. Além da relevância do café, a zona portuária concentrava trapiches, atividades manufatureiras e artesanais vinculadas, em sua maioria, aos serviços portuários e ao comércio varejista. A fábrica Moinho Fluminense remonta dessa época, além da Moinho Inglês e as duas utilizavam bastante tecnologia e empregavam muitos trabalhadores. A função portuária acabou por atrair firmas comerciais e companhias de navegação para a zona portuária também.

A partir das mudanças econômicas, houve um adensamento populacional na Saúde, Valongo e Gamboa, com a abertura de vias públicas e a ocupação de residências, firmas comerciais, trapiches, dentre outros, em morros, enseadas e encostas. A favela no morro da Providência só foi formada no final da década de 1890. Contudo, existiam vazios no alto e nas encostas dos morros do Pinto e da Providência e as chácaras ainda dominavam a paisagem. A área, à época, não se caracterizava como portuária para os habitantes da cidade e sim se diferenciava pela sua composição social, que abrangia uma crescente população de trabalhadores de trapiches, armazéns e oficinas e de pessoas relativamente abastadas, proprietários de chácaras e quintas. A área só é marcada como portuária com a hierarquização do espaço urbano carioca de acordo com as várias transformações que a cidade sofreu na segunda metade do século XIX. (Lamarão, 1991)

Em relação ao porto, a base material das atividades portuárias do Rio só foi colocada em questão a partir de 1850 a fim de dar vazão ao aumento do comércio mundial

da Segunda Revolução Industrial. Segundo Mello (2003), foram apresentados projetos de intervenção em toda orla da cidade, entre 1850 e 1875, sendo os principais o do Cais da Alfândega e os prolongamentos a partir do largo da Prainha na direção da Gamboa. Porém, aumentou o número de trapiches (estrutura portuária condenada), logo, os projetos de melhoramentos não foram para frente.

Segundo Lamarão (1991), nos primeiros anos da década de 1870, pelo menos sete propostas de obras para melhoramentos portuários foram apresentadas. Os primeiros projetos, de 1870 e 1871 (dos irmãos Rebouças, do visconde da Silva e de José Luís Mendes) previam, dentre outros, a construção de um cais público, um bulevar, um bairro marítimo e a construção de uma doca de carga e descarga. Outro projeto, também de 1871 (de Charles Bernard), previa um prolongamento artificial da ilha das Cobras na direção da entrada da Baía de Guanabara, onde seria construída uma vila com 1.700 casas para 40 mil pessoas. Os últimos projetos datam de 1873, de Alcântara Filho e de Andrade e Santos, sendo que esse último propunha a construção de uma "*citê*" para lojas e residências de famílias menos abastadas. Nenhum desses projetos, que visavam a áreas próximas ou as mesmas áreas, foi aprovado pelas autoridades, mesmo seus autores tendo feito algumas modificações nas plantas, já que as obras não eram julgadas necessárias e os capitais atraídos pelas empresas podiam ser investidos em atividades mais produtivas.

Lamarão mostra que, na década de 1870, as docas da Alfândega e de D. Pedro II, obras realizadas na zona portuária, não resolveram uma série de problemas da área e os serviços portuários ainda eram obsoletos e coloniais.

Abreu (2003) abordou que a estrutura portuária colonial era composta de trapiches em locais distantes dos terminais ferroviários e com um sistema de transbordo de cargas trabalhoso (da ferrovia para carris e carroças, depois para os trapiches e depois dos trapiches aos navios), o que encarecia muito os custos da circulação e contribuía para o congestionamento das ruas centrais.

Mello (2003) mostra que em 1874, foi nomeada, pelo ministro do Império João Alfredo Correia de Oliveira, a Comissão de Melhoramentos da Cidade, integrada pelos engenheiros Jerônimo Morais Jardim, Marcelino Ramos da Silva e Francisco Pereira Passos.

Na passagem da década de 1880 para a de 1890, houve novos projetos e obras de melhoramentos portuários voltados para a estrutura das atividades portuárias com uma vertente marítima central. As obras, inclusive, melhoraram a circulação na zona portuária, que possuía becos apertados desembocando em duas vias de interação efetiva: as ruas da

Saúde e Gamboa. Uma parede montanhosa promovia uma ruptura dessa área com o centro.

As melhorias da Comissão de Melhoramentos mudaram a função portuária de exportação de café para centro de distribuição de artigos importados e mercado consumidor. Em relação a essas obras, Georgette afirmou

Ao longo deste litoral, entrecortado de ruas sombrias e tristes, com habitações vetustas e miseráveis, em sua maioria cortiços (...), habitadas por população heteróclita, erguiam-se, ainda ontem, uma grande quantidade de trapiches e armazéns (...). Esses trapiches e armazéns em sua maioria desaparecem, juntamente com todo esse bairro malsão, sob golpes de picaretas dos demolidores encarregados de limpar o terreno para os trabalhos do novo porto. Foi necessário construir armazéns provisórios, enquanto não ficam prontos os vastos armazéns gerais (...) que em breve os substituirão. (Georgette, 1908 apud Lamarão, 1991 p. 87-88)

A articulação porto-cidade não foi alvo de preocupação da maioria dos autores dos projetos e a reorganização do espaço da zona portuária não implicava em uma alteração realmente significativa na área central, até porque a Comissão de Melhoramentos evitou alterar essa área da cidade. Logo, o porto não era visto nem pensado como integrante do conjunto geral da cidade.

2.2 A Reforma de Pereira Passos, a crise de habitação da cidade e a deterioração da zona portuária

Na segunda metade do século XIX e início do XX, houve grande crescimento demográfico devido à diminuição da população escrava (com a abolição), a surtos de industrialização, ao crescimento de imigrantes e ao aumento de desempregados e subempregados classificados pelo recenseamento. A atividade industrial concentrou-se no centro e em seu entorno, como São Cristovão, até o início do século XX, sendo o centro o grande fornecedor de mercado de trabalho. Com isso, Lamarão (1991) e Abreu (2006) falam sobre a crise pela qual o setor habitacional passou, até porque também aumentou a pobreza urbana.

Segundo Lamarão (1991), a crise de moradias ganhou *status* de calamidade e levou o Ministério da Justiça a organizar uma comissão para tentar solucionar o problema. Os membros que defendiam a intervenção direta do Estado para construir casas para operários e outros desfavorecidos foram derrotados e a solução foi a adoção de uma política liberal que realizaria concessões e daria privilégios aos capitalistas que se dispusessem a construir casas para os pobres, o que não surtiu nenhum efeito prático. A

renovação urbana da época visava à erradicação de moléstias e doenças, mas também a atender aos interesses do capital para acabar com a má visão da cidade e atrair bons negócios.

Abreu (2006) mostrou que, em relação à crise habitacional, o Estado interveio, decretando, em 1882, a isenção de impostos aduaneiros e outros benefícios às indústrias que construíssem casas populares higiênicas para seus operários, o que foi feito, na verdade, visando ao trabalho cativo e disciplinado. Era o Estado ajudando as empresas privadas e subsidiando a reprodução da força de trabalho. Em 1888, houve um decreto legislativo que concedia isenção de impostos sobre a importação de materiais de construção, além de terrenos e edifícios às firmas que construíssem casas populares. Nesse sentido, em 1889, foi criada a Companhia de Saneamento do Rio de Janeiro. Vilas operárias foram edificadas nas proximidades do centro, Jardim Botânico, Vila Isabel e Sampaio, porém, não foi suficiente para eliminar os cortiços, que ainda abrigavam a maior parte da população pobre da cidade.

No decorrer da segunda metade do século XIX, em paralelo com o avanço da ocupação e do crescimento demográfico, foi iniciando um processo de homogeneização da população por baixo. O fracionamento de chácaras e quintas levou seus proprietários a dirigirem-se a outras áreas do espaço urbano carioca que estavam se especializando em áreas de residências dos mais abastados, como Flamengo e Botafogo por exemplo. A Revolta da Vacina de 1904 também reforçou a imagem negativa da zona portuária. Desse modo, a zona portuária já entra no século XX estigmatizada pela sociedade. (Lamarão, 1991)

...reduzida a um labirinto de becos e vielas, a uma infinidade de trapiches e oficinas, ela é uma nódoa, algo que incomoda concretamente uma elite que incorpora com rapidez os valores burgueses (...). Ela incomoda porque sua numerosa e concentrada população - composta de brancos e negros, brasileiros e estrangeiros, operários, trabalhadores da estiva, biscateiros, ambulantes, desempregados, - é pobre, amontoa-se em precários cortiços, e morre aos montes, vitimada pelas epidemias. Área densa, populosa, pobre, insalubre... e perigosa. Os quarteirões marítimos, o bairro "rubro" da cidade, o "homizio predileto dos valentões" servem de cenário a crimes que levam a Saúde, a Gamboa e o saco dos Alferes às primeiras páginas dos jornais. A moral e os costumes também não recomendam. Ferreira da Rosa, defensor entusiástico da civilização superior trazida pela remodelação do Rio, afirmava que as obras do cais do porto, além dos benefícios materiais seria também benéfica "à higiene e ao decoro da capital." (Lamarão, 1991, pág. 116)

Entre 1850 e 1910, a cidade e a população do Rio passaram por mudanças significativas. A zona portuária viu sua ocupação e povoamento aumentarem muito. O

processo de desqualificação o qual passou a sofrer relacionou-se a uma maior hierarquização e segregação espacial da cidade.

Castells (1972) analisa o processo de segregação sócio-espacial como reflexo da distribuição espacial das diversas classes sociais, sendo que esse tem determinações políticas, econômicas e ideológicas. Assim, o autor visualiza a diferenciação social refletida no espaço como uma tendência à organização em zonas de forte homogeneidade social interna e com intensa disparidade social, hierárquica entre elas. Segundo Corrêa (1989) a segregação é uma maneira de as classes sociais se expressarem espacialmente, havendo dois tipos: a imposta aos grupos sociais com opções reduzidas de como e onde morar e a autosegregação, onde as classes dominantes escolhem onde morar e mais: são privilegiadas por poderem pagar por uma localização com amenidades naturais. Finalmente, para Villaça (1998), a segregação é um processo necessário à dominação social, econômica e política por meio do espaço e, provavelmente, o preço dos solos são frutos da segregação.

O adensamento populacional, a insalubridade dos cortiços e habitações coletivas e a intensa movimentação de pessoas e cargas devido à atividade portuária fizeram com que a área fosse um dos principais focos de moléstias na cidade, até mesmo por ser porta de acesso de epidemias que aqui chegavam. Logo, surgiu daí a associação da zona portuária à pobreza, à insalubridade e ao risco de contágio de doenças, o que também contribuiu para os pareceres contrários aos projetos de melhoramentos portuários. De acordo com o recenseamento de 1906, grande percentual da população da área residia em habitações coletivas, incluindo cortiços, representando mais de 50% do total de população que habitava cortiços na cidade do Rio de Janeiro e, ainda assim, era declarada a guerra contra essa forma de habitação.

Segundo Lamarão (1991), o ataque aos cortiços estava dentro de um contexto maior de mentalidade e ação em relação ao espaço urbano. No início do século XX, o Rio de Janeiro sofreu um processo de modernização cujas obras consistiam numa intensa relação entre os serviços públicos e o capital externo. A política de concessões do Estado imperial para serviços urbanos como transportes, esgoto e iluminação obteve êxito. Contudo, o ciclo das concessões foi encerrado em 1902 com a posse de Rodrigues Alves e o Estado passou a assumir diretamente o planejamento e coordenação das obras, deixando de ser por meio de controles, regulamentos e concessões. Uma série de leis foi aprovada no Congresso e o Estado financiou obras, facilitando a compra das propriedades necessárias à realização dos planos pré-aprovados. Isso significa que se iniciou nova etapa

de relações entre o Estado e o grande capital, que iriam promover, em parceria, a renovação urbana não só da zona portuária, como da cidade do Rio de Janeiro.

Durante a administração de Rodrigues Alves, Pereira Passos, um dos responsáveis pela missão de Melhoramentos da Cidade e, no referido momento, prefeito, foi responsável pela maior reforma urbana da cidade do Rio, com intenção principal de transformá-lo num símbolo do chamado novo Brasil. O automóvel tornou-se evidente frente à importância do país como principal produtor de café mundial e frente à importância que a cidade do Rio adquiriu. As obras de "Embelezamento e Saneamento" priorizaram a reforma do centro, já que ainda havia ruas estreitas e sombrias e população pobre. Ruas foram alargadas, asfaltadas, a Avenida Rio Branco e pavilhões arquitetônicos foram construídos, cortiços, trapiches e armazéns foram demolidos, dentre outras.

Segundo Villaça (1986), a razão que era dada para demolição dos cortiços era sempre de saúde pública, pois de fato havia epidemias de varíola, febre amarela, peste bubônica, tifo e cólera. Contudo, a ameaça que o cortiço, como a habitação operária em geral, representava para o valor dos imóveis burgueses, é que foi um dos motivos reais para as demolições, mesmo sendo algo não mencionado.

Villaça prossegue afirmando que as regulamentações que proibiam cortiços somente da área central do Rio não tinham ligação com o combate a epidemias nem com a proteção da saúde pública, mas sim com o afastamento dos cortiços das áreas onde a elite circulava e tinha seus imóveis mais valorizados. Além disso, havia prioridade de abrir as grandes avenidas para “embelezar e modernizar” as cidades, fazendo frutificar o capital imobiliário. Para o autor, nessa época teve início a longa aliança entre os interesses imobiliários e a legislação urbanística.

Voltando a Lamarão, o autor menciona que houve a remoção de habitantes da área central que não pensavam nem agiam nos moldes identificados como europeus, isto é, trabalhadores pobres em geral, negros em sua maioria. O centro não deveria ser mais o local de suas práticas sociais. Mello (2003) aborda que, durante a construção da Avenida Rio Branco, houve intensa expropriação e segregação de setores sociais populares para beneficiar grupos empresariais, principalmente em relação ao local de moradia, já que com a exclusão, pessoas foram forçadas a mudar-se para o subúrbio. Em números, foram demolidos 3.000 casebres de 805.000 habitantes. Os morros na periferia do centro histórico, como São Carlos e Providência, passaram a ser mais ocupados com uma forma de habitação popular bem característica do Rio até hoje: as favelas.

A favela foi a única alternativa que sobrou para a população de baixa renda que precisava morar próximo ao centro, sendo que as alternativas de trabalho na área central não paravam de crescer com o desenvolvimento industrial e a construção civil. Ao mesmo tempo, a ocupação residencial da burguesia era na zona sul.

Voltando à zona portuária, devido à consolidação dos usos, segundo Mello (2003) não seria factível a transformação de usos e atividades nessa área sem que houvesse um desgaste socioeconômico considerável. Durante o período Rodrigues Alves - Pereira Passos, foram definidas efetivamente as funções principais da zona portuária e de seu entorno imediato. Nas décadas seguintes, o processo de ocupação da área deu-se lentamente, com as construções de principalmente fábricas e oficinas sendo erguidas de modo a acentuar o caráter de espaço de trabalho popular com a presença operária e as vilas como local de habitação, além dos morros.

As políticas de embelezamento e melhoramentos da reforma urbana da zona portuária e do restante da cidade tiveram como fortíssima referência os projetos da Paris de Haussmann. Pereira Passos conheceu e estudou profundamente o modelo de Paris, cujos ideais de progresso e modernização eram muito presentes e foram deslocados e assimilados da realidade europeia para a realidade da cidade do Rio. A intenção era romper com o passado colonial da cidade, porém, de forma paradoxal e concomitante, perpetuou-se a colonialidade.

As reformas urbanas promovidas por Pereira Passos pioraram a situação já caótica com as já mencionadas demolições de cortiços e casas de cômodos no centro da cidade, ou seja, reformas do capital para "livrar" o terreno da cidade a seu favor. O controle urbanístico ocorreu por meio de normatizações sem a participação do poder legislativo. Segundo Mello (2003), Passos governou sobre decretos que regulamentavam a questão da construção habitacional e a proibição de melhorias e reformas nos cortiços existentes. As condições de reprodução da força de trabalho no Rio eram precárias. Com isso, houve aumento de aluguéis, superpovoação de cômodos, proliferação de epidemias de febre amarela, varíola e cólera, além da deterioração na condição de higiene dos alojamentos.

Segundo Abreu (1991), na Reforma Passos, foi a primeira vez que o Estado interveio no espaço urbano, reordenando a cidade sob novas bases econômicas e ideológicas de concentração e acumulação do capital "que não mais condiziam com a presença de pobres nas áreas mais valorizadas da cidade" (p.65).

Abreu (2003) menciona que a intervenção de Passos teve dois eixos de sustentação: o controle da circulação e o controle urbanístico. Daí que se irradiou o

processo de transformação da cidade. Um dos exemplos foi evitar a mistura de usos e classes sociais. Pouquíssimas habitações populares foram construídas pelo Estado substituindo as demolições, assim, os menos abastados foram obrigados a pagar aluguéis mais caros ou mudar-se para o subúrbio.

Para Abreu, a melhoria das condições de circulação na cidade teve altos custos sociais. Diversos quarteirões centrais foram arrasados, com empregos e residências da população operária. O controle urbanístico materializou-se por decretos, leis, regulamentos, regimentos, editais e portarias baixados pelo prefeito, que proibiram a realização de reformas nos cortiços ainda existentes e regulamentaram toda a construção civil no Distrito Federal. O objetivo era o controle da forma de habitar. Desse modo, a consequência imediata da cirurgia urbana comandada por Passos foi a agudização de um problema que já era crônico: a habitação popular.

Segundo Abreu (2006) e Lamarão (1991), a ferrovia, nas décadas de 1880 e 1890, abriu áreas que deviam ser destinadas aos mais pobres, que foram habitar nessas localidades voluntariamente ou não, tanto que era feita uma associação entre trens, subúrbios e pobres. Abreu (2003) mostra que bancos e companhias adquiriram grandes glebas de terra, criaram bairros e convertiam-nos em lotes à medida que as ferrovias iam sendo inauguradas. O mercado teve muita oferta com queda relativa do preço da habitação, o que viabilizou a moradia fora da área central. As favelas cresceram também, sendo uma solução para a população proletária.

Com a Reforma Passos, a cidade colonial-escravista começou a adequar-se ao modo de produção capitalista. Desse modo, novos usos e ocupações do espaço por classes sociais diferentes aceleraram e deixaram mais nítida a estratificação espacial entre burgueses e proletários. Houve também a criação de inúmeros empregos assalariados.

Em 1903, iniciou-se o Plano de Embelezamento e Saneamento na zona portuária do Rio, até porque o porto de Santos, em 1902/1903 já comercializava o dobro de café em relação ao Rio. O governo federal extraía 49% de sua receita geral das atividades portuárias do Rio de Janeiro, ainda assim, o porto do Rio não tinha mais a mesma importância como porto de trânsito e de reexportação devido a relações diretas que companhias de navegação estabeleceram com mais outros 30 portos brasileiros. (Lamarão, 1991)

No fim de 1908, houve o projeto de Francisco Bicalho de expansão do porto. O novo cais já tinha 1.900 metros e cinco armazéns concluídos. Nesse ano, também começou o desmonte das pedreiras do morro da Saúde para a construção da avenida do

Cais (Rodrigues Alves). Essa via serviu à política de saneamento e urbanização da área, que era insalubre e estigmatizada. A inauguração do porto do Rio de Janeiro após as obras data oficialmente de 20 de julho de 1910. Nesse projeto, o estado modificou a legislação para sua viabilização e para ratificar a intervenção. Limpou os trapiches e cortiços do espaço, enfim, fez uma "limpeza" do espaço geográfico (vide à operação de guerra da Revolta da Vacina).

A obra de Lamarão (1991) mostra também que, dos trapiches de importação e exportação ao porto, emergiu uma nova área urbana e foram redefinidas as relações do Estado com o urbano. Pode-se dizer que as obras de intervenção e os projetos urbanos para a zona portuária do Rio relacionados à Comissão de Melhoramentos e ao Plano de Embelezamento e Saneamento, no fim do século XIX e início do XX associaram-se às mudanças pelas quais a sociedade passou, como o fim das relações sociais e de trabalho advindas da escravidão, da modernização econômica e do fim do Império e instituição da república.

Segundo Abreu (1991), no período entre 1906 e 1930, a evolução da cidade refletiu as contradições estruturais do sistema político-econômico da época. As cirurgias urbanas permaneceram atuando em bairros pobres, assim como a renovação da área central e o embelezamento da zona sul. Novas favelas surgiram e os subúrbios desenvolveram-se também. Em 1920, foi elaborado um plano urbanístico para a cidade, porém, o mesmo não se concretizou, pois quando foi concluído, em 1930, mudou o governo.

O período entre 1930 e 1950 foi de grande crescimento demográfico devido ao crescimento industrial e à vinda de população de outros estados. As áreas industriais receberam investimentos públicos e indústrias deslocaram-se da área central para os subúrbios, já que o estabelecimento nessas localidades não era um processo demorado e terrenos baldios e antigos casarões foram aproveitados como estratégia. Houve expansão de favelas e crescimento populacional nas áreas periféricas da cidade. Nesse mesmo período, a zona sul cresceu e a área central da cidade apresentou uma relativa estagnação. O bairro de Copacabana atraiu atividades que eram realizadas exclusivamente no centro, como comércio de luxo, serviços e lazer, tornando-se um subcentro. Em 1940, o Estado atuou mais fortemente no centro com a construção da Avenida Presidente Vargas. A verdadeira área central de negócios permaneceu ocupando as mesmas localizações.

Ainda segundo Abreu (2006), o período entre 1950 e 1964 trouxe novamente uma crise habitacional devido ao aumento do valor do solo e ao congelamento dos aluguéis.

Assim, passaram a ser adotadas políticas de redistribuição no início dos anos 1960, como a reforma urbana que nunca se concretizou, já que o golpe militar arquivou as reformas de base e trocou o populismo pela tecnocracia.

Durante a década de 1960, Carlos Lacerda foi eleito como primeiro governador do Estado da Guanabara. Em relação ao século XX, as inovações habitacionais e a nova mentalidade da virada do século levaram a uma valorização de morar junto ao mar do oceano, com a brisa marítima e as amenidades decorrentes dessa localização. A zona portuária permaneceu praticamente isolada e com pouca renovação, sofrendo processo de estagnação e cristalização com uma imagem estigmatizada, pejorativa e de abandono.

A segregação espacial a qual a zona portuária vivenciou deu-se devido à expansão do Núcleo Central de Negócios, ao maior adensamento em direção às zonas sul e norte, além da expansão para zona oeste e ao esvaziamento econômico com alterações nos processos tecnológicos, de gestão e de administração de operações portuárias.

Durante a década de 1970, a Av. Perimetral, elevado que atravessava toda a zona portuária desde antes do gasômetro, na Av. Francisco Bicalho, até as imediações do Aeroporto Santos Dumont, foi construída, o que provavelmente contribuiu para desqualificar ainda mais a zona portuária do Rio.

Os velhos cais em linhas ficaram obsoletos e desocupados e uma ampla área de retroporto com profundidade suficiente para armazenar contêineres com uma ligação direta à rodovia ou à ferrovia tornou-se requisito técnico do transporte marítimo moderno. As atividades de carga e descarga do antigo cais foram deslocadas para o bairro do Caju. Por meio da implantação do Estado e com administração da Companhia Docas do Rio de Janeiro (CDRJ), em 1982, o Porto de Sepetiba foi inaugurado no município de Itaguaí para atender, sobretudo, ao complexo industrial do bairro de Santa Cruz na cidade do Rio de Janeiro. Com isso, o Porto do Rio perdeu grande parte de suas atividades com a desativação de muitos de seus armazéns. (Pinto, 2012)

Em sua dissertação, Mello (2003) relata que, durante seus trabalhos de campo na zona portuária pôde deparar-se com um grande número de imóveis que não estavam sendo utilizados, sem cumprir sua função social, com vazios e estacionamentos, sendo o "fundo de quintal da Área Central de Negócios núcleo da região metropolitana, onde se localizam os equipamentos indesejáveis, mas ao mesmo tempo necessários, como os terminais de transportes rodoviários e ferroviários, o próprio porto com suas externalidades de usos desde os primórdios de sua implantação." (p. 57)

A zona portuária, dessa forma, permanecia sem receber atenção do poder público.

Os governantes que seguiram Carlos Lacerda voltaram a atenção estatal para as áreas ricas da cidade que tinham se adensado e exigiam infraestrutura e serviços. Grandes investimentos, inclusive federais, foram feitos e, além disso, houve expansão da parte rica da cidade em direção à São Conrado⁶ (em 1971, houve a inauguração do túnel Dois Irmãos ligando Gávea a São Conrado. A autoestrada Lagoa-Barra, aberta em meados da década de 1970, facilitou a expansão da cidade no sentido litorâneo, em direção à Barra da Tijuca e intensificou o desenvolvimento imobiliário de São Conrado) e à Barra da Tijuca (início da ocupação na década de 1970 com contínuo crescimento até os anos 2000 e, posteriormente, com as Olimpíadas de 2016).

2.3 A chamada "revitalização" da zona portuária

Rabha (1984) fez importantes análises e considerações ao estudar a zona portuária (e periférica do centro) da cidade do Rio com o recorte dos bairros Saúde, Gamboa e Santo Cristo. Ela afirma que esses executam funções de apoio à área central (especialmente relacionadas ao setor de transportes e circulação da cidade) e que há ampliação das zonas mortas em determinados períodos do dia e da noite. A autora evidencia que para as pessoas que moram nesses bairros, a pobreza não induz a um significado de promiscuidade, tratando-se de um lugar tranquilo, onde existe ordem, moral e um tipo de controle social por relações de solidariedade e de vizinhança. Para quem mora, os problemas, se existentes, são trazidos de fora por quem não pertence àquele lugar.

Para a autora, a própria prática do poder público produziu o deteriorado. A partir de fatos, (por exemplo, a poluição ambiental, insegurança à noite, escassez de iluminação pública, carência de transportes coletivos, casas velhas, população de baixa renda, ruas sujas e esburacadas e taxaço de zona promíscua e degradada) a autora evidenciou a pouca importância dada ao tratamento da zona portuária por parte do Estado. Assim, foi gerado o desprestígio dos bairros mencionados (Gamboa, Santo Cristo e Saúde) em relação ao restante da cidade, passando eles a desempenhar um papel secundário em contextos de estratégia de melhorar o funcionamento do espaço da cidade. Desse modo, a autora chamou atenção para o desinteresse do Estado em fiscalizar o atendimento aos direitos dos pobres residentes lá, o que configura uma prática tendenciosa, sendo o Estado

⁶ Fonte: Memória Rocinha, disponível em <http://memoriarocinha.com.br/linha-do-tempo/>.

composto pela própria classe dominante, que molda seus interesses.

Ainda sobre o processo de estigmatização que a zona portuária sofreu, Corrêa (1997) diz que essa área, por ter sido ambiente de carga e descarga de mercadorias durante o período diurno, tornou-se uma zona mal-afamada. As indústrias não mais necessitavam de se localizar nesse espaço. Foram criadas, dessa forma, ruínas e ruas desertas. A área passou a carregar estigmas de periculosidade, promiscuidade, além de ter passado por processos de cristalização com a deterioração de inúmeros imóveis.

De acordo com Diniz (2014), a primeira proposta de intervenção na zona portuária, já no século XX, previa a construção de um teleporto na área e foi elaborada pela Associação Comercial do Rio de Janeiro (ACRJ) e por outros atores da iniciativa privada no contexto da crise econômica da década de 1980. Porém, devido a resistências das autoridades portuárias, do governo municipal e federal e à resistência da população residente nos bairros portuários da Saúde, Gamboa e Santo Cristo, o projeto foi deixado de lado.

O movimento de bairro na redemocratização da sociedade brasileira levou à criação de uma legislação específica para área a fim de preservar o uso residencial, o patrimônio arquitetônico e cultural dos bairros portuários, o denominado Projeto SAGAS.

Continuando com Diniz, o autor explica que, na década de 1990, as ações da ACRJ e dos órgãos da administração portuária acrescentaram-se às do governo municipal e federal. Ainda na década de 1990, a prefeitura reforçou as iniciativas de conservação da zona portuária com a constituição da Área Especial de Interesse Urbanístico através do decreto municipal nº 11.860 de 23 de dezembro de 1992. Mesmo assim, os sinais de esvaziamento econômico eram notórios, além do esvaziamento de habitantes.

A Lei de Modernização dos Portos, de 1993, estabeleceu as bases jurídicas da revitalização de áreas portuárias no Brasil. As relações entre os atores envolvidos manifestaram tendências à cooperação, mas também a conflitos de interesses, o que acabou comprometendo a realização de projetos. (Diniz, 2014)

Segundo Ferreira (2013), os planos diretores da cidade do Rio de Janeiro de 1992 e 2011 formularam diretrizes não muito específicas da política urbana para a zona portuária e sem a estabilidade de instrumentos que garantissem o cumprimento das orientações e projetos contidos ali.

Segundo Diniz (2014), no início dos anos 2000, o Plano de Recuperação e Revitalização da Região Portuária do Rio de Janeiro marcou a retomada dos debates e foram construídos grandes equipamentos urbanos: a Vila Olímpica da Gamboa e a Cidade

do Samba, o que não ocorria desde a década de 1980. Concomitantemente, porém, o prefeito César Maia quis construir uma filial do Museu Guggenheim. De acordo com Monteiro (2011, p. 55), o museu funcionaria como um edifício ícone com a pretensão de colocar o Rio de Janeiro em evidência na rede internacional de cidades-sede de museus de alto padrão, oferecendo mais atrativos turísticos, possibilitando um alto retorno financeiro para a cidade e revitalizando a área central carioca.

Monteiro mostrou também que apesar de todo o investimento e mobilização de esforços da Prefeitura em defesa da "recuperação" da zona portuária, a paisagem local sofreu poucas alterações após o anúncio do projeto. A instalação do museu requeria uma complexidade de negociações, já que havia várias questões fundiárias na área. Havia também interesses distintos sobre o futuro da área, o que tornou o projeto de difícil execução não só em termos de recursos, mas também em termos políticos. A mídia propagou uma má repercussão sobre o projeto e artistas locais, o Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB) e o Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA) mobilizaram-se contra a execução do projeto, realizando abaixo-assinados que acabaram repercutindo numa liminar, solicitada pela Assembleia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro ao poder judiciário. Assim, foram suspensos os primeiros pagamentos do contrato do projeto.

Um aspecto importante a ser tratado que foi estabelecido no início dos anos 2000 também foi que o Congresso Nacional aprovou a Lei nº 10.257, em vigor desde 10 de outubro de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade. A chamada Operação Urbana Consorciada está prevista no artigo 32 do Estatuto da Cidade e estabelece intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal em áreas degradadas com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, objetivando a transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental. O Estatuto da Cidade prevê a criação de OUCs em que o município estabelece regras específicas para novas construções, ou seja, empreendedores podem construir imóveis maiores, com mais metros quadrados por meio do pagamento de CEPACs. A lei prevê que os recursos que a municipalidade arrecada com a venda de CEPACs devem ser utilizados exclusivamente para o pagamento das despesas da operação urbana. (Estatuto da Cidade, 2001)

Avançando ainda mais um pouco, em 2003, foi criado o Ministério das Cidades. Segundo Bonduki (2008),

O Ministério das Cidades foi criado com o caráter de órgão coordenador, gestor e formulador da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, envolvendo, de forma integrada, as políticas ligadas à cidade, ocupando um vazio institucional e resgatando para si a coordenação política e técnica das questões urbanas. Coube-lhe, ainda, a incumbência de articular e qualificar os diferentes entes federativos na montagem de uma estratégia nacional para equacionar os problemas urbanos das cidades brasileiras, alavancando mudanças com o apoio dos instrumentos legais estabelecidos pelo Estatuto das Cidades. (Bonduki, 2008, p. 27)

O órgão liderou, no governo federal, a busca de soluções para o porto do Rio, em especial por meio do Programa de Reabilitação de Áreas Centrais da Secretária Nacional de Programas Urbanos, que previa a reabilitação urbana por meio da moradia no centro das cidades brasileiras.

Surgiu, então, a proposta de criação de um consórcio público, composto pelos três níveis de governo, que teria a responsabilidade sobre a reabilitação da zona portuária com prioridade de participação e de permanência da população local por meio da produção de habitações de interesse social nos imóveis públicos edificadas. Essa proposta foi representada pela coligação política articulada nas figuras do ex-presidente Lula, o ex-governador Sérgio Cabral e o ex-prefeito Eduardo Paes e, no dia 23 de julho de 2009, a primeira fase do Porto Maravilha foi lançada, porém, não em forma de Consórcio Público. É importante lembrar que as primeiras obras do Porto Maravilha foram entregues em 2012. (Agência Pública (2016)

A Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha é um consórcio, uma forma de alterar o espaço da cidade, um instrumento de planejamento urbano. Para Souza (2002), o planejamento urbano pretende tentar prever a evolução de um fenômeno ou os desdobramentos de determinado processo para melhor se prevenir contra prováveis problemas ou tirar melhor proveito de prováveis benefícios.

A urbanização consorciada é utilizada em empreendimentos que unem a iniciativa privada e os poderes públicos municipal, estadual e federal sob coordenação do municipal com objetivo de integração e divisão de competências e recursos para execução de projetos comuns. (Câmara Municipal do Rio de Janeiro, 1992: art. 30 apud Souza, 2011) Para Harvey (2005), nessa parceria, os projetos envolvem lucros, já que são especulativos, mas o poder público fica com os riscos e o poder privado com os benefícios.

Fotos 1 e 2 - Lançamento das obras do Porto Maravilha. Lula, Sérgio Cabral e Eduardo Paes



Fonte: https://www.revistafatorbrasil.com.br/ver_noticia.php?not=81755. Carlos Magno e <http://www.folhapolitica.org/2017/07/lula-diz-justica-que-so-soube-do-porto.html>.
Reprodução/Nexo.

O projeto Porto Maravilha pretende promover o desenvolvimento econômico da zona portuária. No entanto, para Souza (2002) um verdadeiro desenvolvimento não é sinônimo de desenvolvimento econômico, sendo, então, "uma mudança social positiva" (p. 60) e que "se está diante de um autêntico processo de desenvolvimento sócio-espacial quando se constata uma "melhoria da qualidade de vida e um aumento da justiça social" (p. 61), o que não contemplaria somente as relações sociais, mas também a espacialidade.

A visão de Pinto (2012) quanto ao projeto também é crítica:

A proposta de revitalização da zona portuária do Rio baseia-se na espetacularização dos espaços públicos como maneira de se atrair um novo aporte de recursos para a cidade, da mesma maneira como o fizeram Buenos Aires, Barcelona, São Francisco, entre outras grandes cidades do mundo. O próprio nome - "Porto Maravilha" – já remete à ideia do espetáculo, do Rio de Janeiro como "Cidade Maravilhosa". (Pinto, 2012, p.3)

Nesse sentido, é de suma importância uma reflexão em torno do termo "revitalização". As intervenções urbanas passaram a ter o acompanhamento do prefixo "re" - reabilitação, revitalização, entre outras - a partir da década de 1960, quando ações

em sítios com preexistências significativas passam a reconhecer seu valor histórico e cultural. Além disso, foi adotada nova postura de crítica às práticas anteriores de demolição de extensas áreas da cidade com finalidade de expansão e/ ou substituição de usos e edificações. (Galiza, 2009)

Em relação ao termo “refuncionalização”, Souza (2006) alega que refuncionalizar significa conceber novos usos para formas espaciais preexistentes.

Diniz (2014) mostra diferenças entre os termos "revitalização" e "renovação urbana". Citando Del Rio (1991, 2001) alega que a revitalização caracteriza-se, entre outros aspectos, pela conservação do patrimônio, a contextualização, o estímulo aos usos mistos e as formas “flexíveis” de gestão e planejamento. Já a renovação urbana caracteriza-se pelos princípios de ordem, normatização e funcionalidade, além do desprezo pelas tradições e pelas particularidades culturais, históricas e ambientais. Segundo o autor, a partir de Boston e Baltimore, a revitalização de zonas portuárias tornou-se um modelo difundido e reproduzido em diversas cidades do mundo, contrastando com as práticas de renovação, de demolição-reconstrução de inspiração no movimento modernista.

A renovação urbana

Está ligada à ideia de demolição do edificado para substituir por construções novas, geralmente com características diferentes, adaptadas às mudanças de atividades e de morfologias dos espaços. A renovação é uma intervenção em grande escala (MOURA, et. al., 2006, p. 18).

O "Fórum contra o Choque de Ordem" (2009) alegou que a palavra “revitalização” pode ser entendida como revalorização imobiliária operacionalizada por investimentos públicos em infraestrutura, marketing, "segurança" e limpeza social de certas áreas que até o momento eram mantidas como reservas de valor pelo capital imobiliário, já que não há uma política para o déficit habitacional.

Souza (2009 e 2011) mostra que a "revitalização" pode submeter áreas tidas previamente como degradadas a um processo de gentrificação (o que as torna úteis para os propósitos capitalistas e retira famílias de baixa renda dos seus antigos locais de moradia), como se antes, os espaços fossem desprovidos de vida. O autor ressalta que, em todo o mundo, “revitalizar” espaços obsoletos ("presumidamente “mortos”) tem criado novas “frentes pioneiras urbanas” para o capital.

Para Diniz (2014) a expressão "revitalização"

Por si só, [...] carrega na sua forma e no seu significado a marca da colonialidade do saber. Pois a necessidade da revitalização sugere um espaço que perdeu sua vida. A partir do final dos anos 1960, a região portuária da

cidade efetivamente iniciou um processo de declínio econômico. O que não autoriza que se afirme que perdeu sua vida, que agora precisa ser resgatada. Sob a vigência da economia-mundo capitalista, a luminosidade ou opacidade dos espaços estão largamente determinadas por sua funcionalidade para a acumulação em dado momento. O que não significa dizer que os espaços negligenciados pelo capital sejam espaços sem vida. (Diniz, 2014, p. 11)

Na zona portuária do Rio, antes do projeto, a vida encontrava-se nos armazéns utilizados por escolas de samba do segundo grupo que não conseguiram se inserir na Cidade do Samba, em cooperativas de cenógrafos, de grupos de teatro e dança, em ocupações de sem tetos nos galpões e armazéns como vazios populacionais e nas habitações de todos que moravam e moram na área.

Logo, a zona periférica do centro, onde está a zona portuária da cidade, possuía vida, não necessitando de ser "revitalizada", no entanto, era uma vida que não interessava direta e profundamente aos proprietários fundiários, bancos e ao capital imobiliário.

Jacobs (1961), em seu capítulo dedicado a projetos de revitalização, chama atenção para o fato de integrar esses projetos à cidade. Em relação ao planejamento, a autora reivindica o "planejamento para a vitalidade" com as seguintes características: propiciar contato entre vizinhanças em espaços públicos a fim de manter a segurança, inclusive das crianças; promover a identidade das pessoas com locais variados, ricos em contatos externa e internamente; recuperar cortiços fazendo com que grande parte dos moradores queiram permanecer, o que aumenta a diversidade de pessoas e a manutenção da comunidade e, finalmente, impedir a autodestruição e a degradação da cidade, estimulando um bom ambiente econômico. Para isso, administradores precisam conhecer a fundo locais específicos e não apenas serviços e técnicas.

Galiza (2009) menciona a Carta de Lisboa e sua significação para a "revitalização" como um processo que objetiva relançar a vida econômica e social em uma parte da cidade em decadência. Já para "renovação urbana", a significação é de uma ação que envolve a demolição de estruturas morfológicas e tipológicas existentes numa área urbana degradada com consequente substituição por um novo padrão urbano.

Maricato (2004) diz que, na "reabilitação urbana", ocorreria uma ação que procura preservar ao máximo o ambiente construído existente, incluindo os usos e a população moradora. Já o uso dos termos "revitalização" e "regeneração", segundo ela, parecem estar mais alinhados ao pensamento que identifica a deterioração e a degradação das áreas centrais e ganharam conotação negativa para os movimentos sociais progressistas, pois carregam em si um preconceito frente às populações afetadas pelas intervenções propostas.

O conceito de reabilitação urbana utilizado pelo Ministério das Cidades reúne vários pontos das citações acima:

Reabilitação urbana é o processo de recuperação e adaptação de áreas urbanas consolidadas subutilizadas, degradadas ou em processo de degradação a fim de reintegrá-las à dinâmica urbana, criando condições e instrumentos necessários para conter os processos de esvaziamento de funções e atividades. Repovoa-se essas áreas de forma multiclassista, respeitando-se as habilidades originais de cada um dos centros, analisadas e pesquisadas no processo de elaboração e implantação dos planos de reabilitação. (Ministério das Cidades, 2005, p.75; 2008, p.141)

A CDURP utiliza também o termo “requalificação urbana”.

A requalificação urbana é sobretudo um instrumento para a melhoria das condições de vida das populações, promovendo a construção e recuperação de equipamentos e infra-estruturas e a valorização do espaço público com medidas de dinamização social e económica. Procura a (re)introdução de qualidades urbanas, de acessibilidade ou centralidade a uma determinada área. [...] Provoca a mudança do valor da área, ao nível económico (actividades económicas com alto valor financeiro), cultural (localização de usos económicos relacionados com a cultura), paisagístico e social (produção de espaços públicos com valor de centralidade). A requalificação urbana [...] está principalmente voltada para o estabelecimento de novos padrões de organização e utilização dos territórios, e para um melhor desempenho económico. (MOURA, et. al., 2006, p. 6).

Galiza (2009) aponta que a requalificação urbana aplica-se a locais funcionais diferentes da habitação com operações a fim dar uma atividade adaptada a esse local e no contexto atual.

No caso da zona portuária da cidade do Rio, houve a demolição do Elevado da Perimetral (principal ligação viária das zonas Sul e Norte) e de antigas construções de ocupações populares, além da remoção de alguns moradores das ocupações e do Morro da Providência no âmbito da OUC Porto Maravilha. Assim, Diniz (2014) conclui que o projeto Porto Maravilha rompe ligações comunitárias e favorece a formação de centros de negócios de luxo, já que permite benefícios a investidores e proprietários.

Pode-se notar que os termos mencionados acima podem gerar confusão de entendimento em relação aos reais objetivos do Porto Maravilha, até porque, conforme mencionado no capítulo 1, a própria CDURP utiliza mais de um termo. De qualquer maneira, é necessário que o projeto desenvolvimentista e modernizador da zona portuária do Rio de Janeiro não acabe por se tornar um elemento desagregador e separatista para a população, até porque o art. 182 da Constituição Federal de 1988 diz que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes fixadas em lei, objetiva ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Esse capítulo utilizou a pesquisa bibliográfica como fonte metodológica e encarregou-se de uma perspectiva espaço-temporal da zona portuária do Rio de Janeiro desde a formação da cidade a fim de demonstrar o passado dessa importante área, relacionando-o com o presente e usando-o para estudar e analisar a sua situação na contemporaneidade. Chegando aos dias atuais, foi possível estudar em que contexto iniciou o processo da OUC Porto Maravilha e foi realizada também uma problematização acerca de termos usados para designar essa OUC. Todos os termos carregam significados e sentidos e apontam em direções de entendimento e de concepção do projeto, logo, estudá-los criticamente é de fundamental importância para essa pesquisa.

3. A ÁREA CENTRAL: MORANDO NO CENTRO

Tendo em vista que já foi feito um resgate geográfico-histórico acerca da zona portuária do Rio de Janeiro, faz-se necessário compreender o posicionamento e as características atuais dessa área da cidade, que também constitui grande parte da área central, no contexto da organização interna da cidade. Desse modo, é possível um entendimento melhor sobre as dinâmicas sócio-espaciais atuais dessa área, o que permite uma análise dos processos que ocorrem hoje.

Quando se pensa ou se vive o espaço urbano no centro da cidade não é comum fazer a associação dessa área da cidade com o uso da terra urbana para habitação (pelo menos não a habitação em boas condições e/ou privilegiada nos aspectos locacionais) e, além disso, muitas pessoas não possuem a visão de que a zona portuária faz parte da zona central. Geralmente, Saúde, Gamboa e Santo Cristo não são vistos como pertencentes à área central da cidade, o que se justifica pelas características e pelos processos que ocorrem nessa área.

O projeto Porto Maravilha suscita discussões e análises em relação a como deve ficar a situação futura da zona portuária: haveria um processo de coesão com o Núcleo Central de Negócios (*Central Business District - CBD*) ou a área seria um chamariz para a vida, com características de bairros não somente comerciais, como residenciais também. Segundo Nascimento⁷ (2017, p. 198), “um processo iniciado junto à reestruturação da Zona Portuária é uma crescente coesão espacial junto ao Distrito Central de Negócios”. O processo, segundo ele, torna-se claro espacialmente pela aproximação funcional entre as duas localidades, pela presença de investidores ligados ao setor corporativo, pela presença de frequentadores que passaram a ir à Zona Portuária a fim de utilizá-la culturalmente e pela aproximação funcional entre Centro e Zona Portuária marcada pelo traçado do Veículo Leve sobre Trilhos (VLT), que facilita a circulação de pessoas e diminui discontinuidades espaciais entre as duas localidades.

Caso a zona portuária fosse efetivamente um chamariz para a vida, o uso habitacional de qualidade (incluindo habitações de interesse social) seria priorizado e traria maior movimento para a área. Conforme será esmiuçado no capítulo, além de

⁷ Referência à pesquisa de dissertação de mestrado defendida, em 2017, com título “Reestruturação espacial na zona portuária do rio de janeiro: gentrificação e coesão espacial”. O autor Bruno Pereira do Nascimento também é membro do laboratório de pesquisa Grupo de Restrução Urbana e Centralidade, na Universidade Federal do Rio de Janeiro, com orientação do Prof. Dr. William Ribeiro da Silva.

extremamente benéfico para a manutenção da circulação de fluxos diversos, para variados tipos de interação social e para a vivência cidadã na área, seria de suma importância para a parcela da população que mora na localidade e a vivencia diariamente, a maioria pouco abastada. Dessa forma, o foco do capítulo será a habitação no centro a partir de políticas públicas, isto é, de interesse social e serão apresentados programas habitacionais que existiram destinados a atender à área central da cidade do Rio de Janeiro.

3.1 A área central na organização interna da cidade

Nos estudos sobre a organização interna das cidades, há sistematizações que representam como a cidade é seccionada em seu interior, expandindo-se a partir da área central. Os modelos mostram também onde as diferentes classes sociais habitam e onde se concentram atividades comerciais e industriais. Essas sistematizações são provenientes de estudos ocorridos nas primeiras décadas do século XX na Escola de Ecologia Humana fundada na Universidade de Chicago. As cidades eram consideradas resultados naturais de processos “ecológicos” e os estudiosos criavam modelos de representação muito ligados a dinâmicas que ocorriam na sociedade norte-americana, impactada pela fase industrial do capitalismo e pela atração de grande número de imigrantes. Foram os estudos sociais urbanos da Escola que introduziram o conceito de “deterioração” em áreas centrais e o próprio conceito de área central.

Segundo Rabha (1984), para os partidários da Ecologia Humana, a construção teórica da forma da cidade é resultado de analogias entre sociedades humanas e leis da natureza, especialmente com a teoria de Darwin sobre a seleção natural, isto é, sob o princípio básico da luta pela existência em que apenas os mais fortes poderiam evoluir e sair dos guetos.

Os modelos de anéis concêntricos de Burgess (1925), de setores de Hoyt (1939) e de múltiplos núcleos de Harris e Ullman (1945) foram de grande importância para estudos na Geografia Urbana, sendo os últimos uma forma de resposta ao trabalho de Burgess, o pioneiro. Burgess tem seu estudo baseado em Chicago, cidade americana comercial e industrial em expansão, em que a elite foi abandonando o centro para ir para a periferia. As áreas centrais passaram a ser ocupadas por imigrantes de baixa renda com residências desvalorizadas e ficaram à mercê de deterioração. Vale ressaltar também que a cidade possui uma particularidade em termos de sua forma: superfície plana e planta estruturada em forma de plano ortogonal.

Mesmo restrito a esse contexto, que não engloba várias outras realidades como a da América Latina, Burgess, como membro pertencente à referida escola, foi o pioneiro na tentativa de esquematizar os processos de expansão e de usos da terra urbana das cidades de maneira sistematizada, com vistas à elaboração de leis gerais. A Escola possui grande relevância para estudos geográficos, pois foi a primeira a realizar estudos urbanos a partir de generalizações, num esforço de sistematização de ciências humanas por meio de métodos estatísticos e correlações matemáticas. Rabha (1984) critica e argumenta que o enfoque teórico generalista da teoria ecológica dessa Escola de pensamento mostra dicotomias espaciais e sociais ao apresentar fortes e fracos, ricos e pobres, e que o deteriorado nas cidades é tratado pela perspectiva de uma ordem social.

Na segunda metade do século XX, os estudos sobre a centralidade adquiriram complexidade, ultrapassando as interpretações ecologicistas da Escola de Chicago. Nos anos 1960, a partir da proposta teórico metodológica do materialismo histórico e dialético, surgiu um movimento intelectual que buscava a problematização do conhecimento do centro das cidades.

Henri Lefebvre (1901-1991) merece destaque nesse sentido. Filósofo e sociólogo marxista francês mostrou em sua renomada obra “O Direito à Cidade”, de 1968, que a cidade se materializa e recebe vida por meio das relações humanas que aí ocorrem. Mostrou também que urbanização é o resultado da industrialização e da propagação do capitalismo. Desse modo, a cidade passou por processos de crescimento desordenado, segregação e aumento de problemas sociais. O livro critica o Estado, já que esse reproduz a segregação nas cidades pelo próprio sistema que impõe sobre a sociedade, pois muitos não possuem o direito à habitação com dignidade. Assim, as diferenças de classes são bastante visíveis no espaço urbano.

As ideias e contribuições do sociólogo espanhol Manuel Castells (1942) são muito importantes também. Guiado pela reflexão marxista, teve como uma de suas obras mais famosas e um clássico da Geografia Urbana, “A Questão Urbana” de 1972. A obra foi a primeira a se preocupar com o conceito de espaço, debatendo que a ideologia produzida pela classe dominante influencia diretamente no desenvolvimento desigual das cidades, isto é, a questão urbana é ideológica. Nessa obra, em termos de política urbana, Castells ressalta o movimento social urbano, em que o acúmulo de contradições gera a articulação entre agentes urbanos e outras práticas sociais, tendendo a transformar a estrutura do sistema urbano. A obra também critica a desigualdade de distribuição dos serviços públicos como moradia e transporte, e o controle exercido pelo Estado. Ao tratar da

estrutura urbana, enfatiza que é preciso analisar o espaço a partir da articulação do sistema econômico (força de trabalho, produção), do político e do ideológico. A análise também deve partir da organização institucional, do simbolismo e da centralidade urbana.

O estudo do arquiteto Yujnovsky de 1971 possui proximidade com a realidade do Brasil. O renomado trabalho do arquiteto estudou a estrutura interna das cidades latinoamericanas com uma delimitação de quatro períodos históricos. O primeiro período foi o da "Cidade Colonial" (1530-1750), com diferenças entre as colonizações portuguesa e espanhola e, no geral, domínio da terra por uma oligarquia proprietária e fazendas nas áreas periféricas, com uma zona central (edifícios públicos, religiosos, administrativos e residências das elites), uma intermediária e uma periferia (onde os pobres moravam).

A fase de "crescimento colonial" (1750-1810) foi a da expansão e permanência de arranjos espaciais herdados da época colonial e adensamento das cidades. Os centros delinear-se mais com aumento do comércio e serviços e a elite manteve-se na parte central. A "fase republicana" (1810-1850) não trouxe muitas alterações nas estruturas urbanas coloniais e, no Brasil, consolida-se o movimento para o interior.

O terceiro período (1850-1930) foi o da urbanização acelerada e das alterações nas estruturas urbanas em nível local e regional. Concretizaram-se os desequilíbrios regionais no espaço das cidades e, a nível local, a estrutura urbana setorizou-se com áreas industriais, comerciais e residenciais de classes com alto poder aquisitivo. Os pobres passaram a ocupar as áreas centrais, que foram abandonadas pela elite, o que marcou bem a dicotomia núcleo-periferia.

O último período (pós 1930), foi o do adensamento e da verticalização das áreas centrais das grandes cidades da América Latina, com sua estrutura urbana concretizada pela dicotomia centro-periferia.

De modo geral, em relação à habitação, o estudo mostrou que os pobres não habitam somente o núcleo central, concentrando-se também nas periferias urbanas, em favelas, em loteamentos irregulares ou até mesmo nas áreas não urbanizadas na franja peri-urbana. Segundo Corrêa (2013), houve a configuração de uma periferia sem amenidades, em muitos casos com problemas ambientais, que se tornou a área onde a baixa classe média e os pobres foram residir, acessando o centro por meio dos trens.

Pode-se dizer que o processo de descentralização nas cidades latinoamericanas⁸,

⁸ O renomado geógrafo Milton Santos possui uma obra que trata da urbanização latino-americana, intitulada "*Ensaio sobre a Urbanização Latino-americana*" (2010). A obra conta com ensaios escritos no início da

mesmo com limitações (em relação ao capital imobiliário e à renda urbana, por exemplo), provocou um desenvolvimento do eixo, a partir do Núcleo Central de Negócios, para uso residencial da classe média-alta e para o comércio especializado devido a uma maior infraestrutura.

Partindo para uma análise da área central propriamente dita, pode-se dizer que a mesma é reconhecida como tal, porque exerce centralidade no território. Castells (1972) identifica a centralidade como proveniente da divisão social do espaço e os quatro elementos que garantiriam a centralidade urbana são: a divisão social do trabalho; a concentração de atividades, recursos econômicos e poder de decisão; a acessibilidade e a hierarquização simbólica.

Segundo Villaça (1998), no âmbito social, nada é. Tudo se torna ou deixa de ser. Nenhuma área é (ou não é) centro; torna-se ou deixa de ser centro. O autor utiliza-se também de interpretação marxista do espaço para explicar esta evidência: a cooperação, como força produtiva, só se desenvolve a partir da aglomeração dos homens e dos meios de trabalho e o centro é o espaço da cidade onde se localiza a maior quantidade de trabalho socialmente necessário, o que significa que nenhum outro ponto o supera em matéria de trabalho cristalizado, em valor de uso e em acessibilidade. Minimizam-se o tempo gasto e os custos associados aos deslocamentos espaciais das pessoas.

Corrêa (1979) mostrou que a área central, quando emergente, passou a desfrutar da máxima acessibilidade dentro do espaço urbano, o que elevou os preços e a competição pelo uso da terra urbana nessa localidade. Na competição, as atividades que puderam arcar com os altos preços, transformando-os em lucro, permaneceram na zona central. Indústrias de base, por exemplo, instalaram-se em terrenos grandes, mais baratos e afastados. Dessa forma, segundo o autor (1989), a área central constitui-se no foco principal da cidade e de sua hinterlândia, pois nela se encontram as principais atividades comerciais, de serviço, da gestão pública e privada e os terminais de transportes interregionais e intraurbanos. Corrêa (2009) também aponta que a literatura convencionou chamar de Área Central a área constituída por dois setores distintos, porém profundamente integrados entre si: o Núcleo Central de Negócios (ou *Central Business*

década de 1980. No livro, o autor enfatiza a importância de estudar a cidade e o processo de urbanização dentro do seu contexto, compreendendo as relações que a cidade mantém com sua região, país ou com o mundo. Há cinco ensaios dedicados a questões teórico-metodológicas e cinco dedicados a estudos de caso particulares, analisando os casos de Colômbia, México, Venezuela e Peru. A obra não foi trazida para esta pesquisa porque foi buscado um enfoque mais histórico e que tratasse da perspectiva habitacional.

District - CBD) e a Zona Periférica do Centro (ZPC).

A diferença entre o núcleo central e sua zona periférica é dada pelo grau de complexidade de suas funções. O núcleo central é a área mais complexa e, dessa área de concentração máxima, as funções começam a se rarefazer, surgindo a função residencial. De acordo com as temporalidades diferentes, algumas atividades foram atraídas para a ZPC, enquanto outras, para o núcleo central: indústrias pesadas, comércio atacadista e migrantes localizaram-se na ZPC, enquanto comércio varejista e serviços mais especializados, no núcleo central. Em relação ao fluxo de transportes, o interregional convergiu para a ZPC e o intraurbano para o núcleo central. Portanto, a ZPC é um produto do capitalismo industrial e cidades pequenas ou sem um porto não possuem essa zona. Desde a sua gênese até hoje, a área central, como uma porção da área interna da cidade, significa uma localização ótima, racional, já que permite uma maximização de lucros.

Voltando à ZPC, Strohaecker (1988) diz que os padrões, suas associações e seus conflitos levam a um isolamento social dos grupos presentes, à afirmação de significados, valores e objetivos diferentes de parte dos moradores em relação à área e à participação ativa de grupos de caráter comunitário para administrar paliativamente os conflitos existentes.

Corrêa (2009) também traz importantes contribuições ao analisar as principais características da zona periférica do centro na segunda metade do século XX:

- Uso semi-intensivo do solo: atividades fortemente vinculadas ao CBD com acessibilidade para outras partes da cidade também, como o comércio atacadista, o armazenamento, as indústrias leves e os estacionamentos.
- Alto consumo de espaço com atividades que ocupam prédios baixos (escala horizontal).
- Crescimento horizontal limitado devido ao fato de muitas das novas empresas e atividades criadas recentemente já não necessitarem mais dessa localização.
- Residências populares, muitas delas deterioradas, como cortiços, com a população que trabalha na área ou no CBD.
- Foco maior de transportes interregionais com terminais ferroviários e rodoviários, o que justifica a alocação de numerosos depósitos, garagens e hotéis baratos.

Para finalizar, a ZPC não se encontra em transição, esperando pela expansão do CBD sobre seu espaço e sim, é uma área que possui permanência na estrutura urbana,

onde há continuidade de usos distintos convivendo. (Silveira, 1995)

Desde o início do século XX, foi possível observar um declínio urbano nas áreas centrais e o esvaziamento da população moradora. Nesse sentido, o centro de cidades (incluindo metrópoles) acabou passando por processos de abandono e estigmatização, mesmo com a importância e o destaque ocupados na lógica da organização interna da cidade. Denominações classistas de “deterioração” e “decadência” foram atreladas a essa nova territorialização.

Voltando a Castells (1972), as centralidades urbanas resumem e sintetizam as tendências da realidade urbana, tornando-se espaços onde ficam claras as contradições no processo de urbanização das áreas metropolitanas. Ou seja, a crise das cidades é evidenciada pela crise dos centros.

Novos subcentros assumiram duas configurações dentro do sistema urbano: complementares e competidores em relação ao antigo centro no âmbito econômico. A expansão das centralidades promoveu uma relativa desvalorização dos centros tradicionais e ou históricos. Assim, atualmente, várias cidades vêm tornando-se policentristas, com áreas em ampla competitividade, onde a dinâmica econômica, as empresas instaladas e as ações do poder público e dos diferentes grupos sociais são aspectos importantes para a hegemonia dentro da área citadina (Frúgoli Jr, 2000 apud Monteiro 2011).

Com a desvalorização da área central, processos de reestruturação espacial passaram a ocorrer, entendidos como resultados de ações que mesclam o público e o privado (capital imobiliário e financeiro) para adequar a forma urbana ao novo contexto social e à acumulação do capital. Programas de renovação urbana dessa estirpe tiveram pouca eficácia no quesito moradias para população de baixa renda e acabaram contribuindo para a segregação socioespacial, já que removeram grandes áreas residenciais para a construção de escritórios e apartamentos luxuosos. (Gottdiener, 1997)

Maricato (2000) alega que a “revitalização” de velhos centros urbanos exige a viabilização, por lei, da manutenção de pequenos negócios e das características históricas do patrimônio construído, o que aumenta a oferta de alternativas, especialmente de uso habitacional.

Jane Jacobs⁹ (1961) fez grandes contribuições acerca da vida e também da aniquilação da vida nas cidades. Alguns exemplos dados no livro (atualmente históricos)

⁹ Jane Jacobs (1916 - 2006) foi uma urbanista e ativista social, conhecida por seu livro “Morte e vida das grandes cidades” (1961), já que a obra, de certa forma, revolucionou a maneira de observar e de analisar os

e o estilo de urbanismo de Jacobs focado na diversidade de usos, construções e pessoas pode ser impossível de alcançar em vista dos atuais modelos de desenvolvimento, porém, suas ideias e análises (que não contemplaram, exclusivamente, a área central) ajudam a refletir, a pensar sobre o espaço urbano de maneira geral e sobre o propósito de um planejamento urbano realmente eficiente. Tendo em vista o tema deste trabalho, a autora contribuiu muito também para se pensar a habitação e as áreas residenciais nas grandes cidades.

Em relação ao chamado processo de deterioração da área central, Jacobs alega que, quando o “coração urbano” para ou sofre deterioração, perdendo a força e abrangência, a cidade enquanto conjunto de relações sociais começa a sofrer as consequências e tende a tornar-se um amontoado de interesses isolados. Há um fracasso da cidade na geração de algo social, cultural e economicamente maior do que simplesmente a soma de suas partes constitutivas.

A autora defende que a monotonia é um dos primeiros indícios de degradação num bairro, já que acarreta abandono e repulsão de moradores. Lugares monótonos geram cortiços ao invés de recuperá-los. A segurança é fundamental para se evitar a degradação de determinada área da cidade e o único meio de preservar a segurança nas ruas é a mistura constante de pessoas que usem o espaço com fins distintos, cultivando a diversidade e indo contra a estagnação.

Jacobs (1961) levanta a necessidade de gerar uma mistura suficiente de usos (o que também se reflete no planejamento urbano) a fim de preservar a própria civilização.

fenômenos urbanos. Ela nasceu em um pequeno povoado na Pensilvânia, Estados Unidos e foi para Nova Iorque em sua juventude. Foi lá que começou a se interessar pelas questões urbanas. Jacobs tornou-se editora da revista *Architectural Forum* mesmo sem diploma universitário ou estudos específicos. Desde seus primeiros artigos, polemizou sobre tendências urbanísticas dominantes na década de 1950 na América do Norte: espraiamento dos subúrbios dispersos com casas individuais, culto ao automóvel particular e às rodovias, desvalorização dos centros urbanos tradicionais e demolições sistemáticas dos antigos edifícios e de seus bairros em nome do “progresso e modernização”. Sua luta sistemática contra as rodovias que arrasam a cidade conseguiu salvar o bairro de Village, nos anos 1950, onde morava em Nova Iorque, e depois Toronto, no Canadá. Algumas de suas obras são: “*The economy of cities*”, de 1969; “*Cities and the wealth of nations*”, de 1984 e “*Systems of Survival*”, de 1992

Inicialmente ridicularizada pelos tecnocratas do urbanismo moderno, Jane Jacobs foi a primeira voz de resistência, de preocupação e de participação cidadã frente aos excessos de um urbanismo autoritário com planejamento tecnocrático, arbitrário e desumanizado, imposto de cima para baixo sem cuidado com mudanças e processos que afetam a vida cotidiana de milhares de pessoas. Ela defendia que a densidade e a vida em comunidade curam a insegurança e a violência; defendia também que se conheça a vizinhança, que se crie redes, e que haja a mistura com os diferentes no espaço público e na vida cidadina de modo geral.

Jane Jacobs foi uma teórica e uma ativista polêmica, até mesmo tachada de ingênua, mas até hoje seu exemplo, pensamentos e ensinamentos são importantes na medida em que são necessárias cidades mais saudáveis, misturadas, justas e humanas para o futuro da humanidade. Fonte: *Arch Daily*, 2016, disponível em <<https://www.archdaily.com.br/br/786817/jane-jacobs-e-a-humanizacao-da-cidade>>

Para a autora, as cidades grandes geram diversidade, além de novos empreendimentos e ideias, já que há muitas pessoas próximas manifestando gostos, habilidades e necessidades diferentes. Porém, para isso ocorrer efetivamente, precisam de combinações de usos econômicos eficientes. Ao fracassar nessas combinações, apenas geram um pouco mais de diversidade do que núcleos urbanos menores estagnados. Segundo a autora, há quatro condições indispensáveis que devem ser associadas para gerar diversidade no âmbito da vida urbana, sendo que a ausência de uma delas inutiliza o potencial do distrito:

- O distrito deve atender a pelo menos uma função principal, garantindo a presença de pessoas em horários diferentes e por razões diferentes, além de garantir o uso da infraestrutura.

- A maioria das quadras deve ser curta.

- Deve haver combinação de edifícios com idades e estados de conservação variados, incluindo boa parte de prédios antigos a fim de rendimento econômico variado.

- Deve haver alta concentração de pessoas com propósito de morar lá.

Como é possível observar, a autora utiliza como divisão territorial o "distrito". Na realidade urbana brasileira, os distritos são subdivisões administrativas de nível municipal, porém não gozam de autonomia política. Os distritos costumam estar divididos em bairros e, nos municípios maiores, podem sediar subprefeituras, como nos municípios São Paulo e Rio de Janeiro.

Segundo a autora, as áreas residenciais apagadas, onde há baixa densidade de trabalho e de moradias, são mais difíceis de lidar. Desse modo, os centros devem ser "revitalizados" por meio de uma melhor distribuição de pessoas ao longo do dia. Jacobs enaltece sempre a mistura de grupos de usuários para serviços e estabelecimentos diversos em horários diferentes (no meio da tarde, à noite e aos sábados e domingos), já que, assim, mais pessoas serão atraídas e os usos serão equilibrados. No entanto, segundo a mesma, o planejamento urbano ortodoxo tradicional não admira a combinação de usos principais.

Finalizando este item, foram mostradas as características da área central das cidades, o que inclui seu núcleo central e a zona periférica do centro. Isso foi feito para que fosse possível o entendimento em relação ao papel de extrema importância que essa área possui na conjuntura do espaço urbano, já que atrai tantos e tantos cidadãos diariamente devido aos serviços, comércios e equipamentos urbanos que oferece, além de ser local de emprego para as mais diversas camadas sociais. Foi abordada também a crise das cidades, que acabou sendo refletida na crise com deterioração da área central e que,

por sua vez, levou a processos de reestruturação espacial. No próximo item será tratada a habitação social na área central, partindo principalmente desses processos.

3.2 Habitação social na área central

Para se refletir sobre habitação na área central é importante refletir também sobre a matriz – habitação. Desse modo, Flávio Villaça é trazido para a presente pesquisa devido a sua contribuição ao tema. Para Villaça (1986), a terra e sua propriedade privada são questões fundamentais para o equacionamento do problema da habitação sob o modo de produção capitalista. O autor coloca que todo ser humano precisa de abrigo e proteção contra as intempéries e agressões e de privacidade para desenvolver sua vida individual, familiar e social. Logo, todo ser humano precisa de uma habitação e o problema que os homens têm de enfrentar para consegui-la é o chamado “problema habitacional”, que tem a ver com o preço pago para se morar em determinado espaço.

Segundo Villaça, ao se comprar determinado terreno, compra-se também um pedaço de matéria (o suporte físico) e uma localização específica e o que realmente pesa no preço é a localização, por isso, tanta diferença entre o que se paga pelo metro quadrado nas áreas centrais e nobres e o que se paga em áreas periféricas.

Na localização, há os atributos que são reproduzíveis pelo trabalho humano, que podem ser alocados em qualquer rua (redes de saneamento, de pavimentação, de iluminação pública, dentre outros) e os que não se pode reproduzir pelo trabalho humano.

O preço da terra urbana é decorrente da acessibilidade a outras áreas da cidade, que é um fator extremamente importante, principalmente o acesso para áreas mais valorizadas, como por exemplo, a área central. O preço da terra urbana também decorre dos serviços públicos os quais a área dispõe e das rendas dos proprietários da terra. Todos esses fatores influenciam a distribuição espacial das classes sociais (a chamada segregação urbana), do comércio, dos serviços e das indústrias. Segundo o autor, as qualidades e defeitos, vantagens e desvantagens das cidades são socialmente produzidos, no entanto, apropriados de forma privada por meio do preço pago pela localização.

Desse modo, Villaça coloca que a questão da habitação deve ser formulada vinculada às determinações históricas fundamentais que a engendram. No Brasil escravocrata, a habitação não era um problema assumido por nenhuma camada social, nem a elite, nem o Estado, nem o Reino de Portugal e nem a sociedade civil. Na realidade, era um problema que nem existia. O que hoje entendemos por problema da habitação

surge com o “homem livre”, sendo um produto do capitalismo e das configurações históricas engendradas por esse modo de produção, incluindo as especificidades da luta de classes.

O autor defende a ideia de que há razões estruturais que impedem o modo capitalista de produção de fornecer habitação decente a todas as pessoas da sociedade. O primeiro motivo é que a habitação é vinculada ao solo, ou seja, possui uma "amarração espacial" que prejudica a mobilidade, seu consumo e torna difícil sua produção em larga escala. O segundo motivo é o preço que se deve pagar pela propriedade privada da terra, o que obriga os mais pobres a morarem nas piores localizações. O terceiro motivo é o longo tempo de produção e consumo da habitação, o que dificulta sua transformação plena em mercadoria. Por fim, o quarto motivo são os custos da reprodução da força de trabalho: quanto menor for gasto e/ou investido para vestir, alimentar, cuidar da saúde e abrigar o trabalhador, maior será a soma que sobrar para entrar no circuito da acumulação e gerar lucros. Grande parte desse custo é pago com o salário do trabalhador, logo, quanto maior o padrão de vida, incluindo a habitação, maior terá que ser o salário.

Sob a égide capitalista, a habitação torna-se mercadoria, porém a obrigação de oferecê-la àqueles sem condições econômicas de pagar pela mesma passa a ser do Estado, que reconhece como responsabilidade sua, mas dá provas concretas de sua incapacidade de resolver o chamado "problema habitacional" satisfatoriamente.

Na segunda metade do século XIX, com a penetração do capitalismo na sociedade, o homem livre passou a existir, sendo, ao mesmo tempo, um despejado. As cidades brasileiras ficaram cheias de homens livres, tanto brasileiros quanto estrangeiros, o que aumentou a população e gerou problemas de alojamento, logo, o problema da habitação enquanto questão social.

Para Maricato (2000), a maior parte das moradias construídas no país foi feita sem financiamento, sem conhecimento técnico e até fora da lei, o que denota falta de participação ativa de arquitetos e engenheiros, além de ausência (mesmo que não completa) do Estado regulador e planejador nessas áreas. Essa realidade, segundo a autora, não ocorre apenas desde o fim do século XX com o apogeu do neoliberalismo, mas sim, acompanha o desenvolvimento urbano desde a emergência do trabalhador livre.

Ainda segundo Villaça (1986), a principal forma de abrigo que a sociedade brasileira desenvolveu para alojar essa população excedente, conforme já debatido no capítulo 3, é o cortiço, que nada mais é do que um produto de iniciativa privada. A burguesia evitava o cortiço devido ao foco de epidemias, mas ao mesmo tempo precisava

mantê-lo, pois eles abrigavam a população trabalhadora. A contradição era que a burguesia reconhecia que não era possível atender às necessidades habitacionais das camadas de baixa renda através do mercado, transferindo, então, o problema para o Estado. Por outro lado, a burguesia fez esforços a fim de evitar que o Estado investisse maciçamente na produção de moradias subsidiadas, já que o subsídio, ou seja, a aplicação de recursos públicos sem a expectativa de um retorno, faria com que os moradores das habitações construídas pelo Estado pagassem menos do que o necessário para cobrir seu preço. Os recursos necessários aos subsídios teriam que ser retirados do processo acumulativo, não produzindo lucros.

O centro das cidades brasileiras, historicamente, é uma localidade que tem abrigado bom contingente de população pobre. A grande maioria dessa população ali reside pelas vantagens de oferta de emprego e de maior mobilidade. Logo, a moradia de interesse social deve ter uma importância especial em operações de reabilitação dos centros, porém, a área não deve ser somente ocupada pela população de baixo *status*, sem investimentos, sem atenção do poder público e sem mistura de usos e camadas sociais. O uso habitacional da terra urbana em áreas centrais costuma provocar reflexão, controvérsias e problemáticas. Quando se faz o estudo da área central de determinada cidade, além de procurar identificar suas características sociais e espaciais, é também importante identificar seus usos, incluindo o habitacional com destaque para a habitação de interesse social.

No tocante à renovação urbana e à moradia no centro, não se pode deixar de mencionar mais uma vez a obra de Castells "A Questão Urbana", de 1972, que aborda aspectos da renovação urbana de Paris. A acelerada concentração de população e de atividades na região parisiense, além do reforço da centralidade do núcleo do aglomerado, provocaram importantes transformações na capital. O município de Paris batizou o programa "Reconquista Urbana de Paris" como uma série de operações de conservação, reabilitação e renovação de iniciativa pública (plano financeiro e plano administrativo) que visava a modificar a ocupação do espaço em inúmeros bairros parisienses com tendência a ser a sequência histórica da obra de Haussman.

Foram dois tipos de renovação urbana: a primeira, iniciada lentamente em 1958, visava à demolição de alguns quarteirões insalubres, em estado particularmente deteriorado. Um segundo movimento, iniciado por volta de 1965-66 e que atingiu sua plenitude no momento atual do livro (1972), tinha a ver com transformações do espaço, típicas das operações de "reconquista urbana".

O fundamento da operação de renovação era, sobretudo, transformar socialmente o bairro, desencadeando um forte dinamismo consumidor (que exige maior poder aquisitivo) e uma conotação simbólica (ligada ao *status* social dos residentes), colocando diretamente em conflito os residentes em perigo de expulsão. Isso gerou uma mobilização: a população que residia na área antes queria permanecer na moradia enquanto não recebesse uma oferta satisfatória no que concerne ao tamanho, conforto, preço e localização, o que refletia a contradição entre as condições de moradia da população e o lucro dos empreendedores imobiliários no projeto de renovação urbana.

Nesse sentido, a habitação e as características sociais do espaço devem desempenhar um papel preponderante em programas de renovação, pois fornecem seu pretexto. De acordo com a correlação de posição entre o porte das operações de renovação urbana e as variáveis de moradia e de composição social da população de Paris (1954-1962) (Teste de Spearman), Castells conclui que é a mudança de ocupação social do espaço que parece estar na base das operações de renovação, mais do que o efetivo mau estado da habitação. De fato, segundo o autor, não era o caso de que as moradias não estivessem deterioradas, mas não o estavam mais do que as de outros bairros que foram poupados pela renovação.

Castells alega que um número considerável de residentes não possuía recursos para alugar as habitações sociais e que uma parte essencial do programa não tinha fins residenciais. Desse modo, a tendência foi a evicção da maioria dos antigos residentes (que ocorre quando o adquirente de um bem perde a propriedade, sua posse ou seu uso em razão de uma decisão judicial ou de um ato administrativo, que reconheça tal direito à terceiro de acordo com uma situação preexistente à compra) e a ocupação do novo espaço por categorias sociais de status superior. Outro aspecto problemático alegado foi que a renovação não trouxe equipamentos escolares novos e que 50% da superfície renovada estava abaixo da média parisiense das superfícies com espaços verdes. Além disso, foi alegada a ruptura com uma simbologia anterior centrada na rua, no trabalho e no pequeno comércio. A lógica renovadora, aos olhos de Castells, desenvolve e acentua a segregação residencial ampliando a ocupação de Paris-cidade pelos estratos superiores e repelindo as camadas populares para o subúrbio subequipado. À renovação cabe o lançamento de novos centros comerciais que devem se tornar ao mesmo tempo emissores culturais, tendo como eixo os valores consumistas.

É importante ter em mente que, no capitalismo, o acesso à moradia e ao solo urbano passam a ser mediados pelas regras que definem o acesso e o uso da propriedade

privada. Como qualquer mercadoria no contexto capitalista, a moradia e o solo urbano têm valor de uso e valor de troca, mas não são mercadorias quaisquer, são mercadorias especiais, conforme assinala Harvey: (i) têm localização fixa, não podendo deslocar-se livremente; (ii) são mercadorias das quais nenhum indivíduo pode dispensar; (iii) mudam de mãos relativamente com pouca frequência; (iv) têm uma grande probabilidade de vida; (v) um alto valor de mercado em função de seu uso se estender por um longo período de tempo, o que acaba implicando na necessidade de financiamento (por essa razão, as instituições financeiras têm um papel muito importante no funcionamento do mercado de imóveis) e, por fim, (vi) têm usos diferentes e numerosos. (Harvey, 1980)

Para Maricato (2002), investimentos governamentais e privados ligados à nova ordem global exercem uma valorização imobiliária de outras áreas. A negligência com determinados territórios urbanos e a valorização de outros relacionam-se com mecanismos de busca por captação da renda imobiliária e por lucro de construção.

Nesse sentido, Maricato (2000) defende que a política de moradia social no centro deve ser inserida no interior da política habitacional nacional, mesmo que os municípios possam e devam tomar iniciativas. Segundo ela, os programas habitacionais em áreas centrais exigem linhas específicas de financiamentos, bem como legislação urbanística específica. Por esse motivo, o município, embora instância menor dentre os diversos níveis de governo, possui um papel central na implementação dessa política, já que, de acordo com a Constituição de 1988, cabe a ele a competência pelo uso e a ocupação do solo urbano, desde que não estejam envolvidos aspectos de preservação ambiental. No caso de programas urbanísticos em áreas centrais, esse papel é ainda mais relevante.

Maricato argumenta que a recuperação de áreas centrais obtém êxito com programas de moradia, já que possibilitam um redirecionamento do fluxo do assentamento residencial dirigido a áreas ambientalmente frágeis e à periferia, além de possibilitar a relação entre financiamento e mercado. No entanto, há desafios apontados: alcance de uma escala que implique em uma intervenção em cadeia, impedimento de que a população que reside em cortiços nos centros seja removida devido à valorização dos imóveis e garantia de um mix social, atraindo parte da classe média e aumentando a oferta de moradia social para quem não residia nessa área.

A autora ressalta problemas ao dizer que

Para tomar parte em um processo de reabilitação do centro, a moradia social deverá remar contra a corrente. Poucos agentes envolvidos no processo de reabilitação vão querer moradias destinadas aos pobres na vizinhança. Até

porque eles freiam a valorização imobiliária. E é também por isso que elas são importantes, além dos aspectos humanísticos, éticos e morais. A contenção do processo de valorização que gera especulação, num tal empreendimento, é tarefa difícil e necessária se desejamos agir na direção da justiça social na cidade. (Maricato, 2000, p.9)

Assegurar o uso residencial de qualidade é primordial na reabilitação de centros históricos, pois estimula o desenvolvimento de outras atividades na área. Acaba existindo a necessidade de aprimorar a infraestrutura, os serviços públicos, a limpeza, o saneamento, a segurança, as áreas de convivência comunitária, os postos de saúde, as áreas de lazer e as escolas. Além disso, o uso residencial reforça o compromisso do cidadão com aquele espaço. (Andrés, 1995, apud Galiza, 2009)

Bonduki (2008) chama a atenção para o fato de que imóveis vagos e depreciados localizam-se em locais urbanizados e servidos de infraestrutura, em geral nas áreas centrais e consolidadas das maiores cidades, o que é uma situação dramática pois onde um em cada 3,5 domicílios urbanos sofre com a carência de infraestrutura. O autor mostra que a terra urbanizada, provida de serviços, equipamentos e infraestrutura foi ficando cada vez mais cara, levando os pobres a terem de morar em locais cada vez mais distantes, precários e perigosos, além das ocupações irregulares.

Voltando a Jacobs (1961), historicamente, difundiram-se intensamente inúmeras experiências de intervenção nos centros urbanos em relação a ações empreendidas pelo poder público e privado. Um dos efeitos dessas ações tem sido a expulsão da população pobre dessas áreas na medida em que as intervenções urbanísticas promovem uma valorização imobiliária. Um caminho para não banir os pobres do espaço público renovado é a implementação de programas habitacionais que garantam as diversidades social e funcional nessas áreas. Um programa habitacional para as áreas centrais deve abranger mais que o núcleo histórico das cidades, isto é, deve incluir a zona periférica do centro.

Os projetos de intervenção urbana devem incluir a melhoria das habitações precárias (principalmente cortiços), a recuperação de edifícios de valor histórico, a construção de novas moradias e ações de melhoria do ambiente urbano. Já em relação à implementação de um programa de habitação social, uma alternativa é a reforma de edifícios em condições precárias, vazios e abandonados ou subutilizados, muito comuns em áreas centrais.

Jacobs (1961) defende que, geralmente, uma mistura insuficiente de usos

principais nas áreas centrais é sua maior deficiência e a única desastrosa, já que a maioria dos centros de grandes cidades preenche, ou já preencheu no passado, as quatro condições necessárias para gerar diversidade. Hoje, eles voltam-se de modo predominante para o trabalho, havendo muito pouca circulação após o horário comercial. Ela também ressalta a importância da mistura de usos principais no centro devido a sua influência direta em outras partes da cidade.

Ao defender a vida nas cidades, Jacobs (1961) ressalta que as moradias de determinada localidade precisam ser complementadas por outros usos principais, havendo boa distribuição de pessoas nas ruas durante o dia inteiro. Esses usos devem possibilitar e promover uso intenso da terra urbana, contribuindo de maneira efetiva para a concentração populacional. Além disso, as moradias por si próprias também são muito importantes para promover a diversidade e a vitalidade. Alta densidade habitacional significa grande quantidade de moradias por acre e não superlotação de moradias. Porém, segundo ela, deve-se tomar cuidado com a possível padronização para acomodar tantas moradias, o que pode inibir a diversidade.

Um dos tipos de habitação mais populares e ainda presente na área central do Rio é o cortiço, como foi visto mais detalhadamente no capítulo 2. Jacobs (1961) traz esse tipo de moradia e os conjuntos habitacionais à luz de suas reflexões com um posicionamento firme. Para a autora, a erradicação e a reforma de cortiços com instauração de novos conjuntos habitacionais pode diminuir a densidade habitacional, já que menos pessoas são assentadas e mais pessoas são despejadas. As vizinhanças onde existiam comunidades construtivas são destruídas. A superlotação aumenta em algum outro local e manifesta a pobreza e a discriminação.

Para resolver os problemas com os cortiços, segundo ela, é preciso enxergar que seus habitantes são capazes de entender seus interesses pessoais, isto é, as forças de recuperação existem nos próprios cortiços, sendo preciso evoluir a partir delas. Segundo a autora, a característica essencial das zonas de cortiço tem sido a ausência de uma urbanidade cheia de vida, até porque moradias suficientes para um número adequado de pessoas leva à tendência de que elas se apeguem à vizinhança e permaneçam naquele local.

De acordo com a autora, para obter êxito na recuperação de zonas de cortiço, é preciso o apego aos cortiços com um número suficiente de pessoas que desejem permanecer, além de sua permanência ser viável. A autora aponta que a recuperação é frequentemente impedida pela destruição a fim de atrair a classe média e que é baixo o

lucro que uma zona de cortiços em recuperação proporciona em relação a áreas de custo e rentabilidade altos, já que não há aumento dos preços da terra e sim a instauração de um local de vida decente e movimentado para pessoas com condições financeiras modestas viverem.

Em relação aos conjuntos habitacionais, ela menciona que os financiados pelo governo gastam muito, sendo difícil amortizá-los e que, para fazer jus aos investimentos, os empreendimentos devem representar vantagens para a vida social das cidades. Logo, para recuperação dos mesmos, necessita-se também de fazer com que os moradores permaneçam neles por livre e espontânea vontade, sendo os conjuntos integrados à cidade, seguros e viáveis para a vida urbana em meio a espaços públicos usados constantemente e com segurança, acompanhamento das crianças e interrelação de usos com pessoas de fora. É importante também que não haja limite de renda máxima nesses conjuntos habitacionais.

Assim sendo, pode-se dizer que intervenções urbanas em centros que deixam de fora os moradores de baixa renda contribuem para o crescimento de assentamentos precários. Nesse sentido, Jacobs (1961) mostra que valorizar o povo da cidade é permitir que permaneça onde se encontra. Novos moradores aumentam a diversidade da população de uma área recuperada, porém, segundo a autora, para a diversidade populacional mais ampla, é indispensável a estabilidade da população que já morava em determinada localidade anteriormente ao processo de renovação urbana e/ou recuperação.

Em seu trabalho sobre reabilitação de áreas centrais e habitação, Galiza (2009) mostrou que a formulação de uma política urbana de reabilitação de centros com destaque para habitação está articulada com uma política de preservação. Exaltou também a articulação com projetos sociais que reconheçam a vulnerabilidade da população de baixa renda habitante dos centros das cidades, levando à necessidade de programas de geração de trabalho.

Segundo Galiza (2009), no Brasil, o tema reabilitação de áreas urbanas centrais, sob a perspectiva habitacional, foi retomado pelo Governo Federal em 2001 por meio da Caixa Econômica Federal e, com a criação do Ministério das Cidades, em 2003, a questão foi inserida na política urbana nacional.

O Ministério das Cidades (2004) diz que áreas urbanas centrais compreendem um bairro ou um conjunto de bairros consolidados, articulados em torno do núcleo original da cidade, com infraestrutura urbana, acervo edificado com potencial habitacional,

serviços e equipamentos públicos, outros serviços e oportunidades de trabalho. (Ministério das Cidades, 2004, p.78)

Em 2005, o Ministério destacou a importância do uso sustentável dos centros urbanos por meio da reabilitação do estoque imobiliário disponível, inserindo programas habitacionais para a população de baixa renda nas áreas centrais, melhorando as condições da área, mas sem descaracterizá-la, preservando as características socioculturais originais e o patrimônio edificado.

Indo além, o Ministério das Cidades (2008) evidenciou que o uso residencial das áreas centrais visa, sobretudo, a possibilitar que essas áreas tenham um uso 24 horas e não somente no horário comercial, já que, nessa área, ocorre quase exclusivamente o uso para atividades comerciais e de serviços, gerando a ideia de que o centro é um lugar vazio. O uso residencial faz com que o centro adquira a qualidade de bairro, como no restante da cidade.

Dessa forma, esse item buscou evidenciar a importância da habitação de interesse social no centro das cidades, já que é uma questão primordial no tocante ao objetivo geral desta pesquisa e porque a área é local de trabalho de grande parte da população, oferece boa infraestrutura urbana, possibilita facilidade de acesso a outras localidades do município e oferece muitos serviços e comércio.

3.3 A área central da cidade do Rio de Janeiro e a habitação social

Embora a área central das cidades já tenha sido esmiuçada em características gerais, é de extrema importância para esta pesquisa debruçar-se com maior cuidado e atenção no centro da cidade do Rio de Janeiro. Aluizio Capdeville Duarte organizou e dirigiu um importante estudo sobre a área central da cidade do Rio de Janeiro, onde vários geógrafos e auxiliares trabalharam, datando de 1967. Para o autor, de forma geral,

A AC [Área Central] de uma grande cidade caracteriza-se pela complexidade de funções e pela concentração de serviços. É nela que se instalam os grandes negociantes, os industriais, os homens de negócios, os banqueiros, os altos funcionários, que comandam e traçam as diretrizes da vida econômica, financeira e político-administrativa da metrópole e de sua região e, em muitos casos, do país. A atuação dessas funções atrai a presença de outros serviços, tais como o comercial, o recreativo, o cultural, que por sua vez exigem ou atraem outras atividades como a de alimentação, a de alojamento, a das profissões liberais, entre outras. (Duarte, 1967, p.11)

Duarte também elucidou que, devido à alta procura pela área central para instalar serviços, o preço de imóveis e terrenos é alto, resultando no crescimento vertical dessa

parte da cidade. Por ser local de trabalho e atrair muitas pessoas, a área é servida por uma rede de transportes coletivos, o que a torna foco para onde convergem os transportes urbanos. O centro é apto a atender toda população que vem de diferentes localizações da cidade. Congestionamento de veículos e pedestres durante o dia e perda dessa movimentação à noite também fazem parte das dinâmicas socioespaciais, já que a área fica vazia fora do horário comercial.

O centro geralmente localiza-se na parte mais antiga da cidade. No Rio de Janeiro, a rua Primeiro de Março, a praça Quinze de Novembro e adjacências correspondem ao velho núcleo considerado urbano do período do Brasil colônia devido à existência de prédios remontantes dessa época, da Catedral Metropolitana e dos principais órgãos do poder judiciário, como o Fórum e o Tribunal de Justiça.

Conforme o autor mencionado, a convergência de transportes para a área central é acentuada no caso da cidade do Rio de Janeiro devido ao seu sítio. Os maciços dispostos no sentido leste-oeste e o litoral da baía de Guanabara fizeram com que a cidade fosse compartimentada entre a zona norte e a zona sul e, para se deslocar, os que não possuíam veículo próprio tinham obrigatoriamente que passar pelo centro. Esse fato acentuou a centralidade da área central do Rio de Janeiro. Duarte (1967) também coloca que uma diferenciação encontrada no centro do Rio é a presença do porto, que foi um dos condicionadores de desenvolvimento da cidade e também do próprio centro.

Segundo o autor, a atividade portuária criou uma paisagem própria na área central do Rio com depósitos, oficinas, armazéns, estabelecimentos industriais e comércio atacadista. Durante um período considerável, a função comercial atacadista foi uma das principais atividades da área central do Rio, o que foi diminuindo com o passar do tempo devido à industrialização, à diversificação da produção agrícola para o mercado nacional e à nova comercialização, que trazia mercadorias da fonte produtora direto ao comércio varejista. A função portuária possibilitou que a cidade comandasse a vida da colônia até culminar na transferência da capital de Salvador para o Rio.

Com a transferência da capital, o Rio de Janeiro passou a ter novas atribuições a partir do começo do século XVIII, o que trouxe mudanças na estrutura física e nas dinâmicas socioespaciais urbanas. Por meio de caminhos que contornavam o sopé do maciço, a zona sul da cidade passou a receber maior contingente populacional e adquirir uma fisionomia urbana.

Segundo Villaça (1998), os modernos sistemas de saneamento permitiram a limpeza das praias e desenvolveu-se o hábito do banho de mar no início do século XX.

Desse modo, as praias passaram por um processo de valorização e vieram a ser procuradas pelas camadas de alta renda. As elites e o centro da cidade, que cresciam em direção à zona norte, passaram a crescer em direção à zona sul. As grandes obras urbanas, como praças, aterros, abertura de vias, que antes eram realizadas na direção norte, também passaram a ocorrer mais em direção à zona sul e a abertura da Avenida Central (atual Rio Branco), é uma manifestação disso. O eixo principal do centro, que antes era a Rua do Ouvidor, passou a ser a Avenida Rio Branco. As elites começaram a se divertir na extremidade sul (teatro Municipal e o cinema na Cinelândia).

Silveira (1995) estudou o uso residencial no centro do Rio e, embora sua área de estudo (Praça da Cruz vermelha e adjacências, incluindo as ruas Frei Caneca, do Riachuelo, do Lavradio e os Arcos da Lapa) não fosse a dessa pesquisa, a autora chega a conclusões importantes a serem trazidas para o presente estudo: permanência de uso residencial com concentração de trabalhadores prestadores de serviço pela proximidade do local de trabalho; escolha da localização também devido ao valor do imóvel, à oferta de atividades de lazer e à proximidade da casa de parentes e amigos, níveis de renda diversos e perda de população da área central devido a uma redistribuição geral da população na cidade da década de 1970 a 1990. É importante ressaltar o ano da pesquisa e o fato de que a autora considere o recorte territorial da área de estudo como periferia do centro.

Segundo a autora, a visão da Escola de Chicago influenciou e fundamentou planos e ações da esfera pública municipal por muitas décadas, o que conduziu, de maneira errônea, à visão de que a periferia do centro é isenta de uso residencial, sendo que o uso residencial no centro contempla às necessidades da população que o buscam para residir.

Outra contribuição importante de Silveira (1995) é que as classes de alta renda buscam localizações fora dos antigos setores residenciais como um dos efeitos do desenvolvimento tecnológico, criando novas necessidades habitacionais nem sempre compatíveis com a estruturação de edificações antigas. A rigidez espacial da habitação como uma mercadoria reforça a tendência dos deslocamentos intraurbanos de espaços habitacionais para a classe alta. Essa rigidez contribui também para a permanência de antigas áreas residenciais que acabam se deteriorando e desvalorizando enquanto não houver um processo de renovação urbana.

Voltando a Villaça (1998), o autor menciona que a burguesia abandonou os centros das cidades (não só no Rio) alegando que ele estava se “deteriorando”, no entanto, a deterioração é efeito e não causa do abandono. A área central sofreu um processo de

descentralização de algumas funções monopolizadas por ela, como a de recreação, comércio varejista de luxo e de gêneros alimentícios. A função de gestão e de direção da vida econômica e financeira da metrópole, no entanto, não deixou de estar no centro.

Duarte (1967) colocou que, dentre as funções da área central, a única praticamente ausente no Rio é a residencial. O centro do Rio começou a perder população já desde 1872, ano em que viviam 1408 famílias. Em 1890, apenas 575 famílias residiam no local. Na década de 1960, apenas 435 famílias. Porém, na área que o autor chama de "periferia do centro", a ZPC, ainda havia um número expressivo de residências, principalmente habitações coletivas. As transformações urbanísticas que a área central sofreu no período do governo de Pereira Passos também contribuíram para o decréscimo do número de residentes de forma genérica, o que foi tratado no capítulo 2. No fim da década de 1960, o autor caracterizou a ZPC de modo geral, dizendo que a área configurava uma zona desvalorizada para residências.

Aí as moradias são de baixo padrão e formam verdadeiros "cortiços". Os velhos prédios encontrados são utilizados por várias famílias ou são transformados em hotéis modestos, geralmente para homens, pensões, casas de cômodo, abrigando uma população instável e de baixo padrão social. (Duarte, 1967, p.69)

Assim como mencionado no tópico anterior, o centro de muitas cidades passou por um abandono geral do poder público e privado e não foi diferente com a cidade do Rio. A Geografia Urbana carioca dos anos 1960 produziu vários trabalhos que atestaram o surgimento de novas centralidades no espaço metropolitano do Rio de Janeiro. Argumentava-se que o crescimento da cidade, resultando no alongamento das distâncias entre a residência e o centro, e o crescente congestionamento do trânsito, impulsionavam a formação de subcentros. Os cariocas procuraram prover suas necessidades em locais mais próximos de onde moravam e todos esses aspectos eram favoráveis ao surgimento de subcentros de serviços, como Méier, Madureira, Praça Saenz Peña e Copacabana.

Segundo dados levantados na dissertação de Monteiro (2011), a propagada crise do centro carioca está pouco relacionada à fuga de consumidores, trabalhadores e investidores deste espaço. Talvez tenha base no aspecto físico das edificações mal-conservadas e em ruínas e na composição social indesejada de parte de sua população moradora (população de rua e encortiçados) e trabalhadora (prostitutas, catadores de lixo e camelôs).

Segundo a pesquisa de Monteiro, o principal fator de declínio da área central poderia estar relacionado ao desinvestimento do setor imobiliário residencial e à queda

na quantidade de população residente naquele espaço. A partir de dados da pesquisa de Cardoso e Ribeiro (1996), no período entre 1979 e 1993, as unidades residenciais lançadas na AP1 (área central da cidade) representavam apenas 1,97% do total da cidade. (Cardoso e Ribeiro, 1996 apud Monteiro, 2011)

No entanto, é sabido que os cortiços sempre estiveram presentes na zona periférica do centro, no caso do Rio, zona portuária, com a constância de moradores de baixa renda. Desde meados do século XX, a questão habitacional no Rio de Janeiro foi marcada pela visão de extinguir os cortiços como uma forma de valorização dos espaços centrais da cidade paralelamente à construção de grandes conjuntos habitacionais periféricos, isto é, fora da área central, que ganharam força na década de 1960, com a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH).

Numa perspectiva histórica da questão habitacional na zona portuária do Rio, foi desenvolvido o projeto municipal Oportunidades Habitacionais, que visava a estimular o desenvolvimento de habitação de interesse social na área e que resultou no Projeto Habitacional da Saúde, iniciado em 1996 e finalmente inaugurado em 2001 com o financiamento da Caixa Econômica Federal. No mesmo ano, surgiu o projeto Novas Alternativas da Secretaria Municipal de Habitação com o objetivo de recuperar e aproveitar edifícios abandonados e subaproveitados para construção de moradias sociais. (Soares e Moreira, 2007 apud Gonçalves, 2013)

O Programa Novas Alternativas (PNA) surgiu como um dos programas estruturantes da Secretaria Municipal de Habitação. O programa tinha como objetivo criar soluções habitacionais em diferentes áreas da cidade, projetando conjuntos habitacionais, vilas residenciais, construções em ruínas e reabilitação de cortiços. As intervenções realizadas pelo PNA visaram também à chamada revitalização da área central. Dessa forma, o programa implementou primeiro suas ações na área central da cidade, alcançando 119 unidades habitacionais produzidas entre 1998 e 2005. (Monteiro, 2011)

No entanto, o programa passou por inúmeros problemas e desafios: complexa situação fundiária do centro com registros imobiliários nem sempre claros, fatores burocráticos, dívidas com órgãos prestadores de serviços e com o Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e dificuldades técnicas, já que há edifícios tombados pelos órgãos públicos de patrimônio e as fachadas destes imóveis precisam ser restauradas por artesãos especializados, o que encarece o custo final das unidades. (Monteiro, 2011)

Monteiro também menciona que a segunda gestão César Maia trouxe uma série de alterações que acabaram por desvirtuar algumas das concepções originais do PNA. Menos aportes foram gerados e houve o fim do sistema de aluguel social que existia nos dois primeiros empreendimentos realizados (Travessa da Mosqueira e Rua Sacadura Cabral). Mais tarde, ao contar com recursos da Caixa Econômica Federal, os projetos habitacionais do programa foram reestruturados e adaptados às exigências deste organismo financiador.

O autor enumerou vários problemas relacionados ao programa como, dentre outros, a expulsão daqueles que não poderiam arcar com os custos de manutenção pós-reforma, o tamanho reduzido nas habitações criadas e a necessidade de construir o maior número de unidades habitacionais em cada empreendimento, ao invés do número ideal. Em suma, a prefeitura criou um programa, mas não criou uma estrutura dentro da Secretaria de Urbanismo adequada para as construções depois da reabilitação.

Em 1999, no segundo mandato do presidente Fernando Henrique Cardoso, o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) foi criado e tinha como objetivo a produção de habitação para a população com renda de até seis salários mínimos mediante a um arrendamento mercantil. Posteriormente, introduziu-se no PAR uma modalidade voltada para a recuperação de edifícios históricos em áreas centrais e o projeto pioneiro foi a reabilitação de um edifício localizado na Rua Senador Pompeu, no Rio de Janeiro. Até 2008, foram financiadas 1.425 unidades em 26 edifícios reabilitados em cidades brasileiras. No Rio, a partir de dados da Prefeitura para a pesquisa de Monteiro (2011), permaneceu a lógica de produção em áreas distantes ao centro consolidado, com conjuntos habitacionais localizados em bairros da zona oeste da cidade. Até fevereiro de 2009, das 8303 unidades comercializadas via PAR, somente 70 foram na área central da cidade. (Monteiro, 2011)

Após a criação do Ministério das cidades, em 2003, as áreas centrais nacionais passaram a ser reestruturadas pelo Programa Nacional de Reabilitação de Áreas centrais (PNRAC). O governo federal passou a inventariar terrenos vazios, pátios e estruturas abandonadas pertencentes à União através dos estudos de potencialidades. A criação do PNRAC foi uma das principais ações do governo para dar conta dos inventários das áreas centrais brasileiras, porém, o direito à habitação de interesse social não foi uma proposta central do programa, por mais que houvesse demanda. O PNRAC apenas oportunizou áreas para alavancar a indústria do turismo e o setor imobiliário local, e isso, dentre outros

fatores, vem dando combustível na luta dos movimentos sociais brasileiros pró-moradia próxima dos centros urbanos. (Silva, 2014)

Mesmo com os inúmeros problemas e pouquíssimos avanços citados, segundo Galiza (2009), os estudos e projetos de intervenção urbana na área central carioca significaram para o Governo Federal a retomada das ações referentes à questão habitacional nas áreas centrais do país. A viabilização de operações de reabilitação e de transformação de imóveis arruinados em habitações multifamiliares do Programa Novas Alternativas representou um desafio pioneiro que se propagou para os centros de Salvador e São Paulo e para outros também.

De maneira prática, Maricato (2000) aponta a necessidade de criar linhas de financiamento específicas para reabilitação de áreas centrais para comprar imóveis usados, reformar moradias coletivas e para iniciativas de cooperativas. A autora mostra que o poder público pode funcionar como um "agente central inspirador" ao atuar em áreas centrais, agente esse que dissemina e articula as iniciativas dos agentes diversos, mesmo que a gestão de todos os aspectos não seja pelo Estado de forma direta.

Para Monteiro (2011), é importante definir uma atuação ampla que não se restrinja a projetos isolados e intervenções pontuais. Nesse sentido, é fundamental que o poder público intervenha de forma a regular a promoção da habitação social nas áreas centrais, já que há sempre a possibilidade de aumentar a disputa pelos imóveis por parte do mercado imobiliário, o que os inviabiliza para a habitação de interesse social.

Até hoje, a grande parcela de população residente na área central é pobre e permanece sem uma infraestrutura adequada, sem serviços básicos e sem seus direitos como cidadãos assegurados no espaço urbano em que vivem, mesmo sendo no centro. Nos próximos capítulos, será visto mais sobre essa situação histórica e atualmente na zona periférica do centro, área de estudo desse trabalho.

É importante salientar que um programa habitacional em áreas centrais (o que de certo inclui a zona periférica do centro) é de extrema importância pois: pode promover uma gestão democrática da cidade por meio da participação da população na formulação e implementação da política urbana, tende a fortalecer os vínculos da população com o bairro onde moram, promove a otimização do uso da infraestrutura urbana já disponível e a melhoria das áreas centrais, contribuindo para reverter os processos de esvaziamento e de decadência e, finalmente, impulsiona a reforma e adequação de edifícios sem uso para novos usos, combatendo a segregação territorial.

Chegado ao fim do capítulo, é importante uma reflexão sobre o que o mesmo apresentou. No tocante aos estudos urbanos, foi apresentada a visão da Escola de Chicago justaposta à visão marxista. É relevante confrontar a perspectiva organicista com a perspectiva crítica e problematizadora, porque as desigualdades e injustiças sociais refletidas no e pelo espaço urbano não são advindas de processos naturais e sim da própria sociedade, principalmente, da forma como essa funciona no tocante à economia, à política e à cultura.

A Escola de Chicago, no entanto, possui ainda certo prestígio nos estudos acadêmicos e é importante nos estudos geográficos urbanos. Ela foi trazida para essa pesquisa também por ter introduzido o conceito de deterioração da área central. A partir da crise do centro, ocorreram processos de reestruturação espacial e esse capítulo tratou da habitação social inclusa ou não nesses processos. Dessa maneira, foi visto que, na realidade brasileira (e, conseqüentemente, em muitas outras realidades do mundo neoliberal), não é comum que obras e/ou projetos que visem a reestruturar uma área central priorizem habitação de interesse social. Os programas que atuaram na área central do Rio de Janeiro, incluindo a zona portuária alcançaram números irrisórios de unidades habitacionais tendo em vista a grande demanda.

4. O PODER PÚBLICO NA “REVITALIZAÇÃO” E O PLANO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DO PORTO MARAVILHA: UMA CRÍTICA

Aspectos fundamentais para se pensar a habitação de interesse social no Porto Maravilha são trazidos neste capítulo. Primeiramente, será abordada como vem sendo implementada a política de habitação social no Brasil, o que proverá um arcabouço para se pensar na política de habitação social do Porto Maravilha. Em seguida, será abordado o papel do poder público frente à “revitalização”, enquanto interferência no espaço urbano de cidades de todo o mundo a partir da lógica neoliberal do capitalismo, tendo em vista sua relevância como agente não só na concepção e na execução do PHIS-Porto, mas também da implementação do próprio projeto Porto Maravilha.

Em seguida, será apresentado o Plano de Habitação Social (PHIS) do Porto Maravilha a partir de um recorte, uma seleção de informações contidas nele, logo, grande parte deste capítulo possui um caráter mais expositivo para mostrar no que consiste este documento. Também estão presentes, no capítulo, relatos de representantes da CDURP e da Secretaria Municipal de Habitação.

4.1. Um breve histórico sobre a política de habitação social no Brasil

Este estudo possui a habitação social na zona portuária da cidade do Rio de Janeiro como elemento principal. Desse modo, já foi realizada uma reflexão acerca da moradia social no centro, levando-se em consideração que a zona portuária do Rio se encontra em sua área central. É importante também ter em mente as políticas habitacionais que possibilitam a construção de habitações de interesse social em escala nacional.

Em termos de política habitacional, no Brasil, em 1946, o então presidente Gaspar Dutra criou a Fundação da Casa Popular para possibilitar que brasileiros ou estrangeiros com mais de dez anos de residência no país ou com filhos brasileiros pudessem adquirir ou construir sua própria moradia em área rural ou urbana. Foram construídas 16.100 casas subsidiadas para classe de baixa e de média rendas, porém, a política habitacional populista tornou-se inviável (o retorno do investimento não era viável em meio ao Estado paternalista). A Fundação foi extinta em 1964. (Villaça, 1986)

As periferias com loteamentos irregulares e as favelas cresciam no Brasil. O Estado foi chamado como responsável por resolver o ideologicamente criado problema da habitação, porque, na verdade, o problema da classe dominante foi transformado em

problema de habitação da cidade. A parte da cidade onde a classe dominante possuía interesses, morava e circulava passou a ser identificada como "a cidade", a fim de conseguir aprovações na legislação urbanística de seu interesse sob a maquiagem de que era interesse da cidade. Aconteceu, então, a contradição de as prefeituras aprovarem cada vez mais as leis urbanísticas, porém cada vez menos aplicá-las para loteamentos e bairros populares, já que seria caro demais se os lotes para os pobres estivessem segundo requisitos legais.

Voltando ao ano de 1964, cinco meses após o golpe militar, o Banco Nacional de Habitação (BNH) foi criado por uma política populista com a finalidade de financiar de modo permanente o setor da construção civil habitacional. Nesse contexto, o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) foi criado pelo governo federal através da lei nº 4.380, também em 1964, para facilitar a aquisição da casa própria. O objetivo era favorecer as classes de baixa renda e a casa obtida pelo mutuário deveria ser de uso próprio, não podendo ser revendida, alugada, ou usada com fim comercial.

O BNH, segundo Villaça, iniciou uma nova fase na economia do Brasil: a penetração do capital financeiro pela associação entre o capital industrial e o bancário a fim de encurtar o ciclo de rotação do capital. Segundo Villaça, o BNH não precisava de recursos do governo, recorrendo aos dois mecanismos de poupança que foram instituídos: a voluntária do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo e a compulsória com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço. Segundo o autor:

O BNH capta esses recursos que são fundamentalmente dos assalariados – entrega-os a um setor produtivo (o da construção civil) e a um especulativo (o da promoção imobiliária) via intermediários (agentes financeiros) para promoverem a acumulação através da produção e venda de moradias próprias. Esses setores do capital ficam com as rendas e lucros auferidos dessa produção e devolvem, depois de acumular, os recursos aos seus proprietários iniciais. (Villaça, 1968, p. 32)

Para Bonduki,

Os conjuntos habitacionais financiados pelo BNH caracterizavam-se, em geral, pela monotonia de sua arquitetura; pela ausência de relação com o entorno; por sua localização periférica, estendendo horizontalmente as cidades; pela despreocupação com a qualidade dos projetos e com o meio físico, resultando na depredação ambiental; pela negação dos processos de participação comunitária, preferindo uma gestão centralizada e a contratação de empreiteiras, entregando moradias próprias prontas. (Bonduki, 2000, p21)

No final da década de 1960, o BNH já não podia mais financiar casas para a população que detinha menos de três salários mínimos e enfrentava dificuldades, mesmo

com a população de renda entre três a cinco salários mínimos. Entre 1969 e 1973, o BNH foi responsável pelo financiamento do *boom* imobiliário de apartamentos de classe média e alta, saturando esse setor, que ficou sem clientes. No final da década de 1970, houve uma crise econômica no país. Em 1988, o BNH chegou ao fim e a Caixa Econômica Federal assumiu a gestão do SFH, herdando um prejuízo de R\$ 2,5 bilhões. Toda essa dívida deu-se à alta inflação, à defasagem salarial e a concessões de benefícios pelo governo a mutuários ao longo das décadas passadas.

Para viabilizar os financiamentos do BNH, era preciso cobrar serviços de saneamento por preço de custo ao invés de subsidiar, além de centralizar o capital que estava disperso entre muitas e pequenas empresas municipais de saneamento em poucas empresas estaduais. Mesmo com críticas, o BNH é de importância indiscutível, pois este período (1964-86) foi o único em que o Brasil teve uma Política Nacional de Habitação de fato.

Mesmo em meio a problemas, segundo Bonduki (2008), foram muito expressivos os resultados quantitativos do BNH: financiamento da construção de 4,3 milhões de unidades novas (com recursos para o setor popular e para a classe média). Se for considerado o período até 2000, já que o Sistema Brasileiro de Habitação continuou funcionando após a extinção do SFH, foram financiadas cerca de 6,5 milhões unidades habitacionais. O SFH também teve notável papel no saneamento, com destaque para o Plano Nacional de Saneamento, expandindo redes de água e esgoto nas principais cidades brasileiras. Em 2000, mais de 90% da população urbana encontrava-se abastecida por rede de água.

Por outro lado, ainda segundo Bonduki (2008), a produção habitacional do BNH ficou muito aquém das necessidades da sociedade brasileira, já que o processo de urbanização que ocorreu no Brasil foi muito acelerado na segunda metade do século XX. Entre 1950 e 2000, a população urbana brasileira vivendo em cidades com mais de 20 mil habitantes aumentou de 11 milhões para 125 milhões de habitantes. No período de funcionamento do BNH (1964-86), foram financiadas aproximadamente 25%, o que é uma porcentagem ínfima.

Segundo Villaça (1968), a maioria dos críticos alega que o verdadeiro propósito do BNH não era oferecer a casa própria para os pobres e sim usar isso para promover a acumulação, além de manter a dominação da classe dominante de forma menos escrachada, até porque a população clamava por seus direitos, dentre eles a habitação. Além disso, privilegiou-se a construção civil, que pôde contar com uma fonte de

financiamento estável.

Em relação aos mecanismos de gestão, Bonduki (2008) afirma que

Os pressupostos de gestão adotados pelo BNH – típicos do regime militar – eram rígidos e centralizados, impermeáveis à incorporação das práticas desenvolvidas pela população para enfrentar, a custos mais baixos, o problema da habitação, podendo ser assim caracterizados: administração autoritária; inexistência de participação na concepção dos programas e projetos; falta de controle social na gestão dos recursos; adoção da casa própria como única forma de acesso à moradia; ausência de estratégias para incorporar a processos alternativos de produção da moradia, como a autoconstrução, nos programas públicos. Ademais, utilizando apenas recursos retornáveis, sem contar com qualquer fonte de subsídios e adotando critérios de financiamento bancários, o sistema excluiu parcelas significativas da população de mais baixa renda do atendimento da política habitacional. (Bonduki, 2008, p.5)

Entre a extinção do BNH (1986) e a criação do Ministério das Cidades (2003), a gestão da política habitacional a nível federal esteve subordinada a sete ministérios ou estruturas administrativas diferentes, o que caracterizou descontinuidade e ausência de estratégia, aumentando o que já era um problema, já que a população brasileira empobreceu nas décadas de 1980 e 1990. Estava marcada a tendência de descentralização dos programas habitacionais.

A Constituição de 1988 tornou a habitação uma atribuição dos três níveis de governo. Porém, houve maior mobilização dos movimentos de moradias, que pressionaram mais os municípios na questão da habitação. (Bonduki, 2008)

Ainda segundo Bonduki (2008), em 1995, deu-se uma retomada nos financiamentos de habitação e saneamento com base nos recursos do FGTS, que não conseguiram alavancar uma nova política habitacional e geraram efeitos sociais, econômicos e urbanos negativos. Estava consolidado o financiamento bancário habitacional, com papel central da Caixa Econômica Federal, único agente financeiro a operar recursos para habitação.

Bonduki (2008) relata que, devido a problemas com o ajuste fiscal, manteve-se e acentuou-se a característica tradicional da política habitacional brasileira: o atendimento privilegiado para as camadas de renda média. Entre 1995 e 2003, o autor destacou que 78,84% do total dos recursos foram destinados a famílias com renda superior a cinco salários mínimos e somente 8,47% para a baixíssima renda (até três salários mínimos). Destacou também que, com base no censo de 2000, necessitava-se de 6,6 milhões de novas moradias (o déficit maior para famílias que recebiam até três salários mínimos), dessa quantidade, 5,4 milhões nas áreas urbanas e 1,2 milhão na área rural. O aumento da população residente em favelas também foi bastante expressivo no país.

Avançando sobre o atual século XXI, o Estatuto da Cidade define instrumentos de garantia à moradia para população de baixa renda em espaços urbanos e instrumentos de regularização fundiária no contexto de gestão 'democrática' da cidade. O Estatuto determina também que esses instrumentos sejam regulamentados pelos Planos Diretores de cada município brasileiro. Todavia, há inúmeros casos de Planos Diretores inconsistentes, tendenciosos, que acabam promovendo segregação sócio-espacial e injustiças urbanas.

Nesse sentido, o Crédito Solidário é um programa de financiamento habitacional com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) criado pelo Conselho Curador, conforme regulamentado pelo Ministério das Cidades nas disposições da Instrução Normativa 39 de 28 de dezembro de 2005 e suas posteriores alterações. Segundo está disposto no site oficial da Caixa Econômica Federal, “é um programa que permite as famílias agrupadas por uma cooperativa, associação ou entidade privada sem fins lucrativos utilizarem o Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) para compra ou reforma da casa própria.” Os benefícios do programa são destinados às famílias com renda mensal de até R\$ 1.125,00. Quem ganha entre R\$ 1.125,01 e R\$ 1.900,00 também pode participar, mas com algumas limitações. Os indivíduos que já foram beneficiados por qualquer outro programa habitacional do Governo Federal, já são donos ou estão comprando um imóvel pronto não podem participar do Programa Crédito Solidário. O financiamento pode ser utilizado de diversas formas, tais como: comprar terreno e construir; construir em terreno próprio ou de terceiros; concluir, ampliar ou reformar sua casa; comprar uma casa pronta e, por fim, comprar imóveis para reabilitação urbana com fins habitacionais. (Caixa Econômica Federal, 2018)

Ainda em escala nacional e no mesmo ano, a Lei Federal n.º 11.124/2005 criou o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS, que exigem dos estados e municípios a criação de uma estrutura institucional com fundo, conselho e plano de habitação, para acessar recursos federais. Conselhos Gestores e planejamento de ações públicas e privadas devem direcionar recursos para enfrentar as necessidades habitacionais.

Somente o Programa Minha Casa Minha Vida foi instituído a nível nacional a favor de uma política habitacional para a população de renda situada abaixo de cinco salários mínimos por meio da priorização do eixo financeiro e de estratégias urbanas e fundiárias, em detrimento de arranjos institucionais. Contudo, a participação popular na gestão de recursos foi ilegítima.

Maricato (2000) defende a ideia de que é uma falácia separar a política social do mercado imobiliário, até porque nenhum dos dois respondeu às necessidades de moradia da população realmente necessitada no país. A autoconstrução, que revela uma desatenção das políticas públicas, é uma questão quantitativa e qualitativa, que implica em aspectos estruturais políticos e econômicos. Para a autora, as formas de pressão e incentivo à produção de habitações de interesse social podem incluir:

- Maior aproveitamento do terreno (unidades menores e de preço mais baixo);
- Padrões de projeto menos rígidos e uniformes;
- Diversidade de parcerias e de agentes promotores;
- Atendimento a diferentes faixas de renda em um mesmo empreendimento;
- IPTU progressivo para imóveis ociosos;
- Conhecimento do estoque prévio de habitações e do comportamento do mercado,

o que exige cadastro e banco de dados.

Monteiro (2011) afirma que famílias sem renda ou com renda inferior a três salários mínimos não podem deixar de ser atendidas em programas de habitação social e uma alternativa para o atendimento dessa demanda é a implementação de um programa de aluguel social, sendo a responsabilidade pela provisão habitacional de todos os níveis do governo.

Quando se fala em determinada política pública, também se fala em respaldo da lei. Sobre a legislação, é necessário que haja adequação de padrões e normas de construção e/ou reforma de edifícios para a habitação social, além de instrumentos urbanísticos de controle sobre o uso do solo fazendo cumprir a função social da propriedade. Atualmente, segundo o Estatuto da Cidade, o poder público tem direito de preferência para a aquisição de uma propriedade. Além disso, o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios são instrumentos para pressionar os proprietários a destinarem usos para os imóveis ociosos.

4.1.1 O papel do poder público no contexto da chamada “revitalização” e o Porto Maravilha

Tendo em vista a abordagem do item anterior sobre a participação e atuação do poder público frente à política de habitação social do país, é de extrema importância para esta pesquisa analisar e pensar o papel do poder público diante de práticas de “revitalização” em grandes cidades, como é o caso do Rio de Janeiro com o projeto do

Porto Maravilha, até porque a habitação de interesse social, sendo uma política social, depende diretamente da maneira como o Estado posiciona-se e comporta-se, já que não é uma instituição neutra.

No final do Século XIX e início do Século XX, o “Estado de Bem-Estar Social” foi um modelo típico de organização estatal nos países capitalistas desenvolvidos no pós Segunda Guerra Mundial defendido por John Maynard Keynes. A política social ficava sob responsabilidade do Estado. (Dellagnezze, 2012) Em relação ao urbano, as políticas keynesianas acompanharam e estimularam a urbanização fordista, segundo Ascher (1998), gerando uma cidade do “bem-estar” (do *welfare state*) que assegurava o pacto fordista entre patronato e assalariados, mantinha a ordem social e permitia que o sistema capitalista se reproduzisse. Isso era conquistado por meio do estímulo estatal à economia via financiamento público dos equipamentos coletivos e da habitação social por meio do favorecimento à industrialização das atividades de construção e de obras públicas.

O “Estado Neoliberal”, teoria defendida por Milton Friedman (1912-2006) é uma forma de organização econômica que teve apoio surgido na década de 1970 e alegava que o denominado “Estado Keynesiano” ou o “Estado de Bem-Estar Social” havia transformado o Estado em coletivista e demasiado grande. Assim, impunha-se a redução do tamanho do Estado e o fordismo tomou forma de acumulação flexível. (Dellagnezze, 2012)

Com o neoliberalismo e as intenções conservadoras, houve a desagregação do modelo de intervenção pública, originando novas e crescentes desigualdades sociais e desmantelando as políticas de assistência pública ao estimular a iniciativa econômica privada. Em relação ao urbano, segundo Boyer (1994), na acumulação flexível, houve uma explosão da economia de serviços, além de novos centros de crescimento em áreas que antes não eram afetadas pelo desenvolvimento industrial, porém o salário dos trabalhadores começou a declinar. O planejamento urbano tendeu a afastar-se de preocupações redistributivas, adotando uma postura mais de gestão. Segundo Souza (2002), as perspectivas mercadófilas possuem um referencial político-filosófico conservador, correspondendo ao ideário neoliberal hegemônico mundialmente desde a década de 1980.

Em relação ao mercado imobiliário, Ribeiro (1997) diz que grandes volumes de capital circulam entre mercado financeiro e produção imobiliária, consolidando, assim, o sistema de incorporação imobiliária, que se torna responsável por importantes transformações urbanas. Desse modo, devido à reestruturação produtiva, houve uma

demanda maior pelo espaço urbano, o que gerou especulação com aumento do preço da terra e valorização imobiliária, privilegiando, dessa forma, certas áreas, que são os centros de investimento de capital, em detrimento de outras, que entraram em processo de marginalização.

Em relação à governabilidade, a nova fase do modo capitalista de produção pauta-se na reprodução do capital financeiro em detrimento do capital industrial e a produção passa a ser segmentada e definida pelas demandas solváveis do mercado.

Harvey (1996) afirma que a mudança de gestão urbana vai em direção a uma gestão pública mais empresarial e tem a ver com a recessão de 1973: desindustrialização, desemprego, austeridade fiscal nacional e local, onda neoconservadora e apelo à racionalidade de mercado e à privatização. A gestão está ligada também ao fato de que os investimentos tomam cada vez mais a forma de uma negociação entre o capital financeiro internacional e os poderes locais na tentativa de maximizar a atratividade local para o desenvolvimento capitalista.

O novo “empresariamento” (ou empreendedorismo urbano) é caracterizado pela parceria público-privada e tem como objetivo político e econômico o investimento e o desenvolvimento econômico por meio de empreendimentos imobiliários de caráter especulativo ao invés da melhoria das condições em um âmbito específico. Há também a desregulamentação e/ou flexibilização do aparato legal da cidade e a emergência de um conjunto homogêneo de orientações que são buscadas ou que compõem a prática de diversos administradores urbanos, independentemente de sua filiação político-partidária. (Harvey, 1996).

Nesse sentido, segundo Souza (2002), no Brasil, dentro de um ideário neoliberal, o Estado vem substituindo o planejamento por um “imediatismo mercadófilo”, onde se aplica a lógica “gerencial” privada para ações no espaço urbano, o que esvazia a dimensão política e dá lugar a uma “racionalidade empresarial”.

Harvey (2002) mostra que o empresariamento busca convencer que o favorecimento dos interesses empresariais gera um crescimento econômico, o que melhora a posição da cidade num contexto de competição interurbana e vende a ideia de trazer benefícios coletivos como a geração de empregos e a maior circulação de riquezas. Assim, o planejamento com um sentido público é negligenciado pela grande ênfase dada a projetos urbanísticos de embelezamento ou revitalização, o que é vantajoso para o capital imobiliário.

Em relação ao planejamento urbano,

Todas estas mudanças no paradigma de organização/produção do espaço urbano têm como consequência uma modificação na escala do planejamento da cidade. Em vez de buscar ordenar o crescimento urbano, interessa agora circunscrever projetos a áreas específicas, como as áreas centrais ou as antigas zonas industriais e portuárias, nas quais se pudesse garantir uma rentabilidade atraente ao investimento privado, promovendo assim o desenvolvimento da localidade. Esta nova lógica baseada na atratividade do capital privado gera uma crescente seletividade e fragmentação espacial da intervenção pública na cidade, levando ao abandono gradativo do planejamento normativo, com planos diretores e leis de zoneamento, e à sua substituição por acordos negociados com investidores “projeto a projeto”. (Fainstein, 1994, p.51 apud Monteiro, 2011, p. 34)

O planejamento urbano sob uma lógica mais empresarial leva à reflexão sobre o conceito de empreendedorismo urbano (seguindo a linha do conceito de empresariamento). Ele surge da lógica financeira e tem como base a busca de benefícios obtidos por meio de uma postura empreendedora das cidades em relação ao desenvolvimento urbano, a lógica estratégica do mundo das empresas é transposta para o urbano, o que inclui a ênfase nas políticas de parcerias público-privadas, na ocorrência do fenômeno da concorrência interurbana e na aposta das cidades nos chamados megaeventos como uma maneira de se aumentar a capacidade competitiva e de incrementar as receitas. As cidades passaram a desempenhar um papel estratégico associando o capital produtivo e financeiro na escala nacional e global no contexto de ascensão da chamada "cidade-empresa" ou "cidade-mercadoria", o que acirrou a competição entre as cidades. (Pinto, 2012)

Harvey (2005) mostra que o empreendedorismo urbano possui alguns impactos negativos ligados às quatro estratégias adotadas pelas cidades empreendedoras, a saber: a super exploração da divisão internacional do trabalho, a polarização da divisão espacial do consumo, a provisão de infraestrutura específica e altamente dispendiosa que não contempla grandes camadas de cidadãos e uma prosperidade desigual das regiões metropolitanas. Somados aos impactos negativos, Harvey mostra a redução das atividades das autoridades locais ligadas ao bem-estar social, os impactos regressivos na distribuição de renda e na reconstrução da malha urbana, a efemeridade dos benefícios sociais alcançados e a concentração no espetáculo e na imagem. Ele acredita ainda que “a concentração no espetáculo e na imagem, e não na essência dos problemas sociais e econômicos também pode se revelar deletéria a longo prazo, ainda que, muito facilmente, possam ser obtidos benefícios políticos.” (Harvey, 2005, p. 189)

Neste sentido, as cidades são produtos expostos prontos para serem disputados e consumidos a partir de projetos de revitalização e obras de reestruturação espacial. O *city*

marketing aciona atributos mercadológicos com um discurso bem construído e interiorizado na consciência coletiva da população. O geógrafo Georges José Pinto (2001, p. 21), mostra que “é uma promoção da cidade que objetiva atingir os seus próprios habitantes bem como os possíveis e eventuais investidores, que busca a construção de uma nova imagem de cidade, dotada de um forte impacto social”.

Dentro desse contexto, Harvey (1996) mostra que devido a maior mobilidade, os subsídios locais para o capital provavelmente irão aumentar e a provisão para os menos privilegiados vai diminuir, o que produzirá maior polarização na distribuição social da renda, aumentando a pobreza. As vantagens competitivas na rede urbana tornam-se efêmeras na tentativa de tornar as cidades amais atraentes como centros de cultura e de consumo. Há ênfase no turismo, na espetacularização dos espaços públicos e na produção de eventos que são paliativos face aos problemas urbanos, além de altamente especulativos.

As intervenções públicas, principalmente em áreas centrais, produzem obras num sentido de espetáculo para vender a cidade como um produto no mercado global. Assim, privilegia-se a instalação de uma infraestrutura adequada e a atração de setores de prestação de serviços. Neste discurso, equipamentos culturais, turísticos e de lazer passam a ser mercantilizados. (Pinto, 2012)

É relevante reforçar que, por trás de projetos e obras, há articulações de diversos grupos econômicos, visto que há diversos agentes que produzem e consomem a cidade ligados aos setores imobiliário, político, de transportes, de turismo, de prestadoras de serviços, dentre outros.

Em relação ao Porto Maravilha, objeto desta pesquisa, Lima (2013), Santos (2013), Pio (2013), Santos e Benevides (2014) e Ferreira (2013) falam sobre a financeirização do espaço urbano mediante a uma gestão estratégica, onde o solo urbano é cada vez mais privado e menos público, o que gera uma perda da efetividade do princípio de gestão democrática urbana previstos no Estatuto da Cidade, na Lei Orgânica do Município e no Plano Diretor do Município do Rio de Janeiro.

Foi visto que o Porto Maravilha tornou-se possível devido a um ambiente político favorável, que estava de acordo com o projeto. Ainda assim, a pesquisa de Mariana Werneck - "Porto Maravilha: agentes, coalizões de poder e neoliberalização" de 2016, mostra que, mesmo com um cenário político favorável para implantar a chamada revitalização do porto, o ex-prefeito Eduardo Paes instaurou mudanças institucionais no corpo da prefeitura para acelerar os projetos prioritários de sua gestão. Logo no primeiro

ano de mandato, foi instituída, na Secretaria Municipal de Urbanismo, uma gerência especializada para agilizar os licenciamentos de obras relacionados à Copa do Mundo e às Olimpíadas. Também foram criadas duas secretarias: a Secretaria Municipal de Ordem Pública, encarregada de pôr em prática a operação Choque de Ordem, cuja finalidade era combater a desordem urbana, e a Secretaria Extraordinária de Desenvolvimento para atrair novos negócios para a cidade, que foi entregue a Felipe Goes, ex-sócio da consultoria McKinsey e considerado por Paes o “vendedor do Rio”. Werneck aponta que se antes a revitalização da zona portuária do Rio de Janeiro era prioritariamente um projeto urbanístico, agora é um arranjo institucional-financeiro de gestão do território.

Souza (2002) afirma que as perspectivas mercadófilas aninharam-se por meio do discurso dos "planos estratégicos" na década de 1990, sendo o caso do Rio de Janeiro o mais conhecido. Para o autor, o Estado não perde inteiramente sua capacidade de investimento e seu poder de ditar normas e que há compromissos "sociais", até mesmo por necessidades eleitorais.

Para Diniz (2014), grandes projetos de revitalização, reestruturação ou requalificação de espaços urbanos em obsolescência possuem destaque dentre as principais formas assumidas por políticas urbanas competitivas. Projetos de reestruturação de zonas portuárias como os de *Inner Harbor*, em Baltimore, *Port Vell*, em Barcelona, *Puerto Madero*, em Buenos Aires; dentre outros, são apresentados como exemplos de sucesso na promoção do crescimento econômico.

Harvey (2005) afirma que, no contexto do empresariamento urbano, as cidades precisam investir num ambiente urbano mais agradável, receptivo e seguro através da renovação de áreas antes degradadas, o que oferece várias opções de consumo como *shopping centers*, organização de grandes eventos esportivos e espetáculos urbanos duradouros ou não, além de centros culturais. É exatamente o caso do projeto do Porto Maravilha.

Em "Brasil de Fato" (2013)¹⁰, o coordenador do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (IPPUR) da Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), Orlando dos Santos Júnior, analisou que, nos dez anos do Partido dos Trabalhadores e nos doze anos de governos de Fernando Collor de Mello, Itamar Franco

¹⁰ Reportagem para o site de notícias "Brasil de Fato", de 22 de janeiro de 2013, "A carona neoliberal na reestruturação urbana". Disponível em: <https://www.brasildefato.com.br/node/11611/>.

e Fernando Henrique Cardoso, há linhas de continuidade do aprofundamento do neoliberalismo, sendo que as especificidades no governo de Lula e Dilma consistem num modelo paradoxal que combina políticas neoliberais a nível local concomitantemente com políticas keynesianas e distributivas a nível federal no contexto de uma chamada "governança empreendedorista neoliberal". Essa governança leva o governo a atuar na lógica empresarial, isto é, o poder público passa a assumir como tarefa primordial o desenvolvimento econômico, em detrimento do desenvolvimento social, o que acarreta riscos para o governo federal.

Desse modo, o Estado, ao executar seu papel de intervenção na vida, na ordenação e no funcionamento da cidade, preza por novas operações urbanas capazes de inserir a cidade no mercado internacional. Antigamente, conforme visto no capítulo 2, as intervenções relacionavam-se ao combate da insalubridade e da desordem social para modernização da cidade.

Para finalizar, Souza (2002) mostra que a parceria público-privada não necessariamente é um instrumento para realização de obras de infraestrutura para renovação urbana em áreas tidas como degradadas. Segundo o autor, poderia ser diferente se a prefeitura assumisse

A coordenação técnica da implantação de infraestrutura e da ocupação de uma dada área, enquanto o setor privado forneceria (no todo ou em parte) os recursos necessários para as obras. O objetivo seria fazer com que o capital imobiliário arque, ao menos em parte, com os custos necessários para a preparação de um dado espaço visando à sua efetiva incorporação ou à sua recuperação. Assume-se que os lucros decorrentes das transações imobiliárias compensarão, com vantagem, o desembolso do setor privado. Com isso, reservando a maior parte de seus limitados recursos para realizar benfeitorias em espaços segregados e carentes de infraestrutura, como periferias e favelas, o Estado estaria protagonizando uma "inversão de prioridades" e contribuindo para uma redistribuição da riqueza socialmente produzida. Ademais, prever-se-ia, também, que a operação urbana deve incluir uma área para a construção de habitações populares, sempre que houver população de baixa renda residindo perto do espaço a ser incorporado ou "revitalizado" e que sofrerá valorização. (Souza, 2002, p. 277)

Por outro lado, segundo Harvey (1996), práticas espaciais sob o capitalismo correspondem a amplas práticas de classe relacionadas à circulação do capital, à reprodução da força de trabalho e das relações de classe e à necessidade de controlar a força de trabalho.

Dessa forma, a zona portuária e periférica do centro está visada para ser reconquistada e revalorizada pelo capital no contexto da "revitalização" do Porto Maravilha, o que suscita o questionamento se abrangerá a população como um todo, e

não algumas fatias mais abastadas da sociedade. Suscita também a dúvida se uma política pública de habitação de interesse social será realmente implementada, até porque ficou visto que o poder público age numa tendência de privilegiar o capital e não de atender às políticas de cunho social.

4.2 O Plano de Habitação Social (PHIS) do Porto Maravilha

A proposta do PHIS pretende estimular a reestruturação urbana com prioridade para o uso residencial social, além de preservar negócios tradicionais e populares. Contudo, mesmo não sendo foco primordial de discussão neste trabalho, não se pode esquecer as remoções que houve no Morro da Providência. Gonçalves (2013) coloca que:

O sucesso do Porto Maravilha passava necessariamente por uma “solução do problema” que representa o Providência. Nesse contexto, a favela foi objeto, primeiramente, da implementação de uma unidade de polícia pacificadora para assegurar aos futuros investidores que a violência urbana não seria um empecilho para o sucesso do empreendimento. Por outro lado, foram previstas novas intervenções urbanísticas. O prospecto de registro da operação urbana consorciada do Porto, endereçado aos investidores, já previa uma intervenção na área com o remanejamento gradual das habitações localizadas em áreas de risco para novas residências localizadas em áreas do entorno, dentro do contexto do Projeto Novas Alternativas, da Prefeitura, e o Projeto Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal. A favela acabou sendo incluída, posteriormente, no programa municipal de urbanização de favelas, o Morar Carioca. (Gonçalves, 2013, p.19)

O Comitê Popular da Copa e das Olimpíadas do Rio de Janeiro indicava, em março de 2013, o despejo de 430 famílias que viviam em ocupações irregulares na zona portuária desde 2009. Após as grandes manifestações de 2013, a Comissão de Defesa dos Direitos Humanos e Cidadania da Assembleia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro, presidida pelo então deputado estadual Marcelo Freixo (PSOL/RJ), deu destaque ao caso da Providência em seu relatório anual e contabilizou a expulsão de 196 famílias da comunidade até novembro daquele ano. (Comitê dos Direitos Humanos, 2013, p. 44). Foi enfatizada a ausência de informação acerca dos projetos implementados e a falta de participação da população na definição das intervenções prioritárias e na discussão de alternativas habitacionais.

O Dossiê do Comitê Popular da Copa e Olimpíadas do Rio de Janeiro, de novembro de 2015, relatou que as ocupações Machado de Assis, Flor do Asfalto,

Ocupações na rua do Livramento, Ocupação Boa Vista, Quilombo das Guerreiras, Zumbi dos Palmares, Carlos Marighela e Casarão Azul foram praticamente todas removidas devido ao projeto do Porto Maravilha.

Mais um aspecto preocupante é a população residente nos cortiços da zona portuária da cidade. Segundo o projeto Prata Preta para pesquisa do Observatório das Metrôpoles e da Central de Movimentos Populares relatado na Agência Pública (2016)¹¹, o Plano de Habitação de Interesse Social (PHIS) do Porto Maravilha ignora a presença de cerca de mil pessoas que vivem nos cortiços de lá. Simplesmente, não há nenhum diagnóstico ou linha de ação que contemple a realidade dos moradores desses imóveis, até porque os cortiços ainda não foram regulamentados no Rio. Segundo Mariana Werneck para a reportagem, “Uma grande lacuna no diagnóstico do PHIS é justamente a identificação de terrenos na zona portuária que pudessem abrigar um número relevante de unidades de habitação de interesse social. Isso inviabiliza em muito as estimativas de habitação de interesse social naquela área”. A arquiteta Fernanda Sanchez, que pesquisa o Porto Maravilha, afirma para a reportagem que “Os investidores da área vão se beneficiar da lei que dá isenção de impostos [...] por dez anos na região. Trata-se da privatização de uma zona inteira da cidade”.

Habitar o centro e renovar a vida na zona portuária são alguns dos objetivos almejados pelo projeto Porto Maravilha, o que está intimamente ligado à ideia de direito à cidade. Souza (2011), ao falar sobre o direito à cidade lefebvriano alega que:

Há um “direito” específico (não em sentido imediatamente jurídico, mas sim em sentido moral), de ordem “tática”, que deveria ser compreendido nos marcos de uma luta mais ampla, “estratégica”: o direito de a população pobre permanecer nas áreas centrais das nossas cidades. Esse “direito moral”, os esquemas e programas de “regularização fundiária” vêm tentando, para o bem e para o mal, converter em um direito legal assegurado (segurança jurídica da posse). No caso das favelas, avançou-se bastante no terreno legal, desde os anos 80; em se tratando de ocupações de sem-teto, e em especial de ocupações de prédios, porém, quase tudo ainda resta por fazer – inclusive no que se refere ao desafio de, ao “regularizar”, não (re)inscrever, pura e simplesmente, um determinado espaço plenamente no mundo da mercadoria, adicionalmente favorecendo a destruição de formas alternativas de sociabilidade (que florescem em várias ocupações) e a cooptação dos moradores. (Souza, 3º parágrafo, 2011)

Em relação às áreas centrais, Souza explicita que a maioria da luta para permanecer nelas tem a ver com os moradores das ocupações, maioria composta de

¹¹ Reportagem para o "Pública - Agência de Reportagem e Jornalismo Investigativo" por Adriano Belisário, de 9 de agosto de 2016, "A outra história do Porto Maravilha". Disponível em: <https://apublica.org/2016/08/a-outra-historia-do-porto-maravilha/>.

trabalhadores informais (muitos deles ambulantes) que reivindicam morar próximo ao CBD para evitar custos com transportes e para poder desfrutar da infraestrutura técnica e social dessa parte da cidade.

O projeto Porto Maravilha vende a ideia de preocupação com a questão habitacional na zona portuária, que também configura a área central da cidade. Havia previsão de restauro de casarios do século 19 em ruínas, o que prometia gerar 500 moradias para famílias com renda acima de cinco salários mínimos por meio do programa Novas Alternativas da Secretaria Municipal do Habitat. No entanto, de acordo com a CDURP, em 2014 o Consumo do Estoque de Potencial Adicional era de 1,74% para uso residencial, contra 3,64% para uso comercial.

As Leis de Incentivo para Habitação no Porto Maravilha possuem como objetivos incentivar a permanência dos atuais e a vinda de novos moradores de diversas camadas sociais. Os incentivos urbanísticos para imóveis residenciais da área com aumento de potencial de construção (CEPACs) incluindo a parte residencial de imóveis de uso misto são: as áreas comuns, de circulação e varandas não serem computadas no cálculo da área total edificada, menores custos com CEPAC, impostos e taxas, não obrigatoriedade de estacionamento e o fato que a área a ser doada para equipamentos públicos poderá ser fora do empreendimento, ficando a critério do Município. (CDURP, 2015)

Segundo o Observatório das Metrôpoles (2015), as leis já vigentes, que visam a aumentar a produção habitacional, são a Lei Ordinária 5.780/2014, que institui benefícios fiscais (por exemplo, isenção de IPTU e da Taxa de Coleta de Lixo e perdão desses impostos atrasados para imóveis residenciais previamente existentes e para novos), e a Lei Complementar 143/2014, que dispensa o atendimento a uma série de exigências para se construir edificações destinadas ao uso residencial, como, por exemplo, a existência de garagens.

Em consonância com a Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 (Estatuto das Cidades), a Lei Complementar municipal nº 101/2009 estabelece que o poder público deve promover ações para o desenvolvimento socioeconômico da população da Área de Especial Interesse Urbanístico do Porto Maravilha, incluindo a provisão de Habitação de Interesse Social. Outro marco regulatório deu-se em 17 de dezembro de 2014, a Instrução Normativa (IN) nº 33 do Ministério das Cidades, que ratificou a obrigatoriedade do estabelecimento de um Plano de Habitação de Interesse Social para as operações urbanas consorciadas que utilizem recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). Dessa forma, o Plano de Habitação Social do Porto Maravilha (PHIS) segue os princípios

dessa IN.

O Plano de Habitação de Interesse Social PHIS-Porto (2015) é um documento de 66 páginas que foi elaborado ao longo de seis meses sob a égide da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (CDURP) e da Secretaria Municipal de Habitação (SMH). O Censo Demográfico de 2010 produzido pelo IBGE, por ser o registro oficial mais recente disponível para a área da AEIU e seu entorno, foi a principal fonte dos dados utilizados no PHIS para analisar os aspectos demográficos e socioeconômicos, as condições de ocupação e as características dos domicílios, e permitiu análises detalhadas por setores censitários para diferentes aspectos da realidade sócio-espacial.

Em relação à metodologia para elaboração do PHIS, ela foi baseada na metodologia dos Planos Locais de Habitação de Interesse Social, descrita no Guia de Adesão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS). Para conduzir este processo foi criado um grupo de trabalho que envolveu diretamente as secretarias municipais de Coordenação de Governo, Concessões e Parcerias Público-Privadas, Habitação, Urbanismo, Educação, Saúde e Desenvolvimento Social, o Instituto Rio Patrimônio da Humanidade e o Instituto Pereira Passos. O Programa Novas Alternativas, vinculado à Coordenadoria de Fomento à Produção Habitacional da SMH, fez um levantamento de imóveis na área central com potencial para produção de habitação de interesse social. Todas as informações deste capítulo referentes ao Plano possuem o PHIS-Porto (2015) como fonte.

Porém, mediante contato a fim de concessão de entrevista, em março de 2018, uma representante do Instituto Pereira Passos, em uma rápida conversa pelo telefone, lamentou não poder ajudar e disse que a Secretaria Municipal de Habitação deveria ser buscada, já que o Instituto, na época de formulação do PHIS, só havia ajudado com alguns diagnósticos. O representante do Instituto Rio Patrimônio da Humanidade relatou que o Instituto estava aberto para consulta de acervos, porém apenas para imóveis antigos e tombados, e que só ajudaria efetivamente na pesquisa caso fossem buscadas ruas ou imóveis específicos.

É objetivo da OUC Porto Maravilha que pelo menos 50% do potencial adicional de construção da área seja usado para empreendimentos residenciais para todas as classes sociais, o que acarretaria em, aproximadamente, dois milhões de m² / 30 mil residências e estimativa de mais 70 mil novos moradores, um centro vivo e integrado como "lugar de morar, trabalhar e se divertir". (CDURP, 2015). Os empreendimentos residenciais para

faixas de renda elevada e os não residenciais são objeto de ação do mercado imobiliário, viabilizando a operação urbana por meio do consumo de CEPACs. O PHIS foca no atendimento à demanda por moradia das camadas da população com renda de até a faixa três do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), tendo como prioridade a faixa um e define apoio à produção habitacional por meio de projetos de autogestão com o Programa Minha Casa Minha Vida Entidades. Dessa forma, a parceria com o governo federal é reafirmada para disponibilização de terrenos e recursos do programa.

Segundo o PHIS, o uso da terra urbana por moradores de várias faixas de renda promove “um ambiente urbano mais integrado com impactos positivos na qualidade de vida. Ela reforça características da região, [...] com estímulo à sua valorização e potencialização da nova dinâmica urbana e econômica da AEIU e vizinhança. ” (PHIS, 2015, p. 20)

De modo geral, o plano considera alguns elementos que são fundamentais na construção de uma política e de um planejamento habitacionais efetivos e consistentes. Desse modo, os temas gerais são: a dinâmica do mercado de crédito e imobiliário; a reabilitação urbana; o transporte e a mobilidade urbana; os investimentos de médio/grande porte; a dinâmica econômica e a inserção metropolitano-regional; a política fiscal e a gestão urbana; as características sócio-demográficas das famílias residentes; as áreas urbanas destinadas à habitação de interesse social e a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos precários e informais.

Segundo o PHIS, dados demográficos, socioeconômicos, condições de ocupação dos domicílios e equipamentos públicos foram analisados com o propósito de caracterizar a demanda populacional em relação a investimentos habitacionais na AEIU do Porto do Rio de Janeiro, considerando os parâmetros de priorização e o processo de seleção dos beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) como estão dispostos na portaria nº 610 do Ministério das Cidades, de 26 de dezembro de 2011.

Para mensurar o grau de desenvolvimento social de uma determinada área geográfica em comparação com outras dentro do mesmo município, o IPP criou o Índice de Desenvolvimento Social (IDS), que considera situações relativas ao domicílio e às pessoas que o habitam a partir de variáveis do Censo do IBGE de 2010.

Em relação ao recorte espacial, o PHIS alega que foi verificada a necessidade de ampliar as análises para os bairros do entorno da AEIU: Centro, Cidade Nova, São Cristóvão e Praça da Bandeira, tendo em vista a demanda habitacional efetiva. As duas maiores favelas da AEIU do Porto (Morro da Providência e Pedra Lisa) foram declaradas

como Áreas de Especial Interesse Social (AEIS). O Morro da Providência é a área de favela mais populosa, com pouco mais de 4.000 moradores, no entanto, a densidade domiciliar é maior na Pedra Lisa, totalizando 4,3 (no Morro da Providência é 3,3).

Além disso, as Áreas de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) também são mencionadas no PHIS, já que fazem parte da área de abrangência das intervenções. Essas áreas são unidades de proteção do ambiente construído e foram criadas a partir da Lei Complementar 16, de 4 de junho de 1992, que instituiu o Plano Diretor Decenal da Cidade estabelecendo políticas eficazes de proteção do patrimônio cultural da cidade. A área da AEIU do Porto foi dividida em 13 setores para a execução da OUC e nela existem duas APAC: a APAC SAGAS e a APAC Mosteiro São Bento.

Nas APAC, os imóveis ou monumentos cujo valor é inestimável ou excepcional são tombados e os bens que caracterizam um conjunto são considerados preservados, já os demais imóveis ou monumentos são tutelados. A APAC SAGAS compreende os bairros da Saúde, Gamboa, Santo Cristo e parte do Centro. A área foi, por muito tempo, porta de entrada para imigrantes e escravos e possui importante papel histórico para a cidade e o país. Exerce forte influência cultural e é dotada também de um certo apelo comercial. Seu conjunto arquitetônico é composto por casarões em estilo neoclássico, edificações mais ecléticas como o Moinho Fluminense, o Palácio Episcopal e o Itamaraty e possui também arquitetura militar. É uma área predominantemente residencial e também abriga as favelas da Providência, Moreira Pinto, Pedra Lisa e São Diogo.

O PHIS do Porto Maravilha estabelece princípios, marcos legais¹², metas, diretrizes e planos de ações a serem implementadas ao longo de dez anos no sentido de contribuir para a permanência dos atuais moradores e para a provisão de habitações de interesse social para o adensamento populacional da área. As metas estabelecidas para este plano visam ao atendimento à demanda imediata da população originalmente residente na AEIU, além de permitir a oferta de moradia para parte da população de baixo poder aquisitivo que trabalha no centro da cidade do Rio de Janeiro.

As metas do PHIS foram definidas com base no diagnóstico habitacional elaborado pelo IPP, de 2016, a partir do levantamento fundiário elaborado pela SMH e pela CDURP juntamente com a Secretaria de Patrimônio da União. Foi feito um diagnóstico do setor habitacional para que se chegasse à versão final do PHIS que contou com as seguintes atividades:

¹² Nos anexos desta pesquisa, estão os princípios e marcos legais na íntegra tais quais como estão dispostos no PHIS, 2015.

- Levantamento em fontes oficiais, como IPP e IBGE, de dados quantificadores e qualificadores da oferta e das necessidades habitacionais e do contingente populacional que demanda investimentos habitacionais;
- Levantamento das características do município do Rio de Janeiro e da zona portuária da cidade;
- Colaboração dos atores sociais locais;
- Caracterização da oferta de moradias existentes e as condições de acesso;
- Identificação de marcos regulatórios e institucionais voltados para política habitacional da AEIU do Porto Maravilha;
- Identificação de possíveis fontes de recursos e potencial para financiamento habitacional;
- Quantificação e localização dos terrenos passíveis de destinação à Habitação de Interesse Social, assim como de assentamentos precários e informais.

Voltando às metas, o Plano conta com as seguintes:

- Produção de pelo menos 10.000 unidades de Habitação de Interesse Social, sendo 5.000 unidades produzidas de acordo com o Plano e as outras 5.000 como meta a ser alcançada a partir do desenvolvimento do mesmo e da viabilização de recursos;
- Oferta de aluguel de, no mínimo, 1.500 imóveis residenciais para famílias enquadradas nas faixas 1, 2 e 3 do MCMV, bem como 250 imóveis comerciais para aluguel destinados a negócios tradicionais e populares;
- Subsídio da reforma, ampliação e recuperação de aproximadamente 2.500 unidades habitacionais de famílias de baixo poder aquisitivo;
- Regulação, elaboração e implementação do Plano de Urbanização das AEIS do Morro da Providência, São Diogo, Pedra Lisa e Moreira Pinto;
- Garantia de oferta de equipamentos comunitários para população atual e futura da área em consonância com o ritmo do adensamento populacional.
- Geração de emprego e de renda por meio da qualificação profissional, da inserção no mercado de trabalho e do apoio aos micro e pequenos empreendedores.

Em consonância com as metas, foram estabelecidas diretrizes específicas. As metas são compostas dos seguintes programas: Programa de Produção Habitacional, Programa de Locação Social, Programa de Melhorias Habitacionais, Programa de Regularização Fundiária, Programa de Provisão de Equipamentos Comunitários e Programa de Inclusão Sócio-produtiva. As diretrizes específicas adotadas pelo plano são:

- 1- Atendimento prioritário para a população diretamente afetada pela Operação Urbana. A justificativa é que a requalificação da área leva a uma conseqüente valorização, o que pode gerar uma pressão do mercado sobre a população de baixo poder aquisitivo. Dessa forma, atende-se aos moradores da área objeto da operação urbana;
- 2- Maior valor do subsídio para a construção de moradias para as faixas 1 e 2 do MCMV na área central da cidade, já que a produção de grandes empreendimentos na periferia não tem se mostrado eficaz na solução dos problemas de moradia num sentido amplo: mobilidade urbana, acesso ao mercado de trabalho e a bens culturais. Além do mais, a área já é dotada de infraestrutura, o que reduz os investimentos para os empreendimentos. Serão construídos empreendimentos de pequeno e médio porte;
- 3- Flexibilidade no tamanho e características das unidades e dos empreendimentos. A justificativa é que as especificidades das áreas centrais devem ser reconhecidas. Há um grande potencial para conversão de imóveis comerciais para residenciais, o que contribuirá para um espaço urbano mais concentrado, com melhor mobilidade urbana e qualidade de vida da população, mesmo a um custo acima do que vem sendo praticado pelo MCMV. A CDURP (2013) alega que o Porto Maravilha mudará o conceito de mobilidade urbana na zona portuária, privilegiando o transporte público coletivo, valorizando a ideia de morar perto do trabalho, criando mais espaços para pedestres, implantando 17 km em ciclovias e contemplando recursos de acessibilidade com a integração dos meios de locomoção na área. Os meios de transporte são¹³: veículo leve sobre trilhos, via expressa, passeio público, via binário do porto, teleférico e ciclovias. Vale

¹³ Vale ressaltar que na imagem sobre o sistema de mobilidade que está no PHIS, o BRT é incluído e descrito como “Sistema de alta capacidade chegará ao Centro integrando Ilha do Governador, aeroporto internacional do Galeão e Avenida Presidente Vargas.” (p. 40). As obras tinham previsão para serem entregues em 2016 e nada foi feito até hoje.

ressaltar que já ocorreu a demolição dos 4.790 metros do Elevado da Perimetral.

Abaixo segue imagem explicativa:

Figura 3 - A mobilidade no Porto Maravilha



Fonte: CDURP, 2015 apud PHIS, 2015.

- 4- Produção de unidades destinadas para Programa de Locação Social, que é parte da política de habitação social. O Programa disponibiliza imóveis para aluguel a preços subsidiados para trabalhadores de famílias de baixa renda e estudantes, como um instrumento de acesso à moradia, inicialmente no centro histórico, o que inclui a zona portuária e poderá também servir como regulador de preços nessa área, além de contribuir para uma cidade mais integrada e um centro com maior número de habitantes. O Programa de Locação também prevê aluguel subsidiado de espaços comerciais para negócios tradicionais, populares e organizações sociais e culturais. O PHIS ressalta que “ações para a produção de habitação e de melhorias habitacionais se somam à locação social como solução para viabilizar moradia na AEIU e região central da cidade para a população de baixa renda e também para estimular a permanência de negócios tradicionais e populares. ” (PHIS, 2015, p. 20)

O PHIS é dividido em quatro partes: Proposta Metodológica Participativa, com a descrição das etapas e procedimentos adotados em sua elaboração; Contexto na zona portuária, incluindo o desenvolvimento socioeconômico e imobiliário; Diagnóstico, com os principais elementos para caracterização da problemática habitacional da AEIU Porto Maravilha, indicação prévia de algumas das diretrizes e opções políticas para o Plano de Ação e, por fim, o Plano de Ação, com programas e ações prioritários, metas, recursos e fontes de financiamento e repasses. Há também a bibliografia, a lista de siglas e os anexos.

O PHIS alega que, em consonância com as diretrizes definidas na Instrução Normativa nº 33 do Ministério das Cidades e com as determinações do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (CGFMHIS) do Rio de Janeiro, promoveu intensa participação popular, além da participação das equipes de vários órgãos da prefeitura para a elaboração de dados e informações. O PHIS alega que houve um debate intenso, um processo participativo envolvendo moradores de Gamboa, Saúde e Santo Cristo, além de entidades da sociedade civil, instituições acadêmicas, Ongs e movimentos sociais ligados à luta pela moradia popular.

Foram realizadas cinco audiências públicas e, ao final, uma conferência para que se chegasse à elaboração e à aprovação do Plano, além de reuniões ordinárias e extraordinárias do Conselho. Segundo o PHIS, as audiências contaram com a presença média de 260 pessoas, em sua grande maioria, moradores da área e representantes de 35

entidades da sociedade civil. A primeira audiência teve por objetivo apresentar a proposta de diretrizes e estrutura do plano, o diagnóstico preliminar e as propostas iniciais. As quatro audiências seguintes trataram dos seguintes temas específicos: Diagnóstico Habitacional, Produção Habitacional, Melhorias Habitacionais, Áreas de Especial Interesse Urbanístico e Programa de Locação Social.

As contribuições das audiências foram incorporadas à versão preliminar do Plano de Ação apresentado ao CGFMHIS. Posteriormente, ainda em 2015, foi realizada uma leitura crítica dessa versão preliminar do Plano pelo Observatório das Metrôpoles por Orlando Santos Junior (IPPUR/UFRJ), Ana Paula Soares Carvalho (PUCRJ) e Mariana Werneck (IPPUR/UFRJ) relatando uma série de lacunas e controvérsias a superar.

Os pesquisadores mostraram que a discussão do plano com a população foi feita de maneira superficial e que o levantamento fundiário realizado para o documento permitia apenas a provisão de 3.721 unidades, nem todas localizadas dentro do perímetro da operação urbana: quase 50% localizadas nas Áreas de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) do Corredor Cultural, Cruz Vermelha, Catumbi e Cidade Nova, o que é mostrado no quadro abaixo:

Quadro 2 - Levantamento fundiário apontando a disponibilidade de imóveis para atendimento da demanda da versão preliminar do PHIS

AÇÃO A CURTO PRAZO (2016 ENTREGA 2020)				
Próprios Municipais				
APAC	Imóveis	Empreendimentos	Unidades Habitacionais	Unidades Comerciais
SAGAS	45	34	542	9
Corredor Cultural	3	3	16	2
Catumbi	8	10	82	3
Cidade Nova	19	19	196	19
Total	75	66	836	33
AÇÃO A MÉDIO PRAZO (2018 ENTREGA 2022)				
Imóveis sem cadastro imobiliários, Próprios Federais e Estaduais				
APAC	Imóveis	Empreendimentos	Unidades Habitacionais	Unidades Comerciais
SAGAS	49	25	443	37
Corredor Cultural	11	10	128	16
Total	60	35	571	53
AÇÃO A LONGO PRAZO (2021 ENTREGA 2022)				
Imóveis Particulares				
APAC	Imóveis	Empreendimentos	Unidades Habitacionais	Unidades Comerciais
SAGAS	72	47	950	65
Corredor Cultural	21	9	225	17
Cruz Vermelha	35	22	785	36
Cidade Nova	17	14	354	23
Total	145	92	2.314	141
Total Geral	280	193	3.721	227

Fonte: versão preliminar do PHIS-Porto, p.18 apud Carvalho, Werneck e Junior (2015).

Dessa forma, ao invés de garantir a permanência das famílias que vivem na área e de atrair pessoas de baixo poder aquisitivo para compor a nova população residente do Porto Maravilha e de adensá-la, o Plano poderia dispersar a população residente por toda a área central. Foi sinalizada também a discrepância entre os números mostrados e a projeção de provisão de 30 mil moradias no âmbito maior do projeto Porto Maravilha.

Outras críticas, dentre todas, foram: a seleção das famílias inscritas no cadastro único ainda não tinha prazos e recursos definidos; a não previsão de elaboração do plano de urbanização do Morro da Providência e da Pedra Lisa e a importância de se estabelecer as metas em um cronograma com definição de prazos e fontes de recursos que permitiriam alcançar as mesmas.

As contribuições do Observatório também foram apresentadas ao Conselho e à Conferência do PHIS do Porto Maravilha. Após os debates, o Plano foi alterado em mais de 50% do texto original e aprovado praticamente por unanimidade com votação única com a quase totalidade dos votos, incluindo o capítulo sobre inclusão social e provisão de equipamentos comunitários.

Na versão final do Plano, foi apresentado novo quadro de levantamento fundiário com a disponibilidade de imóveis para atendimento à demanda. Segue a seguir:

Quadro 3 - Levantamento fundiário apontando a disponibilidade de imóveis para atendimento da demanda da versão final do Plano

AÇÃO A CURTO PRAZO (2016 ENTREGA 2020)				
Próprios Municipais				
ÁREA	IMÓVEIS	EMPREENDIMENTOS	UNIDADES HABITACIONAIS	UNIDADES COMERCIAIS
SAGAS	45	34	542	9
CORREDOR CULTURAL	3	3	16	2
CATUMBI	8	10	82	3
CIDADE NOVA	19	19	196	19
IMÓVEL FEDERAL	1	1	52	
TOTAL	76	67	888	33
AÇÃO A MÉDIO PRAZO (2018 ENTREGA 2022)				
Imóveis sem cadastro imobiliário, Próprios Federais e Estaduais				
APAC	IMÓVEIS	EMPREENDIMENTOS	UNIDADES HABITACIONAIS	UNIDADES COMERCIAIS
SAGAS	49	25	443	37
CORREDOR CULTURAL	11	10	128	16
IMÓVEIS FOREIROS C/ DÍVIDA	70	70	828	
IMÓVEL FEDERAL	1	1	72	
TOTAL	131	106	1.471	53
AÇÃO A LONGO PRAZO (2021 ENTREGA 2026)				
Imóveis Particulares				
APAC	IMÓVEIS	EMPREENDIMENTOS	UNIDADES HABITACIONAIS	UNIDADES COMERCIAIS
SAGAS	72	47	950	65
CORREDOR CULTURAL	21	9	225	17
CRUZ VERMELHA	35	22	785	36
CIDADE NOVA	17	14	354	23
IMÓVEIS FOREIROS C/ DÍVIDA	4	4	367	
IMÓVEL FEDERAL	1	1	60	
TOTAL	150	97	2.741	141
TOTAL GERAL	357	270	5.100	227

Fonte: SMH, 2015 apud PHIS, 2015.

Assim, sendo é possível notar que houve algumas modificações em relação ao levantamento fundiário apresentado na versão preliminar do PHIS. Na versão final do documento, para a ação a curto prazo (com entrega prevista para 2020) e em relação a imóveis próprios, foram acrescentadas áreas de imóveis federais. Passou de 75 para 76 imóveis; de 66 para 67 empreendimentos; de 836 para 888 unidades habitacionais e o número de unidades comerciais foi mantido, permanecendo 33.

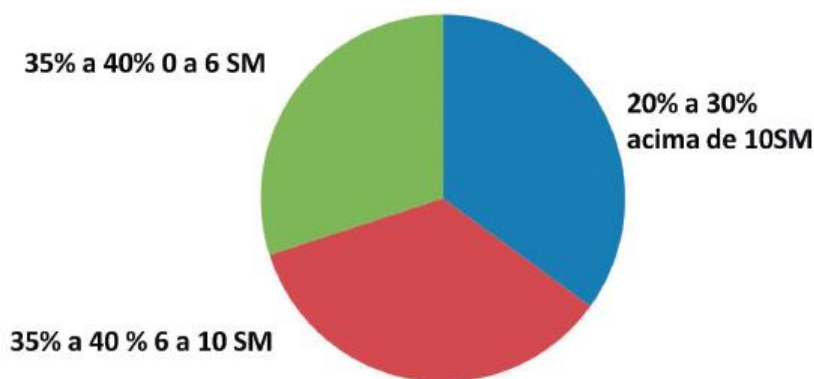
Para a ação a médio prazo (com entrega prevista para 2022) e em relação a imóveis sem cadastro imobiliário, próprios federais e estaduais, foram acrescentadas áreas de imóveis foreiros com dívida e de imóveis federais. Passou de 60 para 131 imóveis; de 35 para 106 empreendimentos; de 571 para 1.471 unidades habitacionais e o número de unidades comerciais foi mantido, permanecendo 53.

Finalmente, para a ação a longo prazo (com entrega prevista para 2026) e em relação a imóveis particulares, foram acrescentadas áreas de imóveis foreiros com dívida e de imóveis federais. Passou de 145 para 150 imóveis; de 92 para 97 empreendimentos; de 2.314 para 2.741 unidades habitacionais e o número de unidades comerciais foi mantido, permanecendo 141.

Assim sendo, o total geral de imóveis passou de 280, na versão preliminar, para 357 na versão final; de 193 para 270 empreendimentos; de 3.721 para 5.100 unidades habitacionais e o número de unidades comerciais foi mantido, permanecendo 227. Pode-se perceber com isso que foi realmente projetado um incremento no levantamento fundiário.

O Plano alega que, além de enfrentar a questão habitacional em si, contribui também para a questão urbana em geral ao estimular o adensamento da região central, que concentra a maior parte dos empregos da região metropolitana do Rio de Janeiro, mantendo a população atual de cerca de 30 mil habitantes e atraindo 70 mil novos moradores de todas as classes de renda num espaço urbano diverso e integrado. Foi apresentado um gráfico em relação à expectativa de população para a área de acordo com a faixa de renda:

Gráfico 1 - Distribuição desejada da população por faixa de renda na zona portuária do Rio de Janeiro

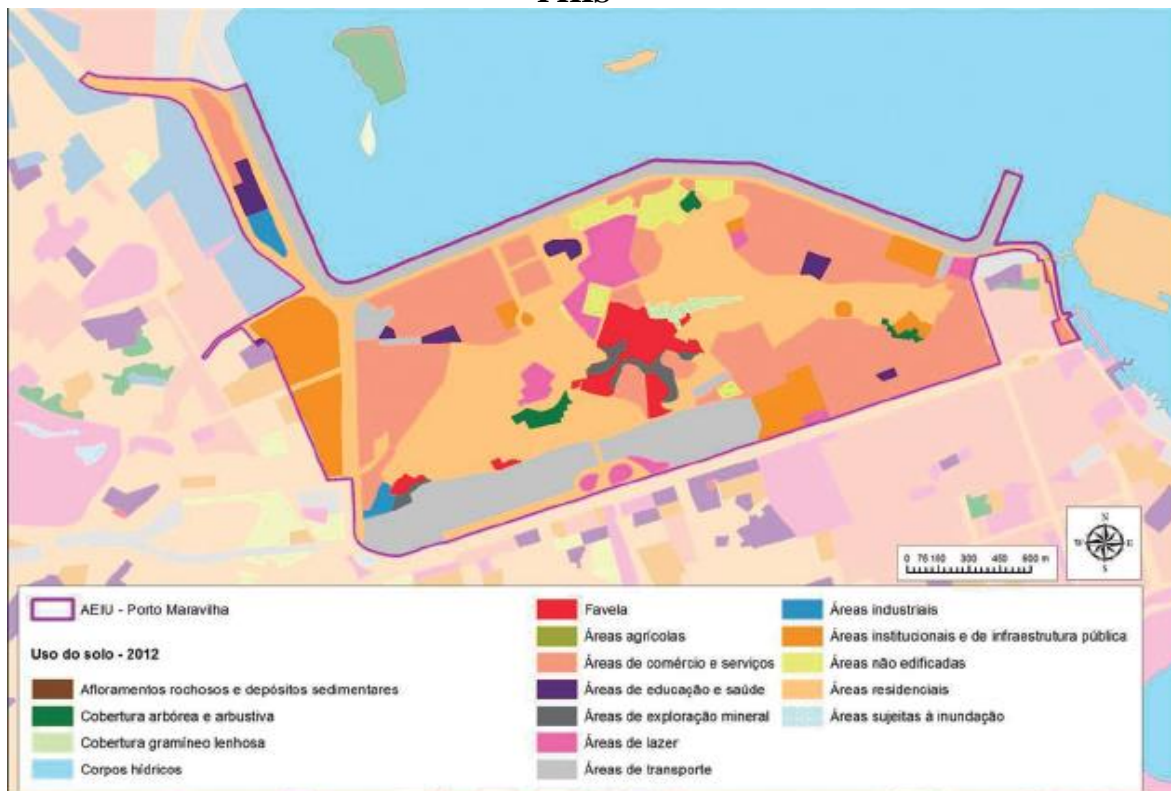


Fonte: Fonte: CDURP, 2015 apud PHIS, 2015.

Além disso, ao melhorar aspectos como a mobilidade urbana e a qualidade de vida dos trabalhadores, junto com o adensamento da área, o PHIS alega que será necessária maior oferta de serviços de saúde e educação. Desse modo, as obras de implantação de nova infraestrutura e do sistema de mobilidade, segundo o PHIS, já estão em execução pela Operação Urbana Porto Maravilha, bem como estratégias para geração de emprego e renda e valorização do patrimônio material e imaterial da área. Assim, o PHIS alega atuar de modo fundamental para alcançar os objetivos da Operação Urbana Porto Maravilha.

Em relação ao uso da terra urbana, em 2010, na AEIU do Porto, existia predominância de uso residencial em primeiro lugar e, depois, comércio e serviços, além dos sistemas de transporte como o porto e as redes ferroviária e metroviária. Segue abaixo um croqui representativo retirado do PHIS.

Mapa 3 - Usos da terra urbana no Porto Maravilha conforme levantamento para o PHIS



Fonte: Gerência de Cartografia/IPP, 2012 apud PHIS, 2015.

Em termos de equipamentos públicos dentro do perímetro da AEIU da zona portuária e de seu entorno, foram identificados no censo de 2010: três unidades de saúde pública municipal (dois Centros Municipais de Saúde e uma Clínica da Família); seis escolas municipais (três inseridas no programa de Turno Único), uma creche municipal e dois Espaços de Desenvolvimento Infantil; um Centro de Referência de Assistência Social; um Conselho Tutelar na Saúde; um Centro de Emprego, Trabalho e Renda no bairro Santo Cristo e na base do Morro da Providência; academias da terceira idade que foram implantadas já no âmbito da Operação Urbana; a Vila Olímpica da Gamboa, mais próxima da Providência, com infraestrutura de piscina e quadras para a prática de diversos esportes; a Vila Olímpica Machado de Assis, no Morro do Pinto e, no entorno imediato da AEIU, a Vila Olímpica Mestre Candeia. O Censo contabilizou também um Posto de Orientação Urbanística e Social localizado na Rua Barão da Gamboa, que promove a regularização urbanística nas favelas por meio de orientação social, urbanística e de fiscalização.

No entorno da AEIU da área da operação urbana, havia 26 unidades de saúde

municipais, quatro estaduais e duas federais; três escolas municipais e uma creche municipal e outros cinco Centros de Referência de Assistência Social.

Em termos de caracterização populacional, segundo dados do Censo Demográfico do IBGE de 2010 expostos no PHIS (2015), a AEIU apresentava a menor densidade demográfica do município do Rio de Janeiro, além de baixa densidade por domicílio também, com exceção da Comunidade da Pedra Lisa. A pirâmide etária mostrava maioria de jovens com tendência de envelhecimento e as mulheres eram maioria no papel de chefes de família nas faixas de idade mais elevadas. Entre as faixas médias (30 a 40 anos), homens, por sua vez, eram a maioria. Essas características da AEIU eram similares às áreas do seu entorno.

Em relação ao Índice de Desenvolvimento Humano (IDS), a AEIU apresentava IDS igual ou pouco abaixo ao da cidade Rio de Janeiro, mesmo nas áreas de favela, exceto o bairro da Saúde, com índice superior, sendo que todas as favelas apresentam IDS baixo. A grande maioria da população tinha renda inferior a 3 salários mínimos. Em relação à educação, o quadro apresentava situação um pouco abaixo da média do município.

A AEIU do Porto tinha uma população de 29.953 pessoas (14.609 homens e 15.344 mulheres), em 10.098 domicílios particulares permanentes (sendo homens responsáveis por 5.261 e mulheres responsáveis por 4.799). Desses domicílios particulares permanentes, aproximadamente 6% não possuíam renda domiciliar, cerca de 88% possuíam renda familiar entre 0 e 3 salários mínimos e 6% possuíam renda familiar maior que 3 salários mínimos. Já no entorno da AEIU do Porto, cerca de 3% dos domicílios particulares permanentes não possuíam renda domiciliar, aproximadamente 62% possuíam renda familiar entre 0 e 3 salários mínimos e, por fim, 28,5% possuíam renda maior que 3 salários mínimos. Segue abaixo a tabela com as informações:

Tabela 1 -

População da AEIU do Porto de acordo com sexo, renda por domicílio e responsáveis por domicílios.

	AEIU	Entorno
População	29.953	80.014
Homens	14.609	38.054
Mulheres	15.344	41.960
Domicílios	10.098	35.059
Até 3 SM	8.869	21.764
Mais de 3 SM	611	9.993
Sem Renda	579	1.099
Chefes Homens	5.261	16.477
Chefes Mulheres	4.799	16.393

Fonte: Censo Demográfico IBGE, 2010 apud PHIS, 2015.

Como foi visto, a grande maioria da população tinha renda familiar equivalente à Faixa 1 do Programa MCMV. A fim de fazer uma estimativa do número de domicílios que estariam em maior vulnerabilidade em termos habitacionais, foi calculada a quantidade de famílias que moravam de aluguel e tinham renda mensal até R\$ 1.600,00 nos três bairros básicos da área em estudo (Gamboa, Saúde e Santo Cristo) com base nos dados do Censo 2010 IBGE. Quase metade dos domicílios permanentes da área é alugada para população com renda de até R\$ 1.600,00 e também há a parcela da população que vive em imóveis cedidos formal ou informalmente, o que inclui uma parcela de ocupações irregulares. Esses parâmetros fazem parte de critérios de priorização do Minha Casa Minha Vida para definição de beneficiários da chamada faixa 1 (maior subsídio por parte do Governo Federal na aquisição da casa própria).

Foram verificadas 2.500 famílias residentes, na mesma faixa de renda, como proprietárias de imóveis que demandam melhorias habitacionais e há ainda a necessidade de implantação de programas de regularização fundiária e urbanização nas quatro favelas da zona portuária. A tabela a seguir mostra as informações:

Tabela 2 - Número de domicílios alugados para famílias com renda total de R\$ 1,00 a R\$ 1.600,00

Número de domicílios com renda entre R\$ 1,00 e R\$ 1.600,00								
Recorte Geográfico	Próprio de algum morador (já pago)	Próprio de algum morador (ainda pagando)	Alugado	Cedido por empregador	Cedido de outra forma	Outra condição	Total	Proporção (Alugados)
Gamboa	1.358	36	963	13	140	171	2.681	36%
Saúde	151	-	239	-	146	-	536	45%
Santo Cristo	1.257	20	844	7	73	253	2.454	34%
AEIU Porto	2.766	56	2.046	20	359	424	5.671	36%
Entorno da AEIU	5.471	359	5.849	175	514	575	12.943	45%
São Cristóvão	2.042	72	1.137	32	109	127	3.519	32%
Praça da Bandeira	319	30	385	17	28	14	793	49%
Cidade Nova	314	-	529	-	60	96	999	53%
Centro	2.796	257	3.798	126	317	338	7.632	50%
Rio de Janeiro	649.403	21.714	210.696	9.858	34.339	8.439	934.449	23%

Fonte: Censo Demográfico IBGE, 2010 apud PHIS, 2015.

No que se refere ao enquadramento dos domicílios por faixa de rendimento nominal domiciliar, a AEIU do Porto Maravilha possui cerca de 67% de domicílios na

Faixa 1 do PMCMV (até R\$ 1.600,00), 23% na Faixa 2 (R\$ 1.600,01 até R\$3.275,00) e aproximadamente 6% na Faixa 3 (R\$3.275,01 e R\$ 5.000,00). Seguem as informações na tabela abaixo:

Tabela 3: Domicílios segundo faixas de rendimento nominal domiciliar

Recorte Geográfico	Domicílios por faixa de rendimento nominal domiciliar			Fora das faixas	Total de domicílios	Domicílios sem informação sobre renda
	Faixa 1 (Até R\$ 1.600,00)	Faixa 2 (De R\$ 1.600,01 até R\$ 3.275,00)	Faixa 3 (De R\$ 3.275,01 até R\$ 5.000,00)			
Gamboa	3.040	893	230	93	4.275	19
Saúde	588	250	60	48	950	4
Santo Cristo	2.651	1.007	306	123	4.096	9
AEIU Porto	6.279	2.150	596	264	9.321	32
Entorno da AEIU	14.153	9.773	4.810	4.904	35.836	2.196
São Cristóvão	3.858	2.461	1.091	1.199	10.471	1.862
Praça da Bandeira	854	896	663	1.022	3.488	53
Cidade Nova	1.068	482	204	187	1.968	27
Centro	8.373	5.934	2.852	2.496	19.909	27
Rio de Janeiro	1.028.728	510.735	236.364	370.495	2.177.297	30.975

Fonte: Censo Demográfico IBGE, 2010 apud PHIS, 2015.

O PHIS alega que, desde 2010, a Prefeitura do Rio desenvolveu ações para atender prioritariamente à população da zona portuária, sendo o próprio PHIS uma ampliação da atuação do poder público municipal para que os objetivos, princípios e diretrizes estabelecidos na Lei Complementar sejam cumpridos. O PHIS ainda alega que a SMH e a CDURP já atuavam para a produção de habitações de interesse social na zona portuária, inclusive utilizando recursos da operação urbana Porto Maravilha. Foram desapropriados 17 imóveis e elaborados projetos para mais de 500 unidades habitacionais. Foram promovidos três empreendimentos de autogestão (Quilombo da Gamboa¹⁴, Mariana Crioula e Chiquinha Gonzaga), que contabilizam 256 unidades habitacionais e, mesmo não recebendo aportes financeiros diretos provenientes da operação urbana, contam com o apoio institucional da CDURP e da prefeitura.

O PHIS mostra que houve a ampliação de serviços como coleta de lixo e limpeza urbana, beneficiando toda população da área desde junho de 2011. Além disso, a

¹⁴ Em relação ao Quilombo da Gamboa, é um empreendimento que conseguiu a documentação necessária para a construção de 116 moradias no bairro da Gamboa, próximo à Cidade do Samba, área central do Rio de Janeiro. O início dessa história ocorreu em 2013 com a remoção da Ocupação Quilombo das Guerreiras, o que provocou dispersão com realocação de alguns moradores para zona norte, outros para a baixada fluminense e outros foram assentados no Projeto de Moradia Social Quilombo da Gamboa. (Observatório das Metrópoles, 2017). Disponível em: <http://observatoriodasmetrosoles.net.br/wp/quilombo-da-gamboa-acao-colaborativa-e-resistencia-popular/>, acesso em maio de 2018.

população ganhou uma Clínica da Família, um Espaço de Desenvolvimento Infantil (EDI), três novas áreas de lazer e três academias da terceira idade. Estas ações, segundo o PHIS, desenvolvem um diálogo permanente com moradores e grupos culturais e têm representado impactos positivos.

Fotos 3 e 4: Coleta de lixo da Concessionária Porto Novo – Saúde e Santo Cristo, Rio de Janeiro



Fonte: trabalho de campo, abril de 2018. Livia Maria Magalhães.

Fotos 5 e 6: Imóvel para produção social de moradia Quilombo da Gamboa pelo MCMV Entidades – Gamboa, Rio de Janeiro





Fonte: trabalho de campo, abril de 2018. Lívia Maria Magalhães.

4.2.1 Os Planos de Ação do Plano de Habitação de Interesse Social do Porto Maravilha

No capítulo 5 “Plano de Ação”, o PHIS (2015) traz as ações e os prazos para cumprimento das mesmas. Neste trabalho, esse material é trazido e abordado de modo mais sucinto do que no documento.

Ação - Levantamento fundiário para produção de habitação de interesse social e identificação e destinação de imóveis municipais.

Identificação de imóveis públicos e dos passíveis de desapropriação na zona portuária e no centro. Prazo: esteve em andamento até junho de 2016 podendo estender-se.

Ação – Estabelecimento de Termo de Cooperação entre CDURP e Secretaria de Patrimônio da União do Rio de Janeiro para identificação e destinação de imóveis da União para fins de HIS.

Prazo: esteve em andamento até junho de 2016 podendo estender-se. O termo poderia ser assinado até outubro daquele ano.

Ação – Desapropriação.

Criação de instrumentos de articulação entre os vários órgãos municipais envolvidos a fim de dar agilidade ao andamento dos processos. Prazo: esteve em andamento até dezembro de 2016 podendo estender-se.

Ação – Apoio institucional aos projetos habitacionais de autogestão com cessão de imóveis.

Cessão de imóveis destinados à HIS para organizações sociais reconhecidas/habilitadas pelo Ministério das Cidades que possam desenvolver-se por meio da autogestão. Os imóveis serão definidos em comum acordo entre o município/CDURP e as organizações habilitadas, e o município dará apoio institucional e financeiro. Prazo: início a partir da disponibilidade de imóveis. A situação, na época, era que já havia um estoque de imóveis desapropriados pelo município com o potencial de construção de cerca de 500 unidades. Além dessas, havia os três empreendimentos de autogestão previamente citados em imóveis cedidos pelo poder público que somam outras 256 unidades.

Ação - Elaboração de Projetos e Licenciamento.

O Grupo de Trabalho do Porto coordenado pela Casa Civil já existe para dar celeridade aos licenciamentos e os projetos serão contratados pelo Município. Prazo: já estava em andamento e ocorrerá até que tenham sido atendidas as metas do Plano.

Ação - Contratação da Produção das Habitações.

Em casos onde serão utilizados os recursos do Minha Casa Minha Vida, serão seguidos os trâmites do programa, já nos casos onde a produção será com recursos do município ou de outras fontes, serão seguidas as normas da Prefeitura do Rio. Previa-se o Chamamento Público para empreendimentos de grande e médio porte em qualquer área da cidade, incluindo o centro, a critério da Municipalidade. Previa-se também a Cota Solidária de Habitação de Interesse Social na Área Central a fim de elaborar projeto de lei com as seguintes obrigações: a construção de empreendimentos habitacionais na cidade do Rio de Janeiro acima de 200 unidades deve estar vinculada à construção de 20% na área central da cidade (na zona portuária, especificamente, a cota poderá chegar até 30%); doação de um percentual do valor dos terrenos dos empreendimentos comerciais localizados na Área de Planejamento 1 (centro histórico da cidade) com área total edificável superior a 20 mil m² para alcançar as propostas do Plano; criação de um fórum permanente de acompanhamento de Plano de Habitação de Interesse Social do Porto, vinculado ao Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e aberto à participação das organizações e movimentos sociais e dos moradores.

Em relação aos recursos estimados, a produção de HIS poderá utilizar as seguintes fontes: Minha Casa Minha Vida - R\$ 500 milhões; Tesouro Municipal (desapropriações e projetos) - R\$ 30 milhões (50%); Contrapartidas das obrigações de empreendimentos

imobiliários (50%), além de recursos da Operação Urbana Porto Maravilha e de agências de fomento e cooperação internacional. Os recursos devem ser detalhados no prazo de 6 meses e revisados a cada ano. Prazo: já estava em andamento e ocorrerá até que tenham sido atendidas as metas do Plano.

Ação - Destinação de imóveis para a construção e/ou ampliação de equipamentos comunitários (ligados a Cultura, Esporte, Lazer, Educação e Saúde).

A ação consiste na identificação e alocação dos imóveis necessários ao atendimento da demanda por serviços ligados aos referidos campos durante a implementação do Plano e em consonância com o adensamento populacional da área. Prazo: iniciou em 2015 e durou um ano.

Ações - Manutenção e ampliação das vagas de Educação Infantil (Espaço de Desenvolvimento Infantil), Ensino Fundamental, Ensino Médio Regular e Técnico; Manutenção e ampliação do programa de atenção básica em saúde; Implementação de programas de capacitação e formação profissional, inserção no mercado de trabalho e de apoio ao micro e pequeno empresário.

Essas ações consistem no aumento de provisão de vagas na educação, na ampliação e/ou construção de unidades de saúde a fim de garantir a sua oferta em conformidade com a política de saúde do município e a implementação de diversas atividades por meio dos Programas Porto Maravilha Cidadão e Porto Maravilha Cultural. Os recursos estimados para equipamentos de ensino são de R\$ 20 milhões, para equipamentos de saúde R\$ 10 milhões e para inclusão sócio-produtiva R\$ 2 milhões. Prazo: em curso e ocorrerá ao longo da execução do plano.

Ação – Programa de Locação Social.

Conforme já mencionado anteriormente, o programa tem como objetivo atender, prioritariamente, à população diretamente afetada pelo Porto Maravilha, mas também ofertar imóveis com preços de aluguel acessíveis a pessoas e famílias de baixa renda que trabalham ou estudam no centro, zona portuária e arredores, estimulando a prioridade ao uso residencial e preservando negócios tradicionais e populares.

O público alvo é dividido da seguinte maneira: 60% faixa 1 MCMV, 20% faixa 2 MCMV e 20% faixa 3 MCMV (ao todo, 1.500 imóveis residenciais para aluguel). Há

também a intenção de ofertar, no mínimo, 250 imóveis comerciais para aluguel para negócios tradicionais e populares a preços subsidiados.

A área de abrangência é a compreendida pela Operação Urbana Porto Maravilha (Centro, Saúde, Gamboa, Santo Cristo), além de Lapa, Estácio, Catumbi, São Cristovão, Cidade Nova e Caju, de forma complementar.

Para o acompanhamento do programa de Locação Social, o conselho gestor do fundo municipal de habitação de interesse social fica responsável por criar o grupo de trabalho com a participação de moradores e da sociedade civil após a aprovação do Projeto de Lei com duração de até seis meses. A criação dos instrumentos definidos pela Lei para implantação do Programa tem início previsto para imediatamente após a aprovação do Projeto de Lei com duração de até seis meses. Para implantação da Gestão do Programa, o prazo de início é logo após a conclusão das ações anteriores havendo imóveis disponibilizados para locação.

Em relação aos recursos estimados: percentual de 20% das unidades de HIS destinadas ao Programa de Locação Social e a estimativa para subsidiá-lo é de R\$ 9 milhões/ano; Tesouro Municipal - no mínimo, R\$ 3.600.000/ano (40%); Orçamento Geral da União e outras fontes de recursos federais e estadual - 50%; Contrapartidas oriundas das obrigações de empreendimentos imobiliários e recursos de agências de fomento e cooperação internacional - 10%.

Ação -Melhoria Habitacional e Assessoria Técnica.

O Plano traz que a Lei Federal nº 11.888/2008 assegura o direito à assistência técnica pública e gratuita à moradia para famílias com renda familiar de até três salários mínimos, residentes em áreas urbanas ou rurais. Os objetivos são, dentre outros, otimizar e qualificar o aproveitamento racional do espaço edificado e dos recursos humanos, técnicos e econômicos empregados; formalizar a edificação perante ao poder público e evitar a ocupação de áreas de risco e de interesse ambiental. Segundo esta lei, o atendimento por assistência técnica gratuita deve ser priorizado em zonas de interesse social, no caso da cidade do Rio de Janeiro, as AEIS.

Os imóveis protegidos pela legislação de patrimônio cultural municipal, estadual ou federal devem manter suas características arquitetônicas, além do fato de que as intervenções e/ou adaptações devam garantir a habitabilidade das edificações protegidas e a estabilidade estrutural, bem como o bom estado e funcionamento de suas instalações prediais. A área do Porto Maravilha foi contemplada com a implantação do Programa de

Apoio à Conservação do Patrimônio Cultural Edificado, que tem como objetivo incentivar a conservação de imóveis tombados ou preservados pelo município, apoiar e patrocinar financeiramente projetos e obras em bens culturais edificados, promover e valorizar o patrimônio cultural da cidade.

De modo específico, pretende-se subsidiar a reforma e promover ampliação e recuperação de aproximadamente 2.500 unidades habitacionais de famílias de baixa renda e até mais demandas conforme apontem novos diagnósticos.

Para a montagem institucional do Programa, pretende-se implementar medidas necessárias para adequação do Posto de Orientação Urbanística e Social a fim de integrá-lo a outros órgãos e capacitá-lo para atuar na nova área de abrangência.

Os recursos estimados envolvem linha de crédito estimada em R\$ 25 milhões e apoio financeiro da União aos Municípios direcionado à habitação de interesse social, ou seja, o FNHIS. Ademais, a prefeitura buscará recursos adicionais do orçamento municipal, de instituição de fomento ou da cooperação internacional.

Prazo: iniciou em 2015 e durou seis meses. Para o estabelecimento de convênios com Universidades/Instituições para criação de modelos de ação e de assistência técnica, o prazo era início de outubro de 2015, com duração de 1 ano, podendo ser prorrogada. Para o estabelecimento de convênios e/ou contratos para o financiamento subsidiado das melhorias habitacionais, o prazo era início de outubro de 2015, com duração de seis meses, podendo ser prorrogada. Para implementação de acompanhamento social para esclarecer e envolver os moradores a respeito do programa, o prazo era até o início de janeiro de 2016, com duração ao longo do período de implementação do plano. Para manter e ampliar o programa de apoio à restauração de imóveis privados preservados pelo patrimônio cultural com ênfase no uso habitacional, o prazo era início de janeiro de 2016, com duração ao longo do período de implementação do plano.

Ação: Programa de criação e regularização fundiária de AEIS.

A aplicação e a gestão do instrumento da AEIS cabem ao Poder Executivo por meio da SMH, que atua na produção habitacional de interesse social, na urbanização e na regularização de assentamentos precários, isto é, favelas e loteamentos irregulares e clandestinos, via programas habitacionais do município. Segundo escrito no PHIS (2015), os processos de remoção são somente permitidos em casos comprovados tecnicamente de risco para os moradores e garantindo o reassentamento das famílias na mesma área. No entanto, a realidade nem sempre é correta e justa dessa maneira.

O Plano de Urbanização de AEIS contempla projeto de urbanização bem como ações de regularização urbanística e fundiária, processo que reúne medidas sociais, culturais, educacionais, de segurança pública, administrativas, urbanísticas e jurídicas para conceder ao morador o título de propriedade ou de concessão individual ou coletivo. Segundo o Plano, contribui também para ampliar os direitos de cidadania dos moradores dessas áreas e para que as mesmas sejam inseridas nas áreas regularizadas das rotinas de planejamento e de controle do uso e ocupação do solo urbano.

Deverão ser criadas mais áreas de AEIS, conforme Plano Diretor da cidade do Rio de Janeiro, possibilitando a intervenção em vazios urbanos e imóveis subutilizados. Para as áreas públicas, é utilizada a Concessão de Direito Real de Uso não onerosa e por tempo indeterminado ou a Concessão de Uso Especial para fins de Moradia. Já para as áreas privadas, serão utilizados instrumentos como Auto de Demarcação Urbanística/Título de Legitimação da Posse ou Desapropriação.

No Plano de Urbanização, a forma de participação da população ocorre em reuniões e oficinas com representantes e moradores das áreas, bem como por intermédio de mídias tecnológicas. Os mecanismos de participação e acompanhamento deverão ser aplicados em todas as etapas: 1- Definição das áreas de intervenção; 2- Elaboração do Plano de Urbanização; 3- Informação a toda a população por meio de instrumentos de comunicação; 4- Execução das obras e 5- Regularização urbanística e fundiária.

Em cada área, são apontadas as seguintes ações 1- Apresentar as propostas para um grupo que represente a comunidade; 2- Realizar assembleias para informar e debater e 3- Chegar a um acordo comum da execução da obra na comunidade com apresentação do projeto a ser executado.

O Programa consiste em: montagem institucional, que define atores e respectivos papéis; elaboração dos projetos de lei para declarar as AEIS; elaboração dos planos de urbanização com diagnóstico e programa de intervenção urbanística e de regularização fundiária.

De modo mais específico, pretende-se consolidar o Plano de Urbanização do Morro da Providência (AEIS - Lei nº 3.643 de 12 de setembro de 2003)¹⁵; elaborar e implementar o Plano de Urbanização da Favela Pedra Lisa - (AEIS - Lei nº 5.378 de 25 de abril de 2012) com prazo dito como iniciado em janeiro de 2016 e com duração de um ano e regulamentar, elaborar e implementar o Plano de Urbanização das favelas São

¹⁵ O Plano de Urbanização do Morro da Providência será revisado para retomar as ações necessárias e o prazo inicia-se a partir da conclusão da ação civil pública em andamento, tendo duração de 1 ano.

Diogo e Moreira Pinto com prazo dito como iniciado até março de 2016 e com duração de um ano.

Finalmente, após revisar elementos fundamentais do PHIS, pode-se observar que o Plano possui grandes pretensões habitacionais, de emprego e de equipamentos de saúde, de educação e de cultura para a zona portuária da cidade do Rio de Janeiro sob o projeto Porto Maravilha.

4.3 O PHIS aos olhos institucionais

Para este trabalho, foi estabelecido contato com a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto (CDURP), na rua Sacadura Cabral, Saúde, Rio de Janeiro e com a Secretaria Municipal de Habitação (SMH, especificamente a Subsecretaria de Fomento à Produção Habitacional) para que se pudesse ter um panorama da situação atual da habitação de interesse social no Porto Maravilha, tendo em vista que correspondem a fontes institucionais que possuem ligação direta com a execução e aplicação do PHIS.

Foi realizada uma entrevista na sede da CDURP, em março de 2018, com o assessor de Desenvolvimento Econômico e Social que, por questões burocráticas, pediu para não ser identificado e não permitiu a gravação da mesma. Ele respondeu às perguntas elaboradas previamente, diretamente ligadas à habitação social e também deu informações extras em relação ao funcionamento da Companhia.

Em relação ao funcionamento do Porto Maravilha, o funcionário mencionou que o fundo do FGTS é repassado para a CDURP, porém a CDURP não possui o usufruto do fundo, não o manipula. Todo o dinheiro (recursos federais) é liberado ou não para a Porto Novo de acordo com o avanço das obras. Em relação à crise do Porto Maravilha, ele informou que a Porto Novo ficou parada por, aproximadamente, seis, sete meses, em 2017, devido à não comercialização de terrenos na zona portuária, o que gerou uma iliquidez e o não repasse de recursos do FGTS. Poucos CEPACs foram vendidos e houve um "caos", segundo o funcionário. Desse modo, a CDURP acionou um plano de emergência e a Comlurb e a Rio Luz voltaram a atuar na zona portuária nesse período. No final de 2017, houve uma renegociação com a Caixa para novo aporte de recursos e a dívida com a Porto Novo foi inteiramente quitada. O Fundo ganhou novamente liquidez, a operação urbana voltou e a Porto Novo está em vigor com iluminação, coleta de lixo e obras na zona portuária.

Em relação ao desenvolvimento do Porto Maravilha, segundo o funcionário entrevistado da CDURP, o ex-prefeito da cidade do Rio de Janeiro, Eduardo Paes, em seu governo, priorizou a parte turística do projeto, esforçando-se para atrair turistas, criando infraestrutura e instalando a fibra ótica para transmissão de dados. Segundo ele, o desafio para o futuro é de continuar o Porto Maravilha para o interior da zona portuária, já que a operação urbana ficou restrita à Orla Conde e à Praça Mauá. Mencionou vias que ainda precisam de atenção, como a Senador Pompeu, a Barão da Gamboa e a Francisco Bicalho. Mencionou também que as obras da linha três do VLT estão para começar na Av. Marechal Floriano.

Segundo o funcionário, o Porto Maravilha é uma operação muito grande e o prefeito atual pretende dar continuidade. Marcelo Crivella, segundo ele, está fortalecendo e se mantendo comprometido com a habitação de interesse social. Foi ele quem solicitou que a SMH obtivesse seu controle mais centralizado, desse modo, a CDURP somente cuida da infraestrutura e “não fica assoberbada”. Isso se deve ao fato de seu eleitorado majoritariamente possuir baixo poder aquisitivo e, que durante a campanha, o prefeito falou muito de casa popular. Logo, ele demonstra uma boa vontade, um esforço em manter a política pública. Ressalta-se que a visão apresentada é a do funcionário entrevistado.

O funcionário alegou que o Plano de Habitação de Interesse Social é “muito interessante”, mas só ficou a cargo da CDURP por dois anos, de 2015 a 2016. Foi dito também que engenheiros e arquitetos foram responsáveis pela localização das habitações. Atualmente, a Secretaria Municipal de Habitação centralizou a responsabilidade pelas habitações de interesse social. Com a crise política, a Caixa parou de investir recursos para a habitação de interesse social no Brasil e houve mudanças no banco também após a saída de Dilma Rousseff da presidência. O funcionário afirmou que a CDURP é responsável pela "gestão do território, pela interlocução, por conduzir, fiscalizar e promover o desenvolvimento econômico-social articulando com a administração pública, agindo como um facilitador". É responsável também pela "infraestrutura para receber famílias".

Segundo o Observatório das Metrôpoles (2015) há 476 unidades habitacionais de interesse social já contratadas e que terão aportes do Minha Casa Minha Vida, sendo 116 na rua Nabuco de Freitas (34 unidades entregues somente, porém vinculadas ao Programa Morar Carioca), outras 260 correspondem aos projetos para a Unilever e para a Silvino Montenegro e 100 unidades serão construídas na rua Cardoso Marinho, Nº 68, em Santo

Cristo. Exceto o projeto para a Silvino Montenegro, cujo terreno é federal, os demais projetos foram viabilizados com a desapropriação de terrenos municipais.

Durante trabalho de campo, foi possível verificar que o projeto da rua Cardoso Marinho não está pronto nem em construção, pois lá funciona uma garagem de ônibus.

Fotos 7 e 8: Empreendimento que seria de uso habitacional na rua Cardoso Marinho, em Santo Cristo, é uma garagem – Santo Cristo, Rio de Janeiro



Fonte: trabalho de campo, abril de 2018. Lívia Maria Magalhães.

Uma reportagem¹⁶ para a Empresa Brasil de Comunicação (EBC) comunicava que a prefeitura do Rio entregou, no dia 26/09/13, em Santo Cristo, 34 unidades habitacionais vinculadas ao Programa Morar Carioca, que faz parte do Programa Minha Casa Minha Vida. Logo, são as unidades mencionadas no parágrafo anterior, que foram entregues na Rua Nabuco de Freitas. Os apartamentos foram distribuídos em dois prédios de cinco andares. No mesmo dia, também foi veiculada uma reportagem¹⁷ pelo site oficial da Prefeitura do Rio de Janeiro informando sobre a entrega das 34 unidades habitacionais com aporte do MCMV. Segundo a mesma, “foram entregues apartamentos de 42 m², equipados com sala, dois quartos, cozinha, banheiro, área de serviço e varanda. Os idosos e portadores de necessidades especiais receberam imóveis nas unidades térreas. São dois blocos de 14 e 20 apartamentos, distribuídos em cinco pavimentos. As famílias que estão sendo reassentadas moravam na área onde o programa Morar Carioca vai construir um centro esportivo. ”

¹⁶ Link da reportagem: <http://www.ebc.com.br/noticias/brasil/2013/09/familias-sao-beneficiadas-pelo-projeto-morar-carioca-no-rio>.

¹⁷ Link da reportagem: <http://www.rio.rj.gov.br/web/smhc/exibeconteudo?id=4389856>.

Voltando para a entrevista, segundo o funcionário da CDURP, os únicos projetos já licenciados são os da Unilever e os da Silvano Montenegro, de modo que as obras para a construção de em torno de 200 habitações devem começar em breve. O funcionário ressaltou que os projetos dependem de licenciamentos, analisam impactos e são responsáveis por todo um reordenamento espacial.

Em relação ao apoio da CDURP a ocupações organizadas Quilombo da Gamboa, Mariana Criola e Chiquinha Gonzaga, o funcionário disse que o suporte dado é pontual, a CDURP tendo atuado como uma ponte entre a Secretaria Municipal de Habitação e as ocupações para acesso ao programa Minha Casa Minha Vida Entidades, além de ter estimulado a participação delas na execução do PHIS. Foi feito também um monitoramento para ver se os prédios onde as ocupações estavam ofereciam riscos.

O funcionário alegou a importância da "mobilidade na dinâmica social do território", de "integrar e adensar moradores", o que ainda é distante da realidade portuária. Alegou também a importância dessa área no sentido de expansão econômica da cidade, mencionando que a Barra da Tijuca ainda se expande, mas o acesso é complicado e que só a zona portuária oferece condições para uma expansão, um crescimento maior, até por ser "no coração do Rio". Assim, haveria uma nova dinâmica na cidade, uma maior movimentação de pessoas com fluxos facilitados pelo túnel Marcelo Alencar, pela Central do Brasil e pela Rodoviária.

O funcionário mencionou que a CDURP possui real interesse pela permanência da população local na zona portuária, "pela circulação, pela vida real, cotidiana e social ativa, pelo crescimento e dinamismo econômico", enfim, pessoas que morem e gerem renda, empregos, aumentando o índice de desenvolvimento humano. Por isso foi e está sendo feito, segundo ele, todo um investimento na atração de empreendimentos âncoras como a sede da L'oreal.

O funcionário deu a informação que nada de concreto foi feito até hoje em relação ao PHIS, que ainda está na fase de estudos de impactos, de planejamento e de diagnóstico, com mapeamento de locais com possibilidade de construção. A seleção das famílias inscritas no cadastro único fica por parte da SMH e consta com características socioeconômicas como número de filhos e renda per capita.

Desse modo, a CDURP planeja e executa as etapas da revitalização, possuindo também capacidade operacional junto com a Caixa Econômica Federal de administrar as habitações de interesse social. A Secretaria Municipal de Habitação, segundo o funcionário, é responsável por todo o processo de habitação social. A CDURP realiza

estudos sobre a vacância de imóveis, sobre famílias sem teto, dentre outros, e os passa para a SMH, que pode construir e gerenciar unidades habitacionais de forma mais centralizada.

Segundo o funcionário, deveria haver uma cláusula do lucro bruto das operações materiais, que poderiam ter aproveitado recursos, obrigando a provisão de mais unidades de habitação social. Se tivesse sido assim, hoje já haveria "por baixo" 500 unidades habitacionais. Assim, segundo ele, a "questão da habitação social", tão importante, não foi pensada no início do Porto Maravilha.

A Secretaria Municipal de Habitação foi buscada, inicialmente, por meio de telefonema. Desse modo, foi orientado que um e-mail fosse enviado à Adriana Lima, coordenadora de Fomento à Produção Habitacional. O e-mail foi enviado, no entanto, não foi respondido e houve nova tentativa de contato por telefone, tentativa essa que não gerou frutos. Assim sendo, foi feita uma visita pessoal à subsecretaria de Fomento. No dia da visita, Adriana não estava, mas outra funcionária prometeu que a coordenadora entraria em contato. Assim, dias depois Adriana solicitou o envio das perguntas por e-mail e as respondeu e enviou de volta também por e-mail. Seguem abaixo as respostas:

1) Atualmente, a Secretaria Municipal de Habitação centralizou a responsabilidade pelas habitações de interesse social na zona portuária sob o projeto do Porto Maravilha?

Resposta: "Sim, agora a responsabilidade é da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação, através da Subsecretaria municipal de habitação. "

2) O que foi feito até hoje em relação ao PHIS? Há outras habitações já concluídas e entregues?

Resposta: "O Plano Municipal está sendo revisto pela Subsecretaria Municipal de Habitação."

3) Há uma previsão de unidades para os bairros Gamboa, Saúde e Santo Cristo?

Resposta: "Há previsão de produção de 367 unidades habitacionais. "

4) Há metas com um cronograma apresentando definição de prazos e fonte de recursos?¹⁸

Resposta: “As metas e o cronograma estão sendo estudados junto ao Ministério das Cidades.”

Assim sendo, finalizando o capítulo, é trazida a fala de Eduardo Paes, prefeito da cidade do Rio de Janeiro na época em que o PHIS foi lançado, no dia 1º de outubro de 2015. Segundo ele, " a infraestrutura da Região Portuária está ficando pronta. A cidade, sob o ponto de vista do espaço público, está se construindo ali. Mas, acima de tudo, a cidade se faz com gente. O grande desafio é essa ocupação que vai se dar na região. Não queremos um gueto só com pessoas pobres e só com pessoas ricas. A gente quer que a população original permaneça ali e que outras pessoas venham, que tenha muita gente morando e trabalhando." (Prefeitura do Rio de Janeiro, 2015.)

Tendo como base o Estatuto das Cidades, a legislação atuante sobre a AEIU já visava à provisão de habitação de interesse social no âmbito do projeto Porto Maravilha desde antes do PHIS, além das leis complementar e ordinária já vigentes para a área desde 2014, que visavam ao aumento da produção de moradias com a alta estimativa de atração de 70 mil novos moradores provenientes de todas as camadas sociais, promovendo a mistura social no uso da terra urbana. Logo, é possível perceber que o respaldo da lei para a HIS e para o incremento habitacional na zona portuária não veio somente a partir do PHIS, que é de 2015.

O PHIS é um documento bastante completo, com respaldo da legislação e participação de agentes públicos e privados (o plano alega, inclusive, a participação da sociedade civil). Possui uma metodologia embasada na escala nacional do SNHIS, com levantamento de imóveis potenciais para HIS no centro. O Plano também exalta o uso da zona portuária por pessoas de diversas camadas sociais, já que potencializaria a dinâmica urbana e econômica da AEIU e entorno. As ações do plano dizem respeito, dentre outros, ao levantamento fundiário para produção de HIS, desapropriações, elaboração de projetos de licenciamento, contratação da produção efetiva das habitações, equipamentos de cultura, esporte, lazer, educação e saúde, melhoria habitacional e assistência técnica, criação e regularização fundiária de AEIS e locação social. Dentre os elementos que o documento mostra para a política habitacional efetiva e consistente estão o mercado de

¹⁸ A pergunta que se refere à existência de metas em cronograma com definição de prazos e fontes de recursos foi feita a fim de verificar se as respostas seriam diferentes ou equivalentes à informação provida pelo PHIS (2015).

crédito, o mercado imobiliário, a política fiscal, a gestão urbana, as características sócio-demográficas e sócio-econômicas das famílias que residem na área, os equipamentos públicos e comunitários para a atual e futura população, a geração de emprego e de renda e o aspecto da mobilidade urbana.

O plano deixa explícita a preocupação em promover o adensamento da área central, reafirmando a meta de atrair 70 mil novos moradores, e enfatiza que esses moradores fariam parte de todas camadas sociais, com distribuição desejada de 35 a 40% de zero a seis salários mínimos, de 35 a 40% de 6 a 10 salários mínimos e de 20 a 30% acima de 10 salários mínimos. Essa preocupação até se justifica pelo dado do Censo de 2010, que mostrava que a AEIU apresentava menor densidade demográfica do município.

As ações da SMH e da CDURP anteriores ao PHIS em prol da HIS, em 2010, promoveram, conforme previamente mencionado, desapropriações de 17 imóveis, mas não se sabe o que isso de fato resultou no sentido de benefícios sociais. Além disso, foram elaborados projetos para 500 unidades habitacionais, porém, não há informações precisas sobre a concretização dos mesmos. Os empreendimentos de autogestão, por mais que, teoricamente, recebam apoio institucional da CDURP e da prefeitura, não recebem aportes financeiros. Das 476 unidades habitacionais sociais já contratadas com aportes do MCMV, só há 34 entregues em Santo Cristo, porém, são vinculadas ao Programa Morar Carioca e não ao PHIS propriamente dito. O funcionário entrevistado da CDURP menciona a existência do licenciamento de 200 habitações relacionadas ao PHIS, porém a funcionária da SMH assegura a previsão de 367 unidades habitacionais, ou seja, são informações diferentes e não parece haver formalidade, concomitância e seriedade na divulgação das mesmas.

O plano trabalha com metas até 2026 com previsão de, ao todo, 5.100 unidades habitacionais, porém, na resposta à pergunta sobre cronograma e prazos, nada de concreto é dito em nenhuma das duas entrevistas. O funcionário da CDURP que foi entrevistado mencionou que o atual prefeito está comprometido com a HIS no Porto Maravilha e também mostra que a Companhia possui interesse na permanência da população que já morava na zona portuária, no adensamento da área e na atração de pessoas de camadas sociais distintas para gerar circulação, “vida” cotidiana e ativa, mas admite que nada de concreto foi feito em relação ao Plano. Não se fala nada em termos de materializações de previsões, nem nas entrevistas, nem nos materiais usados durante a pesquisa bibliográfica, nem na mídia, isto é, fica nítido que nada de efetivo foi realmente realizado em relação ao PHIS.

Durante a entrevista com a funcionária da SMH, é informado que o Plano Municipal está sendo revisto pela Secretaria, o que suscita questionamento. Ela não se refere ao PHIS propriamente dito e, mesmo que se referisse a ele, é questionável se essa revisão é realmente necessária, na medida em que o mesmo já é apresentado em sua versão final e, que para chegar à versão final, foram realizadas audiências públicas e uma conferência, além de terem sido incorporados apontamentos e críticas do Observatório das Metrôpoles.

Além de todas as deficiências apontadas no capítulo, no quesito de política habitacional em escala nacional para a população não abastada, outro ponto crítico é a postura que o poder público vem optando por tomar no contexto atual das reestruturações espaciais na cidade, privilegiando o capital e não os serviços sociais.

Com base em todos os apontamentos, pode-se dizer que o plano é necessário tendo em vista que, de acordo com o Censo do IBGE de 2010, a maior parte da população da AEIU possuía renda familiar até a primeira faixa do MCMV (o que é apontado no próprio plano) e inúmeras famílias moram em habitações em condições precárias, que demandam melhorias e até mesmo programas de regularização fundiária. Historicamente, a zona portuária abriga uma população não privilegiada do ponto de vista econômico.

Nessa pesquisa, o principal fator que justifica a adoção de um plano de habitação social na zona portuária refere-se a sua situação geográfica, que constitui parte da área central da cidade. A moradia social no centro é importantíssima do ponto de vista geográfico por todas as vantagens locacionais que a área central oferece, tais como proximidade com o local de trabalho e acessibilidade a outras localidades da cidade. As pessoas, ao morarem no centro, não terão maior rendimento salarial, mas sim menores custos com transporte, maior qualidade de vida devido ao menor tempo gasto com deslocamentos e devido à grande possibilidade de acesso a equipamentos culturais, de serviços e de lazer.

5. USOS DA TERRA E PRODUÇÃO DO ESPAÇO NA ZONA PORTUÁRIA DO RIO DE JANEIRO

Tendo em vista a área de estudo, julgou-se necessária uma análise sócio-espacial da mesma, a fim de sua caracterização, até mesmo para analisar se a área oferece boas condições para e/ou justifica seu uso com habitações de interesse social. Para isso, foi feito um levantamento a respeito dos usos da terra urbana e também foi analisada a produção do espaço nos bairros de interesse da pesquisa (Gamboa, Saúde e Santo Cristo).

Uma reflexão importante a respeito da produção do espaço e que também está ligada à reestruturação espacial na cidade é concernente aos agentes produtores do espaço urbano, que, segundo Corrêa,

[...] não é resultado da “mão invisível do mercado”, nem de um Estado hegeliano, visto como entidade supraorgânica, ou de um capital abstrato que emerge de fora das relações sociais. É consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade. (CORRÊA, 2011, p. 43)

Dessa forma, o capital não é agente social concreto. Capel (1972) a partir de uma perspectiva crítica, considera que o espaço urbano possui alguns agentes cujas ações não são livres, soltas ou desarticuladas, mas sim enquadradas em regras, normas, planos diretores e posturas municipais, isto é, estão sob a legislação. Porém, o aparato da lei pode ser apenas escrito e anunciado, sem ser, necessariamente, cumprido, o que pode esconder os reais interesses das práticas espaciais.

Corrêa (1989), inspirado por Capel (1972), considera cinco agentes produtores do espaço, sendo eles: proprietários dos meios de produção; proprietários fundiários; promotores imobiliários; Estado e grupos sociais excluídos. Já para Capel (1972) os agentes são: proprietários dos meios de produção; proprietários do solo; proprietários imobiliários e as empresas de construção e organismos públicos (o Estado).

Tendo em vista que o papel do poder público foi abordado no capítulo 4, este capítulo pretende abordar a ação de outros agentes. Dessa forma, foram aplicados questionários com moradores dos bairros Gamboa, Saúde e Santo Cristo e, por fim, foi apresentado um panorama da situação atual em relação ao mercado imobiliário de imóveis, principalmente com fins residenciais para o mercado também na área de estudo.

5.1 O uso da terra urbana na zona portuária

A fim de refletir se a zona portuária, como zona periférica do centro, é uma área majoritariamente residencial ou não, foi feito um levantamento a respeito do uso da terra urbana nos bairros Gamboa, Saúde e Santo Cristo. Dessa maneira, foram listados domicílios e estabelecimentos, sendo eles estabelecimentos comerciais, de serviços e/ou empresariais.

As ruas selecionadas para o mapeamento foram: rua Nabuco de Freitas, rua Santo Cristo, rua Barão da Gamboa, rua Pedro Alves e avenida Cidade de Lima no bairro Santo Cristo; rua Pedro Ernesto, rua do Livramento e rua Barão de São Félix no bairro Gamboa e, finalmente, rua Camerino, rua Sacadura Cabral, avenida Barão de Tefé e avenida Venezuela no bairro Saúde (Mapa 3). Os critérios de seleção das vias foram: ligação direta com o CBD e as ruas principais, mais estruturantes dos bairros, que sofreram impactos do Porto Maravilha. Foi feito um mapeamento com base nos dados de 2010 e um com base nos dados atualizados, de 2018.

No que diz respeito aos aspectos de operacionalização do mapeamento, foram utilizados como base de dados o Censo de 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) para o Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos – CNEFE (para dados não-gráficos, referentes às informações dos domicílios e estabelecimentos) e do Instituto Pereira Passos (para os dados gráficos, referentes às ruas, quadras e demais informações cartográficas). Foi realizado o georreferenciamento de cada domicílio e estabelecimento através da plataforma *My Maps* do *Google*, inserindo uma tabela com as informações pertinentes à cada construção. Assim, o campo de endereço foi o parâmetro utilizado para georreferenciar, na plataforma, cada construção, obtendo coordenadas em latitudes e longitudes, e o posicionamento referente à superfície terrestre. As informações do CNEFE eram referentes ao ano de 2010 e os dados do IPP foram obtidos por *download* em 2014. Para o mapeamento de 2018, foram feitos trabalhos de campo nos meses de abril e maio do mesmo ano com a finalidade de identificar os imóveis e as possíveis mudanças ocorridas.

No entanto, algumas ruas não foram mapeadas no ano de 2018. Durante aplicação de questionários com moradores, foi alertado o fato de a rua Barão de São Félix passar por problemas de segurança e a rua do Livramento vivenciar problemas com territorialização do tráfico de drogas, contando com quatro “bocas de fumo”. Uma moradora mencionou que há vários imóveis que foram invadidos nessa rua, porque as

obras iniciadas pela prefeitura não foram finalizadas. As demais ruas não foram visitadas nos trabalhos de campo por estarem localizadas em áreas de risco. O Mapa 4, que virá logo a seguir, localiza a área de estudo.

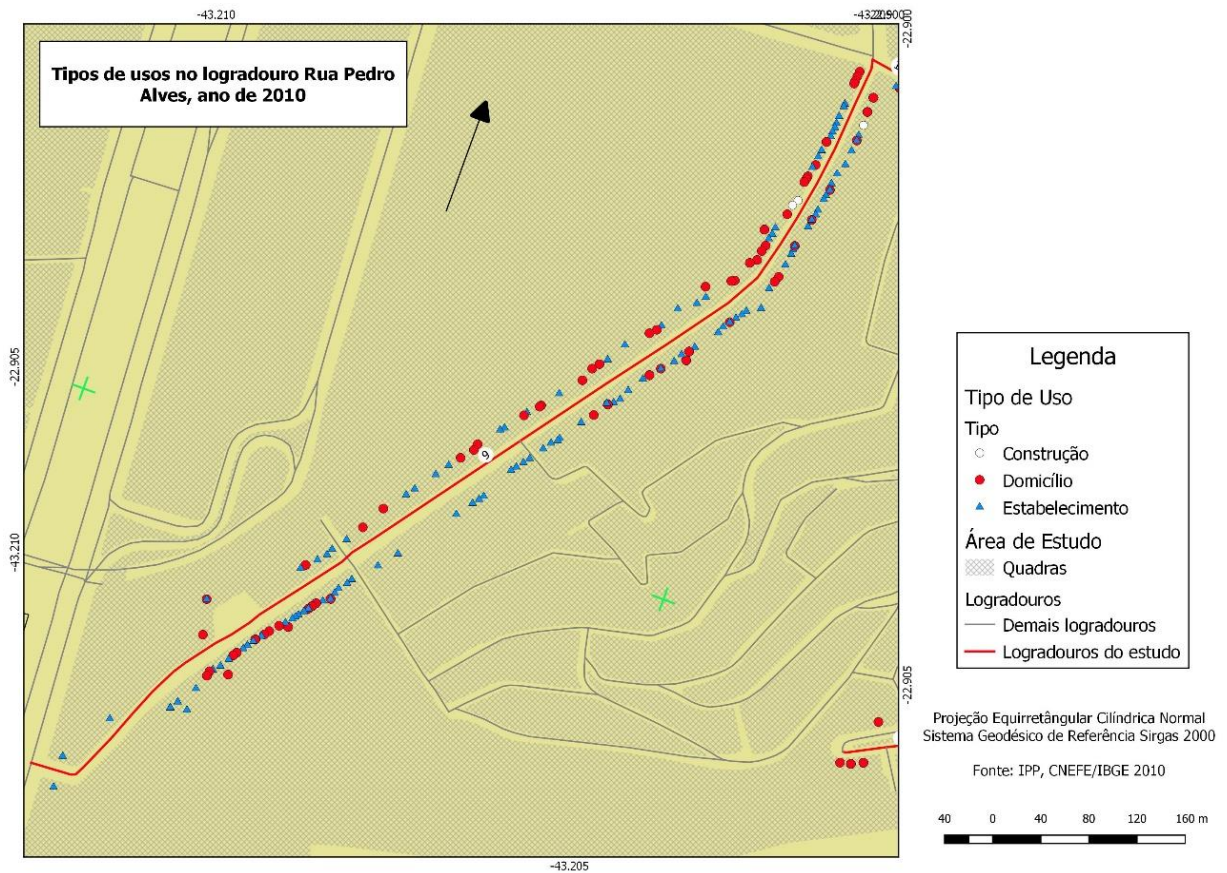
Mapa 4 – Logradouros da área de estudo – Zona Portuária, Centro do Rio de Janeiro



Fonte: IPP, CNEFE e IBGE, 2010

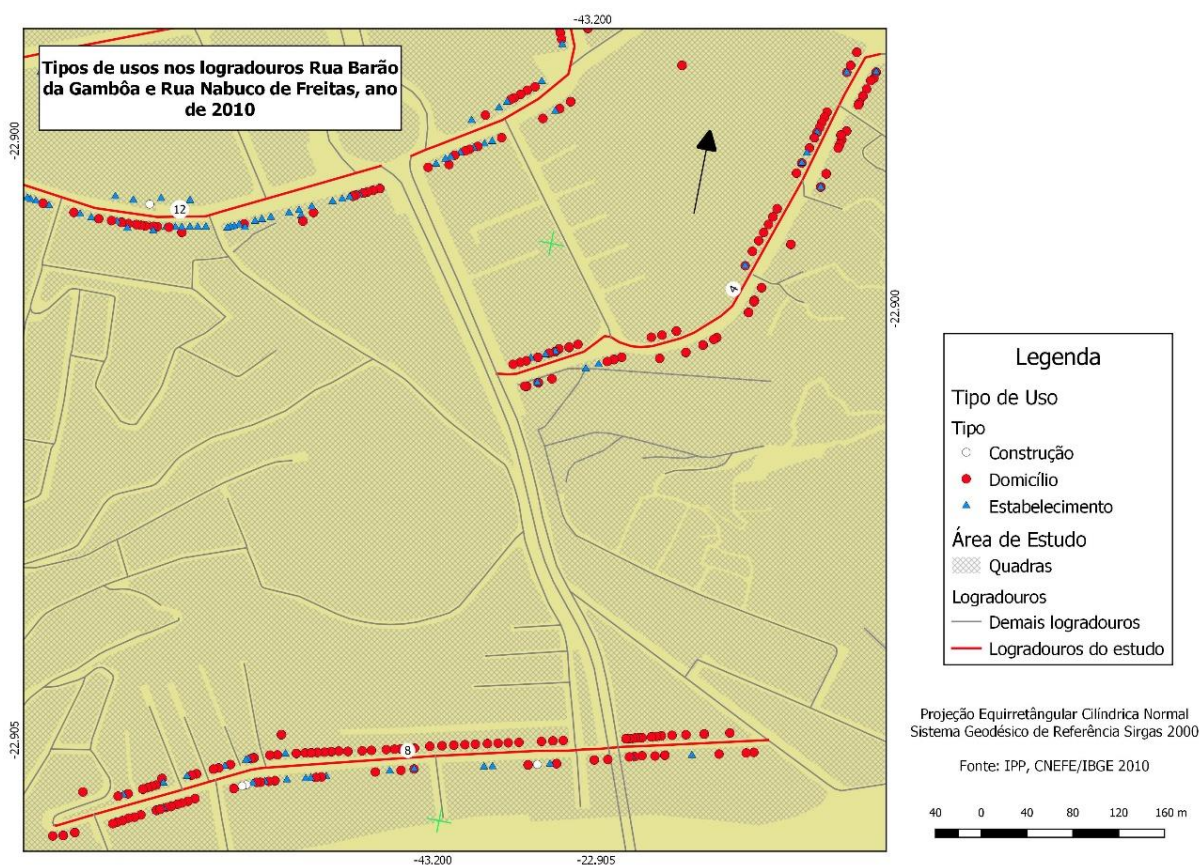
O mapa 5 é referente ao ano de 2010 e mostra a rua Pedro Alves, em Santo Cristo. Foram mapeados 369 imóveis, sendo que 217 configuram domicílios e 148 configuram estabelecimentos. Os outros estavam em construção. Ou seja, a via apresentava predominância de domicílios.

Mapa 5 – Tipos de usos no logradouro Rua Pedro Alves, ano de 2010



O mapa 6 é referente ao ano de 2010 e mostra a rua Barão da Gamboa, em Santo Cristo. De 407 imóveis mapeados, 368 são domicílios e 34 são estabelecimentos. Os demais estavam em construção. No mesmo mapa, também está a rua Nabuco de Freitas, em Santo Cristo, onde foram mapeados 375 imóveis, sendo 39 estabelecimentos, 329 domicílios e os demais em construção, logo, as vias apresentavam um número muito maior de domicílios.

Mapa 6 - Tipos de usos nos logradouros Rua Barão da Gamboa e Rua Nabuco de Freitas, ano de 2010

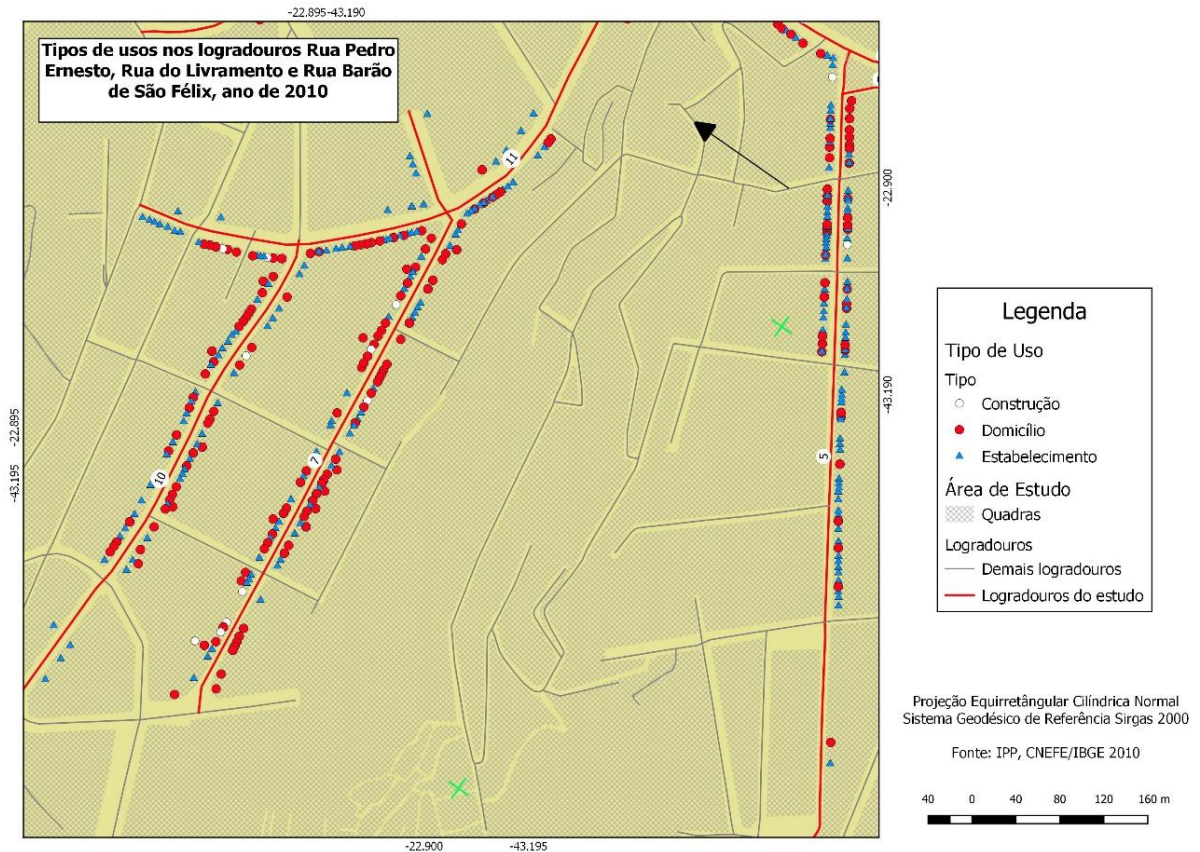


O mapa 7 é referente ao ano de 2010 e mostra três vias do bairro Gamboa. Na rua Barão de São Félix, 392 imóveis foram mapeados, sendo 126 estabelecimentos, 263 domicílios e os outros dois estavam em construção. Mostra também a rua do Livramento, onde foram localizados 353 imóveis, sendo 64 estabelecimentos, 282 domicílios e os demais estavam em construção. A última rua do mapa é a Pedro Ernesto, em 2010, onde foram mapeados 187 imóveis, sendo 61 estabelecimentos, 124 domicílios e os outros dois estavam em construção. Os dados mostram que, nas vias desse mapa, o número de domicílios era maior que o de estabelecimentos.

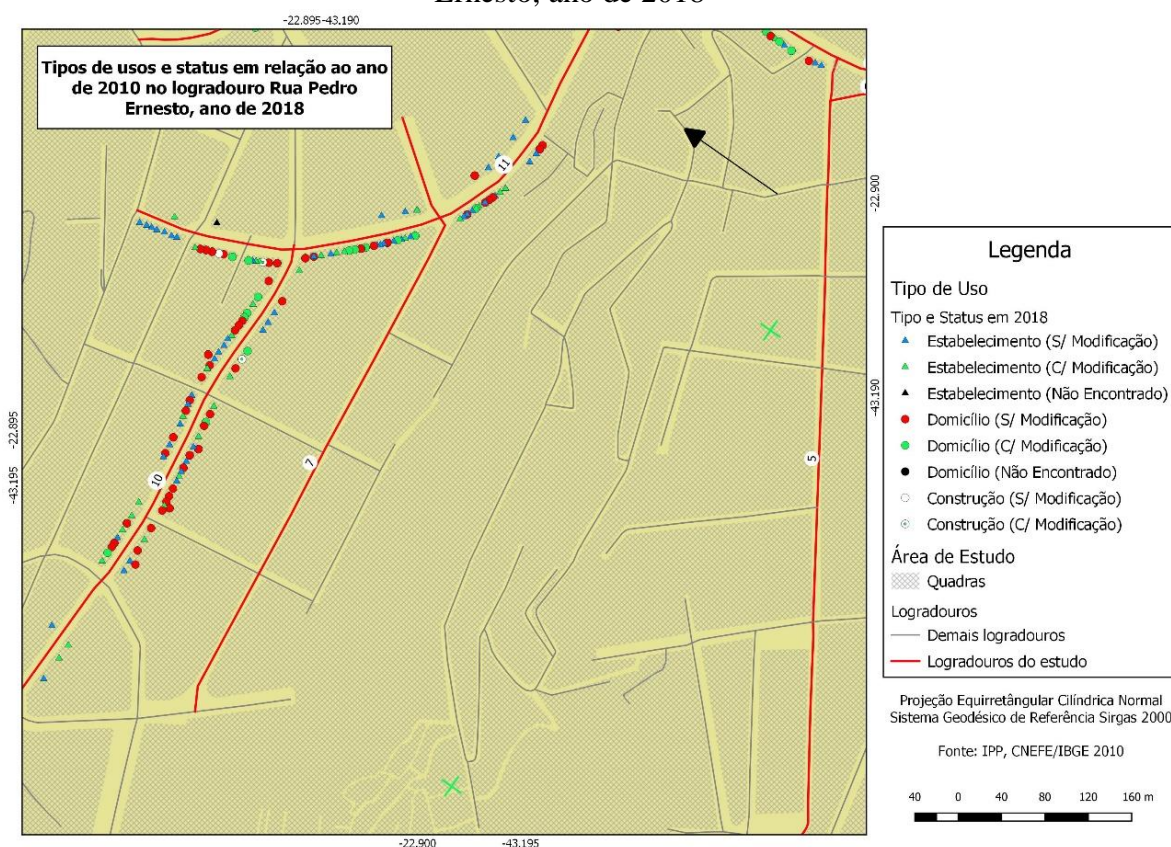
A rua Pedro Ernesto também foi mapeada em 2018, apresentando 36 alterações em relação ao mapeamento de 2010. Das alterações, 27 imóveis tornaram-se abandonados/vagos (16 eram estabelecimentos e 11 eram residências); 1 imóvel passou de residência para estabelecimento; 2 imóveis que estavam em construção tornaram-se estabelecimentos comerciais; 4 estabelecimentos tornaram-se domicílios e 6 imóveis estão hoje disponíveis para venda/aluguel (desses, 1 era residencial e 5 eram

estabelecimentos). Chama a atenção o fato que, das alterações sofridas, é maior a quantidade de imóveis que estão abandonados/vagos e/ou disponíveis para venda/aluguel em 2018. O mapa de 2018 para essa rua é o mapa 7.

Mapa 7 – Tipos de usos nos logradouros Rua Pedro Ernesto, Rua do Livramento e Rua Barão de São Félix, ano de 2010



Mapa 8 – Tipos de usos e status em relação ao ano de 2010 no logradouro Rua Pedro Ernesto, ano de 2018

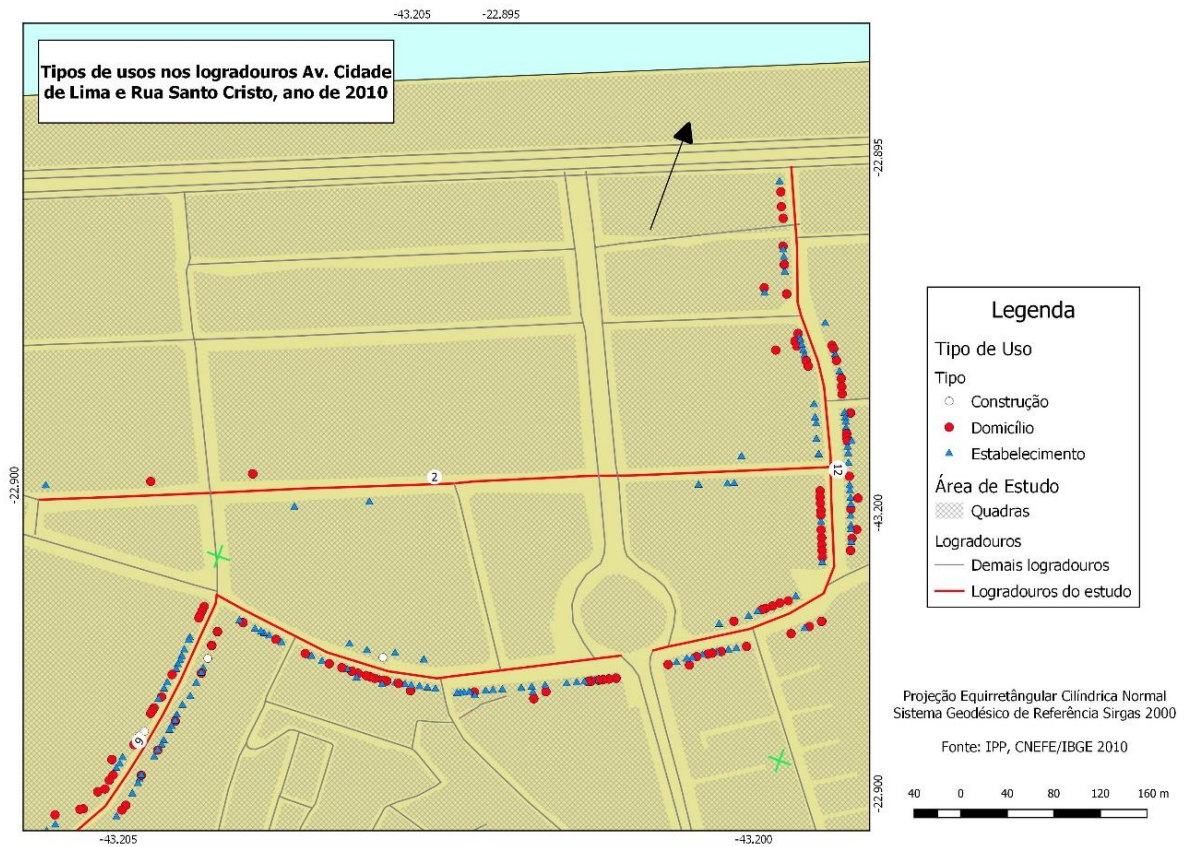


O mapa 9 é referente ao ano de 2010 e mostra a avenida Cidade de Lima, em Santo Cristo. De 28 imóveis mapeados, 8 eram estabelecimentos e 20 eram domicílios. No mesmo mapa, também está a rua Santo Cristo, em Santo Cristo, onde foram mapeados 351 imóveis, sendo 136 estabelecimentos, 212 domicílios e os demais estavam em construção. Logo, as duas vias apresentavam um número maior de domicílios.

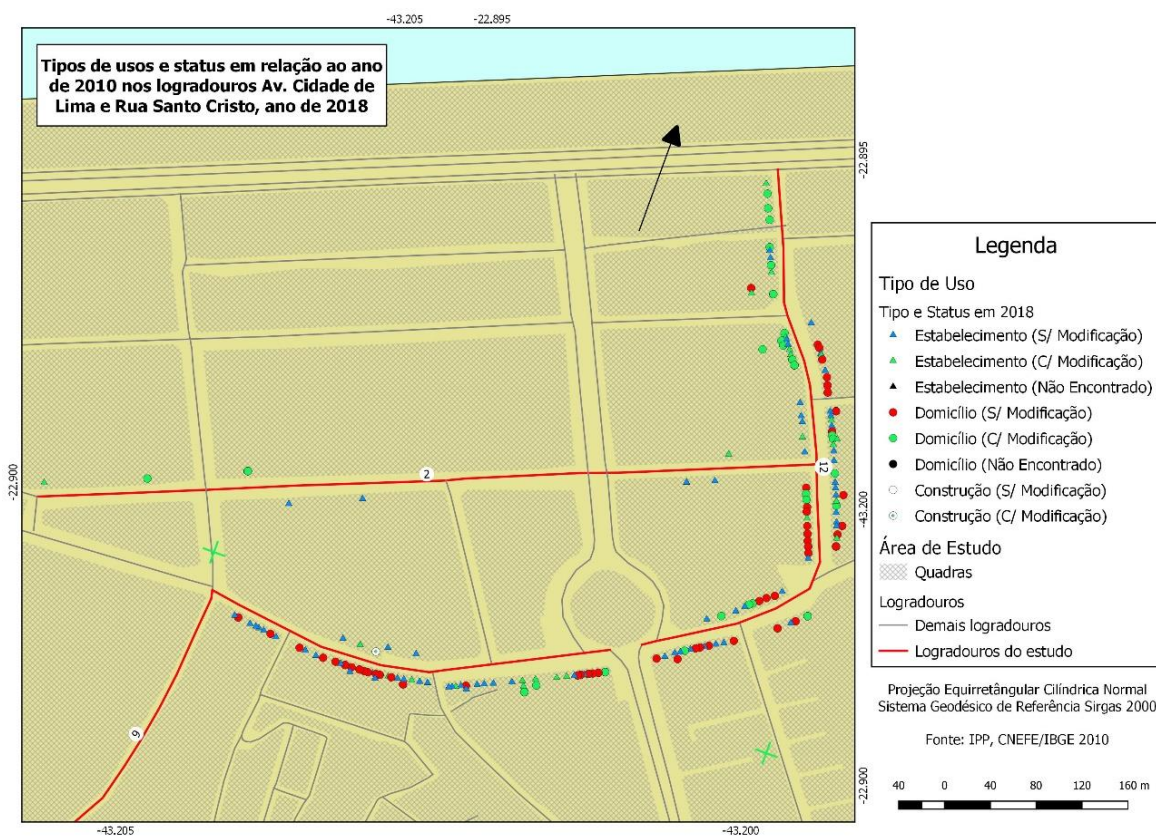
Em 2018, mediante trabalho de campo, foram verificadas 22 alterações na Avenida Cidade de Lima em relação ao ano de 2010, sendo que, em todas, os imóveis passaram de domicílio para abandonado/vago. Já na rua Santo Cristo, foram verificadas 119 alterações em 2018. Das alterações, 54 imóveis tornaram-se abandonados/vagos (19 eram estabelecimentos, 1 estava em construção e 34 eram domicílios); 34 tornaram-se imóveis disponíveis para venda/aluguel (23 eram domicílios, 1 estava em construção e 10 eram estabelecimentos); 13 imóveis mudaram de domicílios para estabelecimentos; 1 mudou de estabelecimento para domicílio e 17 imóveis que foram mapeados em 2010 não foram localizados no trabalho de campo.

Desse modo, das alterações sofridas, mais uma vez, o que chama atenção é a maior quantidade de imóveis que estão abandonados/vagos e/ou disponíveis para venda/aluguel em 2018. As alterações no uso da terra urbana podem ser conferidas no mapa 10.

Mapa 9 – Tipos de usos nos logradouros Av. Cidade de Lima e Rua Santo Cristo, ano de 2010



Mapa 10 – Tipo de usos e status em relação ao ano de 2010 nos logradouros Av. Cidade de Lima e Rua Santo Cristo, ano de 2018



Os mapas 11 e 12 mostram as ruas Barão de Tefé, Camerino, Sacadura Cabral e a avenida Venezuela, todas no bairro Saúde, em 2010 e em 2018.

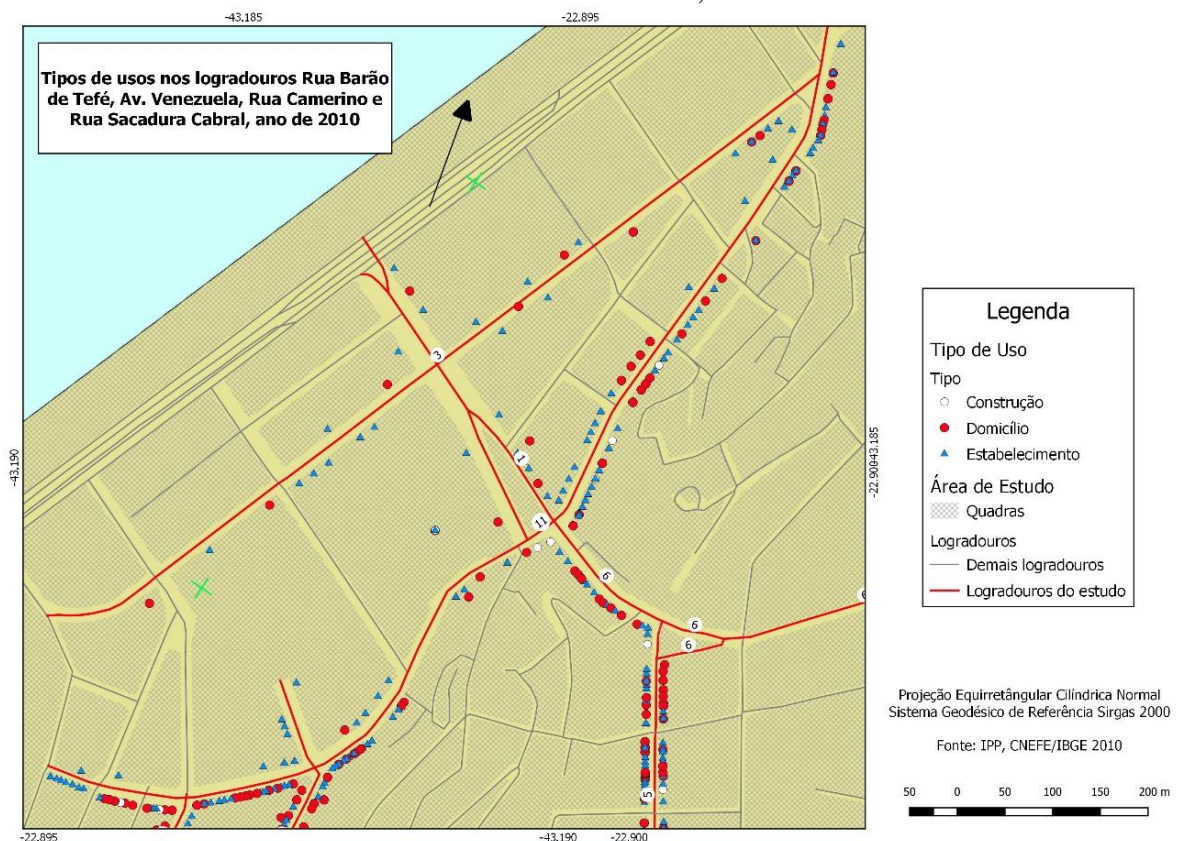
Em 2010, na rua Barão de Tefé, foram mapeados 10 imóveis, sendo 8 estabelecimentos e 2 domicílios. Na rua Camerino, dos 33 imóveis verificados em 2010, 13 eram estabelecimentos e 20 eram domicílios. Na rua Sacadura Cabral, de 529 imóveis mapeados, 169 eram estabelecimentos, 342 domicílios e os outros 18 estavam em construção. Na Avenida Venezuela, foram mapeados 178 imóveis, 1 estava em construção, 141 eram domicílios e 36 eram estabelecimentos. Com isso, pode-se dizer que, em relação ao uso da terra urbana, a maior parte mapeada em 2010 para as ruas estudadas foi de domicílios, exceto a rua Barão de Tefé.

Para o mapeamento de 2018, as ruas apresentaram algumas modificações em relação ao ano de 2010. Na rua Barão de Tefé, houve ao todo 7 modificações: um estabelecimento tornou-se disponível para venda/aluguel; 4 imóveis tornaram-se vagos/abandonados (3 eram estabelecimentos e 1 era um domicílio) e 2 domicílios

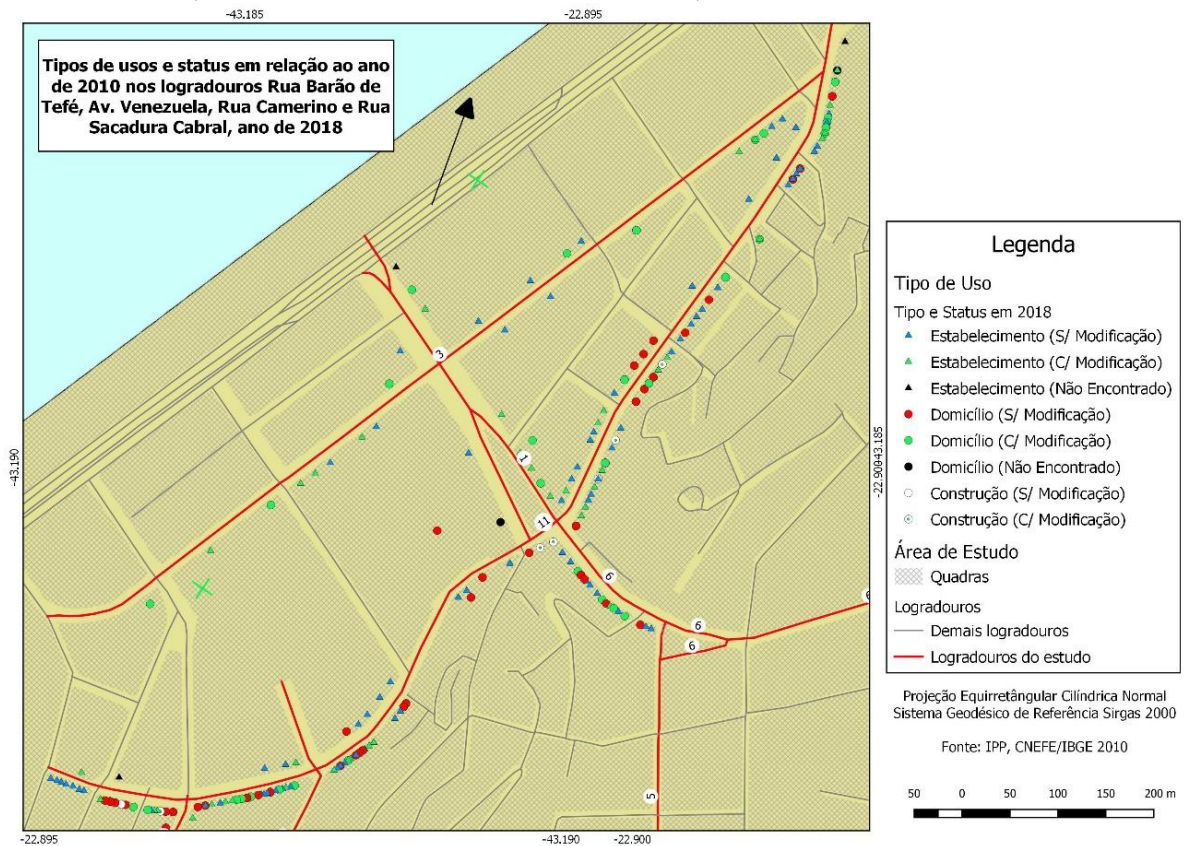
tornaram-se estabelecimentos. Na rua Camerino, houve apenas 7 modificações também: 2 eram domicílios e tornaram-se estabelecimentos; 1 era estabelecimento e tornou-se domicílio e 4 tornaram-se abandonados/vagos (2 domicílios e 2 estabelecimentos anteriormente). Na rua Sacadura Cabral, foram mapeadas 88 modificações, das quais: 14 tornaram-se estabelecimentos (6 eram domicílios e 8 estavam em construção); 5 tornaram-se domicílios (3 eram estabelecimentos e 2 estavam em construção); 47 tornaram-se abandonados/vagos (8 eram estabelecimentos, 19 eram domicílios e 20 estavam em construção); 15 estão disponíveis para venda/aluguel (6 eram domicílios, 8 estabelecimentos e 1 em construção) e, por fim, 7 imóveis não foram localizados no trabalho de campo. Na Avenida Venezuela, houve 140 alterações, sendo que em todas elas, de modo impressionante, os imóveis tornaram-se abandonados/vagos, até porque a maior parte era de domicílios (134 eram domicílios e 6 eram estabelecimentos).

Assim sendo, novamente chama atenção o fato de que a maior parte de alterações se deve a imóveis que se tornaram abandonados/vagos e/ou disponíveis para venda/aluguel em 2018.

Mapa 11 – Tipos de usos nos logradouros Rua Barão de Tefé, Av. Venezuela, Rua Camerino e Rua Sacadura Cabral, ano de 2010



Mapa 12 – Tipos de usos em relação ao ano de 2010 nos logradouros Rua Barão de Tefé, Av. Venezuela, Rua Camerino e Rua Sacadura Cabral, ano de 2018



Tendo apresentado o mapeamento, seguem abaixo algumas fotos tiradas durante trabalho de campo para a pesquisa.

Foto 9: Imóveis disponíveis para venda e aluguel - Saúde, Rio de Janeiro



Fonte: trabalho de campo, abril de 2018. Livia Maria Magalhães.

Foto 10: Jardim Suspenso do Valongo ao lado de construção abandonada - Saúde, Rio de Janeiro



É interessante notar a existência de uma construção em ruínas ao lado de outra tão importante no contexto histórico-cultural da zona portuária. Fonte: trabalho de campo, abril de 2018. Livia Maria Magalhães.

Foto 11: Imóveis disponíveis para venda e aluguel - Saúde, Rio de Janeiro



Fonte: trabalho de campo, abril de 2018. Livia Maria Magalhães.

Foto 12: Imóveis abandonados e disponíveis para venda e aluguel – Gamboa, Rio de Janeiro



Fonte: trabalho de campo, maio de 2018. Lívia Maria Magalhães.

Foto 13 – Imóvel degradado e disponível para aluguel - Saúde



Fonte: trabalho de campo, abril de 2018. Lívia Maria Magalhães.

Foto 14: Dois imóveis abandonados, um fruto do Porto Maravilha e um anterior ao projeto - Saúde, Rio de Janeiro



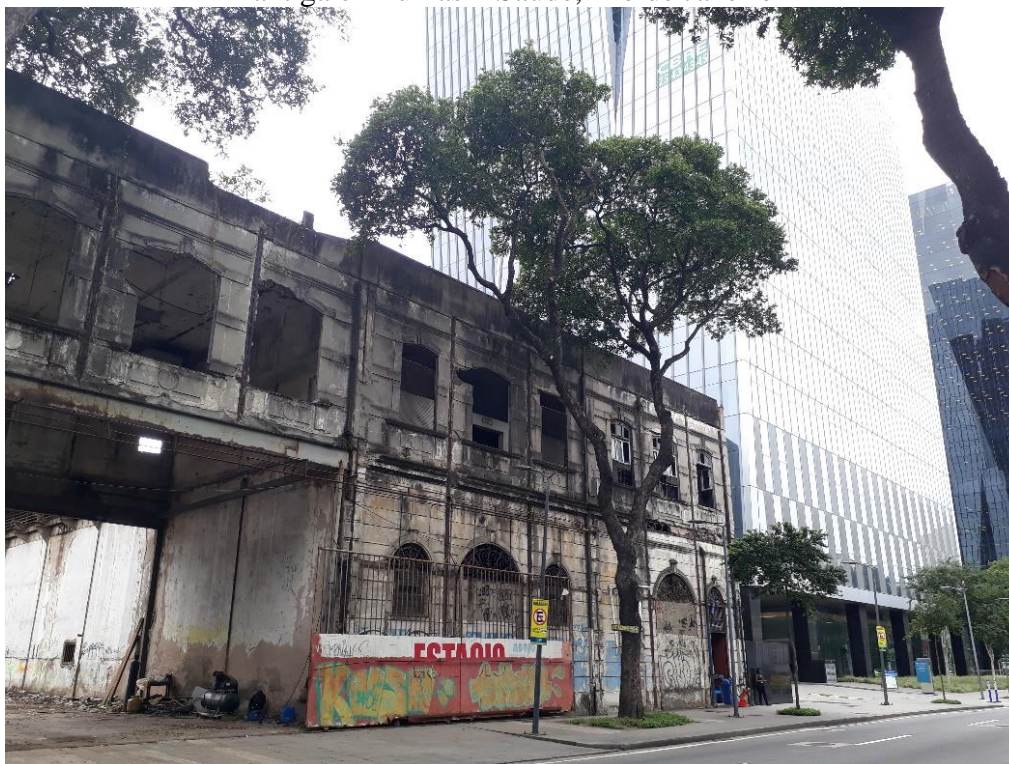
Fonte: trabalho de campo, abril de 2018. Livia Maria Magalhães.

Foto 15 - Imóvel abandonado (Antiga Ocupação de sem teto Zumbi dos Palmares) – Saúde, Rio de Janeiro



Fonte: trabalho de campo, abril de 2018. Livia Maria Magalhães.

Foto 16: Um prédio corporativo fruto do Porto Maravilha ao lado de uma construção antiga em ruínas – Saúde, Rio de Janeiro



Fonte: trabalho de campo, abril de 2018. Lívia Maria Magalhães.

Foto 17: Construções antigas em ruínas ao lado de uma construção fruto do Porto Maravilha –Santo Cristo, Rio de Janeiro



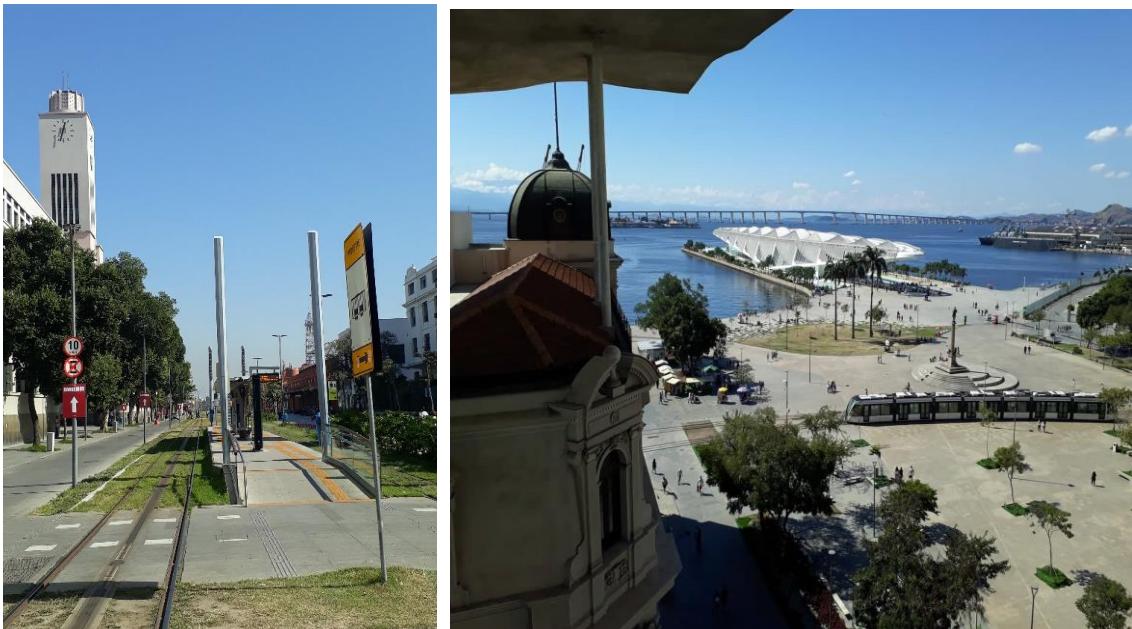
Fonte: trabalho de campo, abril de 2018. Lívia Maria Magalhães.

Foto 18: Prédios corporativos construídos a partir do projeto Porto Maravilha e o Cais do Valongo – Saúde, Rio de Janeiro



O prédio à direita é a sede da L'Oréal. Fonte: trabalho de campo, maio de 2018. Lívia Maria Magalhães.

Fotos 19 e 20: Orla Conde e Museu do Amanhã visto a partir do Museu de Arte do Rio, atrativos turísticos do Porto Maravilha



Fonte: trabalho de campo, abril de 2018. Lívia Maria Magalhães.

Fotos 21 e 22: Habitações em Santo Cristo, Rio de Janeiro



Fonte: trabalho de campo, maio de 2018. Lívia Maria Magalhães.

Fotos 23, 24 e 25 – Vilas em Santo Cristo, Rio de Janeiro





Fonte: trabalho de campo, maio de 2018. Lívia Maria Magalhães.

Foto 26: Habitações em Santo Cristo, Rio de Janeiro



Fonte: trabalho de campo, maio de 2018. Lívia Maria Magalhães.

Foto 27: Habitações em Saúde, Rio de Janeiro



Fonte: trabalho de campo, maio de 2018. Lívia Maria Magalhães.

Fotos 28 e 29: Prédios residenciais – Saúde e Gamboa, Rio de Janeiro



Fonte: trabalho de campo, maio de 2018. Lívia Maria Magalhães.

Fotos 30 e 31: Habitações na Gamboa, Rio de Janeiro



Fonte: trabalho de campo, maio de 2018. Livia Maria Magalhães.

Dessa forma, os mapas e os registros fotográficos permitem visualizar e compreender as características sócio-espaciais da zona portuária por meio dos usos da terra urbana, mesmo que não abranjam os bairros Gamboa, Saúde e Santo Cristo em sua totalidade. Em relação aos usos da terra urbana, o mapeamento de 2010 mostrou que havia mais uso residencial do que de estabelecimentos nas vias selecionadas dos bairros Gamboa, Saúde e Santo Cristo. De acordo com os registros fotográficos realizados em 2018, as habitações não possuem aparência de pertencerem a pessoas de alta camada social. Desse modo, as habitações de interesse social poderiam ser de extremo benefício para a população, já que o Porto Maravilha pretende melhorar a infraestrutura urbana, atrair e incentivar negócios locais e também pela proximidade entre a zona portuária (zona periférica do centro) e o núcleo central de negócios da cidade.

Contudo, com o mapeamento referente ao ano de 2018, foi impressionante visualizar que, mesmo após o projeto Porto Maravilha, a maior quantidade de imóveis que mudaram sua situação em relação a 2010 tornaram-se abandonados/vagos e/ou disponíveis para venda/aluguel, o que denota que o projeto teve expectativas muito altas e que a área não se adensou, pelo menos não ainda. Dessa forma, mais uma vez fica evidente que projetos sociais como habitação não recebem a atenção que devem sob a égide de projetos de “revitalização”, e mais: parece estar havendo um retorno do abandono e do esvaziamento da área. As fotos registram imóveis à venda/disponíveis para aluguel, imóveis residenciais (que apresentam certa similaridade em sua forma entre os três bairros), construções antigas abandonadas e obras advindas do projeto Porto Maravilha.

Mais uma vez, pode-se observar que o projeto Porto Maravilha não alterou nem modernizou a zona portuária em sua totalidade, fixando-se mais em locais estratégicos para atração de turistas e demonstrando um esforço de atrair negócios, o que é característico do empreendedorismo urbano, conforme visto no capítulo 4.

5.2 O Porto Maravilha e a habitação na zona portuária aos olhos dos moradores

Tendo em vista que os bairros Saúde, Gamboa e Santo Cristo, de acordo com o mapeamento de algumas de suas vias, mostraram-se mais residenciais, foi vista a necessidade de saber a opinião de seus moradores a respeito desses espaços de vida. Essa necessidade deu-se também porque os moradores são agentes consumidores do espaço

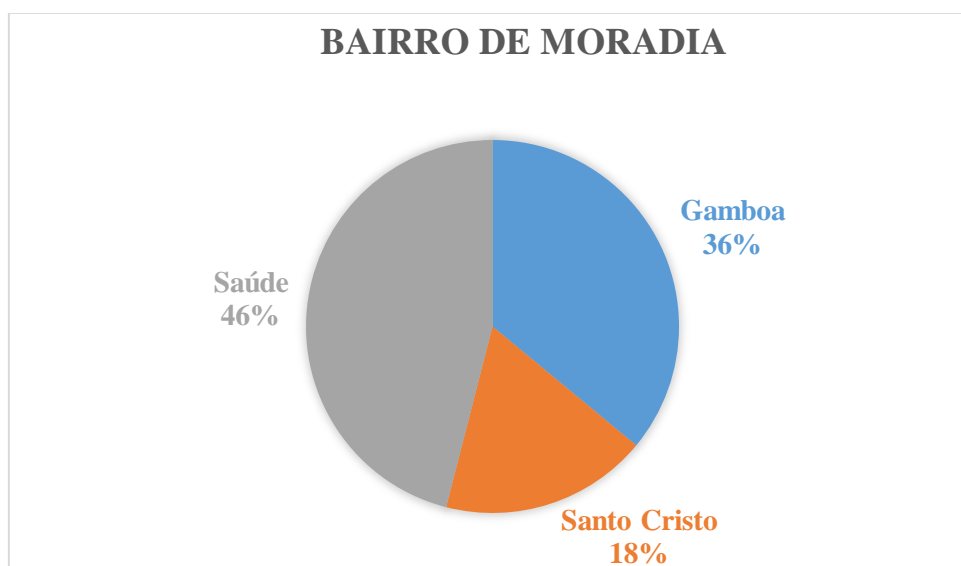
urbano e vivenciam as dadas realidades espaciais no dia-a-dia, configurando uma preciosa fonte de análise sócio-espacial desses bairros.

Durante trabalhos de campo realizados para essa pesquisa nos bairros mencionados, foram aplicados 50 questionários semiestruturados com moradores desses bairros a fim de ter uma percepção qualitativa a respeito das questões que foram feitas, concernentes ao projeto Porto Maravilha e à habitação na zona portuária.¹⁹ Os questionários foram aplicados nas ruas mapeadas, demonstradas nos mapas do item anterior.

É necessário mencionar que as marcações numéricas dos gráficos 3,4 e 5 referem-se ao número de vezes que cada uma das respostas foi citada, e como alguns dos moradores não se limitaram a apenas uma resposta, o total dos gráficos não coincide com o total de moradores. Vale ressaltar também que, como muitas das respostas eram semelhantes e/ou repetiam-se, buscou-se por relativa padronização para montagem dos gráficos.

A primeira pergunta do questionário é concernente ao bairro onde moram os entrevistados. Assim sendo, chegou-se ao seguinte gráfico:

Gráfico 2 – Bairro de moradia - 2018



Fonte: trabalho de campo, maio de 2018.

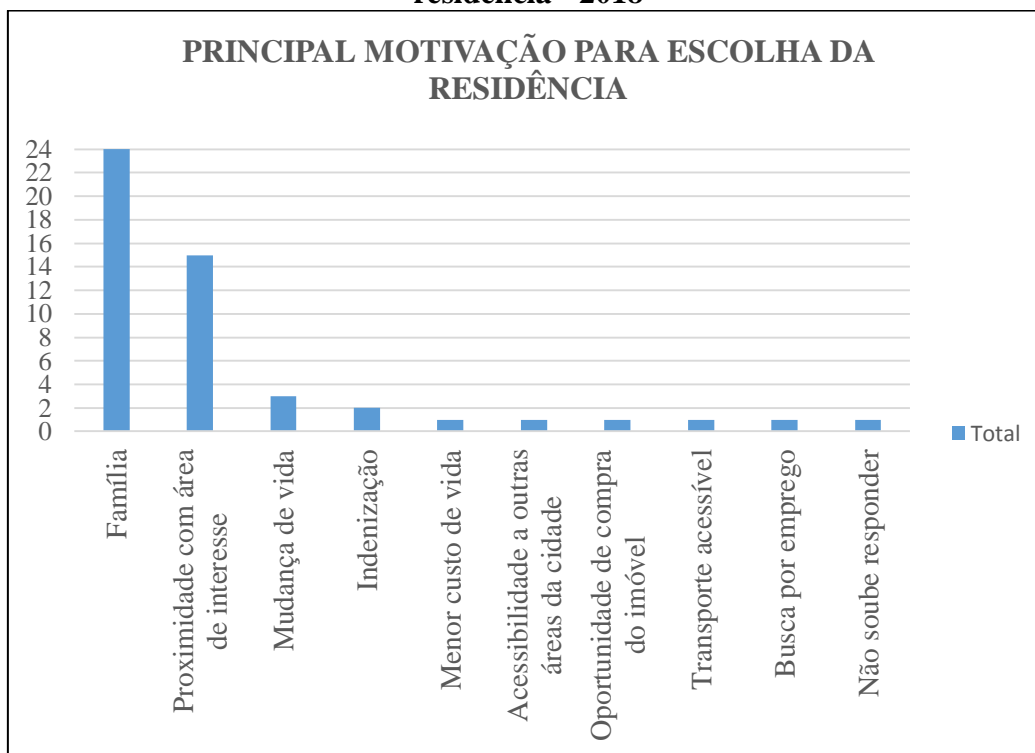
¹⁹ O questionário aplicado aos moradores e a tabela onde constam todas as respostas geradoras dos gráficos expostos e analisados neste capítulo encontram-se, na íntegra, nos anexos desse trabalho.

A partir da análise do gráfico 2, pode-se notar que a maior parte dos moradores respondeu ao questionário com base em sua vivência, majoritariamente, no bairro da Saúde, logo seguido da Gamboa e depois Santo Cristo.

Em relação à principal motivação dos moradores para terem ido morar nesses bairros, as respostas foram bastante variadas. Os motivos foram: busca por emprego, motivos familiares, ganho de indenização, busca por uma mudança de vida, uma pequena parte de moradores não soube responder, transporte acessível no bairro, menor custo de vida (não serem bairros caros para se viver), acessibilidade fácil a outras áreas da cidade, proximidade com área de interesse (local de trabalho, local onde os filhos estudam, local onde encontram lazer, local onde podem utilizar comércio e serviços, dentre outros) e, finalmente, o último motivo que apareceu foi a oportunidade que os moradores encontraram de comprar o imóvel, isto é, de terem a sua casa própria.

Os motivos mais citados foram “família” (incluindo casos onde os moradores vivem no bairro desde que nasceram, ou desde a infância, ou foram morar com o cônjuge após casamento, ou até mesmo herdaram o imóvel do cônjuge após o falecimento do mesmo) e “proximidade com área de interesse”, sendo que esse motivo mostra que a zona portuária atende aos interesses locacionais para habitação de boa quantidade de moradores. O gráfico segue abaixo:

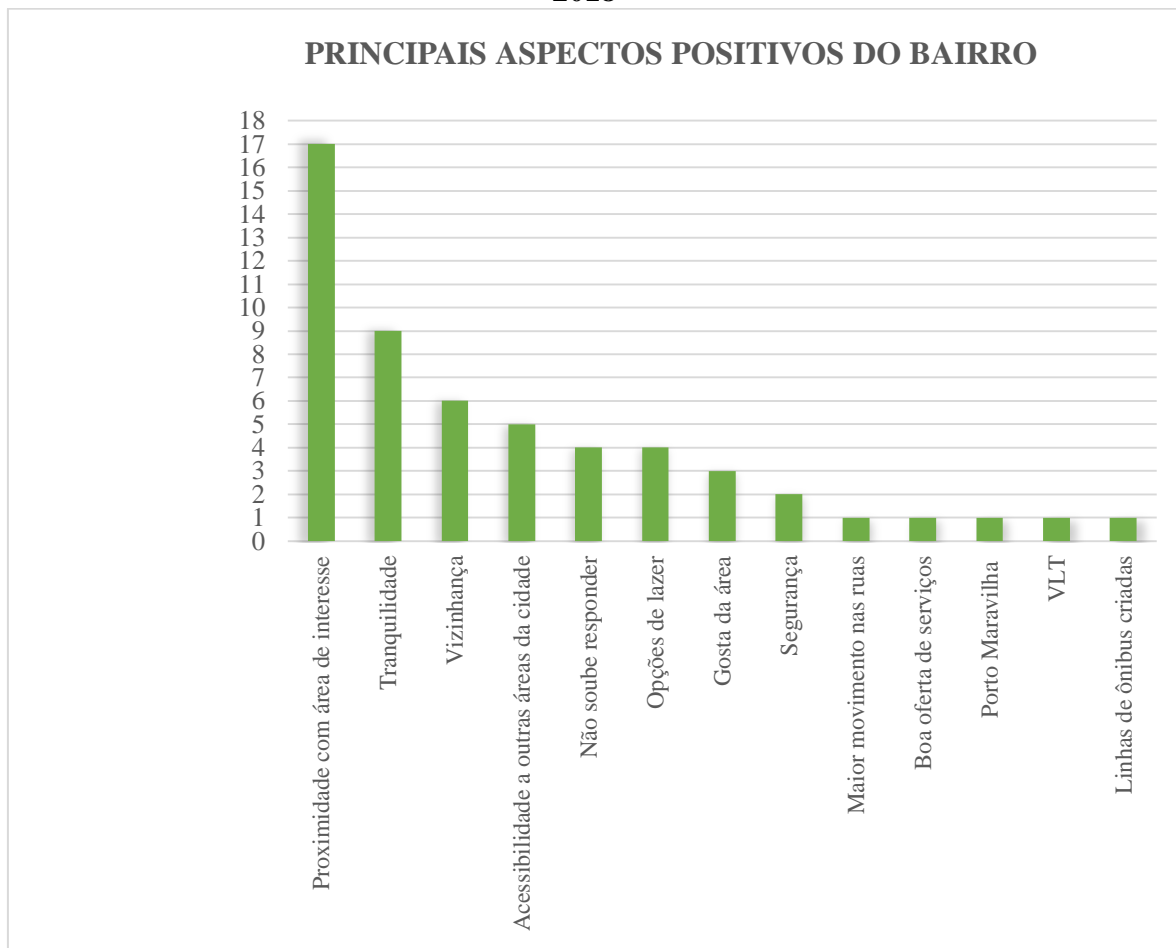
Gráfico 3 – Gamboa, Saúde e Santo Cristo. Principal Motivação para escolha da residência - 2018



Fonte: trabalho de campo, maio de 2018.

O gráfico 4 mostra os aspectos positivos de morar no bairro na visão dos moradores.

Gráfico 4 – Gamboa, Saúde e Santo Cristo. Aspectos positivos de morar no bairro - 2018



Fonte: trabalho de campo, maio de 2018.

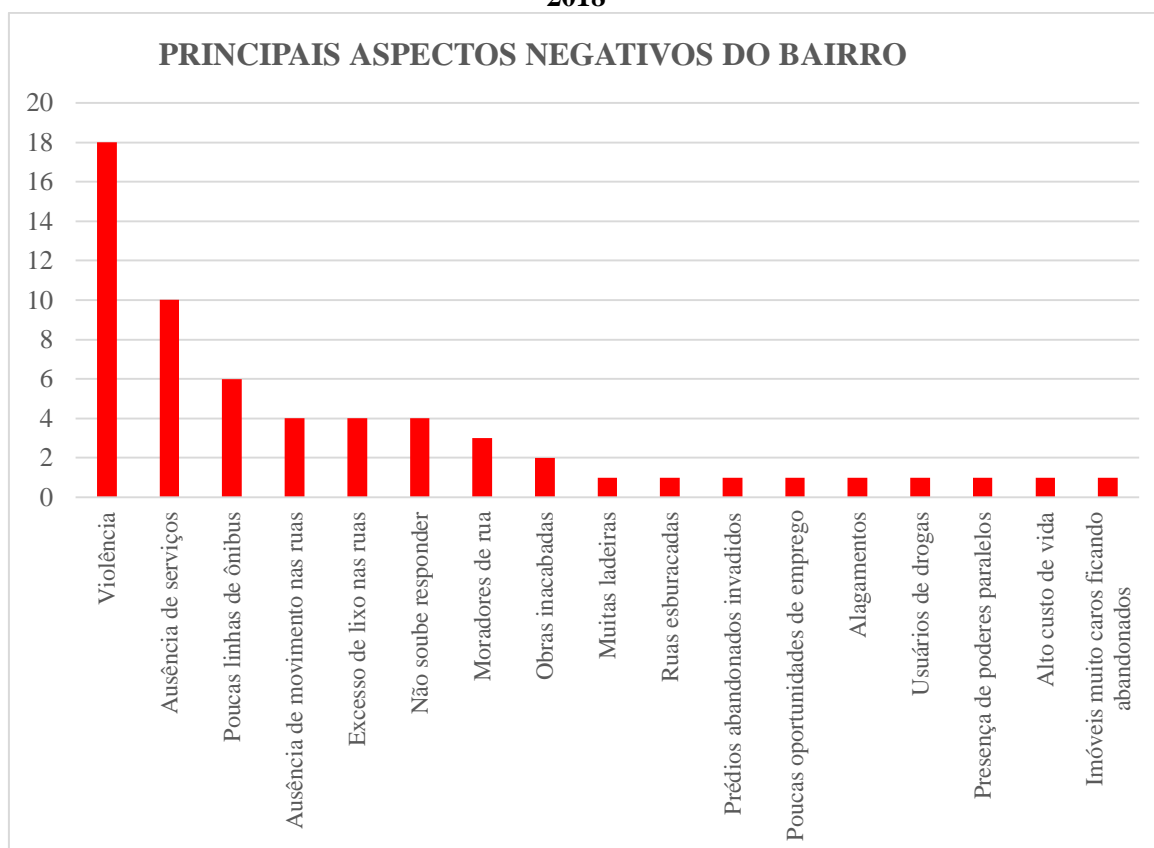
Foram citados pelos moradores 13 aspectos positivos: acessibilidade a outras áreas da cidade, o fato de gostar da zona portuária, as linhas de ônibus, as opções de lazer, o Porto Maravilha, a segurança, a tranquilidade, a vizinhança, o Veículo Leve sobre Trilhos (VLT), algumas pessoas não souberam responder, o maior movimento nas ruas, a proximidade com áreas de interesse e, por fim, a boa oferta de serviços.

Desse modo, dentro de um conjunto bastante variado de respostas, os aspectos positivos que mais apareceram foram, em quarto lugar, a “acessibilidade a outras áreas da cidade” (essa resposta apareceu cinco vezes), em terceiro lugar, a “vizinhança”, apontada como amigável e parceira (essa resposta apareceu seis vezes), em segundo lugar, a “tranquilidade” dos bairros (essa resposta apareceu nove vezes) e, em primeiro lugar, a

resposta que mais apareceu (17 vezes) foi a “proximidade com área de interesse”, mais uma vez demonstrando que a zona portuária atende aos interesses locacionais para habitação de boa quantidade de moradores.

O próximo gráfico demonstra os aspectos negativos que foram apontados pelos moradores dos bairros Gamboa, Saúde e Santo Cristo.

Gráfico 5 – Gamboa, Saúde e Santo Cristo. Aspectos negativos de morar no bairro - 2018



Fonte: trabalho de campo, maio de 2018.

Foram citados 17 aspectos negativos, sendo eles: alagamentos, alto custo de vida, ausência de movimento nas ruas, ausência de serviços, excesso de lixo nas ruas, imóveis muito caros tornando-se abandonados, moradores de rua, muitas ladeiras, algumas pessoas não souberam responder, obras inacabadas do Porto Maravilha, poucas linhas de ônibus que circulam nesses bairros, violência, prédios abandonados invadidos, ruas esburacadas, poucas oportunidades de emprego para quem é morador e, finalmente, a presença de usuários de drogas e de poderes paralelos (nesse caso, a territorialidade exercida por traficantes de drogas).

Desse modo, dentro de um conjunto bastante variado de respostas, os aspectos negativos que mais apareceram foram, em quarto lugar empatados, cada um aparecendo quatro vezes, “ausência de movimentos nas ruas” e “excesso de lixo nas ruas”. Em terceiro, “poucas linhas de ônibus” com seis respostas, em segundo “ausência de serviços” aparecendo em 10 respostas e, em primeiro lugar, a “violência” foi apontada como maior problema da área com 18 respostas (até porque uma resposta foi “presença de poderes paralelos”, o que também denota violência).

Tendo em vista que os aspectos positivos e negativos dos bairros citados correspondem a um juízo de valor e que se relacionam diretamente ao fato de gostar da localidade de residência ou não, foi perguntado aos moradores se gostavam de morar no bairro e se pretendiam se mudar. Seguem as respostas nos gráficos a seguir:

Gráfico 6 – Gamboa, Saúde e Santo Cristo. Gostar ou não de morar no bairro - 2018



Fonte: trabalho de campo, maio de 2018.

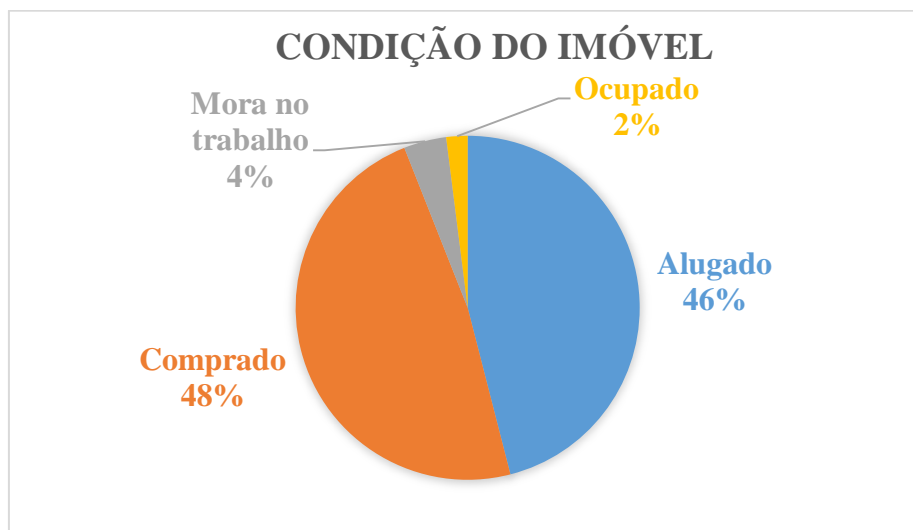
Gráfico 7 - Gamboa, Saúde e Santo Cristo. Pretensão de mudança - 2018



Fonte: trabalho de campo, maio de 2018.

A partir desses gráficos, pode-se perceber que a maior parte dos moradores gostam de residir nos bairros Saúde, Gamboa ou Santo Cristo e também não pretendem se mudar. Abaixo seguem as respostas em relação à situação do imóvel em que moram.

Gráfico 8 – Gamboa, Saúde e Santo Cristo. Condição do imóvel - 2018



Fonte: trabalho de campo, maio de 2018.

A partir do gráfico 8, pode-se analisar que, exceto as pouquíssimas porcentagens de pessoas que moram no mesmo local onde trabalham (4%) e em local ocupado (2%), há uma diferença irrisória de apenas 2% entre os que moram em imóveis comprados e os que moram em imóveis alugados, sendo difícil estabelecer uma quantidade que realmente se sobressaia a partir desse conjunto amostral.

Em relação ao aumento do preço do aluguel pago pelo imóvel em que habitam em decorrência da OUC Porto Maravilha, chegou-se ao seguinte gráfico:

Gráfico 9 – Gamboa, Saúde e Santo Cristo. Aumento do aluguel nos últimos anos - 2018

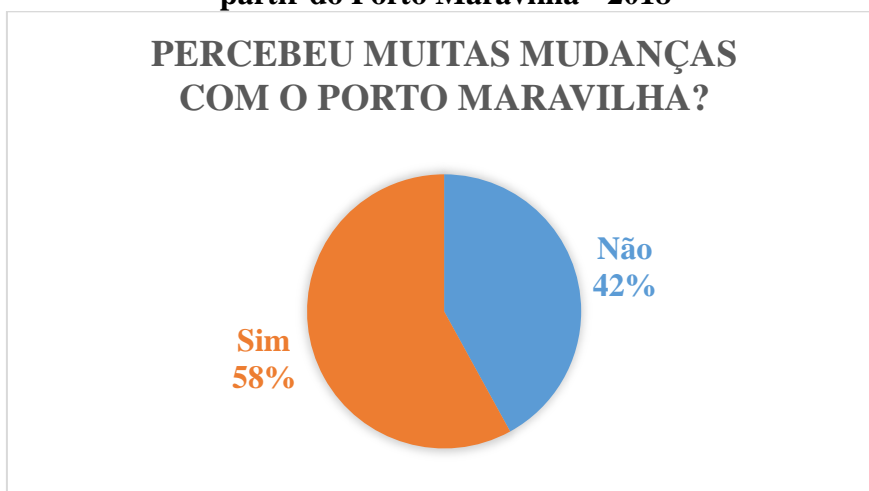


Fonte: trabalho de campo, maio de 2018.

O gráfico aborda que a maior parte (57%) não percebeu um aumento, mas ainda assim, essa porcentagem não expressa uma maioria absoluta. É de extrema importância salientar que os casos nos quais os imóveis são comprados, ocupados ou os moradores moram no trabalho não foram contabilizados para a confecção desse gráfico.

Ainda em relação ao Porto Maravilha, foi perguntado se os moradores perceberam muitas modificações no bairro em decorrência da chamada “revitalização”. Segue o gráfico:

Gráfico 10 – Gamboa, Saúde e Santo Cristo. Percepção de mudanças no bairro a partir do Porto Maravilha - 2018



Fonte: trabalho de campo, maio de 2018.

A partir desse gráfico, pode-se notar que as opiniões a respeito da OUC Porto Maravilha ter ou não provocado muitas alterações no bairro foram relativamente equilibradas, pois as porcentagens não são tão discrepantes, ainda assim, a maior parte percebeu muitas mudanças com o projeto.

Assim sendo, é possível uma reflexão acerca da análise dos moradores a respeito dos bairros que constituem recorte territorial da pesquisa. Lembrando novamente que as entrevistas constituem uma análise qualitativa, de modo geral, os dados mostram que os moradores gostam de morar na zona portuária, o que denota certa incongruência na medida em que apontaram mais aspectos negativos (17) do que positivos (13) de morar nos respectivos bairros. Ao mesmo tempo, esse dado denota que os moradores criaram afeição pelo local onde vivem, um sentido de afinidade e de pertencimento ao local em que habitam, mesmo que o bairro apresente problemas variados e mesmo após um período tão longo de completo descaso do poder público com a zona portuária,

Outra incongruência percebida foi que mais da metade dos moradores entrevistados apresenta a opinião de que o projeto Porto Maravilha provocou muitas mudanças nos bairros, já que, além de haver mais aspectos negativos, nos aspectos positivos, o Porto Maravilha não é uma das respostas mais apontadas. A violência apontada como maior problema também aponta uma discrepância em relação ao fato do projeto ter, supostamente, mudado bastante os bairros estudados, até porque um dos princípios do projeto é o de melhorar a segurança na zona portuária. O Porto Maravilha Cultural e o Porto Maravilha Cidadão tampouco foram citados dentre os aspectos negativos.

Conforme o que foi apresentado no capítulo 4, o PHIS possui como um de seus planos de ação a destinação de imóveis para a construção e/ou ampliação de equipamentos comunitários de cultura, esporte, lazer, educação e saúde, porém, dentre os aspectos positivos mais citados pelos moradores, nenhum desses foi incluso, mais uma constatação de que o plano não saiu do papel.

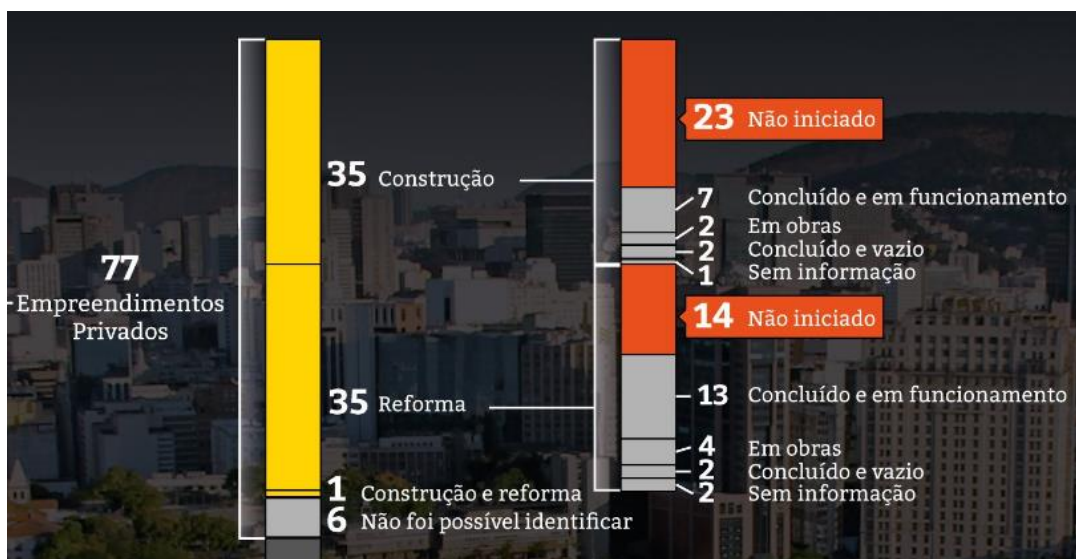
Finalmente, quase metade dos entrevistados mora em imóveis alugados, o que justificaria a existência do Programa de Locação Social também previsto no PHIS, com objetivo de atender à população residente na área de abrangência do projeto Porto Maravilha, além de atrair outros moradores de camadas sociais mais baixas que circulam no centro da cidade. Mesmo que os entrevistados não tenham reclamado de aumento do valor do aluguel, o Programa se mostra necessário nessa área da cidade, principalmente por constituir parte de um programa de habitação com fins sociais.

5.3 O Porto Maravilha e o mercado imobiliário: uma pesquisa a fins de comparação com as HIS

Este trabalho julgou necessária a análise da dinâmica do mercado imobiliário na área de estudo, com foco para o mercado de habitações a fim de estabelecer uma comparação com os resultados em relação à HIS e de completar a análise sócio-espacial. Busca-se saber se a demanda para a habitação de mercado está sendo mais e melhor atendida em detrimento da demanda com fins sociais.

A Agência Pública²⁰ (2018) menciona, em reportagem, um levantamento feito pelo Observatório das Metrópoles com base no mapa de empreendimentos e nos relatórios disponibilizados pela CEDURP, que constatou que há 77 empreendimentos do mercado imobiliário licenciados, porém, 48 não consumiram nem irão consumir CEPACs, ou seja, não irão providenciar recursos na PPP. Abaixo segue o infográfico presente na reportagem:

Gráfico 11: Projetos licenciados no Porto Maravilha - 2018



Fonte: Observatório das Metrópoles apud Agência Pública, 2018.

Segundo a reportagem, dos 77 empreendimentos privados licenciados, os números que mais chamam a atenção são de apenas sete imóveis residenciais e quatro de “uso misto”. Há 71 imóveis divididos entre em construção e em reforma e, do total das obras,

²⁰ Reportagem para o "Pública - Agência de Reportagem e Jornalismo Investigativo" por Adriano Belisário, de 26 de fevereiro de 2018. Disponível em: <https://apublica.org/2018/02/porto-maravilha-corre-o-risco-de-parar-novamente-em-2018/>.

37 ainda não começaram, ou seja, um pouco mais da metade. Pode-se dizer também que há poucos empreendimentos concluídos e em funcionamento.

Continuando com a análise, algumas imobiliárias foram buscadas. Em termos metodológicos operacionais, foi feita tentativa de contato com: Riokasa, Possidonio, Administradora Fiel de Bens, Zirtaeb, Moraes Cunha, APSA, Odebrecht e Sérgio Castro Imóveis. O critério de seleção foi a localização dessas imobiliárias, no centro do Rio de Janeiro e a Odebrecht foi escolhida pela ligação com a OUC Porto Maravilha. As imobiliárias que responderam à entrevista (que consta nos anexos) e/ou estabeleceram uma conversa mais informal foram:

Quadro 4 – Imobiliárias entrevistadas para a pesquisa

Imobiliárias entrevistadas	
<i>Imobiliária entrevistada</i>	<i>Data da entrevista</i>
Sérgio Castro Imóveis	Janeiro de 2018
APSA	Janeiro de 2018
Odebrecht	Janeiro de 2018
Administradora Fiel de Bens	Janeiro de 2018

Fonte: trabalho de campo, janeiro de 2018.

Sérgio Castro Imóveis – corretor Nelson.

O corretor, com muita boa-vontade e visivelmente interessado no assunto, concedeu uma entrevista. Segundo ele, a Sérgio Castro Imóveis chegou a abrir uma filial na Gamboa, já que acreditou no desenvolvimento do Porto Maravilha, sendo a primeira imobiliária a implementar uma filial na área abrangida pelo projeto. O corretor afirmou que houve uma valorização dentro do contexto de residências devido ao grande potencial da zona portuária e sua proximidade com o núcleo central de negócios da cidade, o que ofereceria facilidades de mobilidade e de proximidade entre local de moradia e local de trabalho. A expectativa era de que houvesse a atração de "uma ampla gama de classes", o que incluiria assalariados, executivos e empresários.

Houve um alto interesse de investidores para locação ou para venda de imóveis para moradia. O próprio corretor teve contato com empreendedores com interesse em

fazer o *retrofit* de terrenos e imóveis antigos que pudessem se tornar prédios residenciais de 40/50m². O termo *retrofit* significa "colocar o antigo em forma" (*retro* do latim "movimentar-se para trás" e *fit* do inglês, adaptação, ajuste), e tem sido aplicado ao processo de "revitalização" de edifícios. Há uma série de ações de modernização e de readequação de instalações com o objetivo de preservar o que há de bom na construção existente, adequando-a às exigências atuais e estendendo a sua vida útil.

Nelson afirmou que houve as obras do projeto e destacou o VLT e as obras de saneamento, porém, todo o Porto Maravilha ficou estagnado em função da crise do estado do Rio de Janeiro, inclusive, os investidores desistiram do projeto de transformar o Moinho Fluminense em um grande complexo com hotel e *shopping center*. Em relação à crise do estado, o corretor Nelson afirmou que o ramo de óleo e gás expandiu muito no Rio de Janeiro devido à bacia de Campos. Muitas empresas vieram para o Rio de Janeiro e ocuparam escritórios e galpões, o que também incluiu o centro da cidade. Nelson ressaltou que o Porto Maravilha foi inclusive pensado nesse contexto de desenvolvimento econômico do Rio, de investimentos na cidade e que, como consequência da atração dos imóveis comerciais e corporativos, haveria um investimento na construção de residências.

Segundo ele, entretanto, com a crise de corrupção e a má gestão no setor petrolífero, principalmente de uma das principais empresas, a Petrobrás, houve uma grande diminuição nos investimentos e negócios, esvaziando o desenvolvimento econômico do Estado e da cidade do Rio. De forma geral, na visão do corretor, o Porto Maravilha teve uma expectativa turística que prosperou, principalmente pelos museus e pelo AquaRio, no entanto, a expectativa comercial não prosperou devido à grande porcentagem de prédios corporativos vazios e também por um problema de segurança. Nas palavras do corretor, "a área não é segura ainda devido à proximidade com o Morro da Providência e à "cracolândia"".

O corretor mencionou que a crise de imóveis comerciais atingiu o Rio como um todo porque muitas empresas fecharam ou saíram da cidade/estado, deixando imóveis vazios. Por fim, a expectativa residencial no Porto Maravilha também não prosperou devido à baixa oferta ocasionada pela crise. Não houve investimento nem construção efetiva de imóveis residenciais e, sem oferta, não houve a procura. Nelson afirmou que o projeto gerou uma empolgação em conjunto com a Copa do Mundo de 2014 e as Olimpíadas de 2016 e "construiu-se muito, mas pouca coisa funcionou".

De forma conclusiva, Nelson afirmou que, no meio imobiliário, se entende que a zona portuária possui uma "vocação", um potencial para serem construídas unidades

residenciais. Segundo o corretor, é unanimidade entre imobiliárias, gestores de urbanismo e investidores (construtoras, empreendedores, incorporadores, urbanistas e arquitetos) a aposta no potencial residencial da área devido à consciência da vocação residencial da zona portuária, acreditando-se que seria um "grande negócio", porém, esse potencial não foi ainda devidamente desenvolvido porque o Porto Maravilha parou por questões político-econômicas e administrativas do estado e por falta de regras mais bem estabelecidas para a construção.

As respostas foram:

1) A imobiliária vendeu e/ou alugou imóveis residenciais na zona portuária do Rio de Janeiro (bairros Gamboa, Saúde e Santo Cristo) recentemente? Se sim, quantos? Qual foi o valor?

Resposta: “Não, pois o mercado está estagnado e sem negócios. ”

2) Gamboa, Saúde e Santo Cristo estão entre os 10 bairros onde a imobiliária mais vende e/ou aluga imóveis residenciais no Rio de Janeiro?

Resposta: “Não. ”

3) A venda e/ou aluguel de imóveis residenciais na Saúde, Gamboa e Santo Cristo aumentaram após a implementação do Porto Maravilha (2012)?

Resposta: “Não. ”

4) Quais são as perspectivas de negócios feitos com imóveis residenciais para a zona portuária do Rio de Janeiro com o Porto Maravilha?

Resposta: “Há uma expectativa de que os investimentos voltem, já que foram interrompidos e/ou desacelerados em função da crise. O Porto Maravilha não se tornou o que era esperado, até porque há um entendimento da "vocação" residencial da área. ”

APSA - auxiliar administrativo Edson.

O funcionário não pôde falar em nome da empresa, mas deu relato baseado no trabalho que desempenha na mesma. As respostas são referentes a aluguéis apenas.

1) A imobiliária vendeu e/ou alugou imóveis residenciais na zona portuária do Rio de Janeiro (bairros Gamboa, Saúde e Santo Cristo) recentemente? Se sim, quantos? Qual foi o valor?

Resposta: Em relação a apartamentos:

Gamboa: locação de 5 imóveis entre a década de 1990 e o ano de 2017. Em 2017, foram 2 locações, uma na rua Conselheiro Zacarias e uma na rua do Propósito.

Santo Cristo: locação de 1 imóvel, em 2016, na rua Deolinda.

Saúde: não houve locação alguma.

Em relação a casas:

Não foi encontrado nenhum aluguel de casas nem de casas de vila para os bairros mencionados acima.

2) Gamboa, Saúde e Santo Cristo estão entre os 10 bairros onde a imobiliária mais vende e/ou aluga imóveis residenciais no Rio de Janeiro?

Resposta: “Não. Nem em sonhos!”

3) A venda e/ou aluguel de imóveis residenciais na Saúde, Gamboa e Santo Cristo aumentaram após a implementação do Porto Maravilha (2012)?

Resposta: “Sim, ainda que de forma discreta. ”

4) Quais são as perspectivas de negócios feitos com imóveis residenciais para a zona portuária do Rio de Janeiro com o Porto Maravilha?

Resposta: “Não houve nenhuma ação diferenciada ou diferença significativa após o Porto Maravilha. ”

Odebrecht – corretor Raul.

O corretor Raul, o qual foi identificado como melhor profissional para ajudar na pesquisa, trabalha somente com imóveis de cunho comercial. Desse modo, a entrevista deu-se em tom de conversa informal por telefone. O corretor disse que a locação de imóveis é maior do que o número de vendas, e que está começando a crescer agora, após um período de três anos de estagnação. Ele mencionou que ainda há 80% de vacância e que o Porto Maravilha levou à ocupação da zona portuária por grandes empresas, mas ainda há muitos prédios não ocupados.

1) A imobiliária vendeu e/ou alugou imóveis residenciais na zona portuária do Rio de Janeiro (bairros Gamboa, Saúde e Santo Cristo) recentemente? Se sim, quantos? Qual foi o valor?

Resposta: “Sim. Uma casa e três apartamentos no valor de 2 mil reais. ”

2) Gamboa, Saúde e Santo Cristo estão entre os 10 bairros onde a imobiliária mais vende e/ou aluga imóveis residenciais no Rio de Janeiro?

Resposta: “Não. ”

3) A venda e/ou aluguel de imóveis residenciais na Saúde, Gamboa e Santo Cristo aumentaram após a implementação do Porto Maravilha (2012)?

Resposta: “Não. ”

4) Quais são as perspectivas de negócios feitos com imóveis residenciais para a zona portuária do Rio de Janeiro com o Porto Maravilha?

Resposta: “A zona portuária ainda carece de empreendimentos residenciais. Muitas obras não saíram do papel, ou seja, na realidade, sua revitalização deu-se em parte. Ainda há uma grande área a ser explorada. ”

Seguindo em termos metodológicos operacionais, foi feita uma pesquisa no acervo histórico do jornal O Globo em maio de 2018, que conta com conteúdos desde a década de 1920, em que o jornal foi criado. Como as páginas de classificados não ficam disponíveis para pesquisa no acervo, foram trazidas algumas reportagens que trataram da temática habitacional de mercado no Porto Maravilha. Foi trazida também uma matéria do site de notícias G1 – Globo.com. Abaixo segue o conteúdo encontrado:

Quadro 5 - Reportagens para o estudo do mercado imobiliário, com foco em habitação, na área de estudo

Reportagens selecionadas para o estudo do mercado imobiliário na área de estudo	
<i>Título da reportagem</i>	<i>Data da reportagem</i>
“No Porto... à espreita” para o jornal “O Globo”	Abril de 2012
“Revitalização da Zona Portuária impulsiona mercado de trabalho” para o jornal “O Globo”	Junho de 2012
“Fantasma habitacional” para o jornal “O Globo”	Junho de 2013
“Sem pouso certo” para o jornal “O Globo”	Junho de 2014
“Projetos residenciais terão isenção de impostos no Porto” para o jornal “O Globo”	Julho de 2014
“À espera de moradores” para o jornal “O Globo”	Dezembro de 2014
“Zona Portuária do Rio é a que mais tem prédios desocupados na cidade” para o portal “G1 – Globo.com”	Dezembro de 2017

Fonte: pesquisa realizada pela autora, maio de 2018.

Figura 4 - Reportagem de Karine Tavares para o jornal O Globo, de 8 de abril de 2012



Fonte: Acervo O Globo. Acesso em maio de 2018²¹.

²¹ Link da reportagem:

<http://acervo.oglobo.globo.com/busca/?tipoConteudo=pagina&pagina=2&ordenacaoData=relevancia&allwords=porto+vida+residencial&anyword=&noword=&exactword=>

A reportagem datada do início das obras do Porto Maravilha traz um otimismo em relação aos empreendimentos habitacionais de mercado, trazendo a informação de que já tinham dado os primeiros passos para o lançamento de prédios residenciais, porém a maior parte das construtoras estava ainda em fase de negociações, ao passo que a prefeitura investia na infraestrutura. Foram trazidos também os valores do m² na época, R\$6 mil para os residenciais e R\$8 mil para os comerciais, com expectativa de que chegasse a R\$10 mil e que a expectativa futura era de que 47% dos imóveis na área da OUC fossem residenciais, além de que a consolidação da zona portuária viria em 10, 15 anos.

Figura 5 - Reportagem de Isabela Bastos para o jornal O Globo, de 1 junho de 2012



Fonte: Acervo O Globo. Acesso em maio de 2018²².

Esta reportagem foi trazida para a pesquisa devido a seu olhar otimista em relação ao mercado imobiliário na zona portuária de forma mais ampla, o que é muito importante também para o mercado de habitações. Segundo a reportagem, a busca por imóveis na área vinha impulsionando os valores do m² construído, numa variação de 140% a 500% em uma década. Segundo corretores, em alguns trechos, como as imediações da Praça Mauá e do Morro da Conceição, o m² comercial em prédios novos já tinha chegado a R\$ 14 mil. Há dez anos, o mesmo m² valia R\$ 3,5 mil, significando um reajuste de 300% no

²²Link da reportagem: <https://oglobo.globo.com/rio/revitalizacao-da-zona-portuaria-impulsiona-mercado-imobiliario-5090451>.

período. No entorno do Morro da Providência e toda a área aos fundos da Central do Brasil, área essa em piores condições urbanísticas e sociais, o metro quadrado em prédios novos havia subido de R\$ 500,00 (há dez anos) para cerca de R\$ 1,2 mil (140% de aumento). Em Gamboa, Santo Cristo e no entorno do Morro do Pinto, que inclui ruas como a do Livramento, da Gamboa e Equador, o m² em prédios novos estaria avaliado em até R\$ 10 mil. Imóveis antigos teriam tido orçamento de R\$ 1,5 a R\$ 2,5 mil. Há dez anos, o m² em edifícios antigos nessa área não valia mais que R\$ 500,00, segundo corretores.

Para mesma reportagem, o presidente da Patrimóvel, Rubem Vasconcellos, fez uma ressalva sobre os valores do m² da Zona Portuária, alegando que os preços deveriam se consolidar quando a venda dos CEPACs engrenasse e ainda disse que, se todas as estimativas se concretizassem, os empreendimentos no Porto Maravilha começariam a ser comercializados com valores semelhantes ao da Barra da Tijuca, onde o m² comercial variava de R\$ 9,5 a R\$ 12 mil. Ou seja, a especulação imobiliária teria vez.

Figura 6 - Reportagem de Barbara Marcolini e Flávio Tabak para o jornal O Globo, de 12 de junho de 2013



Fonte: Acervo O Globo. Acesso em maio de 2018²³.

²³ Link da reportagem:

<http://acervo.oglobo.globo.com/busca/?tipoConteudo=pagina&pagina=&ordenacaoData=relevancia&allwords=porto+maravilha+habita%C3%A7%C3%A3o&anyword=&noword=&exactword=&decadaSelecionada=&anoSelecionado=&mesSelecionado=&diaSelecionado=>

A reportagem começa abordando que “As profundas intervenções urbanas na Zona Portuária escondem um possível e indesejado efeito colateral: muito mais gente trabalhando do que vivendo na área. A proporção de apartamentos e salas comerciais ainda está nas mãos do mercado, mas até agora, somente um lançamento foi anunciado no Porto Maravilha. Se a tendência se confirmar, a área corre o risco de se tornar uma extensão do atual Centro da cidade, movimentado durante o dia e vazio à noite e nos fins de semana”.

A reportagem traz uma fala de Eduardo Paes, prefeito da cidade do Rio de Janeiro na época, em que ele diz que a Vila da Mídia²⁴ estava sendo financiada por ele. Ele ainda afirmou que “queria estabelecer uma cota de 40% residencial e 60% comercial, só que, na época, eu desvalorizaria os CEPACs [...] se fizesse isso. Como eu queria vender aquele negócio, segurei, mas agora chegou o momento dessa discussão. Precisamos ter gente morando, para não correr o risco de virar o que virou o Centro. Esse é meu medo no Porto.”

A reportagem também trouxe a visão de Sérgio Magalhães, presidente do Instituto de Arquitetos do Brasil na época, que dizia que no urbanismo contemporâneo, diferente do modernista, não há áreas com funções isoladas, sendo área comercial e área residencial, e que condomínios fechados com área exclusiva de lazer para os moradores não contribuem para uma renovação profunda. Em sua visão, um ambiente urbano de alta qualidade promove a mistura de usos e a construção de espaços públicos com a convivência entre as pessoas. A matéria também afirmou que, de acordo com a CDURP, dos 2,3 milhões de CEPACs comprometidos, 1,7 milhão era comercial, 476 mil residenciais e 131 mil hoteleiros, ou seja, o menor número era de residenciais, até por serem mais baratos, e somente o Porto Vida havia sido confirmado.

Carlos Vainer, professor do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (IPPUR) da UFRJ, também foi citado com sua visão sobre a necessidade de promover habitação social na área, contrário aos projetos do MCMV distantes do centro da cidade. Corroborando com essa visão, Pedro da Luz Moreira, professor da Escola de Arquitetura e Urbanismo da UFF, citou que empreendimentos para famílias de perfis

²⁴ O Vila de Mídia tornar-se-ia o Porto Vida Residencial, com 1.300 unidades. Nessa época, o empreendimento era direcionado aos funcionários públicos municipais, que tiveram financiamento facilitado e receberiam os imóveis após os jogos. Houve alta procura e o número de interessados inscritos chegou a 7.500 com o preço um pouco mais de R\$400 mil.

econômicos valoriza as trocas e a convivência, gerando uma cidade com menos tensões e mais tolerância.

O *Puerto Madero*, projeto de revitalização na zona portuária anexada ao centro da cidade, em Buenos Aires, na Argentina, inspiração para o Porto Maravilha, é trazido na reportagem. É mostrado que não houve um projeto de mistura de usos nem de públicos com residências e edifícios comerciais voltados para estratos sociais diferentes. O bairro, que era abandonado, tornou-se atração turística, concentrando atualmente hotéis, bares e restaurantes luxuosos. O que houve foi a segmentação em zonas residenciais para a elite (o foco de público eram casais sem filhos) e zonas comerciais que ficam desertas fora do horário de trabalho. Atraiu-se uma população mais abastada e não foram instaladas políticas públicas para fixar a população que já residia no local.

Finalmente, a revitalização da zona portuária de Barcelona também é trazida. O projeto, conhecido como *Port Vell* foi impulsionado pelos Jogos Olímpicos de 1992 e transformou uma área que era tida como degradada, em orla mundialmente famosa com praias recuperadas, calçadões, comércio, hotéis, bares e restaurantes, atraindo turistas do mundo todo e com arrecadação de milhões de euros. Ao contrário da Argentina, em Barcelona, o poder público maneja tentativas de fixar a população que já era residente por meio de reforma de imóveis e melhorias na infraestrutura de bairros do entorno, mas houve o processo de valorização imobiliária e muitos moradores deixaram suas casas.

Figura 7 - Reportagem de Luiz Ernesto Magalhães para o jornal O Globo, de 02 de junho de 2014

Sem pouso certo

Permanece indefinido o endereço dos 1.300 quartos das vilas de Árbitero e de Mídia

LUIZ ERNESTO MAGALHÃES
luizmagalhaes@globo.com.br

A pouco mais de dois anos dos Jogos Olímpicos, uma indistinta comitê a organização do evento. Segundo a prefeitura, o Comitê Olímpico Internacional (COI) ainda não respondeu se aceita transferir a Zona Portuária para Barcelona para cerca de 1.300 quartos que deverão servir como vilas de Árbitero e de Mídia. O impasse aumenta porque voltar atrás na decisão seria complicado. Com base na afirmação do prefeito Eduardo Paes de que o terreno localizado na Rua Geneser Lúth, Mendes de Souza (Santo Cristo) não tinha mais a chance olímpica, o empreendimento Porto Vila Residencial teve as obras paradas em junho, e não há prazo para serem retomadas. Quanto ao plano B proposto pela prefeitura, por enquanto não possuem de projetos nas pranchetas.

As vilas fazem parte do chamado Porto Olímpico. A decisão de excluir o porto foi financeira, para reduzir em até R\$ 70 milhões as despesas com a organização do evento, que serão arcadas pelo Comitê Rio 2016 — entidade privada que tem entre as atribuições a logística dos Jogos. Em maio de 2010, a prefeitura conseguiu a aprovação do COI para transferir para a Zona Portuária algumas instalações secundárias dos Jogos, com o objetivo de valorizar o projeto do Porto Maravilha, melhorando o legado do evento. Na época, o município



Fonte: Acervo O Globo. Acesso em maio de 2018²⁵.

²⁵ Link da reportagem:

<http://acervo.oglobo.globo.com/busca/?tipoConteudo=pagina&pagina=1&ordenacaoData=relevancia&allwords=porto+maravilha+moradia&anyword=&noword=&exactword=#>

A reportagem trata sobre a indefinição em relação à pendência de aceitação da prefeitura da cidade e do Comitê Olímpico Internacional para a transferência da Vila de Árbitros e Mídia dos Jogos Olímpicos de 2016 que ocorreram na cidade do Rio Janeiro. A vila acabou sendo transferida da zona portuária para Jacarepaguá para economizar despesas, mas esta matéria foi trazida para este trabalho justamente porque mostra a situação da Vila de Árbitros e Mídia, empreendimento que iria se tornar o Porto Vida Residencial. É mencionada sua localização, na rua General Luís Mendes de Souza, em Santo Cristo, próximo à via Francisco Bicalho e é mencionado também que o Porto Vida Residencial é desenvolvido pelas construtoras Odebrecht, OAS e Carioca Engenharia. Na época da matéria, a assessoria das mesmas informou ao jornal que 20% do projeto já havia sido executado antes da interrupção das obras, em junho daquele ano, porém sem prazo para serem retomadas.

Figura 8 - Reportagem de Isabela Bastos para o jornal O Globo, de 24 de julho de 2014

O Janta-Réve 24.7.2014

Rio

O GLOBO 15

Projetos residenciais terão isenção de impostos no Porto

Objetivo da medida, que inclui perdão de dívida, é estimular a construção de 28 mil unidades na região

ISABELA BASTOS
isabelab@globo.com.br

Empreendedores interessados em construir unidades residenciais na Zona Portuária receberam incentivos fiscais da prefeitura, como perdão de dívidas do IPTU e da Taxa de Coleta de Lixo (inscritas ou não na Dívida Ativa), além de isenção desses impostos durante as obras, por um prazo de dois ou quatro anos, dependendo do local. O prefeito Eduardo Paes sancionou ontem um projeto de lei que prevê ainda a dispensa do pagamento dos impostos Sobre Serviços (ISS) e de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). A intenção é estimular a construção de até 28 mil unidades habitacionais no Porto Maravilha e em imóveis antigos da Área de Preservação do Ambiente Cultural (Apac) Sagas, que inclui os bairros de Saúde, Gamboa e Santo Cristo.

Nos próximos dias, Paes deverá sancionar ainda um segundo projeto de lei, dando incentivos construtivos a projetos residenciais na região. Entre as medidas, está uma que flexibiliza a exigência de garantias nos projetos, obrigação antes prevista na lei

feito um estudo de quanto a prefeitura deixará de receber em impostos com as medidas.

O pacote de incentivos chega para acelerar a produção de habitações numa área onde já foram licenciados 49 projetos residenciais desde 2009, segundo a Cdurp. Desse lote, somente um deles é de grande porte. Com 1.333 unidades, o Porto Vida Residencial, nas imediações da Rodoviária Novo Rio, chegou a ser alvo de um impasse entre a prefeitura e o Comitê Olímpico Internacional, sobre a transferência, da Zona Portuária para Jacarepaguá, dos quartos que serviriam às vilas de Árbitros e de Mídia. As obras foram paralisadas em junho e ainda não foram retomadas.

EM 5 ANOS, 26 PROJETOS COMERCIAIS LICENCIADOS
Os demais projetos residenciais no Porto são de menor envergadura. A Cdurp não divulgou o número total de unidades residenciais previstas em todos os projetos. Nos últimos cinco anos, foram licenciados ainda 26 empreendimentos comerciais na área, oito culturais e seis hotéis.

— Um estudo feito pela Secretaria municipal



Empreendimento, Porto Vida, cujas obras foram paralisadas em junho, é o maior projeto residencial licenciado até agora

Fonte: Acervo O Globo. Acesso em maio de 2018²⁶.

A matéria traz novamente a imagem das ruínas do empreendimento Porto Vida Residencial e informa sobre o fato de Eduardo Paes, prefeito da cidade na época, ter

²⁶ Link da reportagem:

<http://acervo.oglobo.globo.com/busca/?tipoConteudo=pagina&pagina=&ordenacaoData=relevancia&allwords=porto+maravilha+habita%C3%A7%C3%A3o&anyword=&noword=&exactword=&decadaSelecionada=&anoSelecionado=&mesSelecionado=&diaSelecionado=>

sancionado um projeto de lei que previa incentivos fiscais da prefeitura, a saber, perdão de dívidas do IPTU e da Taxa de Coleta do Lixo e isenção dos mesmos durante as obras por dois a quatro anos, além da dispensa do pagamento dos Impostos Sobre Serviços e de Transmissão de Bens Imóveis. A intenção era estimular a construção de até 28 mil unidades habitacionais no Porto Maravilha e em imóveis da APAC Sagas. Para usufruir das isenções, os interessados teriam o prazo de cinco anos para dar entrada no licenciamento das obras e, caso fossem aprovados, os empreendimentos teriam até dois anos para ficarem prontos na área do APAC Sagas. Já na área do Porto Maravilha, o prazo seria de quatro anos.

É ressaltado na reportagem que a SMH fez um estudo em 2010, que denotava que havia cerca de 1.500 imóveis na APAC que estavam degradados, desocupados ou subutilizados, além de terem pendências com impostos. A reportagem também diz que havia 26 projetos comerciais licenciados na zona portuária de 2011 a 2014.

Figura 9 - Reportagem de Ludmilla de Lima para o jornal O Globo, de 26 de dezembro de 2014



Fonte: Acervo O Globo. Acesso em maio de 2018²⁷.

²⁷ Link da reportagem:

<http://acervo.oglobo.globo.com/busca/?tipoConteudo=pagina&pagina=&ordenacaoData=relevancia&allwords=morar+carioca+porto+maravilha&anyword=&noword=&exactword=&decadaSelecionada=&anoSelecionado=&mesSelecionado=&diaSelecionado=>

A reportagem diz que, no mercado de construtoras e incorporadoras, a avaliação era a da necessidade de aguardar as intervenções de infraestrutura avançarem para os projetos de empreendimentos residenciais saírem do papel. Mais uma vez, é citado o Porto Vida Residencial como único empreendimento residencial de iniciativa privada licenciado, mas com as obras paralisadas, já no final daquele ano e promessa de retorno no início de 2015. A reportagem fala também em habitação social, mencionando a existência do Plano de Habitação de Interesse Social (PHIS) e que uma série de desafios e lacunas provocavam o questionamento em relação à sua eficácia.

A matéria traz que havia 65 projetos de moradia licenciados, um deles sendo o Porto Vida Residencial e os 64 restantes de interesse social para o Minha Casa Minha Vida, porém apenas um conjunto havia sido entregue na rua Nabuco de Freitas, em Santo Cristo.

É mencionada a estimativa de que a zona portuária ganhasse mais 70 mil moradores e reafirmada a estimativa de que o m² na área subisse para R\$10 mil reais, sendo a proposta inicial atrair um público jovem e casais sem filhos para apartamentos de cerca de 40m², já que unidades para famílias maiores não teriam boa saída devido ao fato de as obras do Porto Maravilha não estarem terminadas.

É mencionado também o Quadra Carioca, empreendimento que seria lançado pela construtora Concal com um edifício residencial de 32 andares, dois comerciais e um corporativo, porém ainda estava em avaliação. A matéria aborda também que havia um projeto de 260 apartamentos na rua do Livramento que estavam em fase de contratação, mas que não houve procura de empresas construtoras.

Finalmente, a matéria traz a fala do presidente da CDURP, Alberto Gomes Silva, dizendo que o valor de financiamento de R\$75 mil por unidade segundo as regras do MCMV estaria muito aquém do preço de mercado de imóveis na zona portuária, o que poderia estar afastando empreendedores, sendo preciso assim flexibilizar normas e elevar o valor.

A matéria do site “G1 – Globo.com”²⁸, que foi ao ar no noticiário RJ – TV da emissora TV Globo, no dia 20 de dezembro de 2017, chamou a atenção para a análise do mercado imobiliário de forma mais ampla, porém ajudando a entender o panorama em relação a habitações de mercado também. Com título “Zona Portuária do Rio é a que mais

²⁸ Link da matéria: <https://g1.globo.com/rj/rio-de-janeiro/noticia/zona-portuaria-do-rio-e-a-que-mais-tem-predios-desocupados-na-cidade.ghtml>. Acesso em junho de 2018.

tem prédios desocupados na cidade”, a matéria diz que “após euforia trazida pela Rio 2016, área sofreu com crise econômica, que levou à retração do mercado imobiliário. Edifícios de alto padrão não atraem investidores. ”

Segundo a matéria, a zona portuária do Rio atraiu muitos investidores que construíram grandes empreendimentos na área estratégica pela proximidade do Centro com o Porto Maravilha. Porém, atualmente, a área é a que possui mais prédios desocupados na cidade. Os dados trazidos são que: 81,5% dos imóveis corporativos de alto padrão estão vagos, segundo levantamento da consultoria imobiliária internacional *New Mark*. No terceiro trimestre de 2017, o Rio registrou 36% de vacância de imóveis corporativos de luxo e taxa de vacância de 87,5%, segundo levantamento do Sindicato da Habitação do Rio.

Por causa da baixa procura, a zona portuária tem hoje o m² mais barato da cidade, de R\$ 88,44. A matéria traz a fala de Laudimiro Cavalcanti, diretor do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis: "Após as Olimpíadas, a expectativa aqui no Porto Maravilha era muito grande. Os investidores estrangeiros não trouxeram dinheiro para essa região, por conta do desaquecimento da economia e da violência que atravessa a cidade. Então, os cinco milhões de metros quadrados, hoje, parecem até um bairro fantasma. Só a manutenção desse prédio custa uma fortuna. Se ele não conseguir alugar ou vender, daqui a pouco ele não vai aguentar". Cavalcanti ainda acrescentou mencionando que a ocupação da zona portuária iria depender da recuperação do Rio de Janeiro, da competência dos administradores, do petróleo, e do turismo, principalmente.

Outra fala trazida para a reportagem foi a de Haillah Bittar, diretora de desenvolvimento da empresa *Tishman Speyer*, dizendo que acredita no crescimento da área a longo prazo. "É uma região que tem acesso fácil, pronta pra crescer, tem um zoneamento urbanístico que permite ter trabalho, moradia e lazer, todos numa mesma região e organizados de uma forma excelente".

Finalmente, em relação ao empreendimento Porto Vida Residencial, citado várias vezes nas reportagens, foi feita uma visita ao local do empreendimento durante trabalho de campo realizado em junho de 2018, que estava sendo “guardado” por dois seguranças. Questionados, eles falaram que as obras estavam paradas há muito tempo por causa dos problemas que a Odebrecht teve com a justiça e que não sabiam nada sobre o retorno das obras. Abaixo, seguem fotos:

Fotos 32 e 33: Ruínas do Porto Vida Residencial e outra obra abandonada ao lado – Santo Cristo, Rio de Janeiro



Fonte: trabalho de campo, abril de 2018. Lívia Maria Magalhães.

Foto 34: Ficha do empreendimento que seria o Porto Vida Residencial – Santo Cristo, Rio de Janeiro



Fonte: trabalho de campo, abril de 2018. Livia Maria Magalhães.

Inicialmente, era previsto um conjunto habitacional com um espaço verde interno, porém, aberto ao público, o que permitiria a circulação livre e pública, mas as modificações no projeto colocaram no lugar uma área de lazer fechada e restrita aos moradores. Segundo Lima (2013), o Porto Vida apresentou *slogans* como tranquilidade, lazer, esportes, conforto, tecnologia, respeito ao meio ambiente, à cidade e às pessoas, design, segurança e vida agradável e tranquila com sensação de bem-estar. Para o entorno do Residencial, previa-se um *shopping center*, o que também foi usado no *marketing*, além de espaço para lojas comerciais no térreo.

Para o futuro, a situação do empreendimento é um mistério. O site de busca por imóveis “Imóveis venda RJ”²⁹ o categoriza como lançamento, porém fora de venda, e apresenta as seguintes informações: “o preço de venda dos imóveis no condomínio Porto Vida Residencial varia de acordo com a posição solar, o andar, a vista, promoções, descontos e outros fatores; O menor preço de venda dos apartamentos no Porto Vida

²⁹ Pesquisa realizada no site em junho de 2018. Link: <http://www.imoveisvendarj.com.br/Porto-Vida-Residencial-Porto-Maravilha-RJ842>.

Residencial é estimado acima de R\$ 500.000,00 e as unidades mais amplas e valorizadas podem ter o preço por volta de R\$ 1.600.000,00. ”

Ainda segundo o site, os imóveis do tipo apartamento do Porto Vida Residencial são de 2 e 3 quartos e as plantas mostram que as unidades “são muito agradáveis e otimizadas” com metragens de 65 a 89 m². Segundo eles, “a construtora Odebrecht concebeu o projeto do Porto Vida Residencial pensando em detalhes como segurança, infraestrutura, modernidade, otimização de plantas e espaços, sustentabilidade e economia. Assim o lançamento do condomínio Porto Vida Residencial vai agregar qualidade de vida e bem-estar aos futuros proprietários e frequentadores. ”

Outro site de busca por imóveis, o “Imóveis + Rio³⁰” destaca que o Porto Vida contará com “inéditas varandas *sky lounge*”, que são “áreas contemplativas, que funcionam como centros de convivência e oferecem diversos ângulos de visão da cidade. Todos os moradores terão livre acesso. Serão sete no total. Um deles terá Espaço Gourmet interligado a uma praça descoberta. É garantia de sol, visão privilegiada e diversão o ano inteiro. ” Acrescenta ainda que são “mais de 16 mil m² de área de lazer. ” E enaltece as características de “tranquilidade, lazer, esportes, conforto.”

Foi estabelecido contato por e-mail para saber mais informações sobre o imóvel e o e-mail de resposta indicava que deveria ser realizado um telefonema. Feito o contato por telefone, o corretor disse que retornaria o contato com as informações solicitadas, porém, não houve retorno.

Finalmente, o site paulista de busca por imóveis “Arroba Casa³¹”, menciona que “o empreendimento imobiliário Condomínio Edifício Porto Vida Residencial tem apartamentos à venda na planta em estágio de breve lançamento e está localizado no bairro Centro da cidade de Rio De Janeiro. O projeto arquitetônico dos apartamentos à venda na planta do Porto Vida Residencial oferece a privacidade e a segurança tão desejadas. O Porto Vida Residencial foi idealizado para proporcionar apartamento na planta com instalações modernas, belas, seguras e funcionais para seus moradores. A área de lazer do Porto Vida Residencial é composta por vários itens e sua implantação é realizada em ambientes agradáveis e espaçosos. ” Esse site, no entanto, diz que a situação atual do empreendimento é de lançamento “em breve”.

³⁰ Pesquisa realizada no site em junho de 2018. Link: <https://imoveismaisrio.com.br/imoveis-a-venda/rj/imovel.php?empreendimento=porto-vida-residencial-porto-maravilha-rj>.

³¹ Pesquisa realizada no site em junho de 2018. Link: <http://www.arrobacasa.com.br/porto-vida-residencial>.

Abaixo seguem algumas imagens sobre o empreendimento vinculadas a dois dos três sites citados.

Figura 10 – Marketing do empreendimento Porto Vida Residencial

Porto Vida Residencial

LAZER E FACILIDADES

- Pergolado
- Sauna Seca
- Ducha
- Quadra de Areia
- Espaço Infantil
- Bar da Piscina
- Sauna a Vapor
- Fitness Externo
- Salão de Jogos Infanto-Juvenil
- Brinquedoteca
- Espaço Gourmet
- Deck Molhado
- Piscina com Rala
- Piscina Adulto
- Salão de Festas
- Jardim de Pedras / Praças
- Piscina Infantil
- Churrasqueira / Forno de Pizza

Porto Maravilha
Rua General Luiz Mendes de Moraes, 65

O lançamento imobiliário Porto Vida Residencial é um... [Expandir texto](#)

65 à 89m² 2 e 3 Consultar

Preço do Porto Vida Residencial acima de: **R\$ 500.000,00**

Porto Vida Residencial preço máximo R\$ 1.600.000,00

Fonte: Imóveis Venda RJ. Acesso em junho de 2018.

Figura 11 – Resumo do empreendimento Porto Vida Residencial

Porto Vida Residencial Projeto

Tipo	Apartamento	Torres	7
Estágio	Breve Lançamento	Construtora	
Quartos	2 à 3	Incorporadora	verificar
Suites	1		
Area	65 à 89 m2		
Andares	35		

Fonte: Arroba Casa. Acesso em junho de 2018.

Dessa maneira, esse capítulo preocupou-se em mostrar características sócio-espaciais a partir dos usos da terra e da produção do espaço na área abrangida pelo recorte territorial da pesquisa, isto é, os bairros Gamboa, Saúde e Santo Cristo.

Além das outras evidências previamente observadas e relatadas no capítulo, o fato da zona portuária ser predominantemente residencial e os moradores, mesmo apontando muitos problemas, gostarem de morar nos bairros estudados, ressalta que o termo “revitalização” possui um cunho pejorativo, já que sempre existiu vida na área e essa vida é valorizada por quem é morador.

As entrevistas feitas nas imobiliárias mostram que não houve ou houve um número realmente muito baixo de vendas e aluguéis de imóveis residenciais nos bairros Gamboa, Saúde e Santo Cristo sob o projeto do Porto Maravilha. Em relação aos números fornecidos pela APSA, é de se admirar o fato de que não foi realizado nenhum aluguel residencial. Os três bairros não estão entre os 10 onde as imobiliárias mais vendem e/ou alugam imóveis residenciais na cidade. O corretor da Odebrecht ressaltou a altíssima taxa de vacância na zona portuária, além da desocupação de prédios comerciais. Fica claro, nos depoimentos, que o mercado imobiliário habitacional ainda não está aquecido, porque a “revitalização deu-se em parte”, assim como a corretora da Administradora Fiel de Bens apontou.

Em relação às reportagens: inicialmente, em 2012, fica claro que as expectativas eram altas, mas em um ano, já era apontado o “fantasma habitacional” indicando o risco da área se tornar uma extensão do centro de negócios, sem movimento durante as noites e os finais de semana. Já em 2013, uma das reportagens traz a visão de Sérgio Magalhães, presidente do Instituto de Arquitetos do Brasil na época, de que o ambiente urbano, para oferecer qualidade de vida, precisa promover a mistura de usos da terra urbana e a convivência entre pessoas nos espaços públicos. Esse ponto de vista está em concordância com as ideias de Jane Jacobs, expostas no capítulo 3 em relação a um planejamento urbano mais moderno e eficiente. A mesma reportagem, de 2013, traz a visão de Carlos Vainer, professor da UFRJ, sobre a necessidade de HIS na zona portuária, sendo que o PHIS ainda não existia, e mostra que projetos inspiradores do Porto Maravilha (*Puerto Madero* e *Port Vell*) não contemplaram a habitação social para a parcela dos menos abastados, ocorrendo, ao contrário, o processo de valorização imobiliária.

Reportagens de 2014 trazem a situação do Porto Vida Residencial em ruínas e mencionam a expectativa de atração de muitas unidades habitacionais e moradores a partir de incentivos fiscais sancionados pelo prefeito. Um fato que chama a atenção é que a proposta, na zona do porto, era de atrair jovens e casais sem filhos, exatamente como foi com o *Puerto Madero* segundo uma reportagem de 2013. É ressaltado o estudo que a SMH fez em relação a imóveis degradados, desocupados e subutilizados. É revelada a

postura de construtoras e incorporadoras de aguardarem para investirem na área, até porque segundo o presidente da CDURP, o valor do financiamento por unidade estava muito abaixo do preço de mercado.

Em relação ao Porto Vida Residencial, sua situação atual é realmente de se chamar atenção. Um empreendimento que chegou a produzir plantas de apartamentos com forte marketing de vida moderna com qualidade e segurança tinha todo um projeto de concepção e construção, e ainda teria como foco um público abastado, viu suas obras paralisarem em 2016, situação que se arrasta até os dias de hoje. Uma enorme construção em ruínas e sem previsão de retorno de obras, mas ainda assim guardada por seguranças, o que pode até indicar uma inclinação à valorização imobiliária.

Em relação à situação mais atual, a reportagem do “G1 – Globo.com” chama a atenção para a alta taxa de vacância da zona portuária, fato que já havia sido apontado pelo corretor da Odebrecht durante a rápida entrevista feita e que, atualmente, o m² é o mais barato da cidade do Rio de Janeiro. Foi visto também que, dentre projetos licenciados em 2018, há predominância de empreendimentos comerciais, baixo consumo de CEPACs e construções paradas. Assim sendo, a produção do espaço empreendida pelos agentes produtores ligados ao poder privado e ao poder público está privilegiando empreendimentos comerciais, porém, com baixo consumo de CEPACs, isto é, baixo retorno de investimentos na parceria público-privada da OUC do Porto maravilha e com o agravante de que as obras, em sua maioria, nem começaram ainda.

Assim sendo, no início das obras do Porto Maravilha, as expectativas eram muito altas, o que se refletiu nos altos valores do m². Depois, o efeito colateral da valorização imobiliária mostrou que houve espaço para mais empreendimentos comerciais e corporativos do que para empreendimentos residenciais. No entanto, com a baixa venda de CEPACs, a crise econômica do estado e do município do Rio de Janeiro e a violência da cidade, a zona portuária encontra-se novamente abandonada e sem investimento, com muitos imóveis sem uso e/ou em ruínas e com obras e projetos de obras que não avançam nem são concluídos.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Chegado esse momento, faz-se necessário relembrar os principais pontos estudados no trabalho. Inicialmente, no capítulo 2, foi feito um resgate histórico-geográfico acerca da formação urbana e sócio-espacial da zona portuária da cidade do Rio de Janeiro. A geografia-histórica foi trazida à luz da reflexão e estudo deste trabalho por ser uma forma natural e tradicional para se entender os processos e dinâmicas urbanos, sociais, espaciais e econômicos de determinada área ao longo do tempo e que fornece meios importantes e necessários para entender os processos e dinâmicas que ocorrem atualmente na área.

Ficou evidenciado que a zona portuária demorou a se constituir como parte realmente integrante da urbe, até mesmo por características morfológicas da área. Desenvolvendo atividades de apoio à atividade portuária, a zona portuária do Rio era local de habitação de trabalhadores livres e escravos de ganho que não possuíam alta capacidade de mobilidade e pela proximidade do centro com sua demanda de trabalho diária.

Na metade do século XIX, o centro da cidade já oferecia modernidades em termos urbanísticos, mas era local de residência da parcela mais pobre e miserável da população, principalmente a zona periférica do centro (onde se localiza a zona portuária), já que o volume de serviços e oportunidades de ganhar a vida no centro era muito grande. Os cortiços e as habitações coletivas foram a solução para esse grande contingente de população pobre ter onde e como morar. No entanto, foram atacados e rechaçados por toda população que não morava neles, que não vivia essa realidade.

O Rio vivenciou obras por meio da política de concessões do Estado imperial, que foi encerrada no início do século XX, com a posse de Rodrigues Alves, e o Estado passou a assumir diretamente o planejamento e coordenação das obras por meio de seu poder regulatório. Nesse contexto, deu-se a Reforma Passos, que alterou profundamente o espaço na área central da cidade do Rio de Janeiro. Em relação às habitações de interesse social, foi visto que uma quantidade realmente ínfima foi construída a fim de substituir todas as demolições de cortiços e habitações coletivas.

A zona portuária da cidade do Rio ganhou uma imagem ruim, estigmatizada perante à sociedade e à literatura devido a pessoas que moravam ali e pelas práticas espaciais que ocorriam ali, mas um fato muito importante e pouco debatido é que toda essa conotação negativa foi produzida pelos próprios governantes, pelo poder público que

negligenciou, abandonou por séculos a área e as pessoas que viviam ali, não por falta de recursos e sim por desinteresse, já que a classe capitalista dominante tinha representação no Estado e queria lucrar com outras áreas mais nobres da cidade.

Tirando os projetos de melhoramentos portuários, mais voltados para o desenvolvimento da atividade portuária em si, houve poucos projetos de intervenção na zona portuária ao longo do tempo. De modo geral, nenhuma das iniciativas interferiu de fato na área e os projetos não evoluíram por causa de incongruências e conflitos de interesses. Também não foram construídas habitações de interesse social.

A primeira etapa da OUC Porto Maravilha foi lançada em 2009, sendo possível porque houve uma concordância a nível dos três poderes, uma coligação política entre o município do Rio de Janeiro, o estado do Rio de Janeiro e a escala federal, possibilitando a proposta de criação do consórcio público de parceria público-privada para a chamada “revitalização” da zona portuária.

Devido ao aporte excessivo do FGTS para o projeto Porto Maravilha e para regulamentar os investimentos do Fundo, o Ministério das Cidades foi acionado e, por meio de uma Instrução Normativa publicada em dezembro de 2014, foi exigida a vinculação do novo aporte à produção de um Plano de Habitação de Interesse Social (PHIS) com prioridade de permanência da população que já residia na zona portuária por meio da produção de habitações de interesse social. Entretanto, vale salientar que, inicialmente, o Porto Maravilha não tinha como foco as HIS.

No capítulo 3, foi feito um esforço de resgate teórico sobre o que é, os atributos e as características de uma área central, tendo em vista que a zona portuária da cidade do Rio de Janeiro constitui a zona periférica do centro, isto é, parte da área central. Foi visto que o centro de uma cidade concentra atividades de serviços, administrativas, comerciais e empresariais. “O centro de uma cidade corresponde a uma área reconhecida pela população como aquela que atrai a todos.” (Ministério das Cidades, 2008, p.142) Foi mencionada a Escola de Ecologia Humana de Chicago devido a sua importância ao se pensar na tradição dos estudos sobre a organização interna das cidades e porque os estudos sociais urbanos da Escola introduziram o conceito de “deterioração” em áreas centrais. Os processos de “crise” e/ou “degradação”, ao redor do mundo, acarretaram posteriormente processos de reestruturação espacial.

No capítulo 3, também foi visto que projetos de reestruturação espacial no centro não costumam priorizar habitação de interesse social. A diversidade de interações sociais e de usos da terra urbana foi apontada como de fundamental importância para uma vida

de qualidade e de segurança nas cidades. A mistura de pessoas que usem o espaço com finalidades diferentes, inclusive para a habitação, cultiva a diversidade e vai em direção contrária à estagnação e à insegurança. Para Jacobs (1961), a autodestruição da diversidade urbana ocorre quando pessoas não têm por finalidade consumir usos e abandonam uma dada localidade. A autodestruição chama a atenção para o desafio de obter mais equilíbrio entre a oferta e a demanda de ruas e distritos diversificados, com muita vida. Para Jacobs, empreendimentos habitacionais públicos e de renovação pautados em destruição indiscriminada são meios ruins de reurbanizar a cidade.

O capítulo 4 trouxe informações sobre a política pública ligada a programas habitacionais, dessa vez em escala nacional. Foi visto que, ao longo do tempo, a gestão da política habitacional a nível federal caracterizou-se como descentralizada, descontínua e ausente de estratégias efetivas. É evidente a ausência de uma política fundiária articulada com as políticas habitacional e urbana nos diferentes níveis de governo no Brasil. Foi evidenciado também que se consolidou o financiamento bancário habitacional, com papel central da Caixa Econômica Federal, único agente financeiro a operar recursos para habitação.

Ao mencionar as políticas públicas para habitação e pensando no Porto Maravilha, que é uma parceria público-privada, o capítulo 4 trouxe também o papel do poder público em operações urbanas de “revitalização”. Após a recessão econômica da década de 1970, houve uma mudança em direção à gestão e ao planejamento urbano sob uma lógica mais empresarial, onde os investimentos tentam maximizar lucros em relação ao desenvolvimento econômico capitalista a nível de atratividade local.

Assim, o chamado “empresariamento” ou empreendedorismo urbano é caracterizado pela parceria público-privada, por empreendimentos imobiliários de caráter especulativo, pela desregulamentação e/ou flexibilização do aparato legal da cidade, pelo foco no turismo do espetáculo e da imagem das cidades como centros de cultura e de consumo, pela atração do setor de serviços, pela concorrência interurbana com os chamados megaeventos e pelo papel estratégico que as cidades passaram a desempenhar, associando capital produtivo e financeiro na escala nacional e global.

Todas essas características fazem com que políticas sociais não recebam a atenção que precisam e nem sejam implementadas de fato. Em meio a esse contexto, o projeto Porto Maravilha, na prática, focou no turismo, em primeiro lugar, e na atração de negócios e empresas em segundo.

Durante a pesquisa, foi feita uma discussão acerca dos termos “revitalização”, “refuncionalização”, “renovação urbana”, “requalificação urbana” e “reabilitação urbana”, sendo importante refletir sobre a seletividade espacial em relação à aplicação ou não de recursos, ao investimento ou não em determinadas áreas da cidade em detrimento de outras. Os investimentos públicos municipais feitos em capitais brasileiras têm alimentado o mercado imobiliário restrito por meio do capital especulativo ao invés de ampliar as oportunidades para democratização do acesso à cidade. Alguns territórios são marginalizados até sua deterioração, o que ocorreu com a zona portuária por tantos anos, enquanto outros são valorizados e até mesmo disputados e essas práticas espaciais estão ligadas a interesses em captação de renda imobiliária e de lucro nas/a partir das obras. Há investimentos do governo e da iniciativa privada ligados à ordem global.

O projeto Porto Maravilha visa ao adensamento demográfico da zona portuária, o que faria com que houvesse o aumento da população de aproximadamente 30 mil para 100 mil pessoas. Assim sendo, o PHIS foi visto detalhadamente no capítulo 4. Dentre outros objetivos do plano, foi visto que há previsão de produção de, pelo menos, 10.000 unidades de Habitação de Interesse Social ao longo de sua execução; de oferta de aluguel social; de subsídio para aproximadamente 2.500 unidades habitacionais de famílias de baixo poder aquisitivo e de implementação do Plano de Urbanização e de regularização fundiária nas AEIS.

O Plano inclusive demonstra a intenção de criar um fórum para acompanhar sua execução e de elaborar projeto de lei para aumentar a provisão de unidades habitacionais na área central. O Plano também apresenta intenção de estabelecer um ambiente urbano mais integrado do ponto de vista da dinâmica social do território (providenciando moradia para diferentes faixas de renda e aumentando a quantidade de habitações na área central da cidade, adensando-a), de melhorar a mobilidade e a qualidade de vida dos moradores e trabalhadores da zona portuária. O Plano ambiciona trazer vida social ativa e cotidiana na zona portuária, com pessoas morando, trabalhando, gerando emprego e renda, aumentando assim o IDS da área.

Seguindo, o capítulo 5 trouxe aspectos importantes para serem analisados no aspecto da caracterização sócio-espacial, dos usos da terra urbana e da produção espacial dentro do recorte territorial da pesquisa, isto é, os bairros Gamboa, Saúde e Santo Cristo na zona portuária (e também central) da cidade do Rio de Janeiro.

O fato da zona portuária ser majoritariamente residencial e dos moradores gostarem da área, não pretendendo se mudar, aliado à centralidade e, conseqüentemente,

suas vantagens locacionais do ponto de vista da situação geográfica mostram excelentes condições para a implementação do PHIS em termos de infraestrutura, qualidade de vida e diversificação de usos da terra urbana.

Foi apresentado um breve panorama acerca da situação imobiliária da zona portuária atualmente em relação à habitação de mercado, a fim de estabelecer um contraponto com as HIS. O maior empreendimento residencial que foi licenciado desde o início do Porto Maravilha, o Porto Vida Residencial, até hoje está com as obras abandonadas, sem previsão de retorno, completamente em ruínas. Há até uma aposta no potencial residencial de mercado da zona portuária, porém foi visto que muito pouco está sendo investido e que a situação da habitação para o mercado no Porto Maravilha não está sendo responsável pelo adensamento nem pelo incremento de “vida” na área.

Assim, o panorama atual não é positivo. Há muitos imóveis à venda ou disponíveis para aluguel, bem como abandonados e vagos na zona portuária. O grande estoque de CEPACs disponíveis (mais de 90%) demonstra que os certificados não estão sendo vendidos, o que implica no não-desenvolvimento do Porto Maravilha. A maior parte dos licenciamentos atuais não contempla a produção de habitação para o mercado e muito menos com fins sociais. Logo, a zona portuária está novamente ficando entregue a sua própria sorte, abandonada e vazia. O contato estabelecido com a CDURP e a SMH demonstraram que praticamente nada de concreto foi realizado em termos do PHIS, que data de 2015, ou seja, já possui quase três anos. As respostas providenciadas pela SMH, que é responsável pelo plano, foram vagas, curtas e sem detalhamento.

Durante a entrevista com a CDURP, foi visto que houve renegociação com a Caixa para novo aporte de recursos e quitação de dívida com a Porto Novo em 2017, o que significa que mais dinheiro público foi gasto na operação urbana sem que resultados sejam vistos em termos de benefícios sociais.

Desde o século XIX, o Rio vivenciou obras que materializavam uma forte relação entre os serviços públicos e a iniciativa privada sem que houvesse de fato algum efeito prático em relação a melhores condições habitacionais para a grande parcela de pobres, o que ocorreu não só na zona portuária da cidade. A aliança entre os interesses imobiliários e a legislação urbanística da época perdura até hoje.

Desde a Reforma Passos, foi evitada ao máximo a mistura de usos e classes sociais no controle urbanístico da cidade, o que obrigou os pobres a morarem longe de seus locais de trabalho ou em habitações com condições indignas de vida ou ainda em loteamentos irregulares do ponto de vista da lei.

A Constituição Federal de 1988 assegura o direito de propriedade imobiliária urbana, desde que cumprida sua função social, o que é determinado pela legislação urbanística, sobretudo no contexto municipal. Em outras palavras, significa dizer que, a partir de 1988, para o Estado oferecer uma garantia de uso da propriedade é necessário que ela esteja sendo utilizada em benefício da sociedade.

No entanto, na prática, a ação efetiva dos agentes produtores do espaço ligados ao desenvolvimento urbano tem se voltado para a noção do direito irrestrito de propriedade individual, até porque no contexto do capitalismo neoliberal, o desenvolvimento urbano é muito mais pautado na ideia do desenvolvimento econômico e não social/ambiental. Neste sentido, a gestão e o planejamento urbanos vão em busca de lucros, mesmo com um arcabouço jurídico de direito à propriedade e à cidade para todos. Os interesses econômicos transformaram as cidades em palcos da acumulação de capital.

Enfim, há um excelente respaldo para o uso de habitação de interesse social na zona portuária do Rio, no contexto do Porto Maravilha, no campo da lei e da projeção para o futuro. O PHIS é um documento bem escrito e completo até. No entanto, conforme debatido, há muitos obstáculos a serem transpassados. Para evitar a injustiça social e a continuidade do abandono da zona portuária pelo poder público, é vital que se enfrentem as desigualdades provenientes de regulações territoriais de mercado e que se dê vitalidade e diversidade de usos à terra urbana na zona portuária, parte da área central da cidade. O discurso bonito e otimista, além de toda a estrutura bem pensada e articulada que são apresentados no PHIS não permitem afirmar que o plano já é uma realidade na vida urbana carioca.

7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ABREU, M. de A. Da habitação ao hábitat: a questão da habitação popular no Rio de Janeiro e sua evolução. *Revista Rio de Janeiro*, nº. 10, maio-ago. 2003, p. 210-234
_____. A evolução urbana do rio de janeiro. Instituto Pereira Passos, 1987 [4ª edição 2006].
- AGÊNCIA PÚBLICA DE REPORTAGEM E JORNALISMO INVESTIGATIVO. “A outra história do Porto Maravilha”. 9 de agosto de 2016. Disponível em <<http://apublica.org/2016/08/a-outra-historia-do-porto-maravilha>> Acesso em 2018.
_____. “Porto Maravilha corre o risco de parar novamente em 2018” 26 de fevereiro de 2018. Disponível em <<https://apublica.org/2018/02/porto-maravilha-corre-o-risco-de-parar-novamente-em-2018/>> Acesso em 2018.
- ANDRÉS, L. P. Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís. In: *Estratégias de intervenção em áreas históricas* (Org. Silvio Zanchetti, Geraldo Marinho e Vera Millet), Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 1995.
- ASCHER, F. *Acerca do Futuro da Cidade*, Oeiras, Celta Editora, 1998.
- BONDUKI, N. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. *Revista Eletrônica de Arquitetura e Urbanismo*, São Paulo, n.1, p.70–104, 2008. Disponível em:
<http://www.usjt.br/arq.urb/numero_01/artigo_05_180908.pdf. > Acesso em 2018.
- BOYER, R. *As alternativas ao fordismo em As Regiões Ganhadoras - Distritos e Redes, os novos paradigmas da geografia econômica*. Organização LIPIETZ, A. e BENKO, G. Tradução de Antônio Gonçalves, 1994.
- BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*. Organização de Alexandre de Moraes. 16.ed. São Paulo: Atlas, 2000.
_____. Ministério das Cidades. *Planejamento Territorial Urbano e Política Fundiária*. Cadernos MCidades. Brasília: Ministério das Cidades, nº. 3, novembro de 2004.
_____. Secretaria Nacional de Programas Urbanos *Reabilitação de Centros Urbanos/Coordenação Geral de Raquel Rolnik e Renato Balbim – Brasília: Ministério das Cidades*, dezembro de 2005.
_____. *Plano Diretor Participativo - guia para a elaboração pelos municípios e cidadãos*. Brasília: Ministério das Cidades; CONFEA, 2004.
_____. *Manual de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais: Ministério das Cidades*, 2008.
- BRASIL DE FATO. *A carona neoliberal na reestruturação urbana. Copa e Olimpíadas são utilizadas para elitizar e mercantilizar as cidades brasileiras*. 22 de janeiro de 2013. Disponível em <<https://www.brasildefato.com.br/node/11611>> Acesso em 2018.
- BURGESS, E.; PARK, R. W. e MCKENZIE R. D. *The City*. The University of Chicago Press, 1925.
- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. *Programa Crédito Solidário*. Disponível em <

<http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/habitacao-popular/credito-solidario-fds/Paginas/default.aspx>> Acesso em 2018.

CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO: Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro. Câmara Municipal: Rio de Janeiro, 1992.

CAPEL, H. Agentes y estrategias em la producción del espacio urbano español. Geografía nº VIII, 1972, pp. 19-55.

CARDOSO, A.; RIBEIRO. L. Dualização e reestruturação urbana: o caso do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ/FASE, 1996.

CASTELLS, M. (1972). A questão urbana. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 4ª Ed, 1983.

CDURP (2013). Apresentação do Projeto Porto Maravilha: um sonho que virou realidade. Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro. Disponível em <<http://portomaravilha.com.br/web/sup/OperUrbanaApresent.as>> Acesso em 2018.

COMITÊ POPULAR COPA E OLIMPÍADAS. Megaeventos e violações dos direitos humanos no Rio de Janeiro, 2013. Dossiê do Comitê Popular da Copa e das Olimpíadas do Rio de Janeiro. Disponível em: <Http://comitepopulario.files.wordpress.com/2013/05/dossie_comitepopularcoparj_2013.pdf> Acesso em 2018.

COMISSÃO DE DEFESA DOS DIREITOS HUMANOS E CIDADANIA DA ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. Relatório, 2013. Disponível em < <http://ddh.org.br/wp-content/uploads/2014/01/relatorio2013cddh>> Acesso em 2018.

CORRÊA, R. L. Processos Espaciais e a Cidade. In: Revista Brasileira de Geografia, nº 3, p.100-110, 1979.

_____ O espaço Urbano. São Paulo: Ática, 1989.

_____ Trajetórias Geográficas. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, 1997.

_____ Área Central -Permanências e Mudanças: Uma Introdução. In: Cidades Brasileiras - Territorialidades, Sustentabilidade e Demandas Sociais. Org. José Aldemir de Oliveira, EDUA, 2009.

_____ Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana et al (orgs.): A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Editora Contexto, 2011.

_____ Segregação Residencial na Cidade Latino-Americana no Passado: Resgate e Discussão. In: Cidades do Novo Mundo - Ensaios de Urbanização e História. Org. Fania Fridman, Garamond, Rio de Janeiro, 2013.

Dellagnezze, R. O estado de bem-estar social, o estado neoliberal e a globalização no século XXI. Parte II - O estado contemporâneo, 2012. Disponível em <http://www.ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=12618> Acesso em 2018.

DEL RIO. V. Desenho Urbano e Revitalização na Área Portuária do Rio de Janeiro – A

Contribuição do Estudo da Percepção Ambiental. FAU/USP, 433 p. 1991.

DINIZ N. Porto Maravilha: antecedentes e perspectivas da revitalização da região portuária do Rio de Janeiro. Editora Letra Capital, 2014.

DUARTE, A. C. A Área Central do Rio de Janeiro. Organizado pela divisão de Geografia do Conselho Nacional de Geografia, Rio de Janeiro, 1967.

EMPRESA BRASIL DE COMUNICAÇÃO. “Famílias são beneficiadas pelo projeto Morar Carioca, no Rio”. 26 de setembro de 2013. Disponível em <<http://www.ebc.com.br/noticias/brasil/2013/09/familias-sao-beneficiadas-pelo-projeto-morar-carioca-no-rio>> Acesso em 2018.

FAINSTEIN, N.; FAINSTEIN, S. Le partenariat public-privé dans le Développement économique aux Etats-Unis. In: HEINZ, Werner (Ed.). Partenariats public-privé dans l'aménagement urbain. Paris: L'Harmattan, 1994.

FERREIRA, T. de S. O empresariamento na cidade do rio de janeiro: o porto maravilha e a consolidação da gestão estratégica. Dissertação para Mestrado em Geografia do Instituto de Geografia, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2013.

FÓRUM CONTRA O CHOQUE DE ORDEM. Manifesto contra o “Choque de Ordem”. Material divulgado em meio impresso, 2009. Disponível em: <[Http://rafaelfortes.wordpress.com/2009/08/09/contra-o-choque-de-ordem](http://rafaelfortes.wordpress.com/2009/08/09/contra-o-choque-de-ordem)> Acesso em 2018.

FRÚGOLI, JR, Heitor. Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole. São Paulo: EDUSP, 2000.

GALIZA, H. Política urbana federal de reabilitação de centros antigos debates e diretrizes sobre habitação e inclusão social. Dissertação para o Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2009.

GEORLETTE, F. A. Le ports et leur fontion économique. Rio de Janeiro, Bruxelas, J. Pollenius, 1908.

GONÇALVES. R. S. Porto Maravilha, Renovação Urbana e o Uso da Noção de Risco: uma Confluência Perversa no Morro Da Providência. In: Libertas: Revista da Faculdade de Serviço Social - Programa de Pós-Graduação em Serviço Social, Juiz de Fora, v.13, nº.2, jul. /dez. 2013, pp. 175-207.

GOTTDIENER, M. A produção social do espaço urbano. São Paulo: Edusp, 2a edição, 1997.

Harris, Chauncy D.; Ullman, Edward L. (1945-01-01). "The Nature of Cities". The Annals of the American Academy of Political and Social Science.

HARVEY, D. A Justiça Social e a Cidade. Hucitec, São Paulo, 1980.

_____Do Gerenciamento ao Empresariamento: A Transformação da Administração Urbana no Capitalismo Tardio. Espaço e Debates, Ano XVI, n°39, p. 48-64, 1996.

_____A produção capitalista do espaço. São Paulo: Annablume, 2005.

Hoyt, H. 1939: The structure and growth of residential neighborhoods in American cities. Washington, DC: Federal Housing Administration.

JACOBS, J. Morte e Vida de grandes cidades. Martins Fontes. São Paulo, [1961] (4ª tiragem 2007).

LAMARÃO, S. T. N. Dos trapiches ao porto: um estudo sobre a área portuária do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, Secretaria Municipal das culturas, Departamento Geral de Documentação e Informação Cultural, Divisão de Editoração, 1991.

LEFEBVRE, H. O Direito à Cidade. Tradução de Rubens Frias. Primeira Edição, Editora Moraes, São Paulo. [1968] 1991.

LE MARCHAND, Arnaud De. La requalification spectaculaire au “working waterfront”. Rives Méditerranéennes, n° 39, pp. 65-80, 2011.

MARICATO, E. Habitação social em áreas centrais. In: Gestão da Terra Urbana e Habitação de Interesse Social – Óculum Ensaios, v.1. Campinas, PUCCAMP, 2000, p.13-24.

_____Reabilitação de Centros Urbanos e Habitação Social. In: Brasil, Cidades: Alternativas para a crise urbana. 2. ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2002, p.125-151.

_____Habitação e Cidade. Atual, 2004.

MELLO, F. F. de A Zona Portuária do Rio de Janeiro: antecedentes e perspectivas. Dissertação para curso de Mestrado do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2003.

MONIÉ, Frédéric; SILVA, Vivian Santos da. O projeto Porto Maravilha de revitalização da área portuária do Rio de Janeiro entre inovações e retrocessos na produção do espaço urbano. Buenos Aires: Revista Transporte y Territorio /12, 2015. p. 110-126.

MONTEIRO, J. Habitação Social na Área Central do Rio De Janeiro: reflexões críticas a partir do Programa Novas Alternativas. Dissertação para Curso de Mestrado do Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio, Rio de Janeiro, 2011.

MOURA, D.; et.al. A revitalização urbana: contributos para a definição de um conceito operativo. In: Cidades, Comunidades e Territórios, n.0 12/13, 2006, pp. 13- 32 15. Disponível em <https://repositorio.iscte.pt/bitstream/10071/3428/1/Cidades2006-12-13_Moura_al.pdf> Acesso em 2017.

NASCIMENTO, B. P. do Reestruturação espacial na zona portuária do rio de janeiro: gentrificação e coesão espacial. Dissertação para Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2017.

Observatório das Metrôpoles, Leitura Crítica da Pré-proposta de Plano de Habitação de Interesse Social do Porto Maravilha por JUNIOR, O. S. e CARVALHO, A. P. S. e WERNECK, M. da G. e S, 2015. Disponível em <<http://138.97.105.70/conteudo/pre-proposta-plano-phis>> Acesso em 2017.

PEREIRA, S. L. Avaliação da Modernização Portuária no Desenvolvimento da Cidade do Rio de Janeiro. Dissertação para o Programa de Engenharia Urbana, Escola Politécnica da Universidade da Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2012.

PINTO J. L. O “Porto Maravilha”: antigas repetições e novos desafios na “revitalização” da zona portuária do Rio de Janeiro. Universidade Federal do Rio de Janeiro, Escola Politécnica, Curso de Especialização em Engenharia Urbana, 2012.

PINTO G. J. Planejamento Estratégico e City Marketing: a Nova Face das Cidades no Final do Século XX. Caminhos de Geografia 2(3)17-22, mar/ 2001.

PIO, L. G. Novas tendências na revitalização de áreas “históricas”: o caso porto maravilha. IV Seminário Internacional. Políticas Culturais. Fundação Casa de Rui Barbosa. Rio de Janeiro, Brasil, 2013.

PLANO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DO PORTO MARAVILHA. C Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (CDURP), 2º edição, 2015.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO. “Prefeitura lança Plano de Habitação de Interesse Social do Porto”. 1º de outubro de 2015. Disponível em <<http://www.rio.rj.gov.br/web/smhc/exibeconteudo?id=5623639>> Acesso em 2017.

RABHA, N. de C. E. Cristalização e resistência no centro do Rio de Janeiro. Dissertação para Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 1984.

RIBEIRO, L. C. de Q. Dos Cortiços aos condomínios fechados. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

ROLNIK, R. Banco imobiliário Cidade Olímpica: seria cômico se não fosse trágico. In Blog da Raquel Rolnik, 27 de fevereiro de 2013. Disponível em <<https://raquelrolnik.wordpress.com/2013/02/27/banco-imobiliario-cidade-olimpica-seria-comico-se-nao-fose-tragico>>

SANTOS, R. S. P. dos. Função Social da Cidade e Gestão Democrática Urbana: Estudo do “Projeto Porto Maravilha”. Relatório de Iniciação Científica. Departamento de Direito da PUC-Rio, 2013.

SANTOS, M. H. C. dos e BENEVIDES, R. Porto maravilha: uma proposta de reinvenção do Centro do rio pela ótica da requalificação do Espaço urbano. Revista Eptic Online. Vol.16 nº.1. jan.-abr. 2014, pp.105-119.

SILVEIRA, C. B. Uso Residencial na Área Central do Rio de Janeiro. Dissertação para

Mestrado em Geografia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 1995.

SOUZA, M. L. de. Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbana. Rio de Janeiro – Bertrand Brasil, 2002.

_____. A prisão e a agora. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

_____. Revitalização do Centro do Rio: Para quem? ... Notas a partir de uma palestra proferida no IFCS/UFRJ (Instituto de Filosofia e Ciências Sociais da Universidade Federal do Rio de Janeiro). Rio de Janeiro, agosto de 2009.

_____. O direito ao Centro da cidade. Publicado em: 03 de abril de 2011. Disponível em: <<http://passapalavra.info/2011/04/37960>> Acesso em 2017.

SPOSITO, M. E. B. O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo, 2004. Tese (Livre Docência) Faculdade de Ciências e Tecnologia. UNESP-Campus Presidente Prudente. Presidente Prudente, 2004.

_____. Reestruturação Urbana e Segregação Socioespacial no Interior Paulista. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Nueva serie de Geo Crítica. Cuadernos Críticos de Geografía Humana Universidad de Barcelona. Vol. XI, núm. 245, 2007.

STROHAECKER, T. M. A Zona Periférica ao Centro: Uma Revisão Bibliográfica. In: Revista Brasileira de Geografia, v. 50 p.171-183, 1988.

TEIXEIRA, M. C. A habitação popular no século XIX — características morfológicas, a transmissão de modelos: as ilhas do Porto e os cortiços do Rio de Janeiro. Análise Social, vol. xxix (127), 1994, pp. 555-579.

VILLAÇA, F. O que todo cidadão precisa saber sobre habitação. São Paulo: Global Editora, 1986.

_____. O Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP, 1998.

WERNECK, M. da G. e S. Porto Maravilha: agentes, coalizões de poder e neoliberalização, Dissertação para o Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional do IPPUR/UFRJ, Rio de Janeiro, 2016.

YUJNOVSKY, O. La estructura interna de la ciudad. El caso latinoamericano. Buenos Aires: Ediciones Siap, 1971.

7.1 DECRETOS, LEIS E INSTRUÇÃO NORMATIVA

RIO DE JANEIRO. DECRETO nº 11860 de 23 de dezembro de 1992. “Cria e delimita a Área de Especial Interesse Urbanístico da Zona Portuária e dá outras providências.”; Poder Executivo

_____. LEI ORDINÁRIA nº 3643 de 12 de setembro de 2003. Poder Executivo.

_____. LEI COMPLEMENTAR nº 101 de 23 de novembro de 2009. Poder Executivo.

_____. LEI COMPLEMENTAR nº 102 de 23 de novembro de 2009. Poder Executivo.

_____. LEI nº 5.378 de 25 de abril de 2012

_____. LEI ORDINÁRIA nº 5.780 de 22 de julho de 2014. Poder Executivo.

_____.LEI COMPLEMENTAR nº 143 de 4 de agosto de 2014. Poder Executivo.

BRASIL. LEI Nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

_____.LEI Nº 11.124, de 16 de junho de 2005.

_____.LEI Nº 11.445 de 5 de janeiro de 2007

_____.LEI Nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012.

_____.LEI Nº 4.380, de 21 de agosto de 1964.

_____.LEI Nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008.

_____.INSTRUÇÃO NORMATIVA MC Nº 33 de 17 de dezembro de 2014.

8. ANEXOS

- ROTEIROS DE ENTREVISTAS

ENTREVISTA COM A CDURP

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

Entrevistadora: Livia Maria de Souza Magalhães

Data da entrevista: ___/___/___

[Essa entrevista é exclusivamente para fins acadêmicos.]

1) Como é desenvolvido o apoio da CDURP às ocupações organizadas Quilombo da Gamboa, Mariana Criola e Chuiquinha Gonzaga?

2) Fale um pouco sobre os projetos do Minha Casa Minha Vida para a zona portuária.

3) O que foi feito até hoje em relação ao Plano de Habitação de Interesse Social (PHIS) do Porto Maravilha? Há habitações já concluídas e entregues?

3.1) Qual a provisão de unidades habitacionais para os bairros Gamboa, Saúde e Santo Cristo?

3.2) Como é a seleção de famílias inscritas no cadastro único?

3.3) Há metas em um cronograma com definição de prazos e fontes de recursos?

ENTREVISTA COM A SMH

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

Entrevistadora: Livia Maria de Souza Magalhães

Data da entrevista: ___/___/___

[Essa entrevista é exclusivamente para fins acadêmicos.]

As Leis de Incentivo para Habitação no Porto Maravilha possuem como objetivos incentivar a permanência dos atuais moradores e a vinda de novos de diversas camadas sociais com previsão de atrair mais 70 mil novos moradores para a zona portuária.

O Plano de Habitação de Interesse Social (PHIS) foi estabelecido por meio da instrução Normativa nº 33 do Ministério das Cidades em dezembro de 2014, apresentado em 2015 e prevê 10 mil unidades em 10 anos na zona portuária e no Centro.

O Plano de Habitação de Interesse Social ficou a cargo da CDURP por dois anos, de 2015 a 2016.

- 1) Atualmente, a Secretaria Municipal de Habitação centralizou a responsabilidade pelas habitações de interesse social na zona portuária sob o projeto do Porto Maravilha?
- 2) O que foi feito até hoje em relação a esse plano? Há outras habitações já concluídas e entregues?
- 3) Há uma previsão de unidades para os bairros Gamboa, Saúde e Santo Cristo?
- 4) Há metas com um cronograma apresentando definição de prazos e fonte de recursos?

ENTREVISTA COM AS IMOBILIÁRIAS

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

Entrevistadora: Livia Maria de Souza Magalhães

Data da entrevista: ___/___/___

[Essa entrevista é exclusivamente para fins acadêmicos.]

Nome Imobiliária: _____

- 1) A imobiliária vendeu e/ou alugou imóveis residenciais na zona portuária do Rio de Janeiro (bairros Gamboa, Saúde e Santo Cristo) recentemente? Se sim, quantos? Qual foi o valor?
- 2) Gamboa, Saúde e Santo Cristo estão entre os 10 bairros onde a imobiliária mais vende e/ou aluga imóveis residenciais no Rio de Janeiro?
- 3) A venda e/ou aluguel de imóveis residenciais na Saúde, Gamboa e Santo Cristo aumentaram após a implementação do Porto Maravilha (2012)?
- 4) Quais são as perspectivas de negócios feitos com imóveis residenciais para a zona portuária do Rio de Janeiro com o Porto Maravilha?

QUESTIONÁRIO COM MORADORES DE GAMBOA, SAÚDE E SANTO CRISTO

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

Entrevistadora: Livia Maria de Souza Magalhães

Data da entrevista: ___/___/___

[**ATENÇÃO!** Esta pesquisa é exclusivamente para fins acadêmicos. A identidade do entrevistado não será exposta. O entrevistado tem a liberdade de não responder qualquer pergunta.]

Bairro: _____

1. Gosta de morar nesse bairro?

Sim Não

2. Percebeu muitas mudanças no bairro com o projeto do Porto Maravilha?

Sim Não

3. O imóvel é comprado ou alugado?

Comprado Alugado

4. Se o imóvel é alugado, o valor do aluguel aumentou nos últimos anos?

Sim Não

5. Qual foi a principal motivação para morar nesse bairro?

6. Quais aspectos positivos e negativos de se morar nesse bairro?

7. Pretende mudar-se para outro bairro nos próximos anos?

Sim Não

- Princípios e marcos legais do município exatamente como dispostos no Plano de Habitação de Interesse Social (2015), páginas 10, 11 e 12.

PRINCÍPIOS:

i. A função social da cidade e da propriedade, conforme o Art. 182 da Constituição Federal, regulamentado pelo Estatuto da Cidade e ratificado pelo Plano Diretor Municipal;

ii. A compatibilidade e a integração às políticas habitacionais de âmbito federal e estadual, bem como às demais políticas setoriais do município, em particular às de desenvolvimento urbano, ambiental e de inclusão social, conforme o estabelecido no Art. 4º da Lei Federal 11.124;

iii. A gestão democrática e participativa da política habitacional, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução e acompanhamento;

iv. A sustentabilidade, entendida como o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir qualidade de vida para presentes e futuras gerações;

v. O reconhecimento da habitação como direito básico social da população;

vi. O reconhecimento da existência de demandas específicas e diferenciadas, tais como o significativo número de famílias chefiadas por mulheres, a população portadora de necessidades especiais e a população idosa, bem como o reconhecimento da desigualdade de gênero.

MARCOS LEGAIS:

Lei nº 5.780 e a Lei Complementar nº 143 que instituem incentivos e benefícios fiscais para incremento da produção habitacional na AEIU

Decreto nº 40.041 que permite o remembramento de terrenos na área do Sagas (Área de Proteção ao Ambiente Cultural dos bairros Saúde, Gamboa e Santo Cristo) para fins habitacionais.

Decreto N.º 30912 de 27 de julho de 2009 que regulamenta dispositivos da Lei Complementar nº 97/09 que estabelece normas relativas às edificações e grupamentos de edificações aplicáveis a empreendimentos de interesse social vinculados à política

habitacional municipal, estadual e federal (para simplificar e agilizar a aprovação de empreendimentos de interesse social vinculados à política habitacional municipal, estadual e federal beneficiados pela Lei Complementar nº 97 de 10 de julho de 2009;)

Lei complementar nº 102 de 23 de novembro de 2009 que cria a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro-CDURP e dá outras providências. Autor: Poder Executivo

Lei nº 5.128 de 16 de dezembro de 2009 que concede benefícios fiscais relacionados à Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio, na forma que menciona.

Lei complementar n.º 101 de 23 de novembro de 2009 que modifica o Plano Diretor, autoriza o Poder Executivo a instituir a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio e dá outras providências.

Decreto nº 31620 de 21 de dezembro de 2009 que institui a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro S/A – CDURP e aprova o seu estatuto social.

Decreto nº 32.666, de 11 de agosto de 2010 que determina a emissão dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - Cepac, previstos no art. 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e no art. 36 da Lei Complementar Municipal nº 101, de 23 de novembro de 2009 e dá outras providências.

Lei Complementar n.º 111 de 1º de fevereiro de 2011. Dispõe sobre a Política Urbana e Ambiental do Município, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro e dá outras providências. (Incluindo Política de Habitação)

Decreto nº 33.765 de 05 de maio de 2011. Regulamenta a isenção e a remissão de impostos instituídos pela Lei nº 5.128, de 16 de dezembro de 2009.

Lei nº 5.780 de 22 de julho de 2014. Institui incentivos e benefícios fiscais para incremento da produção habitacional na Área de Especial Interesse Urbanístico – AEIU do Porto do Rio de Janeiro. Autor: Poder Executivo.

Lei Complementar nº 143 de 4 de agosto de 2014. Incentiva a produção habitacional na Área de Especial Interesse Urbanístico da Região do Porto do Rio de Janeiro.

Decreto Rio nº 40.041 de 27 de abril de 2015 - Acrescenta o Art. 7º-E ao Decreto nº 32.666, de 11 de agosto de 2010. (Remembramento)

RESPOSTAS DOS QUESTIONÁRIOS COM MORADORES

Entrevista	Bairro de moradia	Gosta de morar no bairro?	Percebeu muitas mudanças com o Porto Maravilha?	O imóvel é comprado ou alugado?	Se alugado, percebeu aumento no valor do aluguel nos últimos anos?	Qual a principal motivação para morar no bairro?	Quais aspectos positivos do bairro?	Quais aspectos negativos do bairro?	Pretende se mudar para outro bairro?
1	Saúde	Sim	Sim	Comprado	N/A	Proximidade do local de trabalho	Não soube responder	Não soube responder	Não
2	Gamboia	Sim	Sim	Alugado	N/A	Perto de tudo	Linhas de ônibus criadas	Inóveis muito caros ficando abandonados	Sim
3	Gamboia	Sim	Sim	Comprado	N/A	Transporte acessível	Gosta da área	Alto custo de vida	Não
4	Gamboia	Não	Sim	Alugado	Não	Proximidade do local de trabalho	Tranquilidade	Poucas linhas de ônibus	Sim
5	Saúde	Não	Sim	Comprado	N/A	Família	Próximo ao centro	Muitas ladeiras	Não
6	Gamboia	Sim	Não	Alugado	Não	Família	Tranquilidade	Poucas linhas de ônibus	Não
7	Santo Cristo	Sim	Sim	Comprado	N/A	Menor custo de vida e próximo ao centro	Porto Maravilha	Prédios abandonados invadidos, milícia, drogas e moradores de rua	Não
8	Saúde	Não	Não	Alugado	Não	Família	Próximo ao centro	Alagamentos	Sim
9	Saúde	Sim	Não	Comprado	N/A	Família	Segurança	Ausência de movimento nas ruas	Não
10	Saúde	Sim	Sim	Comprado	N/A	Indemnização por incêndio	Segurança/ Próximo ao centro	Excesso de lixo nas ruas	Sim
11	Saúde	Sim	Sim	Alugado	Não	Família	Próximo ao centro	Ausência de serviços	Não
12	Santo Cristo	Sim	Não	Alugado	Sim	Família	Não soube responder	Ausência de serviços	Sim
13	Centro	Sim	Sim	Mora no trabalho	N/A	Proximidade do local de trabalho	Serviços, lazer e próximo ao centro	Moradores de rua	Não
14	Gamboia	Sim	Sim	Comprado	N/A	Família	Próximo ao centro	Ausência de serviços	Não
15	Saúde	Sim	Sim	Comprado	N/A	Família	Acessibilidade a outras áreas da cidade	Violência	Não
16	Saúde	Sim	Sim	Comprado	N/A	Família	Vizinhança	Violência	Não
17	Saúde	Sim	Não	Alugado	Não	Proximidade do local de trabalho	Próximo a zona sul	Moradores de rua	Não
18	Santo Cristo	Sim	Sim	Comprado	N/A	Mudança de vida	Próximo ao centro	Violência	Não
19	Saúde	Sim	Sim	Mora no trabalho	N/A	Família	Opções de lazer	Violência	Sim
20	Saúde	Sim	Sim	Alugado	Sim	Mudança de vida	Proximidade do local de trabalho	Violência	Não
21	Gamboia	Sim	Sim	Alugado	Sim	Família	Acessibilidade a outras áreas da cidade	Violência	Não
22	Santo Cristo	Não	Não	Comprado	N/A	Família	Vizinhança	Ausência de serviços e obras inacabadas	Não
23	Santo Cristo	Não	Sim	Comprado	N/A	Família	Vizinhança e opções de lazer	Ausência de serviços	Sim
24	Saúde	Não	Sim	Comprado	N/A	Família	Tranquilidade	Violência	Não
25	Gamboia	Sim	Sim	Comprado	N/A	Oportunidade de compra	Próximo ao centro	Ausência de serviços	Sim

Entre vista	Bairro de moradia	Gosta de morar no bairro?	Percebeu muitas mudanças com o Porto Maravilha?	O imóvel é comprado ou alugado?	Se alugado, percebeu aumento no valor do aluguel nos últimos anos?	Qual a principal motivação para morar no bairro?	Quais aspectos positivos do bairro?	Quais aspectos negativos do bairro?	Pretende se mudar para outro bairro?
26	Gamboa	Sim	Sim	Alugado	Sim	Família	Tranquilidade	Violência	Não
27	Santo Cristo	Sim	Sim	Comprado	N/A	Família	Tranquilidade	Ausência de serviços	Sim
28	Gamboa	Não	Não	Alugado	Não	Família	Acessibilidade a outras áreas da cidade	Não soube responder	Sim
29	Saúde	Sim	Sim	Comprado	N/A	Não soube responder	Próximo ao centro	Ruas esburacadas e violência	Sim
30	Gamboa	Não	Sim	Alugado	Sim	Proximidade do local de trabalho	Próximo ao centro	Violência	Sim
31	Gamboa	Sim	Sim	Ocupado	N/A	Busca por emprego	Acessibilidade a outras áreas da cidade	Violência	Não
32	Saúde	Sim	Não	Alugado	Não	Proximidade do local de trabalho		Violência	Não
33	Saúde	Sim	Sim	Alugado	Não	Família	Tranquilidade		Não
34	Gamboa	Sim	Sim	Alugado	Sim	Mudança de vida	Tranquilidade	Ausência de serviços e oportunidades de emprego	Não
35	Saúde	Sim	Sim	Alugado	Não	Proximidade do local de trabalho	Vizinhança	Violência	Sim
36	Gamboa	Sim	Não	Alugado	Não	Proximidade do local de trabalho	Próximo ao centro	Violência	Sim
37	Saúde	Sim	Não	Alugado	Sim	Família	VLT	Poucas linhas de ônibus	Não
38	Santo Cristo	Sim	Sim	Comprado	N/A	Indenização	Tranquilidade	Poucas linhas de ônibus	Não
39	Gamboa	Sim	Não	Alugado	Sim	Família	Lazer	Ausência de movimento e excesso de lixo nas ruas	Não
40	Gamboa	Sim	Não	Alugado	Não	Proximidade do local de trabalho	Maior movimento nas ruas e Próximo ao centro	Violência	Não
41	Saúde	Sim	Sim	Comprado	N/A	Proximidade do local de trabalho	Tranquilidade	Poucas linhas de ônibus e ausência de serviços	Não
42	Gamboa	Não	Não	Alugado	Não	Família	Acessibilidade a outras áreas da cidade	Violência	Sim
43	Saúde	Não	Não	Comprado	N/A	Próximo ao centro	Gosta da área	Poucas linhas de ônibus	Sim
44	Santo Cristo	Não	Não	Comprado	N/A	Família	Próximo ao centro	Violência	Sim
45	Gamboa	Sim	Não	Comprado	N/A	Família	Vizinhança	Ausência de movimento e excesso de lixo nas ruas	Não
46	Saúde	Não	Não	Alugado	Sim	Proximidade do local de trabalho	Gosta da área	Obras inacabadas	Sim
47	Santo Cristo	Não	Não	Comprado	N/A	Família	Próximo ao centro	Ausência de serviços	Não
48	Gamboa	Sim	Não	Comprado	N/A	Proximidade do local de trabalho	Próximo ao centro	Violência	Não
49	Saúde	Sim	Não	Alugado	Sim	Proximidade do local de trabalho	Próximo ao centro	Ausência de movimento e excesso de lixo nas ruas	Não
50	Saúde	Não	Não	Comprado	N/A	Próximo ao centro	Vizinhança	Violência	Sim