

JOÃO CARLOS CARVALHAES DOS SANTOS MONTEIRO



Dissertação apresentada ao Curso de Mestrado do Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Planejamento Urbano e Regional.

Orientador: Prof. Dra. Luciana Correa do Lago

RIO DE JANEIRO

2011

M775h Monteiro, João Carlos Carvalhaes dos Santos.  
Habitação social na área central do Rio de Janeiro :  
reflexões críticas a partir do Programa Novas Alternativas /  
João Carlos Carvalhaes dos Santos Monteiro. – 2011.  
173 f. : il. (algumas color.) ; 30 cm.

Orientador: Luciana Corrêa do Lago.

Tese (mestrado) – Universidade Federal do Rio de  
Janeiro, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e  
Regional, 2011.

Bibliografia: f. 131-139.

1. Habitações populares – Rio de Janeiro (RJ).  
2. Programa Novas Alternativas. 3. Rio de Janeiro (RJ) –  
Centro – Habitações. I. Lago, Luciana Corrêa do. II.  
Universidade Federal do Rio de Janeiro. Instituto de  
Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional. III. Título.

CDD: 363.5

JOÃO CARLOS CARVALHAES DOS SANTOS MONTEIRO

## **HABITAÇÃO SOCIAL NA ÁREA CENTRAL DO RIO DE JANEIRO:**

### **reflexões críticas a partir do Programa Novas Alternativas**

Dissertação apresentada ao Curso de Mestrado do Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Planejamento Urbano e Regional.

Aprovado em 19 de setembro de 2011

#### BANCA EXAMINADORA

---

Prof. Dra. Luciana Correa do Lago – Orientador  
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional - UFRJ

---

Prof. Dr. Adauto Lúcio Cardoso  
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional - UFRJ

---

Prof. Dra. Luciana da Silva Andrade  
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - UFRJ

## AGRADECIMENTOS

Agradeço a todos os amigos que colaboraram direta ou indiretamente na elaboração deste trabalho: Eduardo Sombini, Filipe Marino, Helena Galiza, João Paulo Mello Teixeira, Julia Cossermelli de Andrade, Rafaelle Monteiro de Castro, Rosane Araújo, Sheila Backx, Sônia Queiroz e Yasmim Ribeiro .

Agradeço aos funcionários da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, que cederam informações e dados para as análises, e aos moradores dos edifícios pesquisados, por colaborarem na realização das entrevistas.

Agradeço aos professores, funcionários e colegas do IPPUR, pelos quase cinco anos de convivência, em especial à professora Luciana Correa do Lago pela orientação e apoio.

Ninguém sabe melhor do que tu, sábio Kublai, que nunca se deve confundir a cidade com o discurso que a descreve. No entanto, há uma relação entre ambos.

Italo Calvino, Cidades Invisíveis

## RESUMO

O estudo tem como objetivo analisar as ações do Programa Novas Alternativas, criado pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro nos anos 1990, cujas ações promovem a construção de unidades habitacionais na área central da cidade. Partindo de um discurso sobre a necessidade de readensamento populacional e revitalização deste espaço, o programa atua na construção de edifícios em vazios urbanos e na reabilitação de cortiços na área central. Entre os anos 1998 e 2005, o programa criou e reabilitou dez empreendimentos, que juntos somam 119 unidades habitacionais produzidas. Esta pesquisa analisou três destes empreendimentos, que juntos totalizam 49 unidades habitacionais, localizados na zona portuária carioca e no Centro da cidade. A partir de pesquisas documentais, levantamentos fotográficos, entrevistas com os técnicos responsáveis pelo programa e a aplicação de um roteiro semi-estruturado junto aos moradores destes empreendimentos, tentou-se responder duas questões centrais que orientaram esta pesquisa. Primeiramente, buscou-se identificar os elementos ideológicos e discursivos no qual se apóia o Programa Novas Alternativas e como os discursos por trás das ações são construídos para justificar a intervenção pública. Em seguida, a partir das entrevistas com os moradores dos imóveis reabilitados, foi feita uma análise do perfil social das famílias contempladas, compreendendo como estes moradores se apropriam socialmente do espaço da área central do Rio de Janeiro.

**Palavras-chave:** Habitações populares, Rio de Janeiro. Programa Novas Alternativas. Rio de Janeiro, Centro.

## RÉSUMÉ

L'étude vise à analyser les actions du Programme Novas Alternativas, créé par la municipalité de Rio de Janeiro dans les années 1990, avec l'objectif de promouvoir la construction de logements sociaux au centre-ville. Le programme est justifié par un discours sur la nécessité de redensifier la population et de revitaliser cette zone par la réhabilitation des taudis et la construction de bâtiments dans les espaces vides urbains. Entre les années 1998 et 2005, le programme a créé et réhabilité dix immeubles, qui représentent au total 119 unités résidentielles. Cette recherche a examiné particulièrement trois de ces immeubles, totalisant 49 logements, situés dans la zone portuaire de Rio de Janeiro et dans le centre-ville. À partir d'une recherche de documents, d'enquêtes photographiques, d'entretiens avec des techniciens responsables du programme et des résidents de ces immeubles, nous avons essayé de répondre à deux questions centrales. Tout d'abord, nous avons identifié les éléments idéologiques et discursifs sur lesquels reposent le Programme Novas Alternativas à savoir de quelle façon les discours justifient et légitiment les interventions et actions publiques. Puis, à partir des entrevues avec des résidents des immeubles réhabilités, nous avons analysé le profil socioéconomique de ces familles afin de comprendre comment ces habitants s'approprient de l'espace urbain de la zone centrale de Rio de Janeiro.

**Mots-clés:** Logements sociaux, Rio de Janeiro. Programme Novas Alternativas. Rio de Janeiro, centre-ville.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

FIGURA 01	Edifícios comerciais em construção na Avenida Presidente Vargas	43
FIGURA 02	Construção do Edifício Presidente Business Center, Avenida Presidente Vargas	43
FIGURA 03	Construção de edifício comercial na Rua do Senado	43
FIGURA 04	Construção do Edifício São Bento Corporate, Rua São Bento	43
FIGURA 05	Edifício comercial Torre Almirante, Avenida Almirante Barroso	43
FIGURA 06	Edifício da empresa Petrobras, Cidade Nova	43
FIGURA 07	Edifício Sul América, Cidade Nova	43
FIGURA 08	Centro de Convenções Cidade Nova	43
FIGURA 09	Retrofit do edifício Torre Vargas, Avenida Presidente Vargas	44
FIGURA 10	Retrofit de edifício na Avenida Branco	44
FIGURA 11	Retrofit de edifício na Avenida Rio Branco	44
FIGURA 12	Retrofit do Edifício Amarelinho, Cinelândia	44
FIGURA 13	Retrofit do edifício da Escola Darcy Ribeiro, Avenida Primeiro de Março	44
FIGURA 14	Retrofit do Edifício Visconde de Itaboraí, Avenida Presidente Vargas	44
FIGURA 15	Retrofit do Edifício Serrador	44
FIGURA 16	Retrofit do Edifício Nilomex	44
FIGURA 17	Retrofit do Edifício Ibmec	44
FIGURA 18	Habitação social na Rue Polonceau, 15	61
FIGURA 19	Habitação social na Rue Hautpoul, 64	61
FIGURA 20	Habitação social na Rue Delambre, 29	61
FIGURA 21	Habitação social na Rue de Meaux, 64	61
FIGURA 22	Projeto de habitação social na Rue de Myrha, 40	61
FIGURA 23	Projeto de habitação social na Rue des Orteaux, 4	61
FIGURA 24	Edifício reabilitado na Rua Comandante Freitas da Silva, 1 (antes e depois)	67
FIGURA 25	Edifícios reabilitados na Rua da Junqueira, 318 e 322 (antes e depois)	67
FIGURA 26	Edifícios reabilitados na Travessa das Galinheiras, 1 e 3 (antes e depois)	67
FIGURA 27	Edifício reabilitado na Rua Mercês, 109 (antes e depois)	67
FIGURA 28	Edifícios reabilitados na Rua de Belém 69 e 73 (antes e depois)	67
FIGURA 29	Edifícios reabilitados na Travessa Verbena, 2 (antes e depois)	67
FIGURA 30	Edifício reabilitado na Travessa Verbena, 6 (antes e depois)	67

FIGURA 31	Edifícios em ruínas no centro histórico de Salvador	71
FIGURA 32	Edifícios reabilitados no centro histórico de Salvador	72
FIGURA 33	Edifício Joaquim Carlos	76
FIGURA 34	Edifício Labor	76
FIGURA 35	Edifício Riskalla Jorge	76
FIGURA 36	Edifício Maria Paula	76
FIGURA 37	Edifícios São Vito e Mercúrio	77
FIGURA 38	Obras de demolição de um edifício residencial no perímetro do Projeto Nova Luz	77
FIGURA 39	Obras do Projeto Nova Luz	77
FIGURA 40	Obras do Projeto Nova Luz	77
FIGURA 41	Edifícios reabilitados pelo PNA na Rua do Livramento	85
FIGURA 42	Edifício reabilitado pelo PNA na Rua Cunha Barbosa	85
FIGURA 43	Edifício da Rua Sacadura Cabral, 295 (antes da reforma, depois da reforma e em janeiro de 2011)	94
FIGURA 44	Edifício da Travessa do Mosqueira, 20 (antes da reforma, depois da reforma e em janeiro de 2011)	94
FIGURA 45	Fachada do Edifício da Rua Senador Pompeu, 34 (antes da reforma, depois da reforma e em janeiro de 2011)	98
FIGURA 46	Interior do Edifício da Rua Senador Pompeu, 34 (antes da reforma, depois da reforma e em janeiro de 2011)	98
FIGURA 47	Obras do PNA na Rua do Livramento	105
FIGURA 48	Terreno baldio na Avenida Paulo de Frontin	107
FIGURA 49	Edifícios encortiçados na Rua Bento Lisboa	107
FIGURA 50	Edificação em ruínas na Rua Bento Lisboa	107
FIGURA 51	Terreno baldio na Rua Carmo Neto	107
FIGURA 52	Obras do Projeto Nova Luz	107
FIGURA 53	Edifícios reabilitados pelo PNA na Rua do Livramento	107
FIGURA 54	Imóveis encortiçados na Rua Carmo Neto	107
FIGURA 55	Imóveis encortiçados na Rua do Catumbi	107
FIGURA 56	Imóvel encortiçado na Rua Frei Caneca	107
FIGURA 57	Terreno baldio na Rua João Paulo I	107
FIGURA 58	Terreno baldio na Rua João Paulo I	107
FIGURA 59	Terreno baldio na Rua Pedro Américo	107
FIGURA 60	Imóveis encortiçados na Rua Pedro Américo	107
FIGURA 61	Canos instalados por moradora para escoar água da chuva, Edifício Senador Pompeu, 34	111
FIGURA 62	Visita do presidente do CREA-RJ, Agostinho Guerreiro, e do defensor público André Ordacgy no Edifício Senador Pompeu, 34	111
FIGURA 63	Ocupação Chiquinha Gonzaga	114
FIGURA 64	Ocupação Manoel Congo	114
FIGURA 65	Ocupação na Avenida Mém de Sá	114
FIGURA 66	Ocupação Zumbi dos Palmares	114

## LISTA DE TABELAS

TABELA 01	Caracterização da Área de Planejamento 1 a partir de dados do Censo de 2000	37
TABELA 02	Estrutura familiar e Índice de Desenvolvimento Social (IDS) das RAs da AP1 referentes ao ano de 2000	38
TABELA 03	Arrecadação de ISS de algumas RAs do Rio de Janeiro	45
TABELA 04	Unidades residenciais lançadas em RAs da área central no período 1979-1993	47
TABELA 05	População residente nas RAs da AP1	48
TABELA 06	População residente nos treze distritos da área central de São Paulo	73
TABELA 07	Reabilitação de edifícios oferecidos via PAR na área central de São Paulo	76
TABELA 08	Financiamentos para reabilitação concedidos pela CEF	82
TABELA 09	Empreendimentos realizados pelo PNA até 2005.	88
TABELA 10	Entrevistas realizadas nos empreendimentos estudados	99
TABELA 11	Bairros de preferência da população com renda até 3 salários mínimos inscritas no programa MCMV no município do Rio de Janeiro (agosto de 2010)	118

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ADEMI-Rio – Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro

ACRJ – Associação Comercial do Rio de Janeiro

ALERJ – Assembléia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro

AP – Área de Planejamento

APA – Área de Proteção Ambiental

APAC – Área de Proteção do Ambiente Cultural

BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento

CAB – Centro Administrativo da Bahia

CBD – Central Business District

CEDAE – Companhia Estadual de Águas e Esgotos

CEF – Caixa Econômica Federal

CREA – Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura

ESH – Entreprise Sociale pour l'Habitat

FAR – Fundo de Arrendamento Residencial

GEAP – Grupo Executivo de Programas Especiais para Assentamentos Populares

GTL – Grupo Técnico Local

HBM – Habitation à Bon Marché

HLM – Habitation à Loyer Modéré

IAB – Instituto de Arquitetos do Brasil

IDS – Índice de Desenvolvimento Social

INEPAC – Instituto Estadual do Patrimônio Cultural

INSS – Instituto Nacional de Seguro Social

IPAC – Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural

IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

IPP – Instituto Pereira Passos

IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano

ISS – Imposto Sobre Serviços

MCMV – Minha Casa Minha Vida

OPH – Office Public de l'Habitat

PAC – Programa de Atuação em Cortiços  
PAR – Programa de Arrendamento Residencial  
PCRJ – Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro  
PNA – Programa Novas Alternativas  
PRSH – Programa de Revitalização de Sítios Históricos  
RA – Região Administrativa  
RGI – Registro Geral de Imóveis  
SACIAP – Société Anonyme Coopérative d’Intérêt Collectif pour l’Accession à la Propriété  
SEDREPAHC – Secretaria Extraordinária de Promoção, Defesa, Desenvolvimento e Revitalização do Patrimônio e da Memória Histórico-Cultural da Cidade do Rio de Janeiro  
SINDUSCON-Rio – Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio de Janeiro  
SMAS – Secretaria Municipal de Assistência Social  
SMF – Secretaria Municipal de Fazenda  
SMH – Secretaria Municipal de Habitação  
SMU – Secretaria Municipal de Urbanismo  
UNESCO – United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization

# SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>12</b>
<b>1 REFLEXÕES CONCEITUAIS .....</b>	<b>17</b>
1.1 CENTRO E CENTRALIDADE .....	17
1.2 A “CRISE” DOS CENTROS .....	20
1.3 REABILITAÇÃO/REVITALIZAÇÃO/REQUALIFICAÇÃO DE ÁREAS CENTRAIS .....	28
<b>2 A ÁREA CENTRAL DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO .....</b>	<b>37</b>
2.1 PLANOS E INTERVENÇÕES .....	38
2.2 A DESCENTRALIZAÇÃO PLANEJADA.....	40
2.3 A “CRISE” DO CENTRO CARIOCA.....	41
2.4 O DISCURSO REABILITADOR E AS AÇÕES DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL.....	48
<b>3 O CENTRO COMO LUGAR DE MORADIA: ANALISANDO O DEBATE ....</b>	<b>55</b>
3.1 PARIS.....	55
3.2 LISBOA .....	62
3.3 SALVADOR.....	68
3.4 SÃO PAULO.....	72
<b>4 O PROGRAMA NOVAS ALTERNATIVAS .....</b>	<b>77</b>
4.1 A QUESTÃO HABITACIONAL .....	78
4.2 O PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL .....	80
4.3 O PROGRAMA NOVAS ALTERNATIVAS: APRESENTAÇÃO .....	83
4.4 OS DESAFIOS DO PNA .....	86
4.5 A PARCERIA DO PROGRAMA NOVAS ALTERNATIVAS COM A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.....	91
4.6 OS EMPREENDIMENTOS ESTUDADOS .....	93
<b>4.6.1 Travessa do Mosqueira e Rua Sacadura Cabral.....</b>	<b>93</b>
<b>4.6.2 Rua Senador Pompeu .....</b>	<b>97</b>

4.7 A POPULAÇÃO ATENDIDA PELO PROGRAMA .....	98
4.8 O FUTURO DO PROGRAMA .....	102
4.9 REFLEXÕES CRÍTICAS .....	105
<b>CONCLUSÕES.....</b>	<b>125</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>129</b>
<b>APÊNDICES .....</b>	<b>138</b>
APÊNDICE A.....	138
APÊNDICE B.....	140
<b>ANEXOS .....</b>	<b>141</b>
ANEXO A .....	142
ANEXO B.....	147
ANEXO C.....	156

## INTRODUÇÃO

O estudo tem como objetivo analisar as ações do Programa Novas Alternativas (PNA), criado pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro (PCRJ) nos anos 1990. Suas ações promovem a construção de unidades habitacionais na área central da cidade, seguindo uma tendência mundial de readensamento populacional de centros urbanos. As reflexões inserem-se no contexto surgido no final do século XX, marcado por novidades quanto aos métodos e práticas de intervenção do poder público no espaço urbano. Assiste-se a um abandono da elaboração dos grandes planos que pretendiam abarcar todo o espaço da cidade através de propostas de zoneamento e legislação urbanística, restringindo-se o ideário de grandes obras, que buscavam dar novas formas e conteúdos à cidade. As intervenções pontuais, muitas vezes temáticas, passaram a ser exaltadas por seu dinamismo e por suas qualidades ditas estratégicas. Esta tendência é acompanhada por uma valorização do passado das cidades, através de projetos que buscam a preservação e a restauração de edificações classificadas como patrimônios históricos e culturais. As áreas centrais renascem como espaços privilegiados deste novo ideário de produção do espaço urbano, fazendo surgir o fenômeno de “retorno ao centro”, ou, como denomina BIDOU-ZACHARIASEN, de “volta à cidade”:

Depois de décadas de desconcentração e suburbanização, as cidades dos países mais desenvolvidos conhecem outras formas de evolução que não excluem as anteriores. Os corações das cidades são hoje objeto de dinâmicas múltiplas e de reinvestimentos importantes, tanto de parte dos atores políticos e econômicos, como dos atores sociais (2006:21).

Legitimados por discursos críticos à ociosidade da infra-estrutura instalada, à monofuncionalização e à degradação do espaço público, vemos surgir exemplos nacionais e internacionais de projetos desencadeadores de processos de reabilitação/revitalização/requalificação das áreas centrais. Enquanto em alguns destes projetos a questão habitacional é colocada de lado, em outros ela torna-se um dos principais elementos desencadeadores das transformações. Nestes casos, observa-se uma intensificação de ações

que buscam a reversão do esvaziamento populacional destes espaços, seja através de políticas públicas de habitação, seja via incentivos e parcerias com agentes privados, ocasionando a ampliação do mercado imobiliário residencial nos centros. Estimula-se assim, o debate nas esferas técnica, política e acadêmica sobre as características deste novo estoque imobiliário a ser criado, tanto no que se refere à tipologia arquitetônica a ser adotada, quanto ao(s) público(s) alvo(s) dos projetos habitacionais a serem implementados.

No Rio de Janeiro, as discussões sobre a revitalização da área central da cidade ganham força a partir dos anos 1980, com a implementação do projeto Corredor Cultural. Entretanto, somente na década seguinte a questão habitacional começa a fazer parte do rol de ações do poder público municipal neste espaço, através da criação do PNA pela Secretaria Municipal de Habitação (SMH). Tendo como objetivo “[...] a formulação e lançamento de propostas inovadoras no campo da produção habitacional” (PREFEITURA, 2003c:9), o programa desenvolveu uma série de projetos para conjuntos habitacionais na zona norte e subúrbio da cidade, além de atuar na construção de edifícios em vazios urbanos e na reabilitação de cortiços na área central. Deteremos nossas análises neste último caso.

O programa é justificado como

[...] fundamental para garantir dinamismo e o aproveitamento da rica infra-estrutura central de forma mais efetiva, beneficiando uma grande parcela da população que deseja e necessita morar nas proximidades do trabalho, de comércio e serviços (PREFEITURA, 2003c:15).

De 1998 a 2005, o programa criou e reabilitou 10 empreendimentos, que juntos somam 119 unidades habitacionais produzidas. Os primeiros dois imóveis reabilitados estão localizados na Travessa do Mosqueira e na Rua Sacadura Cabral. Financiados com recursos da própria Prefeitura, esses empreendimentos foram considerados “projetos pilotos”, que serviriam de exemplo para evidenciar a viabilidade do programa. As unidades habitacionais construídas foram inicialmente alugadas pela Prefeitura mediante locação social e, posteriormente, repassadas ao moradores através de termos de concessão de uso. Em 2003 foi inaugurado o terceiro imóvel reabilitado, localizado na Rua Senador Pompeu, financiado pela Caixa Econômica Federal

(CEF) e comercializado via Programa de Arrendamento Residencial (PAR). Estes três imóveis foram selecionados em nosso estudo por representarem cada um diferenças significativas quanto às formas de intervenção reabilitadora realizadas e também quanto às formas de acesso pelas famílias contempladas, o que nos garante um melhor entendimento das ações empreendidas pelo PNA. Assim, nosso objeto empírico totaliza 49 unidades residenciais.

O trabalho se divide em quatro capítulos. Num primeiro momento, apresentamos uma revisão teórica sobre os conceitos de centro e centralidade intra-urbana, para em seguida analisarmos as transformações recentes por que passam as áreas centrais das metrópoles nesta nova fase do capitalismo internacional. Discutiremos a chamada “crise” dos centros e as ações que propõem a reabilitação/revitalização/requalificação destes espaços. No segundo capítulo, partimos desta análise conceitual para compreendermos as ações de entes públicos e privados na área central da cidade do Rio de Janeiro, que criam novas materialidades e simbologias, numa tentativa de modificação da dinâmica social deste espaço. Apresentamos uma caracterização da área central carioca, além de uma revisão histórica das transformações ocorridas.

A terceira parte do trabalho discorre sobre os processos de transformação de áreas centrais, selecionando as intervenções ocorridas nos centros urbanos de Paris, Lisboa, Salvador e São Paulo. Assim, pretende-se refletir sobre a afirmação de D'ARC (2004) em relação à pertinência de estudos comparativos. Segundo a autora,

[...] estão acontecendo coisas nos centros das cidades, porém suas histórias recíprocas não se situam na mesma temporalidade. Entretanto, as coisas que estão acontecendo são importantes e podem revelar uma forte tendência. Nesse sentido, a comparação entre a Europa e a América Latina é válida, embora a experiência européia seja mais antiga que a latino-americana (2004:259-260).

Debatemos a ênfase ou o descaso no que tange à questão habitacional em cada uma dessas experiências e apresentamos as críticas da academia e dos movimentos sociais frente a tais intervenções. Reexaminar estas experiências à luz das críticas deles decorrentes proporciona o exercício

intelectual de submetê-los à prova da observação empírica e do confronto de idéias.

Na quarta sessão, voltamos nossas atenções ao objeto empírico deste trabalho, ou seja, às operações realizadas pelo PNA para a reabilitação de imóveis na área central do Rio de Janeiro. O procedimento de coleta de dados utilizados para a elaboração deste capítulo constitui-se de pesquisa documental, levantamento fotográfico, entrevistas e aplicação de um roteiro semi-estruturado junto aos moradores destes empreendimentos.

Duas questões centrais orientaram esta pesquisa. Num primeiro momento, identificamos os elementos ideológicos e discursivos no qual se apóia o PNA. Baseamos esta análise a partir da revisão bibliográfica de publicações institucionais do poder público municipal e mediante uma reflexão através das entrevistas com os técnicos envolvidos nas intervenções. Pretende-se, assim, verificar como os discursos por trás das ações são construídos para justificar a intervenção pública. Acreditamos que as escolhas feitas pelos gestores, seus projetos e ações, suas prioridades e rejeições, nos ajudam a compreender o caráter ideológico e de classe na construção discursiva da Prefeitura a fim de reabilitar a área central carioca. Em seguida, a partir das entrevistas com os moradores dos imóveis reabilitados pelo PNA, analisamos o perfil social das famílias contempladas, compreendendo como estes moradores se apropriam socialmente do espaço da área central do Rio de Janeiro. Observamos que os defensores da reabilitação de áreas centrais para fins de moradia estão apoiados em dois argumentos principais: a necessidade de reverter a ociosidade destes espaços, combatendo a subutilização da infra-estrutura instalada e a degradação ambiental; e a promoção da justiça/inclusão social, partindo da premissa de que morar no centro urbano significaria uma maior possibilidade de acesso e de direito à cidade. Ao questionarmos a população residente sobre o uso cotidiano deste espaço e sobre a relevância de habitar o centro, pretendemos verificar a legitimidade destes argumentos, contribuindo assim para o debate sobre a reabilitação de áreas centrais para fins de moradia. A partir das entrevistas com os moradores dos edifícios selecionados, respondemos às questões levantadas à luz dos argumentos apresentados. Optamos pela realização de entrevistas semi-estruturadas, aliando perguntas abertas (proporcionando descrições

individuais, caso a caso, além de um maior detalhamento sobre o cotidiano de cada família) e fechadas (objetivando uma maior precisão sobre a idade, local de origem e renda dos indivíduos). Desta forma, acreditamos poder averiguar como a população alvo desta ação do poder público municipal se apropria dos imóveis reabilitados, compreender o grau de satisfação destes moradores e o impacto que a nova residência causou em suas vidas, além de relatar os conflitos entre os moradores e os organismos responsáveis pela reabilitação dos edifícios. Discutimos também o uso dos equipamentos e da infra-estrutura instalada na área central carioca pelos indivíduos que se apropriaram das unidades residenciais construídas pelo programa. Ao final deste capítulo, realizamos uma reflexão crítica sobre as ações da Prefeitura na área central do Rio de Janeiro, em especial às intervenções nos imóveis reabilitados pelo PNA.

Após 14 anos de continuidade das práticas gestonárias, distribuídas entre as administrações César Maia e Luiz Paulo Conde, o poder público municipal é agora formado por uma nova aliança política, marcada por um alinhamento com as esferas estadual e federal. Esta aliança parece criar uma convergência de interesses no sentido de implementar um dos projetos considerados mais importantes para o município: a revitalização da área portuária, que surge agora com a denominação “Projeto Porto Maravilha”. A promessa de intervenção neste espaço está sendo acompanhada por um projeto de reabilitação para fins de moradia dos bairros portuários (Santo Cristo, Gamboa e Saúde), organizado pela SMH e pelos técnicos do PNA, com orçamento previsto pelo programa habitacional federal Minha Casa, Minha Vida (MCMV). Neste contexto, mais uma vez, os argumentos legitimadores do processo estão sendo utilizados, sem que conheçamos uma avaliação crítica da primeira fase do programa desenvolvida durante as gestões anteriores. A relevância deste estudo está no ineditismo em questionar as fundamentações e os princípios básicos norteadores do PNA, além de avaliar os impactos sócio-espaciais gerados para os indivíduos contemplados pelas unidades habitacionais produzidas.

# 1 REFLEXÕES CONCEITUAIS

## 1.1 CENTRO E CENTRALIDADE

A cidade capitalista é caracterizada por Corrêa (1995:9) 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, no qual o centro aparece historicamente como o núcleo desta articulação; e é reflexo e condicionante social por traduzir as suas lutas de classes e desempenhar papel importante na reprodução das condições e relações sociais. Desta forma, a cidade pode ser identificada como um produto social definido pela articulação de vários fatores, assim como um valor de uso complexo,<sup>1</sup> caracterizado de acordo com as suas formas de ocupação. Um ponto qualquer da cidade é ocupado a partir da necessidade de realização de uma dada ação (seja ela produzir, consumir, morar ou viver). Portanto, o uso do solo, ligado ao processo de produção das relações capitalistas ou momentos específicos dele, é o modo de ocupação de determinado lugar na cidade.

Neste contexto, o centro urbano é geralmente identificado como um lugar específico, caracterizado por um conjunto de fatores que o distingue de outros espaços com os quais ele exerce uma relação de dominação. Esta dominação do espaço central pode ser atribuída a partir de diferentes esferas de valor categorizáveis na escala intra-urbana. Atendo-nos a uma visão econômica, diríamos que os centros urbanos são espaços privilegiados pelo alto valor de seu solo, ocasionado pela grande concorrência que nele disputa uma localização. De um ponto de vista simbólico, as áreas centrais urbanas seriam espaços de poder, visto que os principais tomadores de decisão estão neles

---

<sup>1</sup> Segundo Ribeiro, “[...] podemos pensar que a cidade seja um valor de uso complexo, cuja formação nasce da combinação de outros valores de uso simples [...] A cidade enquanto *valor de uso complexo*, torna-se assim, uma força produtiva social espacial, diferente daquela nascida no interior de cada processo produtivo” (RIBEIRO, 1997:44-45).

localizados. Se considerássemos o uso como uma categoria definidora, os centros também apareceriam como espaços privilegiados, pois para ele milhares de pessoas convergem todos os dias com o objetivo de exercer relações sociais, sejam elas o trabalho, a aquisição de bens e serviços e o lazer. Explica-se assim a centralidade como uma qualidade atribuída a um espaço e não como um atributo intrínseco de um lugar (MONNET, 2000:400).

É necessário, portanto, buscarmos na literatura existente as explicações que nos levam a desvendar as origens desta qualidade atribuída aos espaços centrais. No início do século XX, as teorias da ecologia social urbana entenderam a cidade como resultado natural de alguns processos “ecológicos”, procurando explicar as complexidades da comunidade urbana e descobrir padrões de regularidade. Dos estudos de Ernest Burgess, sobre as zonas concêntricas, Homer Hoyt, sobre a teoria dos setores, e de Harris e Ullman, teoria dos núcleos múltiplos, as cidades americanas foram explicadas a partir de seus centros.

É somente na segunda metade do século XX que os estudos sobre a centralidade adquirem complexidade, ultrapassando as interpretações ecologicistas oferecidas pela Escola de Chicago. Segundo Tourinho, nos anos 1970 surge um movimento intelectual que buscava a formulação do centro como questão, isto é, a problematização do conhecimento do centro. Assim,

[...] já não se tratava da identificação dos problemas que o atingiam, como o congestionamento, que vinha sendo objetos de planos e ações há muito tempo, mas, sim, da abordagem do objeto como um questionamento conceitual de dupla face que passava, por um lado, pela indagação acerca das condições e das características que conferiam ao centro tal designação e, por outro, pela discussão do papel que desempenhava sua necessidade ou não e, ainda, suas limitações como objeto de planejamento (TOURINHO, 2006:277).

No Brasil, neste mesmo período, observa-se uma tendência dos estudos sobre a cidade baseados em observações macroestruturais de influência marxista, em que os problemas urbanos passam a ser analisados sob a ótica da acumulação do capital, priorizando o entendimento das condições de vida nas periferias.<sup>2</sup> Apesar das intensas intervenções nas áreas centrais das

---

<sup>2</sup> É somente no final dos anos 1970 que definições teóricas e conceituais sobre o centro e a centralidade voltam a ser discutidas na academia, principalmente pelas obras de Flávio Villaça, que identifica o centro como elemento estruturador do espaço intra-urbano das cidades.

idades brasileiras, este período foi marcado por um silêncio acadêmico no que concerne a produção de um arcabouço teórico-conceitual sobre o centro e a centralidade urbana. Na Europa, entretanto, as discussões sobre a questão encontravam-se avançadas, sobretudo pela publicação das obras de Henri Lefebvre e Manuel Castells, que influenciaram fortemente as análises brasileiras sobre o tema.

Analisando as formações do espaço urbano do ponto de vista dos modos de produção desenvolvidos ao longo da história, Lefebvre identifica centralidades específicas para cada tipo de sociedade estudada: as cidades oriental, grega, medieval e capitalista. Ao final, o autor conclui a inexistência de uma realidade urbana sem um centro, seja ele comercial, simbólico, de informações e de decisões (1991:129-130). Compartilhando esta evidência transhistórica, Hassenpflug denomina o centro urbano como espaço de valor invariável, existente desde que as cidades surgiram e não podendo ser separado de seu significado: “A centralidade é parte essencial da definição de cidade” (HAPSENFLUG, 2007). Villaça (1998:237) também recorre a uma constatação histórica para o atributo de centralidade, alegando que “toda aglomeração sócio-espacial humana – da taba indígena à metrópole – desenvolve um, e apenas um, centro principal”. Entretanto, o autor vai além desta naturalização.

[...] nenhuma área é ou não é centro; como fruto de um processo – movimento – torna-se centro. No social, nada é; tudo torna-se ou deixa de ser. Nenhuma área é (ou não é) centro; torna-se ou deixa de ser centro. (VILLAÇA, 1998:238).

O autor parte da interpretação marxista do espaço para explicar esta evidência. Considerando-se que a cooperação, como força produtiva, só se desenvolve com a aglomeração dos homens e dos meios de trabalho, o centro é o espaço da cidade onde está cristalizada a maior quantidade de trabalho socialmente necessário e despendido na produção da aglomeração e pela aglomeração. “Isso significa que nenhum outro ponto o supera em matéria de trabalho cristalizado, em valor de uso, ou seja, em acessibilidade” (1998:241). A acessibilidade surge, assim, como um complemento essencial do aspecto diferenciador, visto que a fonte da centralidade está na “[...] possibilidade de minimizarem o tempo gasto e os desgastes e custos associados aos

deslocamentos espaciais dos seres humanos” (1998:242), surgindo daí as disputas de interesses contraditórios intra e interclasses no espaço. Este valor material do centro é, então, a fonte de seu valor simbólico, da excepcional importância comunitária e social a ele atribuída (1998:242).

A interpretação de Castells sobre a formação da centralidade também é guiada pela reflexão marxista. Partindo de um ponto de vista espacial da realidade urbana, o autor identifica a centralidade como proveniente, em primeiro lugar, daquilo que a academia denomina divisão social do espaço. Os centros urbanos seriam a expressão da necessária coordenação das atividades e categorias sociais em sua dimensão espacial. Desta forma, quatro elementos formadores garantiriam a centralidade urbana: a divisão social do trabalho; a concentração de atividades, recursos econômicos e poder de decisão; a acessibilidade; e a hierarquização simbólica. Esses elementos combinados expressariam uma síntese que, em nossa sociedade, se manifesta no preço do solo que gera conseqüentemente a diferenciação espacial entre centro e periferia urbana (CASTELLS, 1979:230-231).

## 1.2 A “CRISE” DOS CENTROS

A compreensão dos processos de reconfiguração espacial nas cidades suscita uma investigação das noções que expressem aquilo que muitos autores denominam “crise” das áreas centrais, visto que o discurso para intervenções urbanísticas nestes espaços parte de pressupostos relacionados a processos de “deterioração”, “rearranjo”, “descentralização”, “decadência” entre outros.

A chamada “deterioração” das áreas centrais é um processo típico das grandes cidades dos séculos XIX e XX. Este fenômeno foi impulsionado pela revolução industrial, que trouxe para estes centros urbanos a indústria e o comércio, expulsando para os subúrbios a residência das classes altas. Em busca da proximidade com os locais de trabalho, a classe operária, geralmente migrante das zonas rurais, estabeleceu-se nas áreas centrais, ocupando habitações alugadas com péssimas condições de salubridade (ROCA, 2005:213).

Nas primeiras décadas do século XX, a Escola de Ecologia Humana, fundada na Universidade de Chicago, foi a primeira a inserir nos estudos sociais

urbanos o conceito de “deterioração” em áreas centrais.<sup>3</sup> As cidades eram consideradas resultados naturais de processos “ecológicos”, o que permitia aos estudiosos a criação de modelos de representação independentes da conjuntura urbana em que estavam inseridas. Neste contexto, a obra de Ernest Burgess se destaca por criar um modelo de crescimento das cidades em que as áreas imediatamente periféricas à zona central eram denominadas “zonas de transição” ou “áreas de degradação”.

Es interesante señalar que Burgess no utiliza términos como “deterioro social” o “deterioro moral”, pese a que su análisis de la zona en transición es ante todo social (y moral); el término “deterioro” se refiere ante todo a lo físico, al estado de los edificios. Pero el área de deterioro [físico] es al mismo tiempo un área de “desorganización social”, que se manifiesta en múltiples patologías: vicio, delincuencia, desintegración familiar, enfermedades, pobreza (ROCA, 2005:215).

Às décadas que se seguiram, os estudos sobre os processos urbanos continuaram sendo fortemente influenciados pela Escola de Chicago. Somente no final da década de 1960 e, principalmente nos anos 1970, a proposta teórico-metodológica marxista ganha espaço nos estudos urbanos, ocasionando novas reflexões sobre as áreas centrais. E é neste mesmo período que uma série de modificações nestes espaços chamará a atenção destes estudiosos para o tema da crise, degradação, deterioração.

Segundo Castells, as centralidades urbanas, por resumirem e sintetizarem as tendências da realidade urbana, acabam tornando-se espaços onde se condensam as contradições no processo de urbanização das áreas metropolitanas (1979:227). Ou seja, a crise das cidades é evidenciada pela crise dos centros. Os problemas enfrentados pelos centros surgiriam, segundo o autor, do atraso existente entre os ritmos de evolução do tempo e do espaço.

¿Por qué hay crisis en este sistema de centralismo? Porque el cambio permanente en que se encuentra la sociedad produce cambios en la estructura social, cambios que asignan a una ciudad, por tanto, a sus centros, nuevas funciones urbanas. Estas nuevas funciones urbanas chocan con la rigidez de las formas espaciales existentes, produciéndose un desfase entre la permanencia de las formas espaciales y la novedad de los usos sociales (CASTELLS,1979:232).

---

<sup>3</sup> É importante lembrarmos que já em 1845, Friedrich Engels escreve “A situação da classe trabalhadora na Inglaterra”, denunciando as condições de vida dos trabalhadores industriais, como dos moradores de bairros populares situados na área central da cidade de Manchester.

Assim, o desenvolvimento urbano se realiza pela destruição das estruturas existentes e pela adição de novas estruturas físicas (CASTELLS, 1979:233). Este espaço consolidado, moldado por formas pré-existentes e lógicas passadas, é denominado por Santos (2002:173) como uma “rugosidade”.

As rugosidades são o espaço construído, o tempo histórico que se transformou em paisagem, incorporada ao espaço. As rugosidades nos oferecem [...] restos de uma divisão do trabalho internacional, manifestada localmente por combinações particulares do capital, das técnicas e do trabalho utilizados. Assim, o espaço-paisagem, é o testemunho de um momento de um modo de produção nestas suas manifestações concretas, o testemunho de um momento do mundo (SANTOS, 2002:173).

Os centros denunciariam deste modo aquilo que Santos (2002) denomina “inércia dinâmica”.

Se o espaço organizado é também uma forma, um resultado objetivo da interação de múltiplas variáveis através da história, sua inércia é, pode-se dizer, dinâmica. Por *inércia dinâmica* queremos significar que as formas são tanto um resultado como uma condição para os processos. A estrutura espacial não é passiva mas ativa, embora sua autonomia seja relativa, como acontece às demais estruturas sociais (SANTOS, 2002:185).

Devemos então questionar quais os processos que levam o centro de uma metrópole a transformar-se de um lugar irradiador de trocas, identidade, sociabilidade e do poder em espaço “decadente”. Qual o efetivo significado social e político deste fenômeno?

Alguns estudos argumentam que as mudanças no processo de urbanização, como a ascensão do capital financeiro, a lógica da reprodução do consumo, as inovações no padrão tecnológico, o novo papel atribuído ao Estado, dentre outros aspectos, estariam modificando o conteúdo da centralidade urbana.

Um exemplo destas novas interpretações pode ser observado no trabalho de Vinuesa (2003:131), ao afirmar que a revolução das tecnologias da informática e da telemática, do turismo de massa e da globalização do consumo exigem novas respostas dos centros das cidades. Em seu estudo sobre as chamadas cidades globais, Saskia Sassen vai além. Partindo da análise da influência do processo de globalização no espaço urbano, a autora

cogita a formação de um centro transterritorial, constituído de auto-estradas digitais e de intensas transações econômicas, rompendo a lógica do centro como espaço contínuo e materializado (SASSEN, 1998). No entanto, como ressalta Rodrigues (1999:102-103), Sassen reconhece que, em vez de representar um processo de abandono dos constrangimentos espaciais, implica sim um processo de reconfiguração dos fatores locativos e reconcentração nas cidades e nos centros das metrópoles em particular, dos setores econômicos que lideram a nova economia urbana global. Esta parece cada vez mais carecer de um setor de serviços avançados especializados que incorporem conhecimento e informação intensivos, tanto na produção daqueles serviços como no “suporte reprodutivo” das novas lógicas de acumulação do capital. A par de um processo de dispersão da localização econômica, simultâneos processos de reconcentração ocorrem.

Os debates sobre as implicações no espaço urbano de processos relacionados à pós-modernidade resgatam as discussões sobre a problemática da centralidade. Entre eles, destacamos o trabalho de Edward Soja em seus estudos sobre o espaço urbano nos Estados Unidos. O autor afirma que um processo espraiado e polinuclear de descentralização que caracterizou a geografia histórica das cidades capitalistas desde o século XIX, vem sendo substituído por um processo ao mesmo tempo descentralizador e recentralizador, no qual simultaneamente se observa tanto a ascensão da “cidade externa” (*edge cities*), quanto o “renascimento do centro da cidade” (SOJA, 1993:252-253). Assim, por um lado, Soja retoma a importância do centro nesse processo, pois esse define e dá substância à especificidade do urbano, conferindo seu sentido social e espacial singular, dado, inclusive, que somente com uma centralidade persistente é que podem haver cidades externas e urbanização periférica (SOJA, 1993:281-282). Por outro lado, o autor ressalta como o processo de reestruturação urbana tem resultado, no caso de Los Angeles, na acentuação de uma descentralização que se expressa em forte segregação e segmentação urbana em termos de etnia, classes e mesmo de categorias ocupacionais. Dessa forma, verifica-se a formação cada vez mais acentuada de uma cidade multipolar por excelência onde, num contexto geográfico abundante, uma totalização reflexiva estaria impossibilitada, visto que o ambiente seria multiestratificado demais para falar

por si (SOJA, 1993:298). Assim, para o autor, a pós-modernidade não seria apenas uma etapa cultural do capitalismo de acumulação flexível, como defende David Harvey (1992:45-67), mas uma nova realidade social e espacial, cuja compreensão exigiria um método no qual a geografia teria total preponderância sobre a história.

Outros estudos relacionam a “crise” dos centros ao debate mais recente sobre a influência de processos relacionados à pós-modernidade e suas implicações no espaço urbano. Assim, argumentam que a descentralização estaria gerando novas centralidades, pluricentralidades ou até mesmo o fim da centralidade no espaço urbano. Outros argumentos explicativos do processo tratam a relativização da importância da área central como resultado do fortalecimento dos subcentros em outras localidades, tais como a construção de shopping-centers periféricos.

Em estudo desenvolvido sobre a cidade de São Paulo e suas centralidades, Frúgoli Jr (2000) nos dá uma importante visão desse fenômeno. O autor demonstra como os processos de “deterioração” urbana das áreas centrais estão intrinsecamente ligados ao surgimento de novos subcentros, ou, sob outro prisma, a configuração de um contexto multipolar, dentro do qual o centro tradicional passa a competir com os demais, principalmente do ponto de vista econômico. Estes novos subcentros assumem duas configurações dentro do sistema urbano: a princípio, apresentam-se enquanto complementares do antigo centro, sendo que, num segundo momento, passam a competir economicamente com este, visando superá-lo de modo a assumir o papel de “novo centro”. Esse contexto multipolar assinalado acima passa a configurar-se a partir das ações e da lógica expansionista dentro da metrópole, onde muitas empresas passam a vislumbrar novas localidades como mais propícias ao seu desenvolvimento e, junto com suas transferências para essas localidades, acabam por provocar a “deterioração” urbana do núcleo original. Assim, a atual realidade metropolitana estaria revelando cada vez mais a existência de cidades “policentristas”, com áreas em ampla competitividade, onde fatores como dinâmica econômica, empresas instaladas, ações do poder público e dos diferentes grupos sociais se tornam importantes pontos de superação e hegemonia dentro da área citadina (FRÚGOLI JR, 2000:26-34). A proliferação de centralidades, principalmente econômicas e/ou produtivas, faz parte do

processo de expansão da centralidade mas que, dialeticamente, promove a desvalorização dos centros tradicionais e ou históricos. Trata-se do fenômeno da dispersão dos centros que serve ao fortalecimento da centralização e que implica uma valorização/desvalorização dos núcleos centrais em razão de uma funcionalidade definida por uma racionalidade econômica e pelo crescimento da população e da mancha urbana. A valorização de determinados locais é possível graças à desvalorização, mesmo que momentânea, de outras áreas centrais. Nesta lógica da incorporação imobiliária, que cria os processos de valorização e desvalorização de espaços, empresas passam a se deslocar para os novos centros em razão das vantagens que lhes são apresentadas: acesso fácil às vias de trânsito rápido, o que descomplica o escoamento da produção e a chegada de clientes; prédios com garagens permitindo o estacionamento de funcionários, clientes e representantes, que, no centro tradicional, sofrem restrições; edifícios modernos, capazes de incorporar as tecnologias de comunicações que alguns prédios do centro antigo só poderiam fazê-lo se sofressem mudanças estruturais, além da possibilidade da criação de heliportos no alto dos prédios, facilitando ainda mais o acesso à região e permitindo escapar dos congestionamentos existentes nas grandes cidades, marcadas pelo transporte individual (ALVES, 2008:4). Haveria assim um rompimento com a estrutura urbana mononuclear predominante.

Villaça (1998) nos mostra como as últimas décadas do século XX foram marcadas pela crise dos centros das grandes cidades brasileiras, ocasionada pela migração dos estratos de maior renda para outras regiões, levando consigo os investimentos públicos e privados. O autor argumenta que o chamado “abandono” do centro é verificado nas metrópoles brasileiras quando os segmentos mais abastados entre os cidadãos já não lhe têm como itinerário, seja para o trabalho, para o consumo de serviços ou para o lazer. Assim, insere um argumento classista para explicar o fenômeno.

Houve uma força com ação simultânea, generalizada e profunda, composta pelo novo padrão de mobilidade espacial decorrente da difusão no uso do automóvel, com as novas frentes de acessibilidade que ele criou e com o novo espaço urbano que foi para ele produzido pelas e para as camadas de mais alta renda. Esta nova mobilidade territorial, juntamente com o empenho do capital imobiliário em tornar obsoletos os centros existentes e promover novos centros e novas frentes imobiliárias, fez com que um novo padrão de deslocamento se estabelecesse em nossas metrópoles (VILLAÇA, 1998:281).

Como resultado deste abandono pelas classes altas, o centro ficou relegado às camadas populares que dele se apropriaram. Criam-se assim, as populares denominações classistas de “deterioração” e “decadência” atreladas a esta nova territorialização das camadas populares. As camadas de alta renda, no entanto, não se tornam “descentralizadas”, pelo contrário: criam para si um “novo centro” (VILLAÇA, 1995).

Kneib e Silva (2006) chamam atenção para a questão da acessibilidade como fator decisivo no processo de decadência de áreas centrais. Entendendo a acessibilidade como a facilidade de se chegar a determinado destino, os autores argumentam que

[...] um dos principais fatores de ascensão de um centro urbano é o acesso da população a ele, e esse torna-se um dos fatores mais notórios para o processo de decadência; observa-se que a saturação, ou a perda de acessibilidade do centro e ao centro é decisiva para o processo de decadência rumo a áreas mais acessíveis (KNEIB; SILVA, 2006:1).

A saturação, ocasionada pela grande atração de pessoas, viagens e atividades limitariam a acessibilidade para as áreas centrais, gerando assim a descentralização, ou seja, a constituição de um novo centro, ocasionando o esvaziamento, a desvalorização e a conseqüente decadência da área central original (2006:6). Esta interpretação parece-nos simplista, pois ignora a ação de determinados atores que interferem na produção do espaço urbano objetivando, por exemplo, a acumulação de capital. Neste sentido, a crítica de Villaça é pertinente para desvelarmos alguns mitos sobre a “decadência” dos centros. Analisando o processo de transformação da área central da cidade de São Paulo, o autor argumenta que a fim de camuflar as principais condicionantes do “abandono” do centro pelas elites, e da conseqüente diminuição dos recursos estatais destinados à área, foi criada a idéia de que o Centro estava deteriorado em decorrência da poluição, do estado ruim das edificações e do congestionamento do tráfego. A “ideologia da deterioração” transmitia a idéia de que estava em curso um processo “natural”, decorrente do “envelhecimento” e, portanto, sem responsáveis (VILLAÇA, 1989:134).

A interpretação que foi produzida e difundida pela classe dominante é que o centro antigo foi por ela abandonado (e pela sua atividade imobiliária) porque era velho, deteriorado, poluído e congestionado [...] O que ocorreu na verdade foi que a burguesia e o Estado abandonaram o centro e por isso ele se deteriorou. Assim, a deterioração foi efeito e não causa (VILLAÇA, 1993:5).

De fato, o agente público que poderia coibir um movimento de esvaziamento de áreas centrais, ou seja, um abandono de recursos anteriormente realizados, em inúmeros casos observados, estranhamente reforça o caminho seguido do mercado (GADENS; ULTRAMARI; REZENDE, 2007:22). É essencial enfatizarmos que não se vive de maneira generalizada um esvaziamento dos centros brasileiros, como buscam propagar os diversos discursos que pressupõem a “crise” de áreas centrais. Estes territórios passam a ser demarcados, em grande parte, por relações cotidianas nem sempre consideradas estética e funcionalmente desejáveis, seja por parte de agentes privados produtores do espaço urbano, seja por parte de um imaginário coletivo, que tende a ganhar força quando se pensa a cidade como espaço estratégico de investimentos e atrativos turísticos, por exemplo (TRINDADE JR; AMARAL, 2006:76). Ao analisar a chamada deterioração funcional de áreas centrais, Roca (2005:222) observa que o discurso crítico à perda de atividades consideradas melhores por outras consideradas indesejáveis encerra um juízo de valor que está condicionado por ideologias e preconceitos de classe. Este espaço é então desqualificado, na medida em que se constrói a população do “centro velho” como não sujeito, cuja pobreza e carência é traduzida em termos de ausência de história e interesses próprios.

Neste dois primeiros itens deste capítulo apresentamos diversos pontos de vista sobre a chamada “crise” das áreas centrais, trazendo à discussão alguns argumentos que reforçam esta idéia e outros que a criticam, tratando-a como mero discurso ideológico. No entanto, é importante frisarmos que os trabalhos referenciados abordam contextos diversos, inseridos em realidades sociais distintas, tanto do ponto de vista econômico e político quanto social e cultural. Faz-se necessário, para os motivos deste trabalho, debruçarmo-nos sobre as transformações pelas quais passam as áreas centrais para, assim, compreendermos os argumentos explicativos defensores de projetos de revitalização/reabilitação/requalificação.

### 1.3 REABILITAÇÃO/REVITALIZAÇÃO/REQUALIFICAÇÃO DE ÁREAS CENTRAIS

Ao longo da história, grandes intervenções urbanísticas vêm se concentrando nas áreas centrais das cidades. Estes espaços são alvo de operações que buscam adaptá-los, acompanhando os ideais de sociedade prevaletentes em cada período e são geralmente balizadas, no plano político, pela necessidade simbólica de concretizar o poder estatal e, no plano econômico, pela adequação de espaços de modo a promover a reprodução do capital, principalmente o capital imobiliário. Assiste-se assim, a cada novo contexto, a emergência de diferentes denominações para os processos implementados: renovação, reabilitação, revitalização, requalificação, regeneração, entre outros. Segundo Harvey (1978), este constante movimento de destruição/reconstrução do espaço construído é um fenômeno intrínseco à lógica do capital.

O Capital representa a si mesmo na forma de uma paisagem física criada em sua própria imagem, criada a partir de valores de uso para melhorar o acúmulo progressivo de capital. A paisagem geográfica resultante deste processo é a glória do desenvolvimento capitalista passado. Mas, ao mesmo tempo, ela expressa o poder do trabalho morto sobre o trabalho vivo e, como tal, aprisiona e inibe o processo de acumulação dentro de um conjunto de restrições físicas específicas [...] O desenvolvimento capitalista tem, portanto, que negociar um caminho estreito entre a preservação dos valores de troca de investimentos de capital passado e os novos espaços para a acumulação. Sob o capitalismo, há então uma luta perpétua em que o capital constrói uma paisagem física adequada ao seu próprio gosto em um momento particular no tempo, só para ter que destruí-la, geralmente no curso de crises, em um ponto posterior no tempo. O fluxo e o refluxo temporal e geográfica de investimento no ambiente construído podem ser entendidos apenas em termos de tal (HARVEY, 1978:124).<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> “Capital represents itself in the form of a physical landscape created in its own image, created as use values to enhance the progressive accumulation of capital. The geographical landscape which results is the crowning glory of past capitalist development. But at the same time it expresses the power of dead labour over living labour and as such it imprisons and inhibits the accumulation process within a set of specific physical constraints [...] Capitalist development has therefore to negotiate a knife-edge path between preserving the exchange values of past capital investments in order to upon up fresh room for accumulation. Under capitalism, there is then a perpetual struggle in wich capital builds a physical landscape appropriate to its own condition at a particular moment in time, only to have to destroy it, usually in the course of crises, at a subsequent point in time. The temporal and geographical ebb and flow of investment in the built environment can be understood only in terms of such a process”.

Sendo as áreas centrais das grandes cidades os espaços com maior valor simbólico, alta concentração de atividades comerciais, infra-estrutura consolidada e, conseqüentemente, enorme valor fundiário, não são surpreendentes a predileção de intervenções e a periodicidade destas ações para sua adaptação. Sobre este tema, Castells (1979) oferece uma reflexão acerca da complexidade do processo de renovação:

El problema de los centros proviene del impacto en la estructura de la ciudad, del desfase existente entre los ritmos de evolución del tiempo y del espacio. Es decir, una evolución espacial lenta, cristalizada en formas, y una evolución temporal rápida, sometida al cambio histórico-social. Lo cual quiere decir que una misma estructura social va a articularse diferencialmente a distintas estructuras espaciales. O, en términos urbanísticos, que una estructura espacial va a constituir el mismo soporte físico para distintas funciones urbanas (1979:229).

Desenvolveria-se assim, segundo o autor, uma disputa entre grupos de interesse, classes e frações de classes, buscando cada um captar para si o processo de transformação a ser implementado neste espaço.

Tanto na Europa quanto nos Estados Unidos as intervenções urbanas em áreas centrais geraram profundas transformações destes espaços, sendo a operação realizada pelo Barão Haussmann em Paris, o modelo arquetípico de renovação urbana, reproduzido em todo mundo, como no Rio de Janeiro com a chamada Reforma Passos. Contudo, há de se diferenciar as justificativas utilizadas para a realização das operações:

Los argumentos “museísticos” e “higienistas” son más propios en los casos europeos, enfocando las remodelaciones hacia la mejora de la salubridad, el saneamiento, la iluminación y la aieración de la edificación antigua y la urbanización viaria [...] En los casos norteamericanos, desde las primeras recetas a principios de siglo de la Escuela de Chicago, funcionan con más frecuencia los argumentos explícitos de necesidad de la “expansión urbana” y de “orden social”, ante la concentración de ilegalismos, delincuencia e inmigración en los guettos centrales (COMA, 1989:151).

Ao longo dos últimos cinqüenta anos, o modelo funcionalista de produção do espaço urbano impulsionou esta prática. Utilizando-se do discurso do planejamento racional e apoiando-se na figura do Estado, o planejamento urbano modernista acreditou poder evitar as disfunções do mercado, como o

desemprego, e assegurar o desenvolvimento econômico e social. A utopia igualitária modernista pretendia-se capaz de assegurar os meios necessários para a criação de novas formas de associação coletiva, de hábitos pessoais e de vida cotidiana (HOLSTON, 1993). Neste sentido, o urbanismo e a arquitetura apresentaram-se como heróis, salvadores de uma sociedade em degeneração.

Tendo prevalecido durante o século XX, mas sobretudo ao longo dos últimos cinquenta anos, esse antigo modelo havia tentado implementar as concepções do urbanismo funcionalista, segundo o qual a cada função da vida – trabalho, residência, circulação, lazer – corresponderiam zonas específicas no espaço, conectadas por autopistas urbanas, mas que menosprezam as formas canônicas da cidade, das suas ruas e praças, e da urbanidade que elas podiam induzir. Esta ideologia urbana que negava a cidade e suas desordens, fortemente impregnada de puritanismo, tinha encontrado as condições favoráveis à sua aplicação concreta, isto é, o período industrial fordista e sua estrutura produtiva. Foi assim que ela marcou fortemente a maioria das grandes cidades mundiais (BIDOU-ZACHARIASEN, 2006:52-53).

No último quartel do século XX, assistimos a uma transformação das políticas públicas implementadas pelas administrações urbanas de algumas grandes cidades do mundo capitalista. Novas leituras sobre a dinâmica urbana foram acompanhadas pela criação de novas práticas de ação sobre o espaço urbano, vindo a complementar, ou substituir, o modelo de planejamento de filiação modernista vigente até então. Transformações políticas, econômicas e culturais declararam a ruína deste modelo de pensamento e ação sobre as cidades. Considerado ineficaz, burocrático e anti-democrático, o planejamento urbano modernista é desmontado, e com ele, boa parte de seu aparato técnico e burocrático. Atacado pela esquerda e pela direita, o modelo perdia legitimidade e suas realizações pareciam ter atingido seus limites funcionais. “Os custos econômicos, sociais e ambientais da expansão urbana contínua se tornaram extremos” (BIDOU-ZACHARIASEN, 2006:53).

Harvey (1992) identifica inúmeras causas geradoras das mudanças estruturais neste período, entre elas a crise econômica nas sociedades capitalistas na década de 1970, a desindustrialização, o desemprego, a austeridade fiscal, combinados com uma onda de neoconservadorismo e um apelo forte à racionalidade de mercado e de privatização. Assinala também a

maior ênfase no poder local, vide o enfraquecimento do Estado-Nação no controle de fluxos monetários internacionais. Estas explicações, que acabam por relacionar-se à gradativa mudança do regime de acumulação do capitalismo avançado, teriam influenciado fortemente o ambiente urbano. Após um breve período de silêncio, onde o planejamento urbano parece ter desaparecido da pauta de discussões acadêmicas e políticas, assiste-se a um reflorescimento da temática, através da insurgência de novos paradigmas que se dizem capazes de dar condições às administrações locais de enfrentar os desafios da crise social e econômica. Neste sentido, creditam às cidades o papel de promoção do desenvolvimento social e econômico de seus cidadãos, visto que o propagandeado esfacelamento do Estado-Nação estaria gerando o declínio de muitas de suas atribuições, inclusive as políticas de bem-estar social. O discurso baseado no reconhecimento de uma crise urbana, no enfraquecimento do Estado-Nação e nas possibilidades de ganho com o fenômeno da globalização, dá legitimidade aos poderes locais quanto à implementação de novos instrumentos que supõem alcançar o desenvolvimento local e garantir melhorias na qualidade de vida dos seus cidadãos. Entre as possibilidades de novos instrumentos colocados à disposição do poder local podemos destacar a confecção de planos estratégicos, o *city-marketing*, a construção de infra-estrutura relacionada às necessidades do chamado “terceiro setor avançado” e a construção de espaços de memória urbana através da seleção dos chamados “patrimônios histórico-culturais”.

Todas estas mudanças no paradigma de organização/produção do espaço urbano têm como conseqüência 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; FAINSTEIN, 1994:51). Ocorre então um fracionamento de formas concretas de urbanização e de reestruturação urbana, que passam a corresponder às lógicas operantes dos atores privados. Assim, as cidades são feitas a golpes de projetos, de pedaços, ou seja, de operações com contornos definidos, substituindo-se em parte as lógicas do zoneamento e de setorização do período precedente (ASCHER, 1994).

Neste contexto observa-se uma retomada de projetos e intervenções na área central das cidades com características que, a princípio, contrapõem-se ao modelo anterior. Se antes as intervenções estavam relacionadas ao combate das condições de insalubridade e saneamento, ao problema da desordem social, à necessidade de abertura de vias de circulação ou à modernização da cidade, os argumentos justificadores das novas operações passam a se basear na inserção da cidade no mercado internacional e na preservação do patrimônio histórico-cultural.

Busquemos identificar nos discursos acadêmico os novos argumentos justificadores do processo de retomada dos investimentos em áreas centrais. Vargas e Castilho (2006:6) apresentam de forma resumida algumas “motivações que conduzem as intervenções em centros urbanos”: a referência e a identidade atribuídas a estes espaços, cujos papéis são essenciais para seus cidadãos e visitantes; o legado da história urbana, por neles encontrarem-se as sedimentações e estratificações da história de uma cidade; a sociabilidade e a diversidade, que reforçam o caráter singular dos centros em relação aos subcentros mais recentes; a infra-estrutura existente, que torna injustificável o descarte dos sistemas e equipamentos instalados; as mudanças nos padrões demográficos, argumentando-se que o envelhecimento da população, a redução do número de componentes na família, a ampliação do trabalho feminino, entre outros aspectos, facilitariam e conduziriam ao retorno de habitações em áreas centrais; a necessidade de diminuição dos deslocamentos pendulares, mediante a construção de moradias nestes espaços; e o papel relevante do centro na distribuição e no abastecimento de uma parcela do fornecimento de bens e serviços.

Em Blascovi (2006:18-19), a ocupação extensiva do território seria a principal causa do abandono e subutilização dos espaços urbanos consolidados. A autora utiliza quatro argumentos que justificariam a

necessidade de reconduzir os investimentos para as áreas centrais. Em primeiro lugar, surge o argumento econômico, visto que quando da existência de espaços urbanos consolidados, o uso de recursos públicos para ampliação de infra-estrutura e serviços em áreas antes não ocupadas constituiria uma irracionalidade. Em seguida, apresenta a justificativa simbólica, argumentando que os centros concentram parcela do patrimônio histórico, artístico e arquitetônico das cidades. A degradação destes espaços produziria assim, efeitos negativos sobre a identidade e a cultura da sociedade. O terceiro argumento é de ordem política, uma vez que a busca da acessibilidade ao centro conduziria a uma otimização do espaço citadino, fazendo cumprir dessa maneira a função social que a cidade deve promover. Por fim, o argumento ecológico baseia-se no ideário do desenvolvimento sustentável, outorgando à melhor utilização da infra-estrutura urbana instalada a responsabilidade pelo fim do desperdício, o que diminuiria a expansão horizontal das cidades e conseqüentemente aliviaria as pressões sobre o meio natural.

O processo de intervenção legitima-se muitas vezes por meio da construção simbólica de representações generalizantes e abstratas, acordando-se que determinadas áreas sejam consideradas a priori como áreas “degradadas” ou “deterioradas”.

Pode-se considerar que a expressão “áreas centrais degradadas” se tornou corriqueira tanto na discussão acadêmica quanto no senso comum. Tal expressão muitas vezes carrega uma retórica embasada na necessidade de se estabelecer ações que visam recuperar porções “malsãs” da cidade, deslocando a problemática de regiões muitas vezes ocupadas por classes populares através de uma relação direta entre sua presença e a existência do crime, da violência, ou até mesmo de uma estética incompatível com uma determinada imagem de cidade (SANT’ANNA, 2008:17).

É importante, no entanto, conceituarmos o termo “deterioração” de forma a diferenciarmos os aspectos segundo os quais ele se aplica. Roca (2005) identifica três situações de aplicabilidade do conceito: desde o ponto de vista da forma, no qual a recuperação faria referência à restauração física dos edifícios deteriorados; no sentido funcional, com a recuperação de atividades perdidas ou a aquisição de novas e, até mesmo, a substituição de atividades existentes por outras consideradas “melhores”; e do ponto de vista social, que se daria ou buscando a melhora das condições de vida da população local, ou

através da substituição dessa população original (2005:222). Assim, segundo o autor,

[...] el modo en que se entienda la recuperación de las áreas centrales deterioradas incidirá fuertemente en el significado social de las políticas urbanas para estas áreas y en sus resultados, tanto espaciales como sociales (ROCA, 2005:223-224).

Na busca de reversão desse processo, o novo paradigma traz consigo um receituário de ações, muitas vezes importadas de supostas experiências bem sucedidas em países centrais. Com ele, observa-se o surgimento de um novo vocabulário, cujos significados variam de acordo com a ideologia por detrás das entidades representantes de cada discurso. Surge nos meios acadêmicos, na mídia e na gestão pública um conjunto de palavras exaustivamente reproduzidas, sendo muitas vezes desprendidas de um embasamento teórico-conceitual.<sup>5</sup>

Maricato (2001) busca conceituar os termos “renovação” e “reabilitação”, contrapondo-os. Assim, a renovação seria “[...] uma ação cirúrgica destinada a substituir edificações envelhecidas, desvalorizadas, que apresentem problemas de manutenção por edifícios novos e maiores”, ocorrendo freqüentemente o “[...] remembramento das parcelas de terrenos existentes, acompanhada de uma intensificação da ocupação do solo” (2001:125). A expulsão da população moradora devido ao fenômeno de valorização imobiliária seria inerente ao processo. Na reabilitação, ao contrário, ocorreria “[...] uma ação que preserva, o mais possível, o ambiente construído existente [...] e dessa forma também os usos e a população moradora” (2001:126).

Já o uso dos termos “revitalização” e “regeneração” parecem estar mais alinhados ao pensamento que identifica a deterioração e a degradação das áreas centrais. Emprestados da linguagem médica e/ou biológica, ganham conotação negativa para os movimentos sociais progressistas,<sup>6</sup> visto que estão

<sup>5</sup> Smith (2006:84) chama atenção para o perigo que estas diferentes denominações tem de mascarar as verdadeiras relações sociais que as engendram, muitas vezes “anestesiando” nossas análises críticas.

<sup>6</sup> Por progressistas, entendemos os movimentos sociais, atores sociais, intelectuais, etc. cujos valores e pensamentos se opõem ao conservadorismo, buscando assim a superação e a oposição do/ao anacronismo, autoritarismo e a luta contra a repressão.

vinculadas a uma naturalização das relações sociais, além de carregarem em si um preconceito frente às populações afetadas pelas intervenções propostas.

Optamos neste trabalho por não utilizar esses termos de acordo com as definições correntes, por entender que tais significações, na prática, se referem ao mesmo processo, não havendo diferença qualitativa entre eles. Suas intenções, seus meios e suas conseqüências têm sido quase sempre os mesmos em qualquer que seja a intervenção gerada. Como afirma Arantes (2002),

[...] revitalização, reabilitação, revalorização, reciclagem, promoção, requalificação, até mesmo renascença, e por aí afora, mal encobrem, pelo contrário, o sentido original da invasão e reconquista, inerente ao retorno das camadas afluentes ao coração das cidades (2002:31).

Este processo de retorno/reconquista/reapropriação às/das áreas centrais das cidades pelas camadas de maior renda é apontado por muitos como uma das mais importantes transformações do espaço urbano na atualidade. Denominado de gentrificação,<sup>7</sup> o fenômeno estaria causando uma reviravolta nas tradicionais interpretações sobre o espaço urbano, e seu potencial transformador ainda parece suscitar controvérsias nos meios acadêmicos.

Neil Smith foi um dos primeiros a abordar o tema, focando seus estudos na ação dos agentes imobiliários que passaram a adquirir e reabilitar imóveis em bairros centrais da cidade de Nova Iorque para, em seguida, revendê-los a compradores de classe média e alta. O processo, que a princípio parecia espontâneo, fruto da excentricidade de artistas e intelectuais que buscavam nos centros urbanos uma realidade distinta daquela encontrada nos subúrbios, foi, aos poucos, recuperado e erguido como “a” política urbana em várias municipalidades. Em sua obra, o autor relata os conflitos sociais resultantes da expulsão dos antigos moradores e freqüentadores desses espaços (como, por exemplo, os mendigos das praças localizadas em áreas alvo da reabilitação), a ação dos governantes auxiliando o capital imobiliário no processo de

---

<sup>7</sup> Ruth Glass utilizou pela primeira vez o termo gentrification em 1963 para descrever o processo mediante o qual famílias de classe média haviam povoado antigos bairros desvalorizados no centro de Londres, gerando uma transformação da composição social dos residentes de certos bairros centrais (BIDOU-ZACHARIASEN, 2006:22). De sua acepção original, surgem outras tais como “gentrificação cultural” e “gentrificação de usos”.

valorização fundiária (seja pela imposição de desapropriações, seja pela força policial eliminando usos indesejados) e o processo de substituição de pequenos lojistas por estabelecimentos comerciais voltados a um público de maior poder aquisitivo (SMITH, 1996).

As ações do Estado no processo de elitização de bairros centrais são primordiais para compreendermos as transformações destes espaços. Muitas vezes aliado a diferentes frações do capital, busca-se a conversão de “áreas degradadas/deterioradas” promovendo uma valorização imobiliária por meio do aporte de recursos públicos. Justificados por suposições abstratas, baseando-se na atração de atividades econômicas impulsionadoras da criação de empregos e da maior arrecadação de impostos, municipalidades sustentam projetos transformadores de áreas centrais em “ambientes favoráveis aos negócios”, voltados para atividades do terceiro setor avançado, do turismo e do lazer. Como afirma Arantes (2008),

Não há oportunidade imobiliária mais rentável do que a transformação de uma área completamente degradada, na qual a renda diferencial aproxima-se a zero, em um bairro modernizado, servido por equipamentos culturais de primeira ordem e abastecido por investimentos públicos e isenções fiscais (2008:17).

## 2 A ÁREA CENTRAL DO RIO DE JANEIRO

A Prefeitura da cidade define os bairros que compõem a Área de Planejamento 1 (AP1) como a área central do Rio de Janeiro. Esta AP é formada por seis Regiões Administrativas (RAs), que juntas abrangem quinze bairros da cidade.

**Tabela 01 – Caracterização da Área de Planejamento 1 a partir de dados do Censo de 2000**

RA	Bairros	Área (km <sup>2</sup> )	Habitantes	Hab/km <sup>2</sup>	Domicílios
<b>I – Portuária</b>	Caju, Gamboa, Santo Cristo, Saúde	8,5	39973	4703	11555
<b>II – Centro</b>	Centro	5,72	39135	6842	16344
<b>III – Rio Comprido</b>	Catumbi, Cidade Nova, Estácio, Rio Comprido	5,8	73661	12700	21559
<b>VII - São Cristóvão</b>	Benfica, Mangueira, São Cristóvão, Vasco da Gama	7,5	70945	9459	20844
<b>XXI - Paqueta</b>	Paqueta	1,71	3421	2001	1157
<b>XXIII - Santa Teresa</b>	Santa Teresa	5,16	41145	7974	13703
<b>TOTAL</b>	<b>15 bairros</b>	<b>34,39</b>	<b>268280</b>	<b>7801</b>	<b>85162</b>

Fonte: ARMAZÉM DE DADOS, 2010.

A denominação “área central” no entanto, não deve ser interpretada de forma homogeneizante, visto que os diferentes bairros formadores da AP1 apresentam características muito distintas entre si do ponto de vista morfológico, funcional e sócio-econômico. Para efeito deste trabalho, nossas atenções estão voltadas para a RA Portuária e a RA Centro, espaços onde estão localizados os três empreendimentos habitacionais erguidos pelo PNA selecionados nesta pesquisa. Além disso, são nestas duas regiões administrativas onde se concentra a maioria das intervenções de reabilitação e

onde são pensados grande parte dos projetos que propõem transformações na área central.

**Tabela 02 - Estrutura familiar e Índice de Desenvolvimento Social (IDS) das RAs da AP1 referentes ao ano de 2000**

RA	Tamanho médio	Filhos por família	Renda média por família (s.m.)	IDS	Posição do IDS no município
<b>Portuária</b>	3,45	1,26	1,87	0,53	22º
<b>Centro</b>	2,38	0,60	4,10	0,63	8º
<b>Rio Comprido</b>	3,40	1,18	3,18	0,59	13º
<b>São Cristóvão</b>	3,38	1,21	2,39	0,57	18º
<b>Paquetá</b>	2,98	0,88	3,01	0,59	12º
<b>Santa Teresa</b>	2,99	0,99	3,75	0,61	10º
<b>AP1</b>	3,09	1,02	3,05	0,59	-
<b>Rio de Janeiro</b>	3,24	1,21	3,93	0,58	-

Fonte: ARMAZÉM DE DADOS, 2010

## 2.1 PLANOS E INTERVENÇÕES

Desde o século XIX o Rio de Janeiro serviu de inspiração para inúmeras propostas de intervenção urbanística que pretendiam adaptar a cidade às diferentes exigências colocadas pelas necessidades sociais, políticas e econômicas de cada período. As reflexões sobre a constituição de um modelo ideal para a cidade foram expressas principalmente a partir da confecção de planos urbanísticos e pela criação de legislações voltadas para o uso e ocupação do solo. Entre esses planos, destacam-se: o relatório encomendado pelo poder público e elaborado por Henrique de Beaurepaire Rohan, em 1848; a Reforma Pereira Passos, no início do século XX, que tornou-se emblemática para as futuras propostas de intervenção no espaço da cidade; o Plano Agache, desenvolvido pelo urbanista francês Alfred Agache entre os anos 1926 e 1930; o Plano Doxiadis, produzido pelo escritório do urbanista grego Constantino Doxiadis em 1965; e o PUB-Rio, desenvolvido a partir de 1977 pelos técnicos da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano do Rio de Janeiro.

É interessante observarmos que a área central da cidade destaca-se como espaço de excelência para a maioria das propostas de intervenção

elaboradas e/ou materializadas. Esta congruência de esforços está relacionada com o fato deste núcleo central ter sido o espaço da cidade mais densamente ocupado, e por concentrar boa parte das atividades econômicas, políticas e culturais do Brasil em diferentes momentos de sua história. Desta forma, agrega-se neste território um conjunto de materialidades e simbolismos que o diferencia dos demais bairros da cidade, transformando-o em um espaço de intervenção privilegiado para as ações do poder público.

No século XX, as transformações urbanas implementadas pelo prefeito Pereira Passos e, posteriormente, as obras de abertura da Avenida Presidente Vargas, sob o comando do Estado Novo, causaram grande impacto na dinâmica social da área central: observa-se um esvaziamento populacional impulsionado pela facilitação de ocupação de novos bairros nas zonas sul, norte e subúrbios da cidade. Neste cenário, que inclui a perda relativa de algumas de suas funções tradicionais, o centro do Rio de Janeiro deixa de ser um espaço privilegiado para intervenções do poder público e do capital, que passam a priorizar seus investimentos em outros bairros da cidade, exceto quanto à construção de edifícios comerciais de escritórios e quanto à criação de uma malha viária articuladora das zonas sul e norte da cidade. Decorre daí um duplo processo cujas conseqüências ecoam hoje nos planos e discursos de revitalização/reabilitação/requalificação deste espaço da cidade. De um lado, a região central tornou-se um grande nó de articulação e passagem na estrutura viária carioca, uma priorização da circulação de longa distância que teve como contrapartida o detrimento da área atravessada. Neste contexto podemos identificar a deterioração física de inúmeros bairros da área central, tais como o Catumbi e a Cidade Nova. De outro, a busca pela monofuncionalização deste espaço, que passa a ser densamente ocupado pelo setor terciário. O Decreto n. 322, de 1976, proibindo o uso habitacional no Centro e considerando-o apenas tolerável nas áreas adjacentes é bastante representativo deste processo.<sup>8</sup> Assim, a área central do Rio de Janeiro passa a ser estigmatizada como um espaço de pobreza, deterioração física e social, violência e insalubridade.

---

<sup>8</sup> O Decreto n. 322 foi revogado pelo Decreto n.2236, a chamada Lei do Centro, em 1994.

## 2.2 A DESCENTRALIZAÇÃO PLANEJADA

A geografia urbana carioca dos anos 1960 produziu uma série de trabalhos atestando o surgimento de novas centralidades no espaço metropolitano do Rio de Janeiro. Argumentava-se que o crescimento da cidade, que resulta no alongamento das distâncias entre as zonas de residência e o Centro, somado ao crescente congestionamento do trânsito, devido ao aumento do número de veículos, impulsionava a formação de subcentros.

Cada vez mais o carioca foi procurando prover as suas necessidades em locais mais próximos de sua residência, onde havia condições para o surgimento de subcentros de serviços, por serem pontos de interseção dos transportes ou de passagem obrigatória (SOARES, 1968:81).

Explicava-se assim, o surgimento de subcentros como Méier, Madureira, Praça Saenz Peña e o “subcentro gigante” de Copacabana. O fenômeno de expansão do bairro de Copacabana parecia comprovar a tese de surgimento de um novo centro na cidade, visto que as atividades de comércio, serviço e lazer expandiam-se em ritmos extraordinários, acompanhando a produção de moradias no bairro.

É interessante a observação de Villaça (1998), no que se refere à constituição de subcentros na cidade, contrapondo-se em parte aos argumentos apresentados pela geografia carioca dos anos 1960. Segundo o autor, no Rio de Janeiro,

[...] ao contrário das outras metrópoles, desenvolveu-se uma longa tradição (no século XIX) de bairros afastados do centro, abrigando população de alta renda e com alto grau de autonomia [...] No início da década de 1950, antes de o centro principal apresentar alegadas más condições de congestionamento e poluição, esses subcentros já se encontravam bastante desenvolvidos e começavam a oferecer concorrência ao centro principal (1998:278-279).

Nos anos 1970, a criação de uma nova área de expansão do capital imobiliário em direção à Barra da Tijuca e Baixada de Jacarepaguá criou nos discursos oficiais, a profecia do surgimento de um novo centro metropolitano. Confirmariam-se, em parte, os objetivos lançados pelo Plano Diretor Doxiadis, desenvolvido no início dos anos 1960, que previa a criação de um novo CBD carioca na zona Oeste da cidade (mais precisamente no bairro de Santa Cruz).

No plano diretor desenvolvido por Lúcio Costa para a nova zona de expansão, o novo CBD estaria localizado na Baixada de Jacarepaguá, visto este ser

[...] “o ponto natural de confluência dos eixos leste-oeste, o do norte, o rodoferroviário, o do rodoviário do sul, através das brechas existentes entre as serras do Engenho Velho, dos Pretos Forros e o Tampão do Valqueire”, o que o transformará “com o correr do tempo, (no) verdadeiro coração da Guanabara” (COSTA, 1968 *apud* LEITÃO, 1999:61).

Estas constantes idealizações da construção de um novo centro para a cidade elucidam a tese de Villaça sobre a necessidade intrínseca às classes hegemônicas de atrair para si a centralidade urbana.

Em seu deslocamento espacial, essas classes, por meio do mercado imobiliário, tendem a fazer com que o centro principal cresça – contínua ou descontinuamente – na sua mesma direção. As metrópoles analisadas revelaram uma tendência a desenvolver o que popularmente se chama de um “centro novo”, localizado na região geral de concentração das camadas de mais alta renda (VILLAÇA, 1998:311).

Diferentemente do ocorrido em outras metrópoles brasileiras como São Paulo e Salvador, o centro tradicional do Rio de Janeiro não perdeu sua centralidade como espaço das elites e das camadas populares. As profecias difundidas nas décadas anteriores não se concretizaram e o Centro carioca permanece dinâmico e longe de ser superado pelos subcentros em expansão.

### 2.3 A “CRISE” DO CENTRO CARIOCA

Os centros urbanos brasileiros são geralmente classificados como espaços de pobreza, deterioração física e social, violência, insalubridade e perda da dinâmica econômica. No Rio de Janeiro, o discurso da decadência da área central é amplamente difundido na mídia e pelo próprio poder público municipal. Esta descrição poderia referir-se ao processo de degradação das áreas centrais de muitas cidades brasileiras. No caso do Rio de Janeiro é preciso relativizarmos tais afirmações, visto que neste espaço algumas especificidades nos fazem refletir sobre a apregoada “crise” da zona central carioca.

Villaça (1993), em um estudo comparativo das áreas centrais do Rio de Janeiro e São Paulo, utiliza uma série de indicadores para concluir que “o centro do Rio é menos ‘decadente’ que o de São Paulo” (1993:1). Este fato deve-se segundo o autor a uma maior porcentagem de “restaurantes que atendem à burguesia”, igrejas, menções a logradouros públicos em jornais de grande circulação, agências bancárias, museus e centros culturais localizados na área central do Rio de Janeiro.<sup>9</sup> Dessa forma, segundo o autor, o centro do Rio é “mais forte”, foi “menos abandonado” que o de São Paulo, como local de emprego das classes altas. Esta presença de empregos sustenta certo comércio e serviços que, em São Paulo, há muito abandonaram o centro, e garantem a vitalidade da atividade imobiliária na área central carioca. Segundo o autor a força da tradição seria a única explicação possível para o fato de partes significativas das elites cariocas ainda usarem o centro (VILLAÇA, 1993:5).

Os dezesseis anos que separam a análise de Villaça e a realidade atual não alteraram significativamente a configuração da área central do Rio de Janeiro, que continua sendo um espaço privilegiado de consumo, trabalho e lazer das elites cariocas. Prova disto é a atividade imobiliária na região que manteve os investimentos no setor de comércio e serviços, seja através da construção de novos edifícios, seja através da remodelação mediante operações denominadas *retrofit*.

---

<sup>9</sup> “O centro de São Paulo supera o do Rio apenas em cinemas, teatros e hotéis” (VILLAÇA, 1993:5).



01



02



03



04

■ FIGURA 01 - Edifícios comerciais em construção na Avenida Presidente Vargas ■ FIGURA 02 - Construção do Edifício Presidente Business Center, Avenida Presidente Vargas ■ FIGURA 03 - Construção de edifício comercial na Rua do Senado ■ FIGURA 04 - Construção do Edifício São Bento Corporate, Rua São Bento ■



05



06



07



08

■ FIGURA 05 - Edifício comercial Torre Almirante, Avenida Almirante Barroso ■ FIGURA 06 - Edifício da empresa Petrobras, Cidade Nova ■ FIGURA 07 - Edifício Sul América, Cidade Nova ■ FIGURA 08 - Centro de Convencões Cidade Nova ■



09



11

■ FIGURA 09 - Retrofit do edifício Torre Vargas, Avenida Presidente Vargas ■ FIGURA 10 - Retrofit de edifício na Avenida Rio Branco ■ FIGURA 11 - Retrofit de edifício na Avenida Rio Branco ■



12



14

■ FIGURA 12 - Retrofit do Edifício Amarelinho, Cinelândia ■ FIGURA 13 - Retrofit do edifício da Escola Darcy Ribeiro, Avenida Primeiro de Março ■ FIGURA 14 - Retrofit do Edifício Visconde de Itaboraí, Avenida Presidente Vargas ■



15



17

■ FIGURA 1 - Retrofit do Edifício Serrador ■ FIGURA 2 - Retrofit do Edifício Nilomex ■ FIGURA 3 - Retrofit do Edifício Ibmec ■

A arrecadação de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza) também atesta esta vitalidade do centro carioca: entre os anos de 2001 e 2007 houve um acréscimo de 84% da arrecadação da RA Centro. No que concerne a valores totais para o ano de 2007, a RA Centro arrecadou mais que o dobro do montante da RA Botafogo, mais de três vezes o da RA Barra da Tijuca, quase dez vezes o valor da RA Copacabana, mais de treze vezes os valores da RA Méier e mais de quinze vezes o da RA Tijuca. Assim, o valor de ISS arrecadado na RA Centro constitui cerca de 34% do total do município.

**Tabela 03 – Arrecadação de ISS de algumas RAs do Rio de Janeiro**

<b>RA</b>	<b>2001</b>	<b>2007</b>
<b>Centro</b>	353 545 448,15	651 373 528,72
<b>Botafogo</b>	138 446 521,35	291 926 067,29
<b>Barra da Tijuca</b>	66 815 418,13	205 894 394,12
<b>Lagoa</b>	86 764 023,26	136 699 120,37
<b>Vila Isabel</b>	32 318 928,72	67 581 416,60
<b>Copacabana</b>	35 943 600,73	64 860 664,42
<b>Rio Comprido</b>	42 236 040,37	61 360 753,52
<b>São Cristóvão</b>	20 794 908,63	54 949 989,89
<b>Méier</b>	30 687 651,57	48 065 033,18
<b>Portuária</b>	18 104 585,78	46 281 758,13
<b>Jacarepaguá</b>	24 696 836,40	45 247 368,39
<b>Tijuca</b>	23 650 441,28	41 846 576,29
<b>Ramos</b>	22 192 422,10	33 740 741,16
<b>Campo Grande</b>	9 056 226,88	17 484 165,49
<b>Penha</b>	11 271 755,90	16 144 657,64
<b>Madureira</b>	10 934 538,43	15 856 441,80
<b>Irajá</b>	6 352 800,49	12 599 312,25
<b>Inhaúma</b>	8 112 731,33	12 455 479,93
<b>Santa Cruz</b>	3 256 330,77	6 660 890,42
<b>Bangu</b>	4 419 251,92	6 469 492,24

Fonte: ARMAZÉM DE DADOS, 2010.

Outro elemento que evidencia a permanência das camadas de mais alta renda na área central do Rio de Janeiro é confirmado na pesquisa realizada em 2005, que identificou os freqüentadores dos estabelecimentos comerciais localizados na Rua do Lavradio e nas imediações da Lapa e Praça Tiradentes: 60% eram residentes da zona sul e 87% tinham segundo grau completo ou

curso superior.<sup>10</sup> Nota-se um processo que poderia ser denominado “gentrificação de usos” (FRUGOLI JR, 2005), com a substituição de estabelecimentos comerciais tradicionais por outros destinados a um público de maior renda, como trabalhadores do CBD carioca e turistas, principalmente nas imediações citadas. Entretanto, esse fenômeno significa muito mais a apropriação deste espaço por um novo grupo social do que a substituição do público freqüentador de baixa renda.

Assim, observamos através desta breve contextualização, que a propagada crise do centro carioca está pouco relacionada à fuga de consumidores, trabalhadores e investidores deste espaço. Uma leitura crítica das notícias veiculadas pela mídia e do discurso do poder público municipal nos faz intuir que a percepção do Centro carioca como espaço “decadente”, “em crise” e “degradado” está apoiada num juízo de valor que não corresponde mesmo a uma breve apuração de dados. Talvez por se basearem no aspecto físico das edificações (em parte arruinadas e mal conservadas) e na composição social indesejada de parte de sua população moradora (população de rua e encortiçados) e trabalhadora (prostitutas, catadores de lixo e camelôs), surja na fala destes atores uma estigmatização deste espaço. Exemplo disso são as ações repressoras da Prefeitura durante o governo Marcello Alencar (1989-1992), que se intensificam nos governos César Maia, cuja campanha eleitoral tinha no combate à “desordem urbana” uma de suas principais diretrizes. Encoberta por um discurso de valorização do espaço público e do pedestre, nota-se uma série de incursões da Guarda Municipal sobre trabalhadores ambulantes, num claro rompimento com a política de permissividade dos governos anteriores. Estes mesmos argumentos orientam a transferência de pontos finais de ônibus para ruas menos “nobres” da área central.<sup>11</sup> No que se refere à população de rua, tradicionalmente criminalizada pelo consumo de drogas e pela participação em furtos, observa-se uma maior periodicidade das ações de recolhimento por parte da Secretaria Municipal de

---

<sup>10</sup> SOLER, Alessandro. Pólo boêmio do Centro cobra mais atenção. In: Jornal O Globo, 30/10/2005. A pesquisa foi realizada pelo Sebrae-RJ e pela DataUFF.

<sup>11</sup> Durante o governo Marcello Alencar parte dos pontos finais de ônibus do Largo de São Francisco e da Praça Tiradentes foram transferidos para a Rua Gomes Freire. O projeto de reabilitação “Frente Marítima” prevê o deslocamento do Terminal da Misericórdia. O Programa Monumenta, de revitalização da Praça Tiradentes, prevê a extinção dos pontos finais remanescentes na localidade (MAGALHAES, 2008:85-86).

Assistência Social (SMAS).<sup>12</sup>

Se pudéssemos apontar um fator de declínio da área central, ele estaria relacionado ao desinvestimento do setor imobiliário residencial e à queda de população residente neste espaço. A partir de dados da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro (ADEMI-Rio), a pesquisa realizada por Cardoso e Ribeiro (1996) demonstra que, no período entre 1979 e 1993, as unidades residenciais lançadas na AP1 representavam apenas 1,97% do total da cidade (CARDOSO; RIBEIRO, 1996:57).

**Tabela 04 – Unidades residenciais lançadas em RAs da área central no período 1979-1993**

<b>RA</b>	<b>Unidades residenciais lançadas</b>	<b>Equivalente ao total da cidade (%)</b>
<b>Portuária</b>	0	0
<b>Centro</b>	586	0,59
<b>Rio Comprido</b>	1254	1,25
<b>São Cristóvão</b>	50	0,05
<b>Santa Teresa</b>	80	0,08
<b>Total</b>	<b>1970</b>	<b>1,97</b>

Fonte: CARDOSO; RIBEIRO, 1996:57.

Estes dados são reflexo da proibição da construção de unidades residenciais em boa parte da área central (Decreto n. 322, de 1976), um dos fatores explicativos para o declínio da população na região: uma comparação entre os Censos de 1991 e 2000 demonstra queda de 12% da população residente na AP1, na RA Portuária a queda foi de 9,4%, enquanto a RA Centro registrou queda de 20%.<sup>13</sup>

<sup>12</sup> Em 2006, o site de notícias G1 apresentou os dados levantados pela SMAS: “Só na Avenida Presidente Vargas, no centro, vivem 199 pessoas. Na área que abrange a Central do Brasil, a Praça Mauá, o Campo de Santanna, a Lapa, o Largo da Carioca, a Avenida Rio Branco, a Praça XV e a Rua Santa Luzia, são 372” (Fonte: G1. Estudo da Prefeitura traça o perfil de 1682 moradores de rua. 09/11/2006). Em 2008, em novo levantamento, a SMAS contabilizou 800 moradores na zona central e portuária (de um total de 2000 no município), o que provocou declarações da então vereadora Aspásia Camargo: “O centro do Rio tornou-se um verdadeiro pandemônio. Já estava na hora da Prefeitura fazer alguma coisa para tentar mudar isso” (Fonte: AGENCIA BRASIL. Prefeitura do Rio contabiliza dois mil moradores de rua na cidade. 09/05/2008).

<sup>13</sup> Entre as décadas de 1960 e 1970, Abreu (2006:27) aponta um incremento de 32% na população da RA Centro e de 31% na RA Portuária.

Tabela 05 – População residente nas RAs da AP1

RA	1991	2000
Portuária	44085	39973
Centro	49095	39135
Rio Comprido	82344	73661
São Cristóvão	83532	70945
Paquetá	3257	3421
Santa Teresa	44554	41145
<b>AP1</b>	<b>306867</b>	<b>268280</b>

Fonte: ARMAZÉM DE DADOS, 2010.

## 2.4 O DISCURSO REABILITADOR E AS AÇÕES DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL

Nas duas últimas décadas, a Prefeitura implementou uma série de ações para reabilitar a área central da cidade, objetivando a revalorização do patrimônio histórico e arquitetônico, a redinamização econômica local e, em menor grau, o repovoamento através da oferta habitacional. Buscou-se, principalmente, uma mudança da imagem para atrair novos habitantes e investidores, que garantiriam uma maior diversidade social e econômica deste espaço (BID; PCRJ; APUR, 2008:5).

Ao supor a falta de alternativas frente à nova realidade econômica, à crise urbana gerada pelo desemprego, violência e “incivilidade”, a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro tornou-se um importante ator na aplicação dos novos instrumentos de planejamento criados sob a égide do paradigma de desenvolvimento urbano em ascensão. À promessa de transformação das cidades a partir deste receituário de dinamização econômica, seguiu-se a formulação de novas diretrizes lançadas por decretos do poder executivo municipal, seja através da promulgação de novas leis de uso e ocupação do solo, seja a partir da realização de projetos de intervenção. Dentre os novos instrumentos acionados pelo poder local destacam-se a confecção do Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro, o fomento ao *city-marketing*, a construção de infra-estrutura relacionada às necessidades do chamado “terceiro setor avançado” e a construção de espaços de memória urbana através da seleção dos chamados “patrimônios histórico-culturais”. Estes instrumentos muitas vezes são apresentados nos documentos oficiais da

municipalidade de forma complementar um ao outro e de maneira indiferenciada entre si.

Neste contexto, a área central da cidade é eleita como espaço privilegiado das ações do novo paradigma. Argumenta-se que sua função integradora e simbólica em relação ao restante da cidade garanta a legitimidade para a aplicação das propostas de intervenção. Soma-se a isso uma série de estudos que comprovam a necessidade de ocupar os vazios no tecido urbano consolidado e provido de infra-estrutura, criando novas funções e estimulando as existentes, buscando assim reverter a expansão exacerbada da metrópole (SILVEIRA, 2004:17).

No Rio de Janeiro, assistimos a adoção destes novos instrumentos de planejamento urbano especialmente a partir da década de 1990 durante as gestões dos prefeitos César Maia e seu sucessor e ex-aliado Luiz Paulo Conde. Eleito através de uma estratégia discursiva baseada na “crise urbana”, César Maia proclamava como prioridade de seu governo a busca da eficácia administrativa e o restabelecimento da “ordem”, um discurso alinhado aos anseios da classe média afrontada pelo crescimento da violência, da favelização e de sua própria pauperização. Utilizando-se da aparentemente bem-sucedida reestruturação econômica e urbana da cidade de Barcelona, seus esforços se direcionavam na adaptação da experiência catalã à realidade carioca.

As posturas municipais de preservação do centro tiveram início em 1978, regulando o gabarito das construções, impedindo a reunificação de lotes e desmontes que desconfigurassem o perfil natural da encosta, na região do Morro do Pinto, Providência, Conceição e Santa Teresa. Em 1979 foram promulgados decretos para proteção da Cinelândia, Rua da Carioca, Rua República do Paraguai e Rua Sete de Setembro (MOREIRA, 2004:90). Nos anos 1980, a criação do projeto Corredor Cultural é considerada um marco na mudança de perspectiva do poder público municipal sobre a área central da cidade.<sup>14</sup> O sucesso de sua implementação serviu de modelo para os projetos

---

<sup>14</sup> O projeto Corredor Cultural isenta de imposto predial, Imposto Sobre Serviços (ISS) e taxas de obras os imóveis que, tendo realizado obras de recuperação, sejam mantidos em bom estado de conservação. Segundo PINHEIRO (2004:77-78), em levantamentos realizados por volta de 1995, 800 imóveis haviam sido recuperados no Corredor Cultural, número que hoje deve chegar a mil, ou seja, quase 2/3 do universo de imóveis preservados.

que se seguiram, representando uma clara oposição de frações do corpo técnico da prefeitura ao modelo rodoviarista vigente. De maneira geral, a partir dos anos 1990 assistiu-se uma proliferação de intervenções em diversos campos denominados culturais, dentre os quais a preservação do chamado patrimônio cultural urbano constitui uma das principais vertentes, apresentando-se como ferramentas para dinamização da centralidade urbana mediante a institucionalização da temática preservacionista. No Rio de Janeiro, algumas das ações públicas destinadas a este fim mesclavam-se a iniciativas privadas que, desde a década de 1980 promoviam sucessivas tentativas de implementação de projetos urbano-culturais. Dessa maneira, em alguns casos como ocorrido na revitalização da Rua do Lavradio, o Estado se apropriou das reivindicações de determinados segmentos sociais e passou a exercer a função de promotor desse instrumento de preservação da memória da cidade. Outras intervenções como a criação de cinco Áreas de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) impactaram significativamente a configuração espacial de alguns trechos da área central, revertendo o processo de renovação construtiva através de restrições às transformações físicas das edificações nelas contidas (SILVEIRA, 2004:21).<sup>15</sup> Soma-se a estas intervenções de caráter histórico-cultural, o acionamento da Praça Tiradentes e seu entorno como espaço de memória da cidade,<sup>16</sup> o projeto de urbanização do Morro da Conceição<sup>17</sup> e a construção da casa de espetáculos Circo Voador, em 2004.

Foi também nos anos 1990 que a cidade do Rio de Janeiro passou a buscar a adequação de seu espaço urbano às novas necessidades do capital internacional globalizado, mediante a construção de uma infra-estrutura capaz de atender aos pré-requisitos básicos para instalação de empresas de alta

---

<sup>15</sup> As cinco APACs que incidem sobre a área central são: o projeto Corredor Cultural, considerado por muitos como a primeira APAC proposta para a cidade; a APAC dos bairros da Saúde, Gamboa, Santo Cristo e parte do Centro (projeto SAGAS); a referente à Praça Cruz Vermelha e adjacências; a APAC que engloba um trecho da rua Teófilo Otoni; e no em torno do Ministério da Fazenda.

<sup>16</sup> Projeto financiado pelo “Programa Monumenta” do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), através de convênios com o Ministério da Cultura e o Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN).

<sup>17</sup> No Morro da Conceição, espaço remanescente do período colonial, um convênio de consultoria com o governo francês promoveu ações da Prefeitura que levaram à recuperação de espaços públicos, caminhos e escadarias. O projeto tinha como objetivo atrair turistas para visitaçaõ dos marcos históricos localizados no morro, mas depois de concluído não mostrou-se bem-sucedido. Assiste-se nos últimos tempos a transformação de algumas antigas residências em ateliês de artistas plásticos.

tecnologia e do setor financeiro. Neste contexto, surge a proposta de criação do Teleporto carioca, um instrumento tido como inexorável na busca pela reconquista econômica da cidade possibilitando sua inserção no contexto das cidades globalizadas. O projeto foi elaborado a partir de um acordo entre a Prefeitura, a Embratel e o Fundo de Pensão da Vale do Rio Doce e teria como objetivo equipar a cidade com escritórios de padrão elevado, compatíveis com as necessidades dos setores avançados da economia (FRIDMAN; SIQUEIRA, 2003). Argumentava-se que um dos motivos determinantes para a fuga de empresas em direção a outros centros urbanos estava relacionada à precariedade dos edifícios comerciais existentes na cidade. Além de inadequados, não possuindo a infra-estrutura exigida para a instalação de tais empresas, estes edifícios localizavam-se em áreas onde o ambiente urbano estava tomado pela poluição sonora e engarrafamentos, criando obstáculos aos novos investimentos. Sua implementação no bairro Cidade Nova, tradicionalmente considerado uma extensão do CBD carioca, gerou a extinção de um espaço estigmatizado pela existência de casas de prostituição que ocupavam a área desde o final do século XIX. Em meados do século XX a região foi muito afetada pelo programa rodoviarista e sofreu profundas transformações nos anos 1970 com a implantação do metrô carioca, gerando grandes espaços “degradados” e vazios urbanos (FRIDMAN; SIQUEIRA, 2003). As obras, arcadas com recursos próprios da Prefeitura, envolveram desapropriações de terrenos, demolições de antigas construções, transferência dos habitantes para outras localidades após indenizações, além de obras de infra-estrutura e urbanização. Criou-se, assim, uma área equipada com infra-estrutura e serviços urbanos destinados a suprir as demandas futuras do Teleporto. Desde a sua inauguração em 1994, o Teleporto carioca expressa a insustentabilidade de um projeto urbano baseado na perspectiva de inserção do Rio de Janeiro no *hall* das ditas “cidades globais”. O suposto *boom* da Cidade Nova jamais aconteceu e dos 29 edifícios estimados para a área, poucos foram erguidos. A total ausência de interessados em investir no Teleporto, o fechamento da Bolsa de Valores do Rio e o processo de transferência de muitas empresas do setor financeiro para a capital paulista demonstram a fraqueza de um projeto que previa transformar a cidade num importante “nó” estratégico da economia globalizada. Além disso, observa-se

nos últimos anos que a instalação de edifícios de alto padrão (também denominados padrão “triple A”) está ocorrendo no antigo centro de negócios da cidade (arredores da Avenida Rio Branco), seja através da construção de novos edifícios, seja a partir de operações de *retrofit*. A aposta no desenvolvimento de serviços avançados na cidade e o pressuposto equivocado de que a oferta de infra-estrutura em telecomunicações era suficiente para atrair empresas para uma região periférica à área central foram determinantes para o fracasso (COMPANS, 2004:274). A análise deste fato torna-se uma base relevante para a reflexão sobre as possibilidades reais dos projetos de grandes proporções a serem implementados nas demais áreas da cidade, como aqueles existentes para a zona portuária.

Como ocorre com o bairro Cidade Nova, a zona portuária do Rio de Janeiro é apresentada pela administração municipal como uma extensão natural do atual centro de negócios da cidade. As propostas de substituição do uso portuário surgiram em meados da década de 1980, quando um projeto lançado pela Associação Comercial do Rio de Janeiro (ACRJ) previa a construção de um teleporto na área. Criticado por um forte movimento da população residente nos bairros portuários da Saúde, Gamboa e Santo Cristo, o projeto foi deixado de lado. Este movimento de bairro, característico do período de redemocratização da sociedade brasileira, levou em seguida à criação de uma legislação específica para área e gerou ações que preservavam o uso residencial e o patrimônio arquitetônico e cultural dos bairros portuários, o denominado Projeto SAGAS.<sup>18</sup> No início deste século, a proposta de intervenção na área foi revivida com a tentativa de construção de uma filial carioca do Museu Guggenheim no Píer Mauá. Funcionando como um edifício ícone, pretendia-se que o museu colocasse o Rio de Janeiro em evidência na rede internacional de cidades-sede de museus de alto padrão, incrementando a oferta de atrativos turísticos, possibilitando um alto retorno financeiro para a municipalidade e gerando um efeito revitalizador para a área central carioca.

---

<sup>18</sup> O Decreto 7351, de 14/01/1988, institui a Área de Proteção Ambiental (APA) nos bairros da Saúde, Santo Cristo, Gamboa e parte do Centro.

Muito mais que um museu com arquitetura ousada e única, será um deflagrador da revitalização urbana da área portuária e do Centro Histórico, além de recolocar o Rio no circuito das grandes cidades globais, recuperando sua centralidade cultural (PREFEITURA, 2002:2).

Apesar de todo o investimento e mobilização de esforços da Prefeitura em defesa de seu “plano de recuperação e revitalização da região portuária”, a paisagem local pouco se alterou nos anos que se seguiram ao seu anúncio. A complexidade das negociações para implementação de um projeto na área envolvia questões fundiárias, visto que a titularidade dos terrenos da zona portuária está distribuída entre uma multiplicidade de órgãos públicos e proprietários particulares. Os interesses distintos sobre o futuro da área tornaram a execução do projeto uma equação política de difícil resolução, independentemente da grandiosidade do projeto e do volume de recursos necessários à sua implementação. Destaca-se também a repercussão negativa na mídia sobre o projeto que, além de um altíssimo valor de execução, ainda exigiria um pagamento anual de *royalties* à Fundação Solomon Guggenheim.<sup>19</sup> Soma-se a isso a mobilização de artistas locais, do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB) e do Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA) contra a execução do projeto, realizando abaixo-assinados que acabaram repercutindo numa liminar, solicitada pela Assembléia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro (ALERJ) ao poder judiciário, suspendendo os primeiros pagamentos do contrato firmado entre a fundação e a Prefeitura.

Apesar das grandes intervenções sofridas na área central carioca impulsionadas pela consolidação do novo paradigma de planejamento urbano, a escassez de dados estatísticos e estudos amostrais nos impedem de averiguarmos as reais transformações ocorridas neste espaço. Desta forma, torna-se impossível analisarmos, por exemplo, a dinâmica da população residente, a existência de um processo de gentrificação, a substituição do comércio tradicional, etc. Nossas conclusões baseiam-se principalmente na

---

<sup>19</sup> “A principal crítica são as cifras a serem desembolsadas pelo governo municipal, algo em torno de US\$ 200 milhões, apenas na obra. Somam-se aí US\$ 12 milhões do projeto do arquiteto francês Jean Nouvel, US\$ 24 milhões anuais para a utilização de acervos, assessoria e licença de uso da marca Guggenheim por 25 anos e ainda os US\$ 3 milhões investidos em estudos de viabilidade do museu no Rio [...] A fundação exigiu, ainda, garantias financeiras, como o depósito antecipado de US\$ 124 milhões pelo uso dos serviços (uso da marca, consultoria, empréstimo do acervo) por 10 anos” (PALLONE, 2003:59).

percepção visual, no aumento do interesse pelo tema na mídia e nos documentos oficiais publicados pela Prefeitura.

### 3 O CENTRO COMO LUGAR DE MORADIA: ANALISANDO O DEBATE

As intenções de reabilitação da área central carioca, bem como a implementação de habitações sociais neste espaço, não estão desconectadas das tentativas de diferentes esferas de governo na transformação de centros urbanos em todo mundo. As propostas e projetos concebidos pelo corpo técnico da Prefeitura, além de partirem de princípios estabelecidos pelo bloco político no poder, são fruto da observação das experiências nacionais e internacionais de reabilitação. Sendo assim, partem de um julgamento de valor, que classifica, de um lado, as práticas consideradas bem sucedidas e que servem de inspiração para a elaboração de propostas e, de outro, as experiências que são consideradas mal sucedidas ou “inviáveis” para a realidade da cidade.

A partir das falas dos técnicos entrevistados durante a realização desta pesquisa e do material institucional divulgado pela PCRJ em relação a reabilitação da área central carioca, pudemos identificar quatro cidades constantemente citadas no discurso legitimador das intervenções: Paris, Lisboa, Salvador e São Paulo. Dedicamos este capítulo a analisar de forma sucinta as transformações implementadas nestes espaços e debatemos a ênfase ou o descaso no que tange à questão habitacional em cada uma dessas experiências, apresentando as críticas da academia e de movimentos sociais frente a tais intervenções.

#### 3.1 PARIS

A cidade de Paris está localizada na região denominada *Île-de-France*, uma entidade política e administrativa situada numa “aglomeração contínua” de 9,6 milhões de habitantes. Deste total, a “região urbana de Paris” é delimitada por um raio de 70 km a partir da capital, sob influência decisiva desta cidade (RONAI, 2004:43-44). Segundo Preteceille, esta metrópole representa na França

[...] o caso de maiores contrastes: nela se encontra a riqueza mais extrema e a maior pobreza, como também a maior complexidade da estrutura socioespacial. Por outro lado, nela também se observa a mais variada gama de situações de desigualdades urbanas (2003:29).

Para efeito deste trabalho, adotamos a chamada “Paris intra-muros” como o centro desta aglomeração, respeitando assim a delimitação presente na maioria dos artigos analisados. Este espaço conta com cerca de 2,2 milhões de habitantes, distribuídos em 20 *arrondissements* onde se concentram as grandes intervenções urbanas implementadas.

As intervenções de Haussmann no século XIX e, posteriormente, a intensificação das renovações urbanas a partir dos anos 1960 garantiram a permanência e o aumento da presença das classes de maior renda nos bairros centrais da cidade. Segundo Clerval (2005:1) esta área central é tradicionalmente um espaço privilegiado da aristocracia e da burguesia, o que explica em parte o avanço tardio do fenômeno de gentrificação. Ele ocorre principalmente nos antigos *faubourgs* do leste da capital, onde a renovação urbana do século XIX não destruiu os antigos imóveis e onde houve escassa construção de moradias sociais.

A segunda metade do século XX trouxe uma onda de intervenções no espaço urbano parisiense. A partir de 1969, o projeto de revitalização do Marais transformou uma área de 126 hectares no centro de Paris em *secteur sauvegardé*, limitando as transformações arquitetônicas e incentivando a reforma dos edifícios. O Marais transformou-se num exemplo emblemático de gentrificação em áreas urbanas conservadas, representada por uma profunda modificação das estruturas social e econômica dos quarteirões através do reassentamento de residentes e proprietários de pequenos comércios, localizados na área há várias gerações. No total, 536 unidades residenciais foram afetadas e aqueles que resistiram foram paulatinamente substituídos pela subida do preço dos aluguéis que em alguns casos aumentou em sete vezes (SAMPAIO, 2007:28). Outro exemplo de renovação urbana foi a demolição do mercado de Halles, localizado no *1e arrondissement*, um espaço

popular da capital que foi substituído por um complexo comercial e de entretenimento.

Estas intervenções foram consideradas por Castells como “[...] uno de los programas más brutales que se conocen” (1979:236). Através de uma comparação das características físicas, funcionais e sociais antes e após as intervenções, o autor conclui que as justificativas usadas para eliminar os bairros considerados degradados eram infundadas e baseavam-se em critério políticos, ideológicos e econômicos.

[...] se renovaban, sobre todo, aquellos barrios de extracción muy obrera y en particular los que tenían alta proporción de trabajadores inmigrados. En segundo lugar, se renovaban aquellos barrios en los que había una necesidad funcional de implantación de oficinas y de actividades direccionales. En tercer lugar [...] nosotros probamos que a nivel de equipamiento se mantenían las mismas, antes e después; que lo que si se producía era una sustitución de usos funcionales y una sustitución de población (CASTELLS, 1979:236).

Além de oferecer lucros consideráveis ao setor privado, visto que os fundos públicos se responsabilizavam pela expropriação, demolição e limpeza dos terrenos, as operações preparavam Paris para assumir a nova função de centro direcional e de organização da região metropolitana. Castells também alerta para o forte impacto político da renovação no sentido de desorganizar os bairros populares, com alta porcentagem de eleitores de esquerda.

Nuestra hipótesis fue que en el caso de Paris se ha aprovechado el hecho de que Paris era la única ciudad – exceptuando España y Portugal – que en aquellos momentos no tenía ninguna autonomía popular, por una razón histórica muy sencilla: la Comuna de Paris. Desde 1871, Paris era una ciudad directamente gestionada por el Primer Ministro. Nuestra hipótesis fue que una vez el proceso de cambio social y político em Paris estuviese asegurado en parte, con cargo al programa de renovación urbana, se crearía una nueva Ley de Autonomía Local y se elegiría um alcalde de Paris que sería la expresión, a nivel local, del Partido Gaullista (CASTELLS, 1979:237).<sup>20</sup>

Assim, “[...] o grande sonho dos senhores de Versailles seria então realizado. Arrancada de suas raízes históricas, esvaziada de seu fundamento social, a Comuna finalmente estaria morta!” (CASTELLS, 2000:450).

<sup>20</sup> A previsão de Castells se confirmou e em 1977, o gaullista Jacques Chirac assumiria o cargo de prefeito da cidade.

No entanto, é importante frisarmos que a política de renovação da área central parisiense é acompanhada, desde a segunda metade do século XX, por uma forte intervenção estatal em dois sentidos: na construção de moradias populares e na subvenção ao aluguel social.

Desde metade do século XIX o problema da habitação popular é amplamente discutido pela sociedade francesa, seja pela corrente utópica de Charles Fourier, que pregava a construção dos falanstérios, seja pelo debate do catolicismo social.<sup>21</sup> Em 1914 já existiam cerca de 10000 *habitations à bon marché* (HBM) em Paris (BONVALET; TUGAULT, 1984:472).

A construção dos grandes conjuntos habitacionais (os chamados *grands ensembles*) nos subúrbios da cidade foi impulsionada nos anos 1950 como forma de garantir habitação quase imediata às populações afetadas pelas destruições da Segunda Guerra Mundial. Além de atenderem a essa demanda, a construção civil auxiliou a retomada das atividades econômicas e a criação de empregos, prioridades da política de bem-estar social que começava a ganhar forma. Neste momento, as orientações para a construção de moradias estavam fortemente concentradas na figura do Estado, fazendo cumprir o entendimento da moradia como um direito fundamental.

A particularidade deste parque de habitação social francês é a concentração geográfica destes imóveis, que alcançaram a forma de verdadeiras cidades, uma característica que não é observada em outros países europeus (RHEIN; ELISSALDE, 2004:125). Um dos principais efeitos desta segregação urbana na França foi, segundo Preteceille, a criação de espaços políticos controlados pelos operários, gerando a consolidação do “socialismo municipal”. Por mais de um século estas municipalidades foram governadas por partidos socialistas e comunistas que desenvolveram neles políticas urbanas e sociais geralmente inovadoras em relação às suas condições de existência e suas aspirações (PRETECEILLE, 2003:45).

---

<sup>21</sup> É importante destacarmos as discussões em torno do *logement social* na França com as ações pontuais de Napoleão III na segunda metade do século XIX. Em 1894, a Lei Siegfried estabeleceu incentivos fiscais para a iniciativa privada na construção de moradias populares, criando a denominação *habitations à bon marché* (KAMOUN, 2005:20). No início do século XX a atividade filantrópica da família Rothschild tornou-se um divisor de águas da questão. Naquele momento, as ações eram muito influenciadas pelo ideário higienista do *Musée Social*, berço do pensamento urbanístico na França (DUMONT, 1991:5-6).

A partir dos anos 1970, as crises do petróleo, o descontentamento com a forte centralização estatal e a crítica ao modelo modernista de urbanização, aliados às tentativas de desmantelamento do Estado de bem-estar social, fazem com que a prática da construção de conjuntos nos *banlieues* perca força. A diretiva Guichard<sup>22</sup> de 1973, proibindo a construção de grandes conjuntos residenciais abriu caminho para o movimento de reabilitação urbana que tem como documento fundador o relatório Nora-Eveno, publicado em 1975 pelos funcionários públicos Simon Nora e Bertrand Eveno, dando as bases para a alteração de paradigma, invertendo a lógica da criação de “guetos” vigente até então (FERREIRA, 2007:57). Ocorre assim a passagem de um urbanismo de “extensão” para um urbanismo de “conversão” (FLAMBARD, 2006:2) onde a reabilitação do parque imobiliário existente passa a ser o carro-chefe da política habitacional do país.

Neste contexto, ganham força os organismos de *habitations à loyer modéré* (HLM),<sup>23</sup> que são do tipo público ou privado e constroem e/ou gerenciam habitações destinadas a pessoas de rendas média e baixa.<sup>24</sup> Juntos, estes organismos gerenciam mais de 4 milhões de moradias na França, representando 16% das residências principais do país.<sup>25</sup> Atuam na reabilitação de conjuntos habitacionais e de edifícios do período pré-guerra e na construção de novas unidades habitacionais em vazios urbanos. Pela longa tradição na reabilitação de imóveis e pela alta produtividade e qualidade das unidades produzidas, estes organismos tornaram-se exemplos para programas de reabilitação em várias cidades no mundo, onde prestam serviços de consultoria, inclusive para a Prefeitura do Rio de Janeiro.

Apesar do reconhecimento internacional, a atuação das municipalidades frente à questão habitacional é alvo de duras críticas da academia e dos movimentos sociais franceses.

---

<sup>22</sup> Olivier Guichard, então Ministro do Planejamento Territorial.

<sup>23</sup> Os HLMs foram criados em 1949, e substituem os antigos organismos de *habitation à bon marché* (HBM). São definidos pelo *Code de la Construction et de l'Habitation*.

<sup>24</sup> Em 2009, existiam 777 organismos HLM, dos quais 276 *offices publics de l'habitat* (OPH), 281 *entreprises sociales pour l'habitat* (ESH), 164 sociedades cooperativas e 56 *sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété* (SACICAP). Estes organismos são reunidos em federações que formam a *Union sociale pour l'habitat*.

<sup>25</sup> Segundo informações apresentadas no site oficial da *Union sociale pour l'habitat*, esses organismos empregam cerca de 76 mil trabalhadores em toda França. Em 2008, 98 mil moradias foram reabilitadas (L'UNION, 2009).

O fim dos “trinta gloriosos” e a conseqüente crise social que se abateu no país criou uma situação nova para os franceses: o trabalho não protege mais da miséria e não fornece mais uma remuneração que permita viver decentemente e arcar com os custos de habitação (JAILLET-ROMAN, 2005:75). Neste contexto, mais de 1,3 milhões de franceses estão inscritos hoje nas listas de espera para obter um HLM, um número duas vezes maior de inscrições do que há 20 anos. Subra (2006:139) observa ainda um aumento na oferta de habitações sociais para as classes médias e um declínio da oferta de habitação para as classes de mais baixa renda: dos 75 mil HLMs autorizados no ano de 2005, 30% eram destinados para esta primeira categoria (contra 10% no ano 2000), enquanto 13% ofertados para as classes de baixa renda (contra 30% no ano 2000).

Em Paris, a desregulação dos preços dos aluguéis em 1986 encorajou a especulação imobiliária, ao mesmo tempo em que diversas operações de prestígio provocaram uma revalorização de bairros populares em benefício das classes médias e superiores, seja através de renovações urbanas, seja pela criação de grandes equipamentos urbanos no leste e norte da cidade (CLERVAL; FLEURY, 2009:4). Neste contexto, em que a crise social já alcançava níveis alarmantes para os padrões franceses, a crise habitacional é intensificada. Em meados dos anos 1990, a Prefeitura abandona oficialmente a política de demolição/reconstrução de edifícios insalubres e dos grandes conjuntos habitacionais em benefício da reabilitação de imóveis, respondendo aos anseios populares contra aquele tipo de renovação. Seguiu-se, no entanto, uma política de embelezamento dos espaços públicos. Neste período a política de provisão de habitação social alcançou seu nível mais baixo: apenas 600 unidades financiadas em 1998 (CLERVAL, 2010:4).

Em 2001 o partido socialista assume a Prefeitura, reelegendo-se em 2008. Observa-se então um aumento significativo do financiamento à produção de habitações sociais.<sup>26</sup> No entanto, nesta retomada, a quantidade de novas unidades produzidas pelas operações de reabilitação é menor do que as

---

<sup>26</sup> Em 2008 a cidade investiu 437 milhões de euros em despesas relacionadas a criação de moradias sociais, o que representa quase metade do que se investiu em todo o país (CLERVAL; FLEURY, 2009:6).

suprimidas, alojando uma quantidade menor de pessoas em razão da superpopulação existente nas habitações precárias.

A habitação renovada substitui a habitação precária sem, no entanto, poder alojar a mesma quantidade de pessoas, tanto porque as unidades reabilitadas são maiores quanto porque a média de habitantes por unidade no segundo caso é menor do que a média do primeiro (CLERVAL; FLEURY, 2009:6).

Paralelamente, as políticas de embelezamento, construção de centros de consumo cultural e a reconversão de espaços para o turismo continuam sendo alavancadas pela Prefeitura, alimentando assim o processo de valorização fundiária (CLERVAL, 2010:5).

Apresentando dados de 2004, Ronai aponta que face a mais de 100000 demandas por habitação social registradas, a capacidade de atribuição anual da cidade é de 3000 a 3500 unidades (RONAI, 2004:35). Neste cenário de crise habitacional, as populações de mais baixa renda representavam, em 2006, 70% das demandas por moradia na cidade, no entanto, somente 15% da produção de unidades habitacionais destinava-se para essas famílias (CLERVAL, 2006:9).



18



20



21



23

■ FIGURA 4 - Habitação social na Rue Polonceau, 15 ■ FIGURA 5 - Habitação social na Rue Hautpoul, 64 ■ FIGURA 6 - Habitação social na Rue Delambre, 29 ■ FIGURA 7 - Habitação social na Rue de Meaux, 64 ■ FIGURA 8 - Projeto de habitação social na Rue de Myrha, 40 ■ FIGURA 9 - Projeto de habitação social na Rue des Orteaux, 4 ■

## 3.2 LISBOA

O centro tradicional de Lisboa abrange os distritos de Alfama, Bairro Alto, Bica, Madragoa, Mouraria e a chamada Baixa Pombalina. Desde o início do século XX esta área apresenta o maior declínio populacional da cidade e enfrenta um processo de degradação física causada principalmente pelo controle do preço dos aluguéis desde 1943, que se manteve inalterado até 1990.

Sin compensación para los propietarios y con pocos proyectos de construcción de viviendas, las condiciones de la vivienda en el centro de la ciudad se deterioraron. El resultado fue que el crecimiento de Lisboa evolucionó en torno a urbanizaciones irregulares en la periferia urbana, careciendo de toda clase de infraestructuras y equipamientos, que resultaban altamente dependientes de las actividades económicas del centro de la ciudad (CABRAL; RATO, 2001:495).

Baseando-se nos dados do Censo de 2001, Balsas (2007:38) indica que 37,9% de todos os edifícios do centro requeriam algum tipo de renovação e que 2,9% estavam seriamente danificados, o que, segundo o autor, seria uma consequência desta política de controle de aluguéis que impossibilitava a restauração e a conservação dos imóveis.

Apesar da reabilitação urbana para fins de moradia em Lisboa representar apenas 10% do total de construções do setor (enquanto na União Européia este número chega a 50%), o exemplo lisboeta é considerada um dos pioneiros e sua experiência serve de referência para programas de conversão de áreas centrais de diversas municipalidades. Ela surge num cenário de democratização política após a Revolução dos Cravos, em 1974, e foi fruto da pressão de moradores das áreas centrais da cidade, organizados em movimento sociais, que lutaram por um maior aporte de recursos públicos para a recuperação de seus bairros.

De um lado, uma nova mentalidade cidadã sobre aqueles bairros, um novo tratamento por parte das autoridades locais - em alguns casos, devido à necessidade de adequação de imagem, em outros, uma adequação à oferta turística, e, ainda em outros casos, uma forte política de recuperação de habitações precárias -; ou o nascimento de uma nova consciência conservacionista, alimentada em alguns casos, por organizações internacionais que incentivam, ajudaram a dar uma nova dimensão, principalmente social, mas

também urbana, arquitetônica e de interesses econômicos às áreas degradadas (CODINA, 1990:2).<sup>27</sup>

Somente em 1987 as reivindicações são respondidas pela Câmara Municipal, através da criação de gabinetes de apoio local nos bairros de Alfama e Mouraria, estendendo-se posteriormente para outras áreas do centro tradicional. A partir desta iniciativa, outros acontecimentos foram primordiais para impulsionar o programa: o incêndio na zona histórica do Chiado, em 1988, provocando uma forte comoção popular e aumentando a pressão sobre o poder público para intervir no centro histórico (CODINA, 1990:2), e as eleições municipais de 1989, que elegeram a coalizão formada pelos partidos socialista e comunista, comprometidos com o processo de reabilitação (SEOANE, 2001:116). Observa-se assim a substituição do paradigma tradicional de renovação (baseado na expulsão de moradores e terciarização das edificações) e a construção de planos de salvaguarda, além da criação de instrumento legais, fundos de reconstrução e planos de financiamento. Estabelece-se o compartilhamento entre proprietários e poder público das despesas de reforma de imóveis residenciais, com subsídios a fundo perdido de até 65%, valor que posteriormente foi ampliado para até 80% (FERREIRA, 2007:51-55).

Por seu caráter descentralizador, o processo de reabilitação da área central de Lisboa foi transformado num exemplo emblemático entre os defensores de políticas urbanas progressistas para os centros urbanos brasileiros. A instalação dos Gabinetes Técnicos Locais (GTL) em cada bairro garantia o contato da população com os funcionários responsáveis pela reabilitação. Compostos por equipes multidisciplinares, os GTLs tinham como atribuição a formulação dos projetos e o acompanhamento das obras, a gestão dos recursos e do parque habitacional público, o levantamento sócio-econômico dos moradores dos bairros e, quando necessária, a assistência e relocação das famílias para as obras (MOTISUKE, 2008:136). Além dos

---

<sup>27</sup> “Al seu costat, una nova mentalitat ciutadana sobre aquests barris; un nou tractament per part dels organismes locals – degut en alguns casos a la necessitat d’imatge; en d’altres, a l’adequació d’oferta turística; i encara, em d’altres, a una decidida política de recuperació de l’habitatge degradat -; o el naixement d’una nova consciència conservacionista, alimentada en alguns casos per organismes internacionals que l’estimulen, han contribuït a donar una nova dimensió, especialment social, però també urbanística, arquitectònica i d’interessos econòmics, a les àrees degradades”.

ganhos sociais, as operações do programa de reabilitação de Lisboa representaram uma economia ao poder público municipal no que tange à oferta de moradias sociais, segundo dados apresentados por Felipe Lopes, então coordenador do projeto.

O valor médio de intervenção por alojamento é de 3.178 contos, dos quais 1.980 contos de fundos públicos, ou seja, menos da metade do custo dum alojamento social novo e um quarto do custo em fundos públicos. Se tivermos em consideração que a população em causa, se não lhe for solucionado o seu problema, será candidata a um alojamento social, é obvia a vantagem econômica da opção reabilitação, a que deverá, ainda, acrescentar-se a economia do terreno e das infra-estruturas existentes. (LOPES, 1995:29 *apud* MOTISUKE, 2008:138).

Apesar do reconhecimento internacional, o programa de reabilitação do centro histórico lisboeta é alvo de críticas quanto aos resultados alcançados. Segundo Gaspar (2003:87), os programas tinham por objetivo a inserção dos seus moradores, mas o que se verificou em larga medida foi a ocupação destes espaços por classes com rendimentos mais elevados. Balsas (2007:251-252) argumenta que a revitalização do estoque imobiliário foi raramente contemplada pelas autoridades portuguesas, limitando suas intervenções a assistência para renovação de fachadas. Seoane (2001:120) relata que o processo demonstrou-se lento, visto que nos anos 1990 apenas 25% dos edifícios identificados como passíveis de reabilitação sofreram intervenções.<sup>28</sup> Neste período, a municipalidade passou a selecionar suas ações a partir de eixos definidos pelo novo paradigma do planejamento estratégico e o programa de reabilitação sofreu retrocessos devido à diminuição dos recursos disponíveis. A perda dos princípios originais do programa de reabilitação foi notória após as eleições de 2002, quando a nova administração municipal enfraqueceu a prestigiada autonomia dos grupos técnicos locais (MOTISUKE, 2008:138-139).

Paralelamente, observa-se nesta década a consolidação das parcerias público-privado, que criaram grandes projetos voltados para o turismo e a atração de negócios através da reabilitação de imóveis emblemáticos, a melhoria de espaços públicos, pedestrialização de ruas e reforma do mobiliário

---

<sup>28</sup> Até 1998, 6500 unidades haviam sido reabilitadas (CABRAL; RATO, 2001:49).

urbano, iniciativas financiadas principalmente por fundos provenientes da União Européia. O exemplo do Parque das Nações, palco da Expo'98, coroou estas iniciativas ao reabilitar uma área degradada e subutilizada às margens do Rio Tejo. Apesar do projeto original prever a construção de habitações para 25000 pessoas das mais diferentes faixas de renda,

[...] el principio de que la demanda y el mercado determinarán el precio final [...] dirigió la urbanización de la Expo'98 hacia los grupos de ingresos medio/altos. No había lugar, por consiguiente, para los planes de vivienda social o de precio controlado [...] y cualquier propuesta de integración social y urbana a través de dotación de viviendas estaba fuera de lugar [...] Es más, el aumento de espacio residencial y para oficinas no tuvo en cuenta los problemas derivados de las grandes áreas de espacio de oficinas vacante en Lisboa central y los viejos distritos residenciales que iban a renovarse. (CABRAL; RATO, 2001:504-505).

Estas operações estariam comprometendo ainda mais a função residencial e intensificando processos de gentrificação e terciarização dos bairros centrais lisboetas.

Si bien todavía predominan los sectores populares residiendo en el centro de Lisboa, lo cierto es que poco a poco éstos están siendo desplazados del mismo. Las operaciones en marcha, junto a una legislación sobre alquileres que recientemente ha sido modificada y que permite repercutir sobre las rentas de alquiler los gastos de manutención de las viviendas, puede conducir inexorablemente a la expulsión definitiva de los sectores sociales más débiles (SEOANE, 2001:119).

Esta previsão acentuaria o processo de “esvaziamento” da cidade, ocasionados pela elevação dos preços das moradias e pela crescente terciarização das áreas residências.<sup>29</sup> Observa-se que desde os anos 1960 Lisboa vem apresentando um forte declínio demográfico: em 40 anos a cidade perdeu quase 250 mil moradores, sendo as freguesias localizadas no centro histórico as que mais perdem população (XEREZ, 2008:3-10).<sup>30</sup> O problema foi

<sup>29</sup> “A gestão urbanística municipal permitiu, nas últimas décadas, a sistemática substituição de habitação por terciário o que provocou um acelerado esvaziamento de importantes áreas do casco urbano. Em 1991 existiam em Lisboa 30000 fogos não ocupados (12% do parque habitacional) a maior parte dos quais na expectativa de mudança de uso para o setor terciário. De 1985 a 1990, 43% da procura de escritórios foi satisfeita em edifícios habitacionais” (SOARES, 1994:153).

<sup>30</sup> No Censo de 1960, Lisboa registrava 802.230 habitantes e em 2001 foram contabilizados 556.797 moradores (XEREZ, 2008:4). No Censo de 1981 foi identificado um

contemplado nos planos diretor e estratégico da cidade, que apresentaram como solução a oferta de habitação acessível aos jovens e às classes médias, garantindo assim a estabilização do tecido urbano consolidado com a revalorização da função habitacional. Para tanto, impuseram-se fortes restrições à construção de novos edifícios exclusivamente para escritórios e à mudança de uso de edifícios de habitação para terciário (SOARES, 1994:152-153).

Paralelamente, os estudos demonstram também a fragmentação do espaço urbano pela construção de comunidades fechadas em plena área central.

A construção de condomínios fechados em bairros antigos, de um lado, garante a continuidade de pessoas ricas em certos distritos e, de outros, traz os ricos para morar em lugares onde eles não existiam, permitindo assim a gentrification. No centro de Lisboa, as comunidades fechadas e outras formas de habitação de luxo apresentam um padrão disperso. No interior da cidade, portanto, a gentrificação e as residências de alto padrão têm avançado pontualmente fazendo com que a geografia social das cidades se torne muito mais complexa". (SALGUEIRO, 2009:5).<sup>31</sup>

No caso do Bairro Alto, onde está sendo desenvolvida boa parte destes empreendimentos residenciais, Mendes (2006) verifica que 30% dos novos moradores pertence ao grupo de profissões científicas, técnicas, artísticas e similares, um número que pode chegar a 45% quando se somam os grupos de diretores e quadros superiores administrativos e restante pessoal administrativo e trabalhadores similares (MENDES, 2006:72-73). Estes dados representam um rompimento com o perfil sócio-econômico dos moradores tradicionais, composto por trabalhadores de baixa renda e baixa escolaridade.

---

aumento da população da cidade, motivado principalmente pelo regresso de população das antigas colônias africanas durante os anos 1970.

<sup>31</sup> "The construction of gated communities in old neighbourhoods either assures the continuity of wealthy people in certain districts or brings the wealthy into places where they were non-existent, thus allowing for gentrification. In central Lisbon, enclosed communities and other luxury housing present a scattered pattern. In the inner city, therefore, gentrification and high-status housing has advanced punctually making the social geography of cities much more complex".



24

■ FIGURA 24 - Edifício reabilitado na Rua Comandante Freitas da Silva, 1 (antes e depois).



25

■ FIGURA 25 - Edifícios reabilitados na Rua da Junqueira, 318 e 322 (antes e depois).



26

■ FIGURA 10 - Edifícios reabilitados na Travessa das Galinheiras, 1 e 3 (antes e depois).



27

■ FIGURA 27 - Edifício reabilitado na Rua Mercês, 109 (antes e depois).



28

■ FIGURA 28 - Edifícios reabilitados na Rua de Belém 69 e 73 (antes e depois).



29

■ FIGURA 29 - Edifício reabilitado na Travessa Verbena, 2 (antes e depois).



30

■ FIGURA 30 - Edifício reabilitado na Travessa Verbena, 6 (antes e depois).

### 3.3 SALVADOR

A cidade de Salvador está inserida numa região metropolitana composta por outros onze municípios, que totalizam cerca de 3,8 milhões de habitantes. A partir dos anos 1960, o crescimento das periferias e os grandes investimentos viários alteraram profundamente o tecido urbano da região. Este processo foi consolidado nos anos 1970 com a transferência de atividades comerciais e administrativas para novos eixos de expansão urbana.<sup>32</sup> Observa-se assim a “decadência” do centro tradicional através da diminuição de sua atratividade para as classes média e alta, desvalorização imobiliária e conseqüente popularização.

Este centro tradicional, cujo espaço mais emblemático é a região do Pelourinho, abriga o maior conjunto edificado remanescente do período colonial de todas as Américas. Seu valor histórico foi confirmado em 1967 com a vinda de Michel Parent, consultor e assessor técnico da United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization (UNESCO), convidado pelo governo federal para formular uma política de conservação do patrimônio brasileiro. O técnico francês propôs o tombamento de todo este centro, destacando a possibilidade de exploração turístico-cultural. Suas recomendações porém, alertavam sobre a possibilidade de expulsão de moradores e de ações repressivas contra a população local (ZANIRATO, 2007:37). Imediatamente após a visita de Parent, foi criado o IPAC (Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural) pelo governo estadual que recuperou alguns imóveis para abrigar departamentos e instituições do poder público. As intervenções desalojaram as populações encortçadas dos edifícios reabilitados e as desalojaram para bairros vizinhos, obrigando as famílias a viverem em moradias com piores condições do que aquelas que ocupavam (BOMFIM, 1994:51).

As propostas de intervenção do centro histórico de Salvador só ganharam força a partir de 1985, com a elevação da área à categoria de Patrimônio da Humanidade pela UNESCO. Neste ano, a arquiteta Lina Bó Bardi, convidada pela Prefeitura da cidade, desenvolveu um projeto de

---

<sup>32</sup> Na primeira metade da década de 1970, a criação do Centro Administrativo da Bahia (CAB), centralizando órgãos e secretarias do governo estadual, e a construção do Shopping Iguatemi intensificam o processo de esvaziamento do centro tradicional de Salvador.

reabilitação deste espaço. Nos quatro anos que se seguiram foram restaurados edifícios emblemáticos tais como o Belvedere da Sé, o Complexo Barroquinha, a Casa do Benin, a Casa de Olodum, a Fundação Pierre Verger e o Complexo da Ladeira da Misericórdia, seguindo a orientação da arquiteta baseado na valorização das raízes culturais africanas.

O que é notável em todos os projetos de Lina é a preocupação que ela demonstrava em manter a diversidades de atividades, usos e social, tão marcante no contexto do Pelourinho. Promovendo uma mistura de habitação social, comércio informal e de atividades culturais, ela tentou preservar os laços sócio-culturais e evitar a expulsão dos grupos de menor renda, fato tão característico nos projetos de renovação urbana (NOBRE, 2003:6).<sup>33</sup>

A partir dos anos 1990 o governo estadual assumiu o programa de intervenção e promoveu modificações no planejamento inicial. Com a justificativa de reverter a deterioração do centro histórico e gerar desenvolvimento econômico através da atividade turística,<sup>34</sup> o novo rumo do programa deu às ações de revitalização realizadas em Salvador o título de modelo brasileiro de intervenção baseado na elitização e exclusão social. O processo de desocupação dos imóveis ocupados por populações de baixa renda legitima as críticas em torno dessas ações.

A “livre opção” dada ao morador de sair da área ou esperar pela relocação após a recuperação, encaminhada através de uma consulta individualizada e à margem de qualquer possibilidade de organização coletiva e reivindicatória, induzia, com raras exceções, a um clima de total insegurança, não permitindo portanto aos moradores alimentar a confiança na promessa e expectativa de sua relocação na área. Daí a quase totalidade dos moradores “optarem” por sair da área, mesmo com as inexpressivas indenizações oferecidas (MAGNAVITA, 1995:154).

Entre os anos de 1992 e 1999, foram consumidos US\$ 76.453.088,00 no restauro de 1350 casas, igrejas, monumentos e museus. Além de ter sido o responsável por toda a recuperação física dos edifícios, o governo estadual

---

<sup>33</sup> O projeto mais importante de Lina Bó Bardi em Salvador ocorreu na Ladeira da Misericórdia, projeto piloto que seria expandido para todo Pelourinho. Um grupo de casarões deteriorados, localizados na ladeira atrás do Convento e da Santa Casa de Misericórdia, foi restaurado para o uso residencial de baixa renda local, integrado à atividades comerciais nos andares térreos (NOBRE, 2003:6).

<sup>34</sup> Entre 1981 e 1997 as ocupações dos hotéis de Salvador registraram um aumento de 62% e o número de hóspedes internacionais triplicou. Entre 1984 e 1995 o número de passageiros que desembarcaram no aeroporto internacional da cidade quase dobrou (NOBRE, 2003:8).

arcou, entre outras coisas, com a manutenção dos espaços públicos e a criação de um ambiente atrativo para o consumo cultural. Nas primeiras fases do programa, os edifícios foram compulsoriamente adquiridos pelo Estado e comprados pelos novos donos após períodos de concessão que variavam entre 5 e 15 anos. O processo representou assim um ótimo negócio para os novos proprietários, que tiveram seus imóveis recuperados<sup>35</sup> e valorizados<sup>36</sup> com investimentos públicos.

Como pode o dinheiro que pertence a toda a população ser investido em uma casa de propriedade privada que será recuperada e devolvida ao seu dono apenas cinco anos mais tarde? Mais importante do que a recuperação em si é o fato de que a propriedade será inserida em uma área altamente valorizada (VIEIRA, 2007:86).<sup>37</sup>

Segundo Vieira (2007:86) e Fernandes (s/d:4), os motivos que levaram o programa de revitalização do Pelourinho a angariar enormes investimentos públicos e apresentar resultados em tempo recorde estavam relacionados a interesses eleitorais. A imagem do centro histórico restaurado, policiado e livre das atividades indesejadas representaria um trunfo para as campanhas eleitorais do grupo político-econômico que governava o Estado da Bahia, cujo partido vinha perdendo espaço nas eleições municipais desde 1985.

Se por um lado as intervenções no centro histórico de Salvador representaram um sucesso para a inserção da cidade nos roteiros de turismo e garantiram o bom desempenho eleitoral dos grupos políticos a frente do projeto, por outro, estas ações implicaram em brutais transformações sociais e culturais para as populações ali residentes. A eliminação do uso residencial no Pelourinho foi justificado por alegações do IPAC de que aquela população era incompatível com o desenvolvimento do turismo e com a preservação dos imóveis, por tratar-se de pessoas “sem condições econômico-culturais” de conservá-los (ZANIRATO, 2007:41). Observou-se também um discurso que marginalizava os residentes, identificando-os a atividades de prostituição e

<sup>35</sup> Em 1999 o Estado tinha a posse de apenas 32% dos edifícios restaurados e o usufruto de 10% do total. Por volta do ano 2000, o Estado retornou o usufruto aos proprietários dos edifícios restaurados no primeiro estágio das obras (NOBRE, 2003:7).

<sup>36</sup> “Antes da reforma do Pelourinho, uma casa de tamanho médio, com até quatro pisos, em estado razoável de conservação, podia ser comprada por 20.000 dólares. Hoje os casarões maiores e já restaurados valem até dez vezes mais” (SETTI, 1999).

<sup>37</sup> “How can money that belongs to the entire population be invested in a privately-owned house that will be recuperated and given back to its owner just five years later? More important than recuperation itself is the fact that the property will be inserted in a highly-valued area”.

também à práticas criminosas como tráfico de drogas e furtos, legitimando assim a violência policial no processo de desalojamento das famílias. Ao final, 95% dos habitantes da área de intervenção foi deslocada, alguns para a periferia da cidade, outros para a periferia imediata do Pelourinho, em bairros como Maciel e Baixa dos Sapateiros, onde passaram a viver em condições mais precárias do que a original (ZANIRATO, 2007:41).

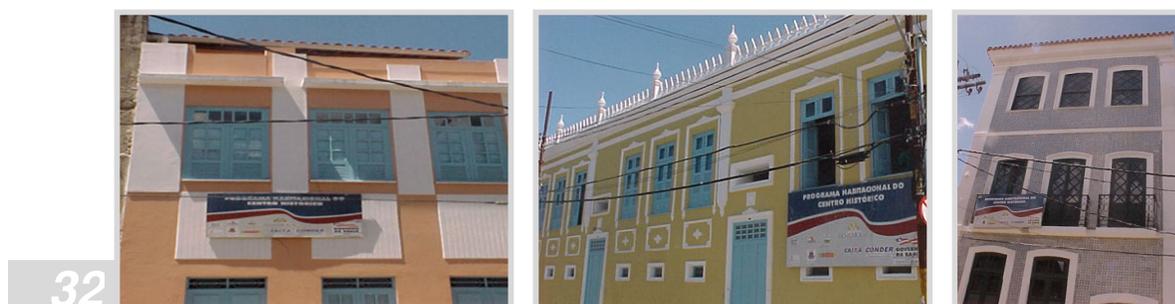
As críticas ao escandaloso processo de remoção correram o mundo, fazendo com que em sua sétima etapa, lançada em 2000, o programa de revitalização do centro histórico da cidade incluísse projetos voltados para questão habitacional, tais como o Pró Moradia e o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social, criados por uma parceria entre as esferas federal, estadual e municipal (SANTOS, 2007:109). Esta modificação da estratégia de intervenção respondeu também às exigências da nova parceria firmada com o Programa Monumenta, financiado pelo BID, que passou a se responsabilizar pela recuperação das fachadas dos imóveis, deixando para a CEF a subvenção na parte interna, com a criação de apartamentos disponibilizados à população através do PAR. A adequação insere-se também nas exigências do Programa de Reabilitação de Áreas Centrais, do Ministério das Cidades, que estabeleceu normas em relação ao remanejamento das famílias durante as obras e à permanência dessa população após a intervenção (SANTOS, 2007:109).



31

■ FIGURA 31 - Edifícios em ruínas no centro histórico de Salvador

É importante observarmos que a sétima etapa do programa de reabilitação do centro histórico de Salvador foi marcada pelo fortalecimento dos movimentos sociais organizados por moradores da área. Sua atuação foi primordial para a alteração da Lei estadual 8212/02 que propunha a desapropriação dos imóveis delimitados pela sétima etapa, destinando-os preferencialmente à moradia de servidores públicos, e que oferecia aos habitantes locais imóveis num subúrbio ferroviário da cidade, distante do centro e com infra-estrutura urbana precária (BARROS; PUGLIESE, 2005:9). Outro exemplo de resistência às práticas excludentes e elitistas do programa de revitalização do centro soteropolitano foi a reversão das ações de desocupação do edifício histórico denominado “Prédio dos Alfaiates”. Apoiadas por movimentos sociais, estudantes e professores universitários, as famílias de baixa renda que há décadas ocupavam o prédio ganharam na justiça o direito de retorno ao imóvel após as obras de reabilitação (BARROS; PUGLIESE, 2005:12).



■ FIGURA 32 - Edifícios reabilitados no centro histórico de Salvador

### 3.4 SÃO PAULO

O espaço urbano da capital paulista é caracterizado por um processo de constante abandono/criação de centralidades, ação esta engendrada por interesses da burguesia e do capital imobiliário e que conta com amplo apoio do poder público para sua execução (VILLAÇA, 1998:261-266). Esse deslocamento de centralidades tem início na primeira metade do século XX com o desdobramento das atividades de comércio e serviço para o distrito da República e, posteriormente, quando a Avenida Paulista passa a ser identificada como “novo” centro da cidade.

Recentemente, assiste-se a criação do “novíssimo” centro, localizado na região da Avenida Berrini e Marginal do Rio Pinheiros. Observa-se assim um abandono da elite paulistana do centro tradicional (distritos da Sé e República e seu entorno) e sua reapropriação pelas camadas populares.

[...] o inquestionável deslocamento da centralidade dominante [...] para o setor sudoeste da cidade não determinou o esvaziamento do centro histórico, mas sim uma mudança no perfil de seus usos e usuários, configurando novos focos de dinamismo e novas vocações para a área [...]. Todavia, a popularização do centro e seu atual elenco de atividades, formais e informais, são também manifestações de uma nova vitalidade econômica, que mantém em muitas instâncias o papel central da região no âmbito do universo terciário da metrópole (NAKANO; CAMPOS; ROLNIK, 2004: 154-156).

Neste espaço, concentra-se parte dos 600 mil habitantes em cortiços, dez mil ambulantes, dois mil catadores de lixo, cerca de cinco mil moradores de rua (KOWARICK, 2007:173), mais de 45 mil domicílios particulares vagos (SILVA, 2001:8) e declínio populacional de 18%, segundo dados comparativos entre os dois últimos censos.

**Tabela 06 – População residente nos treze distritos da área central de São Paulo**

<b>Distrito</b>	<b>Censo 1991</b>	<b>Censo 2000</b>	<b>Taxa de crescimento (%)</b>
Belém	49697	39622	-20,3
Bom Retiro	36163	26598	-26,4
Brás	33536	25158	-25
Consolação	66590	54522	-18,1
Cambuci	37069	28717	-22,5
Liberdade	76245	61875	-18,8
Mooça	71999	63280	-12,1
Pari	21299	14824	-30,4
República	57797	47718	-17,4
Santa Cecília	85829	71179	-17,1
Sé	27186	20115	-26
<b>TOTAL</b>	<b>651.212</b>	<b>529.753</b>	<b>-18,6</b>

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 1991 e 2000.

As propostas de revitalização da área central de São Paulo remontam a década de 1970 a partir da reforma de praças e calçadas por conta das obras de abertura do sistema metroviário, e ganham força na década de 1990, durante a gestão municipal de Luiza Erundina (1989-1992). Kara-José (2007:78) identifica nos projetos dessa época a implantação de posturas diferenciadas em relação às formas até então predominantes de intervenção urbana, colocando em pauta questões pouco ou não exploradas por administrações anteriores, tais como a implantação de habitação de interesse social, o tratamento integrado da melhoria ambiental e a superação da fórmula “revitalização-limpeza social”. Paralelamente, buscou-se a flexibilização das leis de zoneamento, através da Operação Urbana Anhangabaú, como forma de atrair investidores para a área. Criaram-se programas para a operacionalização de projetos destinados à reabilitação de cortiços e, dentre as ações realizadas, as experiências mais significativas ocorreram nos cortiços Celso Garcia e Madre de Deus, que contabilizam hoje 227 unidades habitacionais. Embora quantitativamente modestos, estes projetos são representativos das primeiras práticas de utilização de edificações degradadas para a produção de moradia de baixa renda (BRANDAO, 2003:48). Neste período, as transformações no centro de São Paulo foram pífias: de um lado, pelo imenso débito no caixa da Prefeitura e pelos cortes drásticos de financiamento impostos pelo presidente Fernando Collor a São Paulo (KARA-JOSÉ, 2007:79-80); de outro, pelo desinteresse e pela baixa adesão de investidores privados à operação urbana criada.

A partir do início dos anos 1990 o programa de revitalização da área central ganha novo impulso com a implementação de projetos baseados na construção de equipamentos culturais e restauração do patrimônio histórico e na associação de capitais públicos e privados na formulação de projetos. Apoiados pela mídia e por setores do capital, as ações passaram a se basear na tentativa de mudança de imagem do centro como forma de atrair o interesse de novos atores, como investidores do mercado imobiliário.<sup>38</sup> Inicialmente nostálgica e passadista, a campanha de revitalização foi ganhando uma

---

<sup>38</sup> Destaca-se a criação da Associação Viva o Centro, liderada pelo Banco de Boston, e que reúne instituições financeiras, representantes do comércio, proprietários e segmentos de moradores da área central.

perspectiva modernizante, objetivando a “[...] expansão e modernização de funções, aliadas à preservação do patrimônio histórico-arquitetônico [...] segundo uma concepção de refurbishment ou reciclagem, prevendo seu uso para fins modernos” (URBS, 1997:11).

Além das iniciativas municipais em torno da questão habitacional no centro de São Paulo, o poder público estadual também implementou programas voltados para a reabilitação de cortiços, denominado Programa de Atuação em Cortiços (PAC). Criado em 1998, o programa foi implementado somente a partir de 2002, com a assinatura de um empréstimo com o BID. Diferentemente da reabilitação, o PAC atua principalmente na demolição de imóveis encortiçados e conseqüente relocação dos moradores para empreendimentos habitacionais no entorno imediato.

Na esfera municipal, é somente a partir da gestão Marta Suplicy (2001-2004) que os debates sobre a questão habitacional na área central voltam a ganhar força. O primeiro plano, intitulado “Reconstruir o Centro”, surgiu em 2001 e criava oito programas baseados na melhoria do espaço público, condições de limpeza, reciclagem de imóveis comerciais, capacitação de ambulantes e moradores de rua, valorização do patrimônio histórico-cultural e criação de projetos estratégicos de intervenção.

Dentre os objetivos do plano estava a criação do programa Morar no Centro, visando a produção de unidades habitacionais de interesse social. Apresentado pela Prefeitura como um conjunto articulado de programas e intervenções, o Morar no Centro foi apoiado por instrumentos urbanísticos e tributários, visando atender ao conjunto dos problemas habitacionais da região (SILVA, 2008:12). Os objetivos gerais eram a melhoria das condições de vida dos moradores do centro, a viabilização de moradias para pessoas que trabalhassem na região e a contenção de processos de expulsão geralmente ligados a políticas de reabilitação. As principais diretrizes giravam em torno da prioridade de reformas em prédios vazios, da combinação de soluções habitacionais com iniciativas de geração de renda e da busca de diversidade social nos bairros centrais. Seriam criadas quatro modalidades de atendimento habitacional: o arrendamento residencial, por intermédio da CEF, a Locação Social, as Cartas de Crédito, a Moradia Transitória e o Subprograma de Cortiços (os três últimos com recursos municipais).

Tabela 07 – Reabilitação de edifícios oferecidos via PAR na área central de São Paulo

Empreendimento	Uso original	Nº unidades	Valor total (R\$)	Custo médio por unidade (R\$)	Ano de conclusão das obras
<b>Riskalla Jorge</b>	Escritórios	167	3.951.606,45	23.662,31	2002
<b>Maria Paula</b>	Residencial	75	2.190.122,43	29.201,63	2003
<b>Labor</b>	Escritórios	84	2.214.928,49	26.368,2	2004
<b>Hotel São Paulo</b>	Hotel	152	5.589.563,05	36.773,44	2006
<b>Joaquim Carlos</b>	Residencial	93	2.081.055,37	22.376,94	2007

Fonte: JESUS; BARROS, 2010.

A partir de 2002 muitas das definições inicialmente estabelecidas foram modificadas ou excluídas do programa de reabilitação da área central paulistana, fato que está estreitamente relacionado à parceria firmada entre a Prefeitura e o BID. Estas modificações visavam uma adequação do programa às exigências do banco, cujo financiamento tem como um dos objetivos a revalorização imobiliária (SILVA, 2008:30), criando-se assim uma série de empecilhos às iniciativas de inclusão social discutidas na fase inicial do programa.



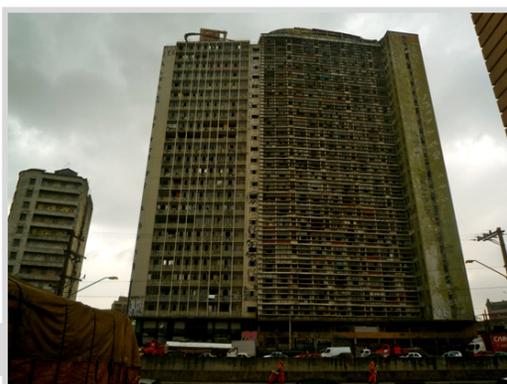
33

36

■ FIGURA 33 - Edifício Joaquim Carlos ■ FIGURA 34 - Edifício Labor  
 ■ FIGURA 35 - Edifício Riskalla Jorge ■ FIGURA 36 - Edifício Maria Paula

Este contexto de supressão das ações progressistas é agravado a partir de 2005, quando a administração municipal (Serra/Kassab) passa a ser ocupada por um novo grupo político cuja visão é radicalmente oposta à anterior em matéria de política habitacional e da problemática social no processo de reabilitação do centro. Observa-se assim o abandono de projetos de locação social, reforma e recuperação de edifícios, o desinteresse de viabilização de

programas de arrendamento residencial com a CEF e a intensificação de conflitos com os movimentos e ONGs ligados à questão habitacional (SILVA, 2008:28-29). Soma-se a isso, um aumento da atividade repressora com uso de força policial nas ocupações realizadas pelos movimentos sem-teto e a retomada de ações visando reprimir usos e atividades consideradas indesejadas, tais como moradores de rua, prostituição, consumo e comércio de drogas e comércio ambulante. Nota-se também uma retomada dos investimentos priorizando os chamados projetos urbano-culturais, como a revitalização da chamada “Nova Luz” e a decisão da Prefeitura de demolir o condomínio residencial São Vito, contrastando com o projeto apresentado pela administração anterior que previa reabilitar o edifício para abrigar famílias de baixa renda.<sup>39</sup> Soma-se a isso o receituário proposto pelo BID, principal financiador da revitalização do centro paulistano, que desaconselha a manutenção de populações de baixa-renda na área central pois, além de não consumirem, impedindo a consolidação de um “círculo virtuoso” das atividades econômicas, sua permanência reduziria a atratividade de outros setores sociais (SILVA, 2007:18;21).



37



40

■ FIGURA 37 - Edifícios São Vito e Mercúrio ■ FIGURA 38 - Obras de demolição de um edifício residencial no perímetro do Projeto Nova Luz ■ FIGURA 39 - Obras do Projeto Nova Luz ■ FIGURA 40 - Obras do Projeto Nova Luz ■

<sup>39</sup> O São Vito era um edifício composto por 624 quitinetes, inaugurado em 1959. Estava localizado entre o Mercado Municipal e o Parque Dom Pedro, dois espaços considerados como grandes apostas da Prefeitura na promoção da revitalização da área central de São Paulo. O terreno deve dar lugar a um parque de 5400 m<sup>2</sup> que ligará estes dois espaços. Apesar do prédio estar situado dentro dos limites de uma Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), as ações judiciais da Defensoria Pública contra a demolição foram revertidas por uma liminar a favor da Prefeitura, que em setembro de 2010 retomou a demolição.

## 4 O PROGRAMA NOVAS ALTERNATIVAS

### 4.1 A QUESTÃO HABITACIONAL

Desde o final do século XIX, o incremento dos fluxos migratórios determinou um aumento pela demanda de moradias na cidade do Rio de Janeiro, fazendo surgir os primeiros debates sobre a questão habitacional. A expansão das habitações coletivas (cortiços, estalagens, “avenidas”, casas de cômodos etc) seria alvo de uma série de posturas municipais visando a sua erradicação (CARVALHO, 1995:132-133). Legitimadas por um discurso que recriminava o aspecto insalubre e promíscuo das habitações coletivas,<sup>40</sup> as ações públicas que se seguiram, dentre as quais se destacam as intervenções realizadas pelo Prefeito Pereira Passos no início do século XX, não alcançaram sua extinção. O resultado foi o fortalecimento dos processos de favelização e periferização das classes operárias que antes se concentravam na área central da cidade.

A destruição de grande número de cortiços fez, pois, da favela, a única alternativa que restou a uma população pobre, que precisava residir próxima ao local de emprego [...] Nem todos os que eram expulsos dos cortiços ou que chegavam à cidade localizaram-se, entretanto nas favelas. A grande maioria, ao que parece, instalou-se nos subúrbios, contribuindo assim para sua ocupação efetiva (ABREU, 2006:66).

A partir de então, os cortiços deixaram de ser a principal solução habitacional das populações de baixa renda, que passaram a adensar-se nas favelas e nos loteamentos suburbanos ao longo das estradas de ferro. O padrão de ocupação dos pobres no espaço urbano foi alterado, mas os discursos e ações públicas perduraram, agora focados principalmente na expansão das favelas. Assim, desde meados do século XX, a questão habitacional no Rio de Janeiro foi marcada por intervenções visando a erradicação desses espaços, sobretudo quando localizados nas zonas mais

---

<sup>40</sup> Esses argumentos escamoteavam interesses capitalistas, que viam na extinção dos cortiços uma forma de valorização dos espaços centrais da cidade (CARVALHO, 1995:138).

abastadas da cidade, paralelamente à construção de grandes conjuntos habitacionais periféricos, que ganharam força na década de 1960, com a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH).

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, 2000:21).

No final da década de 1970, observa-se um declínio destas práticas, seja pela crise econômica que se abatia no país, seja pela forte oposição à prática de remoções, redirecionando as políticas para a urbanização de assentamentos precários. A partir dos anos 1980, ganham força processos de descentralização e municipalização das políticas habitacionais, motivados, segundo Cardoso e Ribeiro (2002) por três fatores: a redefinição institucional promovida pela nova Constituição, a iniciativa dos novos governos locais eleitos nessa década e a fragilidade das políticas federais.

Esse processo é visto, em geral, de uma forma positiva, que ressalta a potencialidade da gestão local em ampliar a eficácia, a eficiência e a democratização das políticas. A gestão local teria ainda a virtude de ser o nível de governo que permitiria uma maior integração entre as políticas de provisão de moradias e as políticas fundiárias e de controle do uso e ocupação do solo, o que ampliaria mais suas possibilidades de eficácia e eficiência (CARDOSO; RIBEIRO, 2002:30).

Num cenário marcado pelo fim do BNH e pela forte crise econômica, as restrições aos investimentos na área habitacional foram menos impactantes nas grandes cidades brasileiras, seja pela disponibilidade de recursos próprios, seja pela capacidade de contrair grandes empréstimos de bancos de desenvolvimento internacionais. No Rio de Janeiro, em 1993, foi criado o Grupo Executivo de Programas Especiais para Assentamentos Populares (GEAP), que reunia as secretarias e empresas municipais atuantes no setor. Em seguida, instalou-se a Secretaria Extraordinária de Habitação, confirmada em 1994 como Secretaria Municipal de Habitação (SMH), sob a gestão do arquiteto Sérgio Magalhães, que foi mantido no cargo com a eleição do prefeito

Luiz Paulo Conde, em 1997. Neste contexto, a política habitacional do município do Rio de Janeiro foi estruturada em torno de seis programas: Programa Favela-Bairro, Programa Bairrinho, Programa Grandes Favelas, Programa de Regularização Fundiária e Titulação, Programa Morar Carioca, Programa Morar Legal, Programa Morar Sem Risco e Programa Novas Alternativas (CARDOSO; ARAUJO; COELHO, 2007:72).

Observa-se que a política municipal voltada para a questão habitacional baseou-se na atuação a posteriori, através de melhorias na infra-estrutura e provisão de titulações em assentamento precários (CARDOSO; ARAUJO; COELHO, 2007:77). Apesar de diversificada, a política habitacional da cidade não incluía a provisão de novas unidades habitacionais “[...] seja por meio de programas próprios, seja por meio da utilização de instrumentos de política fundiária que ampliem a oferta privada” (CARDOSO; ARAUJO, 2007:239). Quando ocorreram, esta provisão foi acionada a partir de recursos e financiamentos do governo federal, destacando-se as ações concretizadas através do PAR da CEF.

## 4.2 O PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL

Criado em 1999, no segundo mandato do presidente Fernando Henrique Cardoso, o PAR tinha como objetivo a produção de habitação para a população com renda de até 6 salário mínimos, e caracterizava-se por uma forma diferenciada de acesso à moradia, mediante uma operação financeira denominada “arrendamento mercantil” ou leasing. Segundo Bonates,

[...] esse programa foi uma forma de financiamento encontrada pelo governo federal para tentar minimizar o problema da inadimplência. Como o arrendatário não é o proprietário da habitação, fica mais fácil para a Caixa reaver o imóvel caso ele atrase duas parcelas de qualquer uma das taxas de sua responsabilidade (taxa de arrendamento ou taxa condominial), pois o atraso de 60 dias no pagamento fica definido como quebra contratual (2009:111).

Nesta modalidade, o imóvel faz parte do patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e as fontes de financiamento do programa

partem de um conjunto de recursos onerosos e não-onerosos (BONATES, 2008:149).<sup>41</sup>

Assim, a propriedade do imóvel é do FAR, enquanto o arrendatário paga uma taxa de arrendamento mensal, por um período de 15 anos, quando poderá obter o direito de optar pela aquisição do imóvel, mediante pagamento ou financiamento do saldo devedor, se houver. Em função dessa particularidade na titularidade do imóvel, para o mais eficiente funcionamento do sistema faz-se necessária a participação de uma administradora de imóveis para gerir os condomínios e os contratos de arrendamento do PAR (BONATES, 2008:149-150).

Neste programa, os recursos não são captados diretamente pelas prefeituras, eles são contratados pela CEF a partir um agente empreendedor local, onde os municípios participam através da doação de terrenos (com objetivo de diminuir o custo final do empreendimento), da realização de obras de infra-estrutura e do cadastramento da demanda (CARDOSO; ARAUJO; COELHO, 2007:72). No Rio de Janeiro, as equipes técnicas da SMH e do PNA foram as responsáveis pelos projetos arquitetônicos das obras, em algumas ocasiões contando com a parceria de escritórios de arquitetura.

Posteriormente, introduziu-se no PAR, a nível nacional, uma modalidade voltada para a recuperação de edifícios históricos em áreas centrais, cujo projeto pioneiro foi a reabilitação do edifício localizado na Rua Senador Pompeu, número 34, no Rio de Janeiro. Nesta modalidade, inserida no Programa de Revitalização de Sítios Históricos (PRSH) da CEF, oferece-se uma certa flexibilidade quanto às especificações tipológicas e quanto à metragem mínima das unidades produzidas. O programa apresentou-se inovador ao incentivar a produção de imóveis residenciais em áreas centrais e por possibilitar a preservação do patrimônio histórico através do uso residencial, rompendo com a lógica de museificação vigente até então.<sup>42</sup> Até

---

<sup>41</sup> Recursos onerosos provenientes do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e recursos não-onerosos provenientes do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social (FAS), do Fundo de Investimento Social (FINSOCIAL), do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) e do Programa de Difusão Tecnológica para Construção de Habitação de Baixo Custo (PROTECH).

<sup>42</sup> É interessante observarmos que as discussões a nível federal em torno da questão da moradia em centros brasileiros existem desde os anos 1980, quando o BNH passou a incentivar a realização de estudos sobre a reabilitação do acervo habitacional nos núcleos históricos do país. Os estudos chegaram a viabilizar um projeto piloto na cidade de Olinda, em Pernambuco, realizado com recursos a fundo perdido pelo BNH, e um programa encontrava-se

abril de 2008, haviam sido financiadas 1.425 unidades em 26 edifícios reabilitados ou reconvertidos, localizados, sobretudo, nas cidades de São Paulo, Porto Alegre e Pelotas (BONATES, 2009:114).<sup>43</sup>

**Tabela 08 – Financiamentos para reabilitação concedidos pela CEF**

<b>Cidade</b>	<b>Operações contratadas</b>	<b>Número de unidades contratadas</b>	<b>Média de unidades por edifício</b>
<b>São Paulo</b>	7	709	101
<b>Rio de Janeiro</b>	6	70	11
<b>Salvador</b>	5	41	8
<b>Porto Alegre</b>	4	309	77
<b>São Luís</b>	1	16	16
<b>Pelotas</b>	1	140	140
<b>Belém</b>	1	66	66
<b>Recife</b>	1	56	56
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>1425</b>	<b>54</b>

Fonte: BONATES (2009:114)

Quando comparado ao paradigma do “modelo BNH”, observamos no PAR algumas orientações que sinalizam o rompimento com a lógica de expansão urbana periférica e de guetorização social, seja através da imposição de limites máximos de unidades produzidas em cada conjunto habitacional, seja pela exigência da realização dos empreendimentos em áreas urbanas consolidadas e com infra-estrutura básica estabelecida. No entanto, desde 2003, alguns retrocessos vem sendo observados a partir da aprovação de financiamentos para a produção de conjuntos mais horizontalizados e em áreas mais periféricas das cidades, distorcendo-se assim algumas das propostas iniciais do programa (BONATES, 2009:112).

No Rio de Janeiro, onde as iniciativas do poder público municipal basearam-se principalmente em programas de urbanização de favelas, a construção de unidades residenciais foi viabilizada majoritariamente pelo PAR. A análise dos dados fornecidos pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro

---

pronto para ser lançado, quando, em 1986, a instituição federal foi extinta (GALIZA, 2009:29;39;41).

<sup>43</sup> Entre 1999 e meados de 2005 o programa totalizou o financiamento de 177150 novas moradias em 1223 conjuntos habitacionais em todo Brasil (BONATES, 2009:114).

sobre a comercialização de habitações financiadas via arrendamento residencial mostram a permanência da lógica de produção em áreas distantes ao centro consolidado, favorecendo o estabelecimento de conjuntos habitacionais em bairros da zona oeste da cidade, tais como Bangu, Campo Grande, Pavuna e Santa Cruz. Até fevereiro de 2009, das 8303 unidades comercializadas via PAR, apenas 70 localizavam-se na área central da cidade (ver APÊNDICE A).

### 4.3 O PROGRAMA NOVAS ALTERNATIVAS: APRESENTAÇÃO

O PNA surgiu como um dos programas estruturantes da recém criada Secretaria Municipal de Habitação, em meio às modificações administrativas ocorridas na época.

Esse programa foi criado no momento em que o arquiteto Sérgio Magalhães era o secretário municipal de habitação. O [ex-prefeito Luiz Paulo] Conde e o Sérgio são duas grandes referências do programa. Essa experiência do PNA não foi inventada, elas já aconteciam na Europa do pós-guerra e eles dois conheciam e tentaram implementá-la.<sup>44</sup>

Em sua primeira fase, a gerência tinha como objetivo criar soluções habitacionais inovadoras em diferentes áreas da cidade, projetando conjuntos habitacionais, vilas residenciais e propondo novas construções em ruínas e a reabilitação de cortiços. Inicialmente, a localização dos projetos era dispersa no tecido urbano da cidade, uma característica que foi alterada em sua segunda fase. Segundo a arquiteta do programa,

[...] o PNA tinha o objetivo de pensar novas alternativas para vários bairros da cidade. Nosso objetivo era ter idéias, abrir brechas, fomentar coisas diferentes. Nós desenvolvíamos projetos para conjuntos habitacionais nas franjas, projetos de vilas em São Cristóvão. E havia também os projetos para a área do Centro. Mas de lá pra cá, nós acabamos focando as ações na área do Centro, porque para poder agir, era preciso que focássemos. Durante uma época, quando a Solange Amaral foi Secretária de Habitação, a gerência se chamou “Morando no Centro”, que era um nome mais comercial [...] O objetivo era focar numa proposta para fazer ela acontecer.<sup>45</sup>

<sup>44</sup> Informação verbal fornecida pelo gerente do PNA, em 09/02/2010.

<sup>45</sup> Informação verbal fornecida por arquiteta do PNA, em 11/06/2010.

O programa é justificado como

[...] fundamental para garantir dinamismo e o aproveitamento da rica infra-estrutura central de forma mais efetiva, beneficiando uma grande parcela da população que deseja e necessita morar nas proximidades do trabalho, de comércio e serviços (PREFEITURA, 2003c:15).

Além disso, as intervenções realizadas pelo PNA funcionam como um instrumento para o processo de revitalização da área central, de forma a complementar as demais ações implementadas pela Prefeitura nessa região.

O PNA funciona potencialmente como um programa de reabilitação na medida que ele propõe além de restauração, de revitalização, outros projetos de caráter urbanístico, onde novas edificações possam ajudar a recompor o tecido urbano bastante degradado da área central. A Prefeitura pretende assim romper com o grau de degradação dessa área usando a habitação como agente impulsionador dessa reabilitação urbana.<sup>46</sup>

Em sua concepção original, o PNA pretendia destinar as habitações produzidas a pessoas solteiras, aposentados e casais sem filhos que, conforme estudos realizados, seriam a maior parte do público interessado (PREFEITURA, 2003c:16-28). Desta forma, o objetivo era evidenciar para a iniciativa privada a viabilidade de se produzir habitação na área central, construindo imóveis que serviriam de exemplo para construtoras e proprietários.

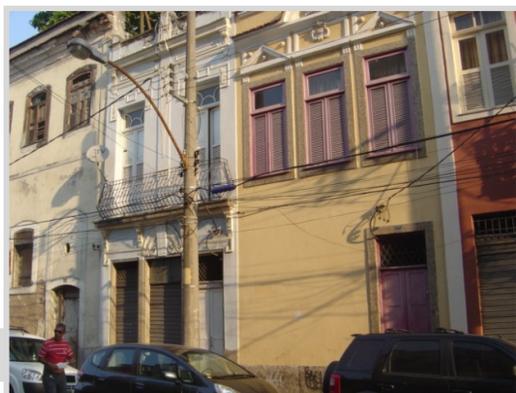
A idéia não era reformar todos os casarões, nem criar oferta para toda demanda que existe. Nossa idéia era a de como o poder público poderia desimpedir os caminhos para que o próprio mercado visse essas intervenções como algo interessante, para assim poder fortalecer o Centro e voltar a oferecer habitação.<sup>47</sup>

O maior objetivo do Novas Alternativas não é fazer habitação no centro, é começar habitação no centro, só que é muito difícil vender uma idéia sem ter alguns exemplos que mostrem aos proprietários e construtores que é viável construir no centro [...] os grandes responsáveis pela reabilitação dessa área será a própria iniciativa privada e o Novas Alternativas montando parcerias (NAZIH, 2007 *apud* OROZCO, 2007:101).

---

<sup>46</sup> Informação verbal fornecida pelo gerente do PNA, em 09/02/2010.

<sup>47</sup> Informação verbal fornecida por arquiteta do PNA, em 11/06/2010.



41



42

■ FIGURA 41 - Edifícios rehabilitados pelo PNA na Rua do Livramento.

■ FIGURA 42 - Edifício rehabilitado pelo PNA na Rua Cunha Barbosa.

O programa iniciou suas ações na área central da cidade, alcançando o total de 119 unidades habitacionais, produzidas entre 1998 e 2005. Os dois primeiros empreendimentos foram realizados com recursos da Prefeitura e concebidos a partir da tipologia de cortiço, com sanitários e lavanderias coletivos. Estes imóveis foram oferecidos aos moradores através do aluguel social e, posteriormente, cedidos através do Termo de Concessão de Uso. Com o fim da disponibilidade de recursos próprios para realizar novas intervenções, a Prefeitura passa a contar com o financiamento da Caixa Econômica Federal (CEF), utilizando créditos associativos e o leasing através do PAR. Neste momento, o PNA deixa de ser produtor e administrador dos imóveis e passa a constituir-se como uma gerência fomentadora de empreendimentos.

Se um proprietário de um terreno ou de um imóvel no Centro do Rio entra em contato com o PNA, nós apresentamos a ele uma construtora, colocamos ele em contato com a CEF, apresentamos a ele um projeto informando quantas unidades podem ser construídas naquele imóvel ou terreno [...] O que a Prefeitura faz é ajudar para que a unidade seja viabilizada, cruzar dados para fazer acontecer o empreendimento [...] As obras não são mais realizadas pela Prefeitura.<sup>48</sup>

O PNA desenvolve o projeto, auxilia em questões técnicas relacionadas ao patrimônio histórico, por exemplo, ajudamos a montar o financiamento com a CEF e apresentamos a demanda [...] Nós damos aos empresários aquilo que eles precisarem. Nosso

<sup>48</sup>

Informação verbal fornecida por arquiteta do PNA, em 11/06/2010.

objetivo não é produzir habitação, é fomentar habitação na área central.<sup>49</sup>

#### 4.4 OS DESAFIOS DO PNA

Apesar do PNA ser reconhecido nacionalmente pela sua atuação na reabilitação de edifícios históricos e pela promoção de habitação na área central carioca, os técnicos responsáveis pelo programa relatam uma série de dificuldades enfrentadas para a implementação dos projetos.

O programa é pequeno e nunca teve um grande aporte de recursos [...] Ele ficou existindo a margem de tudo, porque existe nele um princípio muito importante que atrai muitas cabeças. E por isso ele foi existindo ao longo de vários governos [...] As pessoas criticam o nosso trabalho dizendo que o PNA produziu poucas unidades habitacionais. Mas, os desafios que enfrentamos para produzir essas unidades foi muito grande [...] São muitas complicações, é um trabalho de formiga.<sup>50</sup>

Os desafios começam pela complexa situação fundiária da área central carioca, cujos registros imobiliários muitas vezes não são claros quanto à propriedade dos imóveis e terrenos existentes. Muitas irmandades religiosas reivindicam propriedades herdadas por fiéis ao longo dos séculos, e nem mesmo os órgãos públicos federais, estaduais e municipais conhecem precisamente os imóveis e terrenos que são proprietários.

O grande dificultador é a questão fundiária na área central do Rio. Embora a Constituição de 1988 tenha trazido muitos avanços, a mentalidade dos juízes continua concebendo a propriedade como algo intocável. Mesmo quando provamos que o proprietário de determinado imóvel morreu e não deixou herdeiros, ou que o proprietário migrou para Portugal e abandonou o seu imóvel, ainda assim é difícil conseguirmos realizar desapropriações.<sup>51</sup>

Complementam estes desafios outros fatores de ordem burocrática, tais como a incongruência das metragens reais dos terrenos daquelas existentes no Registro Geral de Imóveis (RGI) e a existência de dívidas junto aos órgãos prestadores de serviços, como a Companhia Estadual de Águas e Esgotos (CEDAE), e à municipalidade, no que se refere ao Imposto sobre a Propriedade

<sup>49</sup> Informação verbal fornecida pelo gerente do PNA, em 09/02/2010.

<sup>50</sup> Informação verbal fornecida por arquiteta do PNA, em 11/06/2010.

<sup>51</sup> Informação verbal fornecida por gerente do PNA, em 09/02/2010.

Predial e Territorial Urbana (IPTU). Estes fatores tornam lenta e onerosa a desapropriação dos imóveis e barram o avanço das ações do programa.

Dificuldades técnicas para a construção de unidades habitacionais na área central da cidade também são apontadas pelos arquitetos do PNA. Como muitos dos edifícios reabilitados são tombados pelos órgãos públicos de patrimônio, as fachadas destes imóveis precisam ser restauradas por artesãos especializados, encarecendo o custo final das unidades. Observa-se também as dificuldades de construção de novos empreendimentos neste espaço densamente ocupado por construções centenárias, que criam a necessidade de maiores cuidados durante as obras de reabilitação.

No Centro eu não posso colocar um bate-estaca e construir um prédio, porque do lado direito pode existir um edifício do início do século XX e, do outro lado, um prédio do século XIX. Se eu colocasse um bate-estaca ali, tudo desabaria. Então, a estrutura da obra tem que ser aberta na mão. Para construir na zona oeste da cidade é diferente, você coloca um bate-estaca e levanta um prédio.<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup>

Informação verbal fornecida por gerente do PNA, em 09/02/2010.

Tabela 9 – Empreendimentos realizados pelo PNA até 2005

Empreendimento	Propriedade	Programa de financiamento	Nº de unidades	Tipo Unidade	Área média por unidade (m²)	Lojas	Total m²	Valor do empreendimento	Financiamento CEF	Subsídio Prefeitura	Custo médio por unidade	Valor médio de venda	Ano de comercialização
Sacadura Cabral 295 - Gamboa	Municipal	Recursos municipais	16	Habituação coletiva	13	1	413	R\$ 165.000	-	R\$ 165.000	R\$ 10.313	Subsídio municipal	1998
Travessa do Mosqueira, 20 - Lapa	Municipal	Recursos municipais	9	Habituação coletiva	18	0	289	R\$ 145.215	-	R\$ 145.215	R\$ 16.135	Subsídio municipal	1998
Senador Pompeu, 34 – Centro	Municipal	Recursos municipais	23	1 quarto	20	2	1040	R\$ 627.000	R\$ 436.911	R\$ 267.089	R\$ 27.261	R\$ 18.000	2003
Santanna, 119 – Praça XI	Municipal	Imóvel na Planta Crédito Associativo	13	1 quarto	35	6	604	R\$ 536.512	R\$ 458.862	R\$ 77.650	R\$ 41.270	R\$ 35.297	2003
Francisco Muratori, 38 – Lapa	Municipal/ Desapropriação	Imóvel na Planta Crédito Associativo	11	1 quarto	26	0	432	R\$ 539.935	R\$ 475.700	R\$ 64.235	R\$ 49.085	R\$ 43.245	2004
Ladeira João Homem, 35 – Morro da Conceição	PAR	PAR	5	1 e 2 quartos	48	0	276	R\$ 258.280	R\$ 175.000	R\$ 83.280	R\$ 51.656	R\$ 35.000	2005
Joaquim Silva, 122 – Lapa	Municipal/ Desapropriação	PAR	26	1 quarto	32	0	1300	R\$ 1.133.032	R\$ 910.000	R\$ 223.032	R\$ 43.578	R\$ 35.000	2005
Teatro, 21 – Praça Tiradentes	Particular/ Desapropriação	PAR	6	2 quartos	36	1	375	R\$ 286.241	R\$ 210.000	R\$ 76.241	R\$ 47.707	R\$ 35.000	2005
Livramento, 145 – Gamboa	Particular/ Desapropriação	PAR	5	1 quarto	33	1	315	R\$ 279.684	R\$ 175.000	R\$ 104.684	R\$ 55.937	R\$ 35.000	2005
Livramento, 147 – Gamboa	Particular/ Desapropriação	PAR	5	1 quarto	28	0	184	R\$ 270.459	R\$ 175.000	R\$ 95.459	R\$ 54.092	R\$ 35.000	2005
<b>TOTAL</b>			<b>119</b>		<b>28,9</b>	<b>11</b>		<b>R\$ 4.241.358</b>	<b>R\$ 3.016.473</b>	<b>R\$ 1.301.885</b>			

Soma-se a isso uma série de empecilhos técnicos criados pela Secretaria Extraordinária de Promoção, Defesa, Desenvolvimento e Revitalização do Patrimônio e da Memória Histórico-Cultural (SEDREPAHC), pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) e pelo Instituto Estadual do Patrimônio Cultural (INEPAC) para a adaptação dos imóveis, pelo Corpo de Bombeiros, na emissão dos laudos de aprovação de segurança, e também às exigências edilícias do Código de Obras municipal.

Para que as obras fossem feitas, os projetos precisavam ser aprováveis pelo Código de Obras, mas quase nada nós conseguiríamos produzir se seguissemos as exigências desse código. O Nazih fez um trabalho de convencimento, conversando com os responsáveis de cada órgão para que eles flexibilizassem as regras, mostrando para eles a importância das realizações do PNA, que o programa era importante para a cidade [...] Nós tínhamos problemas também com o Corpo de Bombeiros, pois eles exigiam que fossem construídas escadas enclausuradas nos imóveis. Isso é impossível num prédio do início do século XX, mataria os projetos.<sup>53</sup>

Muitos destes empecilhos foram resolvidos a partir da promulgação da Lei Municipal Complementar n. 40, de 20/07/1999, estabelecendo normas relativas a empreendimentos habitacionais de interesse social incluídos em programas vinculados à política habitacional municipal, estadual e federal, o que flexibilizou as regras do Código de Obras municipal.

Mesmo quando contornadas as dificuldades para a implementação dos projetos, durante as obras, os técnicos do programa relatam a existência de outros empecilhos na própria estrutura administrativa da Prefeitura.

A restauração do imóvel na Rua Senador Pompeu, por exemplo, foi muito feliz, mas nós tivemos muitos problemas durante a obra, com a construtora contratada. Isso porque a Prefeitura possui um sistema de orçamento que não prevê itens de restauro, gerando muitas adaptações nos materiais utilizados que não eram os melhores para aquela obra, pois aquele é um edifício histórico [...] A equipe técnica que deu a autorização para essa licitação com a construtora não estava preparada. Nós do PNA somos um nicho dentro da SMH onde não existe uma estrutura para trabalharmos com esse tipo de edifício (informação verbal).<sup>54</sup>

A segunda gestão César Maia trouxe uma série de alterações que desvirtuaram algumas das concepções originais do PNA. Além de um menor

---

<sup>53</sup> Informação verbal fornecida por arquiteta do PNA, em 11/06/2010.

<sup>54</sup> Informação verbal fornecida por arquiteta do PNA, em 11/06/2010.

aporte de recursos para o programa, optou-se pelo fim do sistema de aluguel social existente até então nos dois primeiros empreendimentos realizados (Travessa da Mosqueira e Rua Sacadura Cabral).

Quando mudou a gestão do Luiz Paulo Conde para o César Maia, a questão não era mais a locação social [...] Quando o César Maia entrou, a idéia passou a ser produzir habitação para venda, não mais para aluguel social.<sup>55</sup>

A locação social representava para o PNA um grande problema, visto que toda a responsabilidade administrativa dos imóveis acabava recaindo sobre os técnicos do programa. Ahmed Nazih Heloui relata uma série de transtornos que, segundo ele, acabaram por dar fim ao programa de aluguel social implementado e que culminou na venda dos imóveis aos moradores.

A experiência que eu tive nesses sobrados foi péssima. Eu lembro que se uma lâmpada queimasse no corredor, os moradores me ligavam pedindo para que eu trocasse [...] Se acontecia algum problema no banheiro coletivo, eu ia lá para trocar a carrapeta [...] Eles achavam que a Prefeitura deveria pagar a conta de água e de luz, eles não entendiam que aquele sobrado deveria funcionar como um condomínio, onde a taxa condominial pagaria os custos de manutenção. Na madrugada de um sábado, um determinado morador ficou bêbado e começou a dar tiros dentro do sobrado. Ele foi preso pela polícia e os vizinhos disseram que eu era o responsável. Eu tive que ir à delegacia prestar contas e soltar o morador [...] Alguns moradores recorreram ao Ministério Público declarando que não tinham mais condições de pagar o aluguel social que era cobrado. E os juízes davam ganho de causa para essas pessoas, alegando que pelo fato delas habitarem num próprio municipal, elas estavam sob a tutela do município [...] Veja que o grau de paternalismo é enorme, e nós do PNA somos arquitetos, não temos que desempenhar esse papel de assistência social.<sup>56</sup>

Nós precisávamos nos livrar desse problema que era administrar esses dois imóveis, precisávamos vender essas unidades habitacionais aos moradores. Mas é proibido vender um bem que pertence à Prefeitura para pessoas físicas sem que haja licitação. Então, descobriu-se o Termo de Concessão de Uso, que é uma brecha da lei que permitiu que comercializássemos esses imóveis para os moradores em pequenas parcelas, cobrando um valor simbólico que não correspondia ao valor real do imóvel [...] A nossa experiência nos imóveis restaurados da Travessa do Mosqueira e da Rua Sacadura Cabral mostra que é muito difícil construir habitação para famílias com renda inferior a três salários mínimos. As famílias muitas vezes não conseguiam pagar uma taxa de condomínio de cinco reais por mês.<sup>57</sup>

---

<sup>55</sup> Informação verbal fornecida pelo gerente do PNA, em 09/02/2010.

<sup>56</sup> Informação verbal fornecida pelo gerente do PNA, em 09/02/2010.

<sup>57</sup> Informação verbal fornecida pela arquiteta do PNA, em 11/06/2010.

Estas dificuldades relatadas pelos técnicos, aliadas aos avanços jurídicos relativos aos direitos de moradia para populações de baixa renda, influenciaram o programa a modificar suas ações. O PNA passa assim a privilegiar a construção de edificações novas em terrenos vazios ou ruínas em detrimento da reabilitação de cortiços.

Hoje a nossa dificuldade é intervir em imóveis ocupados, o que não era complicado antigamente. Hoje nós não podemos entrar num cortiço e tirar aquelas pessoas dali sem colocá-las em outro lugar. Teria que dar um auxílio aluguel e o PNA não tem dinheiro para isso [...] E como nós conseguimos atuar em poucas coisas, então é melhor intervir no que é mais fácil, ou seja, terrenos vazios e ruínas.<sup>58</sup>

#### 4.5 A PARCERIA DO PROGRAMA NOVAS ALTERNATIVAS COM A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Neste contexto problemático em que reduziam-se as possibilidades de realizar novos empreendimentos, a parceria com a CEF tornou-se fundamental para dar continuidade ao programa.

A Prefeitura não tinha mais recursos, e não havia interesse de criar um banco de imóveis, pois a Secretária Municipal de Fazenda [SMF] não conseguiria administrar esses imóveis. Então, nós começamos a pensar em formas de atuar sem essa disponibilidade de recursos do município. Não havia uma parceria com a SMF para que ela administrasse esses imóveis, não havia um esquema para que algum órgão municipal pudesse implementar e administrar o aluguel social. Quem produzia era o mesmo que tomava conta, e isso não dava certo. Foi aí que começamos a parceria com a CEF.<sup>59</sup>

Segundo Helena Galiza, funcionária da CEF responsável pela parceria com a Prefeitura, a proposta inicial era de atuar na reabilitação de imóveis no em torno da Praça Tiradentes, inserindo a questão habitacional no Programa Monumenta.

Com base no que tinha visto no Programa Monumenta, mais voltado para ações no espaço público e em equipamentos, fiz uma proposta técnica de intervenção urbana integrada com a questão habitacional. Propus que a Prefeitura do Rio/SMH delimitasse uma área de em torno à Praça Tiradentes (área selecionada pelo Monumenta),

<sup>58</sup> Informação verbal fornecida pela arquiteta do PNA, em 11/06/2010.

<sup>59</sup> Informação verbal fornecida pela arquiteta do PNA, em 11/06/2010.

traçando um raio de 500 metros, e identificasse dentro desse raio os imóveis com potencial habitacional para a CEF estudar financiar. Naquele momento nós não tínhamos noção das dificuldades que iríamos enfrentar [...] A Prefeitura identificou alguns imóveis e daí começaram a surgir os problemas, especialmente os fundiários. Havia problemas de espólio, ordens religiosas que não tinham o documento comprovando a propriedade, proprietários desaparecidos etc. Isso era um obstáculo para a CEF conceder um financiamento, pois o imóvel precisa ser dado como garantia [...] Dos imóveis que a Prefeitura identificou no em torno na Praça Tiradentes, apenas um era passível de financiamento pela CEF e, com isso, a Prefeitura passou a identificar qualquer imóvel da área central sem grandes pendências judiciais para enquadrar no PAR, passando inclusive a usar a desapropriação como instrumento de regularização fundiária. E assim o programa foi crescendo. A partir de então o desafio passou a ser identificar qual imóvel no Centro estava livre de complicações na titularidade para assim ser enquadrado no programa.<sup>60</sup>

Ao contar com recursos da CEF, via PAR, os projetos habitacionais do programa foram reestruturados e adaptados às exigências deste organismo financiador. Desta maneira, a tipologia cortiço, com banheiros coletivos, implementada nos dois primeiros imóveis reabilitados, foi suprimida. Estabeleceu-se também a exigência de no mínimo um quarto em cada unidade residencial, rompendo com o modelo de “estúdios” vigente até então. Segundo o gerente do PNA, essas modificações devem-se a uma lógica presente nas ações da CEF que objetivam a redução do déficit habitacional, atendendo assim a uma demanda por moradia das famílias ditas “tradicionais”, ou seja, com filhos.

Percebemos que o grande número de pessoas que procuram moradia no Centro do Rio são famílias, então começou a ter uma pressão por imóveis com dois quartos. Por mais que eu tentasse enquadrar o programa na idéia original, ou seja, casais sem filhos, pessoas solteiras e aposentados, eu não conseguia. E toda essa estrutura da CEF é feita em Brasília [...] Essa é uma evolução que eu lamento, mas é a realidade do Brasil.<sup>61</sup>

A parceria do programa com a CEF também resultou numa modificação do público contemplado pelas novas unidades residenciais, segundo o relato dos técnicos.

---

<sup>60</sup> Informação verbal fornecida por Helena Galiza, funcionária aposentada da CEF, em 08/10/2010.

<sup>61</sup> Informação verbal fornecida pelo gerente do PNA, em 09/02/2010.

Como nós tínhamos que seguir os padrões da CEF, os projetos mudaram um pouco a faixa de renda atendida. Os projetos mudaram e a faixa de renda subiu. Pessoas com renda menor do que 3 salários mínimos não podiam mais ser atendidas. Quando nós começamos a fazer as obras, percebemos que famílias com menos de 5 salários mínimos também não seriam contempladas.<sup>62</sup>

## 4.6 OS EMPREENDIMENTOS ESTUDADOS

### 4.6.1 Travessa do Mosqueira e Rua Sacadura Cabral

Os imóveis localizados na Travessa do Mosqueira e na Rua Sacadura Cabral foram os dois primeiros reabilitados e são apresentados como os projetos-piloto do programa. Subsidiados inteiramente com recursos municipais, eles contam com as características que correspondem à concepção original do PNA. Ambos foram inaugurados em 1998 e são os únicos edifícios reabilitados sob a forma da tipologia cortiço, ou seja, com banheiros e lavanderias coletivos.<sup>63</sup>

O casarão térreo localizado na Travessa do Mosqueira, número 20, situa-se numa das áreas de maior movimento da Lapa. Abrigava um cortiço que antes da reforma encontrava-se em estado avançado de degradação, com algumas partes arruinadas, oferecendo perigo de vida aos moradores. Segundo os encortiçados remanescentes, o imóvel pertencia a Igreja da Ordem Terceira do Carmo, que alugava o imóvel a um terceiro que, por sua vez, sublocava os cômodos. A intervenção no casarão reconstruiu todo o interior, mantendo apenas a fachada e a volumetria originais. O edifício abriga hoje 9 unidades residenciais (inicialmente haviam 10 unidades, mas uma delas precisou ser desativada por problemas de umidade) com área de 18m<sup>2</sup> em média.

---

<sup>62</sup> Informação verbal fornecida pela arquiteta do PNA, em 11/06/2010.

<sup>63</sup> Um terceiro imóvel, localizado na Rua Cunha Barbosa, n. 39, também foi reabilitado no mesmo período, com recursos próprios da Prefeitura e sob a forma da tipologia cortiço. Durante a finalização das obras, o edifício foi objeto de uma ação judicial entre o proprietário e a Prefeitura. Permaneceu desocupado e passou a ser utilizado por traficantes do Morro da Providência. Nenhuma das 24 unidades habitacionais criadas jamais foi ocupada.



43

■ FIGURA 43 - Edifício da Rua Sacadura Cabral, 295 (antes da reforma, depois da reforma e em janeiro de 2011).



44

■ FIGURA 44 - Edifício da Travessa do Mosqueira, 20 (antes da reforma, depois da reforma e em janeiro de 2011).

O sobrado da Rua Sacadura Cabral, número 295, é uma construção nova em terreno vazio com fachada remanescente. Era um próprio municipal e, após as obras de reabilitação, abrigou moradores desalojados dos demais cortiços que sofreram intervenções do PNA (Travessa do Mosqueira e Rua Senador Pompeu). Possui 16 unidades habitacionais com área de 13m<sup>2</sup> em média. Conta com uma unidade comercial no térreo, que encontra-se sem uso. Localiza-se no bairro da Saúde, zona portuária, circundado por imóveis residenciais e pequenos estabelecimentos comerciais.

A opção por reabilitar esses imóveis utilizando-se da tipologia cortiço é justificada pelo programa por tratar-se esta de uma “forma tradicional de morar no Centro”. Além disso, a tipologia possibilitaria que as unidades fossem acessíveis à população de baixa renda e integrassem o projeto às

características das edificações históricas reabilitadas (PREFEITURA, 2003:16). Desta forma, o PNA pretendia “romper o preconceito” em relação a tipologia cortiço advindo, segundo o programa, de uma cultura predominante, que desvaloriza os usos compartilhados de equipamentos (tais como banheiro e lavanderia). Assim,

[...] se estabelecidos padrões determinados de conforto e segurança, e uma forma de organização interna adequada, é possível utilizar os componentes tradicionais da habitação coletiva para solucionar o problema da moradia de uma grande parcela da sociedade (PREFEITURA, 2003:25).

A realização destes empreendimentos com as características apresentadas somente foi possível porque os imóveis no momento da reabilitação eram de propriedade da municipalidade, o que garantia liberdade aos técnicos do PNA para flexibilizar as regras urbanísticas e dispensava a aprovação prévia de órgãos licenciadores e fiscalizadores.

Nós chegávamos lá e fazíamos a reabilitação. Como os imóveis eram de propriedade da Prefeitura e a obra era feita pela própria Prefeitura, não havia impedimentos para nossas intervenções.<sup>64</sup>

Em cada um desses dois empreendimentos, observa-se a existência de uma unidade residencial diferenciada das demais. Nela, o banheiro é individualizado e encontra-se dentro do imóvel. Estas unidades eram habitadas cada uma por um servidor público municipal, que desempenhava o papel de zelador dos edifícios. No casarão da Travessa do Mosqueira a zeladoria era realizada por uma funcionária da Companhia Municipal de Limpeza Urbana (COMLURB) e na Rua Sacadura Cabral o zelador era um funcionário da Guarda Municipal.

Havia um zelador em cada imóvel restaurado, que era um funcionário público, que tomava conta do imóvel, era responsável pela manutenção, pela arrecadação do dinheiro da taxa condominial. Mas esse esquema não funcionou muito bem porque criou-se uma figura de poder que não sabia como lidar com aquela situação.<sup>65</sup>

---

<sup>64</sup> Informação verbal fornecida pela arquiteta do PNA, em 11/06/2010.

<sup>65</sup> Informação verbal fornecida pela arquiteta do PNA, em 11/06/2010.

Com a extinção da figura do zelador, uma organização não-governamental contratada pela Prefeitura que já atuava nas fases anteriores de implantação do projeto passou a desempenhar também essas funções. A ONG “Espiral - Ecologia e Desenvolvimento” foi a entidade conveniada responsável pelo apoio na reocupação e seleção de novos moradores, pela formação de condomínios e pela administração dos imóveis, pelo cadastramento da população residente e auxílio em caso de saída temporária para obras e pelo trabalho sócio-educativo com as famílias (PREFEITURA, 2003:16). A ONG foi encarregada também das atividades administrativas, tais como o recolhimento e cobrança de taxas, além de palestras e trabalhos de grupo, cujo objetivo era “[...] estreitar os laços comunitários e encaminhar a formação de um condomínio” (PREFEITURA, 2003:19). Durante a gestão César Maia, foram cancelados todos os contratos com ONGs e as assistentes sociais da Prefeitura passaram a atuar na administração dos imóveis. Segundo os técnicos da Prefeitura, a administração dos imóveis rehabilitados é hoje o maior desafio a ser enfrentado.

Em imóveis habitados por famílias com renda inferior a 3 salários mínimos é necessário que alguém administre. É preciso enfrentar a questão da educação patrimonial, para que as pessoas entendam o valor histórico do prédio. Não adianta somente fazer a obra, é preciso permanecer um período com os moradores, ensiná-los como funciona o regimento interno de um condomínio, como é viver em comunidade, ensinar a importância do patrimônio, ensinar como deve ser feita uma reforma, que não se pode usar qualquer material. E lembrá-los que, enquanto o prédio estiver bem preservado, eles não pagarão o IPTU [...] Foi difícil fazer as pessoas entenderem que aquele imóvel deveria funcionar como um condomínio. A ONG que acompanhava as famílias foi contratada com o objetivo de prepará-los para um futuro onde os imóveis seriam mantidos num sistema autogestionário.<sup>66</sup>

Era preciso desenvolver naquela população a idéia de condomínio, porque aquela era uma população que muitas vezes estava vindo de favelas e não sabia como morar em condomínio, não sabia como pagar as taxas [...] Essa população com renda de 0 a 3 salários mínimos tem uma visão paternalista em relação ao poder público, e quando ela vai morar num prédio que é da Prefeitura ela não quer arcar com alguns custos.<sup>67</sup>

66

Informação verbal fornecida pela arquiteta do PNA, em 11/06/2010.

67

Informação verbal fornecida pelo gerente do PNA, em 09/02/2010.

#### 4.6.2 Rua Senador Pompeu

O cortiço localizado na Rua Senador Pompeu, n. 34, foi tombado pelo Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural em 1986 por manter as características originais das habitações coletivas construídas na segunda metade do século XIX (cômodos voltados para um pátio interno, existência de equipamentos coletivos, materiais construtivos e volumetria típicos, entre outros). No momento da reabilitação, o imóvel contava com 38 cômodos e encontrava-se em avançado estado de degradação. Em 1996 o imóvel foi desapropriado pela Prefeitura e o PNA propôs sua reabilitação seguindo os moldes das intervenções anteriores, ou seja, utilizando-se da tipologia cortiço. A falta de verbas para realizar as obras e uma disputa entre os técnicos do PNA e os órgãos patrimoniais retardou a reabilitação, que só pode ser iniciada em 2001.

Os técnicos do órgão patrimonial não gostaram do projeto de intervenção. A idéia original era manter a fachada e demolir todo o interior, daí poderia ser utilizado concreto armado, por exemplo. Isso gerou uma briga interna entre o programa e o órgão patrimonial, um não dialogava com o outro. O projeto ficou dois anos sendo discutido, até que, finalmente nós apresentamos uma proposta que mantinha as fachadas internas, mantendo também as taipas, as janelas e as telhas antigas.<sup>68</sup>

A solução encontrada pelo programa para viabilizar a obra e contornar a indisponibilidade de recursos foi estabelecer uma parceria com a CEF, que havia recentemente criado o PRSH. Assim, o imóvel da Rua Senador Pompeu foi o primeiro empreendimento do país a ser restaurado pela CEF e financiado via PAR. O trabalho durou aproximadamente dois anos e criou 23 unidades residenciais (atualmente são 21 unidades habitáveis, pois problemas de umidade acabaram por inutilizar duas delas), com 25m<sup>2</sup> de área em média. Esta parceria obrigou determinadas modificações no projeto inicial, adaptando-o às exigências da CEF, que incluíam uma metragem mínima das unidades e a existência de banheiros individuais. Além disso, o projeto de reabilitação incluiu a reforma das duas lojas térreas existentes no imóvel, paga com recursos da

---

<sup>68</sup>

Informação verbal fornecida pela arquiteta do PNA, em 11/06/2010.

própria Prefeitura, visto que o financiamento da CEF via PAR não permitia o emprego dos recursos em obras com finalidade comercial.



■ FIGURA 45 - Fachada do Edifício da Rua Senador Pompeu, 34 (antes da reforma, depois da reforma e em janeiro de 2011).



■ FIGURA 46 - Interior do Edifício da Rua Senador Pompeu, 34 (antes da reforma, depois da reforma e em janeiro de 2011).

O empreendimento possui localização privilegiada, próximo a duas estações de metrô, a estação ferroviária Central do Brasil e há dez minutos da Avenida Rio Branco.

#### 4.7 A POPULAÇÃO ATENDIDA PELO PROGRAMA

Ao longo do primeiro semestre de 2010, foram realizadas 24 entrevistas nos três edifícios selecionados neste estudo. Das 49 unidades habitacionais que formam estes três imóveis, 7 encontravam-se vagas ou desativadas, o que significa que 42 unidades eram passíveis de serem entrevistadas no período em questão. Isso significa que as entrevistas contidas neste estudo representam 60% do total de unidades ocupadas.

Tabela 10 – Entrevistas realizadas nos empreendimentos estudados

<b>Empreendimento</b>	<b>Unidades construídas</b>	<b>Unidades desativadas</b>	<b>Unidades vagas</b>	<b>Unidades entrevistadas</b>
<b>Travessa do Mosqueira</b>	10	1	1	4
<b>Rua Sacadura Cabral</b>	16	0	2	8
<b>Rua Senador Pompeu</b>	23	2	1	12
<b>Total</b>	<b>49</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>24</b>

As entrevistas demonstram claras diferenças entre os moradores dos dois primeiros imóveis reabilitados e os residentes do imóvel da Rua Senador Pompeu, oferecido via PAR. A primeira diferença refere-se à renda das famílias contempladas: no imóvel da Rua Senador Pompeu, a renda média das famílias é quase sempre superior à R\$ 1.000, chegando em alguns casos ao valor de R\$ 2.000; enquanto nos dois primeiros imóveis reabilitados, a renda raramente alcança R\$ 1.000. Refletem assim a forma de acesso à moradia em cada um dos casos: nos dois primeiros, os imóveis foram oferecidos através do aluguel social pela Prefeitura, enquanto no terceiro as famílias contempladas deveriam se enquadrar às normas de financiamento exigidas pela CEF. Outra diferença refere-se ao perfil ocupacional dos moradores e à faixa etária dos dois grupos: nos imóveis reabilitados pela Prefeitura via aluguel social, observa-se um maior número de idosos e de pessoas aposentadas, refletindo assim o objetivo inicial do programa que era oferecer unidades habitacionais para este público. É também nestes imóveis onde a proporção de moradores por unidade é menor, havendo poucos casos de famílias com filhos. Já no imóvel reabilitado da Rua Senador Pompeu, a realidade é diferente, havendo uma maior presença de famílias com filhos.

As entrevistas com os moradores remanescentes relatam a realidade dos cortiços antes das reformas e também como ocorreu o remanejamento das famílias que residiam nestes imóveis.

Na Rua Senador Pompeu era legal, tinha muito viado, travesti, sapatão. Mas o pessoal era legal pra caramba. O ruim é que eles brigavam muito, vivia tendo polícia lá. Lá tinha gente solteira, tinha casal, e tinha gente que morava com 4 ou 5 pessoas dentro de um quarto. Quem tomava conta de lá era a Dr. Carla, que era uma advogada. Depois passou para outra pessoa. Tinha um proprietário que cobrava da gente. Aí eu acho que ele estava devendo para a Prefeitura e então pegaram o casarão dele. Eu sei que foi uma confusão. Teve gente que aceitou a proposta da Prefeitura, teve outros que não aceitaram. Aqueles que aceitaram voltaram a morar nos prédios da Prefeitura. Lá a gente pagava uns 50 reais. Aqui a gente teve época que pagava 140 reais no boleto, mas com o tempo foi baixando e no final a gente pagava só 12 reais [...] Quando desocuparam o imóvel da Rua Senador Pompeu a Prefeitura nos indenizou com um dinheirinho pra gente alugar uma casa até eles terminarem esse projeto aqui. Acho que deram uns 700 reais pra gente. Nós ficamos morando de aluguel por quase 3 anos, pagávamos 200 reais. Eles só indenizaram a gente para não dizer que não pagaram nada, porque a gente teve que pagar o aluguel com o bolso da gente [...] Quando terminou a obra, a Prefeitura mandou um telegrama perguntando se a gente queria morar aqui. Nós fomos um dos primeiros moradores aqui. Nós não fomos colocados de volta no casarão da Rua Senador Pompeu porque lá era financiado pela CEF, e era muito cara a prestação. E meu marido não tinha salário fixo porque ele era cantor. Lá precisava de uma renda de R\$ 500 e poucos. Na época a minha renda era de R\$ 300 e poucos. Daqui do prédio, eu e mais uns 2 moradores morávamos lá no casarão da Rua Senador Pompeu.<sup>69</sup>

Segundo informações recolhidas com os moradores, apenas 6 unidades são hoje ocupadas por famílias que moravam nos imóveis no período anterior à reforma. No edifício da Rua Senador Pompeu apenas uma moradora remanescente pôde se enquadrar às exigências do PAR e continua vivendo no imóvel. Nos outros dois casarões, os entrevistados informaram que alguns dos moradores remanescentes faleceram devido à idade avançada, mas que poucos dos residentes originais foram mantidos após a reforma. O relato da assistente social envolvida no processo de reabilitação dos imóveis nos traz algumas informações sobre este processo.

[No imóvel da Rua Senador Pompeu] Eram famílias de baixa renda, de 0 a 1 salário mínimo, mas ali era muito diferente do cortiço da Rua Travessa do Mosqueira. Em pleno centro da cidade, aquilo era um lugar com um ar de subúrbio, havia uma aproximação entre os moradores, havia até criação de galinhas. O perfil lá era mais diversificado, havia idosos e casais novos, com filhos. A grande maioria não quis ficar no imóvel após a reforma, eles preferiram sair porque não queriam pagar as taxas que passariam a ser obrigatórias. Elas deram o jeito delas. Os homens mais jovens, a

---

<sup>69</sup>

Informação verbal fornecida por uma moradora do imóvel da Rua Sacadura Cabral.

maioria era camelôs no Centro da cidade, e as mulheres geralmente eram empregadas domésticas. Mas o perfil hoje é completamente diferente [...] Nós fazíamos as fichas cadastrais das pessoas interessadas em permanecer nos casarões, dos ex-moradores que ficavam recebendo o auxílio aluguel. Mas eu não era responsável por isso, quem cuidava disso era uma outra gerência. Eles tinham o trabalho de pegar os cadastros que eu fazia e decidir com elas o local onde elas iriam morar durante a reforma, e davam a elas o cheque mensalmente. Mas muitas pessoas depois da reforma não puderam voltar, porque antes elas não pagavam nada, e a partir da reforma elas seriam obrigadas a pagar condomínio, conta de água, conta de luz. E alguns não tinham condições financeiras de arcar com esse custo mensal [...] Elas deram o jeito delas. A Prefeitura não tem como arcar com o ônus de uma pessoa que não tem condições de pagar mensalmente. Muitas foram para abrigos, e essa espera em abrigos as vezes pode reverter num imóvel.<sup>70</sup>

Observamos que 16 dos 24 entrevistados já residiam na área central antes de se mudarem para os imóveis reabilitados, e 7 deles moravam em cortiços do Centro, Estácio e zona portuária. Apenas uma moradora entrevistada disse não gostar de morar na área central, enquanto a maioria vê como uma grande vantagem residir na região, relatando como principais conveniências: a economia com transporte público; o fato de não enfrentar engarrafamentos nos deslocamentos diários; e o acesso facilitado aos serviços públicos e ao comércio. Dos 17 moradores que diziam ter uma ocupação, 15 trabalhavam no Centro e 2 no bairro da Tijuca.

Quanto à possibilidade de repasses (venda informal) das unidades residenciais pelos moradores contemplados, uma característica comum nos programas habitacionais brasileiros, constatamos inexistirem nos três imóveis reabilitados. As entrevistas apontam uma vigilância dos moradores neste sentido, que dizem denunciar à Prefeitura ou à CEF a permanência de pessoas estranhas nos casarões. Pode-se apontar o tamanho reduzido dos empreendimentos, que leva a uma maior integração entre a vizinhança, como principal motivo da inexistência de repasses. No entanto, durante as entrevistas, pelo menos 4 moradores relataram possuírem imóveis em outros bairros da cidade, principalmente na zona oeste e subúrbio, utilizando-os de forma recreativa nos fins de semana.

Apesar do alto grau de satisfação em residir na área central carioca, a grande queixa dos moradores entrevistados refere-se às unidades habitacionais produzidas pelo PNA. Nos edifícios da Travessa do Mosqueira e

---

<sup>70</sup>

Informação verbal fornecida por uma assistente social da Prefeitura.

Rua Sacadura Cabral, a principal reclamação recai sobre os banheiros coletivos. A individualização dos banheiros foi durante anos uma reivindicação dos moradores à Prefeitura, mas segundo os técnicos do PNA uma alteração do projeto neste sentido seria inviável. No edifício da Rua Senador Pompeu, as entrevistas relatam um descontentamento quanto ao tamanho reduzido das unidades e à má qualidade dos materiais utilizados na obra de reabilitação, o que fez com que todos os moradores realizassem reformas no interior, como a instalação de louças, azulejamento e individualização dos ambientes através de divisórias.

Quando a gente chegou, eu comecei a arrumar o apartamento, porque eles entregaram isso aqui no “grosso”. Na maquete eles apresentaram tudo bonito, e quando a gente chegou aqui era tudo diferente. Tive que fazer até um chão melhor. Tivemos que colocar azulejo na cozinha, nos banheiros, porque eles entregaram tudo no cimento. Até as torneiras eram de plástico, e o chuveiro era como se fosse um cano.<sup>71</sup>

Neste imóvel, a principal reclamação refere-se aos recorrentes problemas de manutenção, sobretudo por conta de umidade, vazamento de esgoto e cupins, comprometendo a estrutura das áreas comuns do condomínio. Os moradores relatam que, por tratar-se de um imóvel tombado, o custo de uma possível reforma é incompatível com suas rendas, e reclamam da falta de apoio da CEF e da Prefeitura na resolução dos problemas.

#### 4.8 O FUTURO DO PROGRAMA

Apesar da troca de partido no poder quase sempre signifique a possibilidade de uma grande ruptura na política habitacional, no caso do Rio de Janeiro o PNA atravessou os mandatos de Luiz Paulo Conde, César Maia e inicia agora uma nova fase na gestão Eduardo Paes. Sem produzir novas unidades habitacionais desde 2005, e auxiliando no fomento de apenas dois empreendimentos,<sup>72</sup> o programa aposta numa parceria com o Sindicato da

---

<sup>71</sup> Informação verbal fornecida por uma moradora do imóvel da Rua Senador Pompeu.

<sup>72</sup> Empreendimentos localizados na Rua Pedro Alves, n. 15 (obra finalizada) e na Rua Sara, n. 18 (obra em andamento).

Indústria da Construção Civil no Rio de Janeiro (SINDUSCON-RIO) para alavancar o processo de reabilitação da área central.

Nós fizemos uma parceria com o SINDUSCON-RIO e estamos realizando o levantamento de todo os imóveis da área central. É um levantamento feito rua por rua, imóvel por imóvel, para identificar o potencial habitacional [...] Os imóveis selecionados que possuem problemas fundiários graves serão desapropriados pela Prefeitura e vão contar com projetos do PNA. Os imóveis que não tem gravame no Registro Geral de Imóveis [RGI], o SINDUSCON-RIO vai procurar os proprietários para negociar. E esses empresários vão contar com o know-how do PNA para desenvolver o projeto.<sup>73</sup>

Os empresários estão interessados, mas não aqueles empresários que constroem conjuntos com mil unidades na zona oeste, e sim os empresários menores [...] Alguns empresários não possuem dinheiro para construir 400 unidades na zona oeste, mas podem investir na construção de 50 unidades em alguns sobrados do Centro [...] Na área central ele sabe que vai atrair compradores com renda acima de 4 salários mínimos.<sup>74</sup>

A parceria, iniciada em 2009, ocorre paralelamente à criação do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) do Governo Federal, que trouxe, segundo Nazih, um definhamento do PAR. Durante um ano, o PNA não pode produzir novos empreendimentos, visto que o documento de imissão de posse não era aceito pelo novo programa.

O MCMV, embora seja um programa bastante interessante, congelou o PNA durante quase um ano. Isso porque ele não aceitava a imissão de posse dos imóveis e dos terrenos que pretendíamos desapropriar. Logo no início do ano passado, quando começou essa nova gestão, eu mandei para a CEF cerca de 120 unidades para serem produzidas. Mas eu mandei isso em fevereiro. E em abril lançaram o MCMV, que não aceitava imissão de posse [...] Nas áreas centrais as desapropriações acontecem quase sempre através da imissão de posse, mas eles não previram isso.<sup>75</sup>

As novas imposições do MCMV trazem alterações do perfil familiar atendido pelo PNA, que volta a projetar unidades para famílias de baixíssima renda.

Essas novas unidades seriam vendidas através do MCMV, para uma faixa de renda que vai de 0 a 10 salários mínimos. Assim, uma unidade que custa 80 mil reais poderá ser comprada por uma família com renda de 3 ou 4 salários mínimos. Antes, só uma família com renda de 9 ou 10 salários mínimos conseguiria [...] Uma prestação

<sup>73</sup> Informação verbal fornecida pelo gerente do PNA, em 09/02/2010.

<sup>74</sup> Informação verbal fornecida pelo gerente do PNA, em 09/02/2010.

<sup>75</sup> Informação verbal fornecida pelo gerente do PNA, em 09/02/2010.

que antes girava em torno de 500 reais, hoje fica entre 250 e 300 reais pelo MCMV.<sup>76</sup>

No entanto, essa retomada do perfil não significou uma alteração da tipologia imposta anteriormente pela CEF o que causa, segundo os técnicos, uma série de novos desafios. A arquiteta Gisele Masullo, identifica dificuldades de diversas ordens, tanto relacionadas ao projeto arquitetônico quanto a manutenção dos imóveis após ocupação.

Ao modificarmos os projetos, nós vamos ter dificuldade de atender ao perfil que atendíamos antes. Agora, as unidades residenciais que serão criadas precisam ter dois quartos, o que é um complicador para o projeto porque os imóveis no Centro são pequenos, existem poucas possibilidades de se criar ventilação. Isso vai fazer com que construamos menos unidades e essa unidade vai custar mais caro. A diferença é que agora, através do MCMV nós contaremos com um subsídio maior do governo federal [...] Com a nova gestão, o objetivo é atender a população através do MCMV. Eles querem que os projetos atendam a famílias de 0 a 3 salários mínimos, mas eu vejo isso com desconfiança. Como essas famílias que ganham menos de 3 salários mínimos vão manter esse patrimônio depois que os imóveis forem entregues a elas? [...] Estão pensando em fazer habitação em grande quantidade e barata, mas isso é complicado em prédios históricos. Agora está tendo uma pressão para atendermos famílias maiores devido ao MCMV. Eles estão pensando o MCMV sem uma reflexão sobre as especificidades da área central, estão pensando as diretrizes para o Rio como um todo.<sup>77</sup>

Articula-se ao pacote de investimentos federal à aprovação pelo prefeito Eduardo Paes de um dispositivo que prevê o perdão de dívidas do IPTU acumuladas para imóveis que forem convertidos em habitação popular em bairros da área central, que inclui também redução da cobrança de ISS.

O [secretário municipal de habitação] Jorge Bittar conseguiu resolver uma questão que travava os imóveis, que eram as dívidas de IPTU. Hoje, se o empresário quiser construir via MCMV essa dívida é perdoada. Isso libera para o mercado uma grande quantidade de imóveis, eles se tornam acessíveis para a iniciativa privada.<sup>78</sup>

Neste novo contexto, as ações do PNA passam a focar-se na Rua do Livramento, bairro da Gamboa, onde cerca de 250 novas unidades serão produzidas a partir de 25 edifícios e terrenos desapropriados. Dos cerca de nove mil imóveis identificados pelo SINDUSCON-Rio como passíveis para a

---

<sup>76</sup> Informação verbal fornecida pelo gerente do PNA, em 09/02/2010.

<sup>77</sup> Informação verbal fornecida pela arquiteta do PNA, em 11/06/2010.

<sup>78</sup> Informação verbal fornecida pelo gerente do PNA, em 09/02/2010.

construção de novos empreendimentos habitacionais, pelo menos 3.500 estão localizados na zona portuária. A estratégia, que está inserida no plano de obras do projeto Porto Maravilha, faz parte de um conjunto de medidas que pretende dar maior visibilidade ao programa.

No PNA nós produzíamos empreendimentos isolados, e isso não dava visibilidade ao programa, pois a distância entre um imóvel e o outro era muito grande. Hoje nós estamos cientes que a reabilitação urbana precisa concentrar esforços numa só região.<sup>79</sup>



■ FIGURA 47 - Obras do PNA na Rua do Livramento.

## 4.9 REFLEXÕES CRÍTICAS

A partir dos dados coletados e das entrevistas realizadas, analisamos os discursos e ações da Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro a luz das reflexões acadêmicas sobre o tema da habitação social em áreas centrais.

A primeira constatação refere-se ao elemento fundador do programa e que dá o mote para as demais reflexões aqui apresentadas: o PNA não é um programa que tem em sua essência a oferta de moradia no centro carioca; ele é um programa de revitalização desta área central. Assim, a construção de moradia não é um fim, e sim um meio para alcançar a revitalização. Os imóveis reabilitados funcionariam como agentes, capazes de provocar efeitos multiplicadores de revitalização, atraindo novos moradores e investimentos do setor terciário.

<sup>79</sup>

Informação verbal fornecida pelo gerente do PNA, em 09/02/2010.

Após a reabilitação pode haver um efeito multiplicador. O vizinho dos imóveis reabilitados acaba melhorando um pouco a sua propriedade. Quem tem condições pinta o seu imóvel, mesmo porque existe um temor de que a Prefeitura possa querer tomar os imóveis, então o proprietário busca melhorá-lo.<sup>80</sup>

No entanto, o que observamos nas pesquisas de campo realizadas ao longo destes últimos meses não corresponde aos objetivos almejados pelo PNA. O pretendido efeito de “transbordamento” não foi alcançado e o entorno dos imóveis reabilitados continua apresentando características que os definiria como “espaços degradados”: ruínas, prédios encortiçados e dinâmica comercial fraca. No caso dos três empreendimentos estudados, conclui-se que o efeito multiplicador da reabilitação foi nulo e, ao contrário do pretendido, nenhum dos imóveis reabilitados hoje se destaca no em torno; no que concerne ao aspecto visual, eles foram “engolidos” pela “degradação” da vizinhança. Cardozo (2009:98), constata nos empreendimentos produzidos pelo programa uma piora nas condições de moradia e conservação edilícia que, a longo prazo, pode significar o regresso à situação encontrada antes das obras. O gerente do PNA exime-se das responsabilidades de manutenção dos edifícios e argumenta que uma política de manutenção deve ser realizada pelos órgãos patrimoniais, responsáveis pelo tombamento dos imóveis.

Ao eleger a zona portuária e o bairro Centro como os espaços mais “degradados” da cidade, a Prefeitura concentra neles a reabilitação dos imóveis, preterindo todo o restante da chamada área central (AP1). Assim, bairros como Catumbi, Cidade Nova, Estácio ou Rio Comprido, que apresentam características semelhantes às dos bairros que foram contemplados por intervenções do PNA (possuem imóveis abandonados e encortiçados, terrenos vazios e próprios municipais) não foram acionados pelo programa. Outros bairros que estão localizados na periferia imediata ao centro carioca (Glória e Catete) e que também apresentariam potencial de intervenção foram descartados pelo PNA por possuírem “[...] o preço da terra incompatível para construção de moradias sociais”.<sup>81</sup> Concluímos que a revitalização pretendida pela Prefeitura é geograficamente concentrada, alinhando-se às

---

<sup>80</sup> Informação verbal fornecida pela arquiteta do PNA, em 11/06/2010.

<sup>81</sup> Informação verbal fornecida pelo gerente do PNA, em 09/02/2010.

demais propostas de revitalização implementadas e que são tradicionalmente desvinculadas da problemática habitacional.



48



51

■ FIGURA 48 - Terreno baldio na Avenida Paulo de Frontin ■ FIGURA 49 - Edifícios encortiçados na Rua Bento Lisboa ■ FIGURA 50 - Edificação em ruínas na Rua Bento Lisboa ■ FIGURA 51 - Terreno baldio na Rua Carmo Neto ■



52



54

■ FIGURA 52 - Imóveis encortiçados na Rua Carmo Neto ■ FIGURA 53 - Imóveis vazios e encortiçados na Rua Carmo Neto ■ FIGURA 54 - Imóveis encortiçados na Rua Carmo Neto



55



57

■ FIGURA 55 - Imóveis encortiçados na Rua do Catumbi ■ FIGURA 56 - Imóvel encortiçado na Rua Frei Caneca ■ FIGURA 57 - Terreno baldio na Rua Joao Paulo I



58



60

■ FIGURA 58 - Imóveis encortiçados na Rua José Bernardino ■ FIGURA 59 - Terreno baldio na Rua Pedro Américo ■ FIGURA 60 - Imóveis encortiçados na Rua Pedro Américo ■

Este descomprometimento do programa com a questão habitacional é reafirmado pela postura da Prefeitura frente às famílias que habitavam os imóveis antes da reabilitação. Como verificado nos relatos dos técnicos e dos moradores entrevistados, houve um processo de expulsão daqueles que não poderiam arcar com os custos de manutenção pós-reforma. Isto é relatado pelos técnicos como uma “escolha” dos moradores, uma “opção” daqueles que não queriam arcar com os novos custos. Ao nosso ver, esta justificativa retira da Prefeitura a responsabilidade pela substituição das famílias e está carregada de uma insensibilidade frente às realidades sociais e econômicas dos moradores encortçados. Consta-se assim que o PNA não se difere dos demais programas de reabilitação, onde é recorrente a substituição dos estratos sociais, visto que os residentes raramente podem arcar com os custos de uma nova urbanização e com o aumento dos aluguéis e impostos após a reforma dos imóveis que ocupam, quase sempre irregularmente (LIMA, 2004:12). Assim, é imprescindível estarmos atentos às propostas de modificações em moradias precárias, principalmente em cortiços, uma vez que a introdução de qualidade e higiene pode significar a mudança da população original em favor de novos moradores que façam frente ao custo econômico derivado da reabilitação (MORA, 1993). Faz-se necessária uma transformação de atitude em programas de reabilitação, que rompa com a lógica de natureza determinista que creditam de forma automática a melhora do aspecto físico do imóvel a uma melhora das condições sociais e econômicas da população atendida (LIMA, 2004:13). Sobre esta questão, Moreira *et al* (2006) nos fazem refletir sobre a complexidade por detrás das intervenções reabilitadoras em habitações precárias.

Nesse processo surge a consciência de a moradia precária, na qual se incluem a favela e o cortiço, representam uma expressão física das contradições de um sistema capitalista periférico. Assim, não daria para focar a intervenção como se o fenômeno fosse resultante de uma disfunção, como se a integração da população favelada e encortçada na vida urbana formal fosse uma questão de tempo. Surge uma questão básica: se as causas da precarização, das condições de moradia, encontram-se nas contradições do próprio sistema que as gerou, como encontrar uma metodologia de ação que não seja de ruptura total com o existente? (2006:6).

Um outro aspecto que ressalta o descomprometimento social nas ações municipais de criação de habitação social no centro carioca refere-se ao argumento fundador do PNA baseado na existência de um “perfil de morador da área central” (idosos, casais sem filhos e jovens estudantes). Ao verificarmos que a média de moradores por unidade residencial na área central é de 3,5 pessoas (OROZCO, 2007:114) advertimos que a argumentação demonstra-se falaciosa e apoiada em uma realidade social que não a carioca. Poderíamos afirmar inclusive que, ao projetar unidades habitacionais para famílias pequenas, o programa busca adaptar o público atendido às características dos imóveis reabilitados. Como observado nas entrevistas realizadas com os moradores, esta incongruência provoca uma série de críticas das famílias contempladas em relação às unidades habitacionais construídas pelo PNA. O maior exemplo disso é a construção de banheiros e tanques coletivos, uma solução que é apresentada pelo discurso da Prefeitura como uma forma de respeito a um suposto “hábito tradicional” das populações encortçadas, mas que na verdade acabam por evitar a inserção destes equipamentos individualmente nas unidades residenciais, o que provocaria um aumento do valor da obra.

Este fato indica de modo geral que a situação dominante nas intervenções de reabilitação é a que relaciona a renda do morador ao tamanho da unidade e não a que relaciona o tamanho da família às dimensões da unidade (CARDOZO, 2009:117).

O tamanho reduzido nas habitações criadas suscitam o debate sobre quais os elementos mínimos que devem ser contemplados num projeto residencial para famílias de baixa renda e quais os critérios para que uma moradia destinada a esta população seja considerada “digna”. Cardozo (2009), em seu estudo sobre o imóvel reabilitado pelo programa na Rua Senador Pompeu, relata a inadequação das unidades construídas em relação à critérios nacionais e internacionais de desempenho habitacional.

Comparando-se os critérios de desempenho com as áreas úteis dos apartamentos do edifício, verificou-se que 90% destes estavam abaixo dos requisitos mínimos recomendados para unidades com um dormitório e dois moradores (CARDOZO, 2009:181).

Helena Galiza, estudiosa dos programas habitacionais em áreas centrais, nos fornece uma explicação de cunho financeiro como resposta a esta inadequação.

Existe o problema de se fechar uma equação financeira. Como os programas financiadores não são específicos para áreas centrais e o perfil do tomador do financiamento tem que caber no limite de financiamento, opta-se por adensar os imóveis para poder fechar essa equação, para que o valor da unidade habitacional se enquadre.<sup>82</sup>

Outra questão que merece destaque refere-se à oferta de moradia para famílias de renda baixa em edifícios tombados pelos órgãos patrimoniais. Este tipo de iniciativa pode representar, aparentemente, uma atitude progressista, rompendo com a tradição nas políticas de recuperação dos sítios históricos que destina esses imóveis ao mercado de consumo cultural e turístico. No entanto, um olhar mais atento sobre o estado de conservação dos imóveis reabilitados pelo PNA nos faz refletir sobre o papel dos agentes públicos na manutenção dos bens patrimoniais. No imóvel da Travessa do Mosqueira, os moradores relatam infiltrações e problemas no telhado, que vez ou outra são solucionados por técnicos da Prefeitura, proprietária do edifício. No imóvel da Rua Senador Pompeu, inaugurado há apenas sete anos, a situação é mais grave, apresentando problemas estruturais, infiltrações, rompimento de vigas de sustentação de caixas d'água, problemas de esgotamento e cupinização. Estes problemas levam os moradores a tomarem atitudes emergenciais que muitas vezes geram a descaracterização da fachada do imóvel, ocasionando reclamações dos órgãos patrimoniais. Sem poder arcar com os custos das obras e sem contar com a ajuda da CEF e da Prefeitura para realizá-las, os residentes, com apoio do CREA-RJ, recorreram à Defensoria Pública para buscar uma solução.

A Prefeitura quando colocou essas pessoas nesse prédio histórico não deu as condições necessárias. A gente percebe na vistoria que fizemos com nossos especialistas que a qualidade do material utilizado não está a altura, uma grande quantidade de infiltrações, que muitas paredes estão em condições precárias.<sup>83</sup>

---

<sup>82</sup> Informação verbal fornecida por Helena Galiza, ex-funcionária da CEF, em 08/10/2010.  
<sup>83</sup> Informação verbal fornecida por Agostinho Guerreiro, presidente do CREA-RJ.

Nossa idéia é tentar uma solução extrajudicial com a CEF, para que ela reforme tudo e indenize as famílias por perdas e danos. E se não houver esse acordo vai ser ajuizada uma ação civil pública coletiva para obrigar a CEF a fazer isso. E aí, além de pedir a perdas e danos, também vai se pedir a indenização por danos morais para cada morador.<sup>84</sup>



61



62

■ FIGURA 61 - Canos instalados por moradora para escoar água da chuva, Edifício Senador Pompeu, 34 ■ FIGURA 62 - Visita do presidente do CREA-RJ, Agostinho Guerreiro, e do defensor público André Ordacgy no Edifício Senador Pompeu, 34 ■

Segundo o gerente do programa, o estado de conservação seria diferente caso o público contemplado pelas unidades habitacionais estivesse numa faixa de renda mais alta.

Os sobrados históricos entram em degradação muito rápido. Se as pessoas não tiverem um poder aquisitivo alto para conservá-los, em 3 ou 4 anos já está deteriorado novamente [...] É preciso ter uma população residente que possa manter o edifício (NAZIH *apud* CARDOZO, 2009)

Em contraposição a esta perspectiva, Galiza defende uma política de subsídios para as famílias residentes em edifícios tombados, pois, pelo “[...] fato dos imóveis estarem em áreas de interesse cultural, os órgãos de patrimônio deveriam contribuir com recursos a fundo perdido”.<sup>85</sup>

Diferentemente do ocorrido no programa habitacional da Prefeitura de São Paulo, onde os projetos de reabilitação de alguns imóveis da área central contaram com a participação das populações envolvidas, nos projetos de reabilitação realizados pelo PNA não houve uma consulta prévia aos moradores contemplados, o que se traduz numa grande rejeição à tipologia dos empreendimentos, como relatada nas entrevistas.

84

Informação verbal fornecida por André Ordacgy, defensor público federal.

85

Informação verbal fornecida por Helena Galiza, ex-funcionária da CEF, em 08/10/2010.

Quando a territorialidade, a privacidade, a identidade e a ambiência são afetadas, o morador rejeita as soluções dadas, por mais que os projetistas tenham se empenhado para o sucesso de seus projetos. Isso aponta para a necessidade de aumentar a participação dos usuários no processo de decisão de projeto, a partir da perfeita compreensão do que está sendo proposto (MALARD et al, 2002:266).

Além disso, a necessidade de construir o maior número de unidades habitacionais em cada empreendimento, ao invés do número ideal, gera o descontentamento das famílias atendidas e cria projetos inadequados no que se refere à qualidade ambiental e à segurança dos moradores.<sup>86</sup> Nota-se aí outra incongruência: ao legitimar e apoiar a flexibilização das regras estipuladas pelo Código de Obras municipal e pelo Corpo de Bombeiros, a Prefeitura parece estar na contra-mão de princípios urbanísticos e arquitetônicos por ela regulamentados.

Este alheamento do PNA em relação às populações alvo do programa também é observado nos relatos dos técnicos sobre os movimentos sociais organizados atuantes na área central carioca. A partir de uma experiência considerada negativa, cria-se um julgamento de valores que desconsidera as famílias dos movimentos sociais sem-teto das ações de reabilitação do PNA.

Eu fui num seminário em São Paulo e fiquei impressionada com a politização dos movimentos sociais. Lá, as pessoas querem se enquadrar num financiamento da CEF, elas não estavam somente pedindo os imóveis, elas queriam se organizar, morar e pagar por aquilo. Aqui no Rio é diferente, pois as pessoas querem ganhar o imóvel, e existem forças políticas por trás. Nós do PNA chegamos a estudar a possibilidade de intervir em alguns prédios na Rua Venezuela, prédios do INSS, mas foi muito complicado. Era uma gente muito manipulada, com menos consciência.<sup>87</sup>

Basta sair no diário oficial que aquele imóvel foi desapropriado para que quinze dias depois o imóvel esteja invadido [...] Esse problema que você está vendo no centro é brincadeira diante do que está acontecendo em toda a cidade do Rio de Janeiro: aqui na Rua Venezuela aquele edifício belíssimo do Governo Federal foi invadido, aquela fábrica da Coca-Cola na Avenida Brasil foi invadida, a Floresta da Tijuca, Rocinha, Vidigal, as favelas no meio da Usina, no Alto da Boa Vista, área de preservação ambiental, então invadindo, desmatando [...] Agora, o que acontece também é uma coisa proposital, porque quando eles invadem, nós temos que indenizar

<sup>86</sup> No depoimento de Gisele Masullo, a arquiteta relata a inexistência de gás canalizado nos dois primeiros imóveis reabilitados, significando um risco para os moradores.

<sup>87</sup> Informação verbal fornecida pela arquiteta do PNA, em 11/06/2010.

com 15, 20, 25 mil reais então é uma coisa feita de propósito para ganhar dinheiro. Tanto que você tira dali e eles vão invadir outras áreas (NAZIH, 2007 *apud* OROZCO, 2007:110).

Estas falas de técnicos do programa denotam uma característica do poder público municipal carioca que, especialmente a partir da gestão César Maia, exclui os movimentos sociais das discussões sobre a implementação de políticas públicas, criminalizando as ocupações sem-teto e discriminando suas ações. A fala do ex-prefeito em uma reportagem publicada em julho de 2006 ilustra o posicionamento de sua gestão em relação a estes movimentos: “Invasão é caso de polícia [...] se a prefeitura ajudar a quem invade, invadir passa a ser a solução”.<sup>88</sup> Em contrapartida, a parceria do PNA com o setor empresarial transforma o programa num escritório que auxilia a iniciativa privada a edificar empreendimentos habitacionais na área central da cidade.

O empreendedor particular, com a nossa ajuda, com o nosso *know-how*, consegue passar por todos os desafios técnicos e burocráticos, consegue legalizar e fazer a obra. Só não terão um lucro muito grande, porque a margem de lucro é pequena. Mas eles podem lucrar em quantidade, em volume.<sup>89</sup>

Em nome da revitalização do centro do Rio de Janeiro, observa-se um processo de privatização de um organismo público por meio da utilização de técnicos da Prefeitura em benefício do lucro de agentes privados. Paralelamente, os movimentos organizados sem-teto contam com a ajuda técnica de entidades não governamentais para a formulação de projetos de reabilitação dos imóveis ocupados.<sup>90</sup> Essa sinergia de interesses entre o poder público e a iniciativa privada é reforçada quando a Prefeitura cria um dispositivo que prevê o perdão de dívidas do IPTU acumuladas para imóveis que forem reabilitados nos bairros da área central da cidade. Enquanto isso, a aplicação do IPTU progressivo, um instrumento previsto no Estatuto da Cidade que serviria para coibir a especulação imobiliária no centro, racionalizando e otimizando a ocupação deste espaço, está longe de se tornar uma realidade.

<sup>88</sup> JORNAL DO BRASIL. César: Invasão é caso de polícia. 11/07/2006.

<sup>89</sup> Informação verbal fornecida pela arquiteta do PNA, em 11/06/2010.

<sup>90</sup> Dentre os organismos que atuam em parceria com os movimentos sem-teto da cidade, destacam-se a ONG Chiq da Silva, responsável por projetos de reabilitação de cinco imóveis ocupados, e a Associação Moradia Digna, responsável pelo projeto de reabilitação um imóvel situado na Rua Regente Feijó.



■ FIGURA 63 - Ocupação Chiquinha Gonzaga ■ FIGURA 64 - Ocupação Manoel Congo ■ FIGURA 65 - Ocupação na Avenida Mem de Sá ■ FIGURA 66 - Ocupação Zumbi dos Palmares

Outra característica que devemos analisar criticamente refere-se às formas de acesso à moradia implementadas pelo poder público municipal a fim de viabilizar as ações do PNA. Primeiramente, a tentativa de criação pela Prefeitura daquilo que seria um programa de aluguel social na área central do Rio de Janeiro teve uma trajetória conturbada. A partir das entrevistas com os técnicos, constatamos que este fracasso deve-se principalmente a despreocupação de se criar um organismo gestor desses imóveis, capazes de resolver os conflitos e as necessidades dos moradores. Neste caso, a medida mais simples para “[...] se livrar desse problema que era administrar esses dois imóveis”<sup>91</sup> foi a venda das unidades aos residentes mediante o Termo de Concessão de Uso. A venda dos imóveis também é legitimada por um discurso muito presente na bibliografia sobre o tema e refere-se ao “sonho brasileiro da casa própria”.

[...] todo brasileiro tem esse sonho da casa própria e essa experiência da locação social é muito européia e houve uma resistência [...] O que tem que ser feito é mudar a mentalidade do brasileiro do sonho da casa própria.<sup>92</sup>

Como podemos observar através da revisão da literatura internacional sobre o tema, o chamado “sonho da casa própria” não é uma peculiaridade da população brasileira e o enfrentamento deste tabu é tarefa difícil até mesmo

<sup>91</sup> Informação verbal fornecida pela arquiteta do PNA, em 11/06/2010.

<sup>92</sup> Informação verbal fornecida pelo gerente do PNA, em 09/02/2010.

para as municipalidades francesas, consideradas os baluartes dos programas de locação social. Não deixemos de lado esta reivindicação popular, visto que, para os pobres, além de espelhar os valores burgueses relacionados ao status social,

[...] a opção pela casa própria torna-se o refúgio seguro contra as incertezas que o mercado de trabalho e as condições de vida urbana reservam ao trabalhador que envelhece (BONDUKI, 2002:310).

No entanto, a reprodução deste discurso, até mesmo pelos movimentos sociais de luta por moradia, faz com que percamos a oportunidade de construir um programa público de aluguel social que, além de garantir o direito à habitação para as classes de baixa renda, teria a capacidade de interferir no mercado de aluguel, visto que suas ações reduziriam o poder dos proprietários de cortiços em relação a valores cobrados e outros abusos.

O descaso da Prefeitura no que se refere à criação de garantias para manutenção do conteúdo habitacional do programa reflete-se também na falta de atenção aos estabelecimentos comerciais criados nos imóveis reabilitados e que transformaram-se, após as obras, em próprios municipais.

A CEF não financia a reforma de estabelecimentos comerciais. Então, criou-se um convênio com a Prefeitura, que paga as obras e fica com a propriedade das lojas existentes nos imóveis reabilitados. A SMF passa então a ser a responsável pela administração dessas lojinhas, mas ela não está preocupada com essas lojinhas. A SMF precisa administrar bilhões de reais, aquelas lojinhas para ela não são nada. A SMF só se preocuparia se houvesse vontade política para isso [...] Hoje essas lojinhas estão vazias. O aluguel delas poderia ser fundamental para custear a manutenção dos edifícios.<sup>93</sup>

Todas estas evidências são bem representativas das reais intenções do poder público municipal em promover a reabilitação de imóveis na área central do Rio de Janeiro. As considerações de Maricato (2002) sobre o tema nos fazem refletir sobre a possibilidade de uma política habitacional sustentável, voltada verdadeiramente para classes de baixa renda em centros urbanos.

Uma política de moradia social para o centro, entretanto, não pode ser resultado da soma de iniciativas individuais. Ela deve prever uma instância normativa (legislação urbanística e edilícia), uma instância

<sup>93</sup>

Informação verbal fornecida pela arquiteta do PNA, em 11/06/2010.

financeira e uma instância de gestão (arranjo institucional). O projeto e a obra apresentam diferenças em relação à produção de novas moradias. É preciso formar promotores (empresas, cooperativas, associações de moradores), projetistas e produtores (MARICATO, 2002:34).

A introdução do PAR como forma de financiamento às moradias criadas pelo PNA também deve ser alvo de críticas, visto que o alto custo da reabilitação dos imóveis impede o financiamento para famílias com baixíssima renda (0 a 3 salários mínimos). Bonates (2009) e Azevedo (2007) revelam ainda uma outra faceta do arrendamento proposto pelo PAR que demonstra a insensibilidade social por detrás de seu arcabouço jurídico-burocrático.

Ainda que proposto como forma de leasing habitacional, esse programa parece não ter sido pensado com a mesma filosofia de seus congêneres europeus. O “arrendamento” aqui teria mais o objetivo de facilitar a retomada dos imóveis em caso de inadimplência do mutuário, evitando longas batalhas judiciais (AZEVEDO, 2007:24).

Na verdade, esse programa foi uma forma de financiamento encontrada pelo governo federal para tentar minimizar o problema da inadimplência. Como o arrendatário não é o proprietário da habitação, fica mais fácil para a Caixa reaver o imóvel caso ele atrase duas parcelas de qualquer uma das taxas de sua responsabilidade (taxa de arrendamento ou taxa condominial), pois o atraso de 60 dias no pagamento fica definido como quebra contratual (BONATES, 2009:111).

Nas entrevistas realizadas com os moradores do edifício reabilitado na Rua Senador Pompeu, observa-se os relatos sobre a retomada dos imóveis de alguns arrendatários inadimplentes e o temor das famílias que encontram-se em dívida com a CEF.<sup>94</sup> No que tange à questão da inadimplência, as lições de um passado recente, sob a égide do modelo BNH, parecem não ter surtido efeito nos programas habitacionais da atualidade: a oferta de moradia continua desligada de um acompanhamento social dos moradores contemplados. Nota-se assim a continuidade da lógica excludente arraigada nos programas habitacionais brasileiros: como a oferta de habitação é escassa para

---

<sup>94</sup> As entrevistas revelam uma diferença no que se refere à substituição da população residente nos imóveis pesquisados. Nos edifícios da Travessa do Mosqueira e da Rua Sacadura Cabral, a substituição acontece devido ao falecimento dos moradores originais, geralmente idosos. No imóvel reabilitado na Rua Senador Pompeu, oferecido via PAR, a substituição ocorre principalmente devido à retomada dos imóveis pela CEF em função da inadimplência dos moradores.

contemplar todas as famílias em necessidade, são selecionadas para o financiamento aquelas cuja renda ofereça menores riscos de inadimplência. Esta exclusão é fruto de um elemento estruturante da CEF, que orienta-se sob a perspectiva de um banco comercial, desvinculando suas ações de propostas que abarquem o atendimento de populações de baixíssima renda.

A incorporação das atividades do BNH à Caixa Econômica Federal fez com que a questão urbana, e em especial a habitacional, passasse a depender de uma instituição em que esses temas, embora importantes, fossem objetivos setoriais. Do mesmo modo, ainda que considerada como agência financeira de vocação social, a Caixa possui, como é natural, alguns paradigmas institucionais de um banco comercial, como a busca de equilíbrio financeiro, retorno do capital aplicado etc. Nesse contexto, tornou-se difícil, por exemplo, dinamizar programas alternativos, voltados para os setores de menor renda e que exigem elevado grau de subsídios, envolvimento institucional, desenvolvimento de pesquisas etc (AZEVEDO, 2007:16).

De maneira geral, a atuação da CEF na reabilitação de imóveis residenciais nas áreas centrais apresenta-se limitada, visto que as formas de financiamento para viabilizá-los não enquadram-se às especificidades destes espaços. Segundo Galiza (2009:45), um dos principais problemas para o avanço na produção de unidades habitacionais pelo PRSH ocorreu devido à opção da CEF por transformá-lo num programa tipo “guarda-chuva”, criando pequenas adaptações a partir das linhas de crédito habitacional já existentes.

A fonte de recursos é a base para se criar um programa de financiamento consistente e as condições financeiras que definem as regras de um programa, as taxas de juros, mais altas ou mais baixas, e os prazos, mais longos ou mais curtos, a faixa de renda dos beneficiários. E quando o programa da CEF de reabilitação de centros históricos foi lançado, ele aproveitava o PAR, a Carta de Crédito associativa, esses programas que já existiam, fazendo pequenas adaptações. E acabou não dando muito certo pois, como eu já falei, esses programas foram criados para a construção de empreendimentos habitacionais em terrenos vazios, e não para as áreas centrais, para a reforma/adaptação de imóveis antigos.<sup>95</sup>

Em sua nova fase, o PNA dá continuidade a muitas de suas práticas anteriores, no entanto, duas novas diretrizes se destacam. Primeiramente, devemos lembrar que o aporte financeiro garantido pelo programa MCMV

---

<sup>95</sup> Informação verbal fornecida por Helena Galiza, funcionária aposentada da CEF, em 08/10/2010.

traz aos técnicos do programa uma série de novos desafios no que concerne à produção de unidades habitacionais para famílias “convencionais” (casais com filhos) e de baixíssima renda (0 a 3 salários mínimos). Como observado nos dados cadastrais preliminares do MCMV, até agosto de 2010, já existiam cerca de 10000 famílias inscritas para receber unidades residenciais no centro da cidade, mais de 80% delas de baixíssima renda.

**Tabela 11 – Bairros de preferência da população com renda até 3 salários mínimos inscritas no programa MCMV no município do Rio de Janeiro (agosto de 2010)**

<b>Bairro</b>	<b>Inscrições</b>
<b>Campo Grande</b>	27%
<b>Centro</b>	10%
<b>Sem preferência</b>	10%
<b>Bonsucesso</b>	10%
<b>Jacarepaguá</b>	9%
<b>Bangu</b>	8%
<b>Santa Cruz</b>	5%
<b>Realengo</b>	4%
<b>Irajá</b>	3%
<b>Penha</b>	3%
<b>Senador Camará</b>	3%
<b>Madureira</b>	2%
<b>Ramos</b>	2%
<b>Pavuna</b>	2%
<b>Anchieta</b>	2%
<b>Total</b>	<b>86.118</b>

Fonte: PREFEITURA, 2010.

Apesar da grande demanda, até o momento apenas três empreendimentos estão programados para serem lançados nessa região da cidade, nenhum deles destinados a famílias com renda inferior a 3 salários mínimos.<sup>96</sup> Considerando-se que a maior parte dos empreendimentos programados pelo MCMV estão localizados na zona oeste e subúrbio da cidade, Aduato Cardoso interpreta que as ações do programa federal refletem

<sup>96</sup> Empreendimentos Morar Carioca I e II, localizados na Rua General Bruce, em São Cristóvão, destinados à famílias com renda entre 6 e 10 salários mínimos; e empreendimento sem nome localizado na Rua Primeiro de Março, Centro, destinado a famílias com renda entre 3 e 6 salários mínimos.

no Rio de Janeiro o mapa de preço da terra, reproduzindo a segregação já existente.<sup>97</sup>

A segunda novidade do programa é a concentração de esforços reabilitadores numa região delimitada, o bairro da Gamboa, na zona portuária da cidade, mais especificamente na Rua do Livramento. Esta nova estratégia parte de uma percepção do poder público municipal de que a construção de projetos isolados, distantes uns dos outros, trouxe pouca visibilidade às ações de reabilitação do PNA.

No PNA nós produzíamos empreendimentos isolados, e isso não dava visibilidade ao programa, pois a distância entre um imóvel e o outro era muito grande. Hoje nós estamos cientes que a reabilitação urbana precisa concentrar esforços numa só região.<sup>98</sup>

A opção por concentrar esforços na reabilitação de imóveis localizados no bairro da Gamboa entra em consonância com a nova tentativa de revitalização da área portuária, denominado na gestão do prefeito Eduardo Paes como projeto Porto Maravilha. O PNA surge como o componente habitacional deste projeto, desapropriando e reabilitando imóveis com problemas fundiários de difícil resolução, e auxiliando empresários do ramo da construção civil que queiram investir em empreendimentos residenciais na área.

Só na zona portuária, nós identificamos 486 imóveis com potencial habitacional. Ou seja, ruínas, estacionamentos, terrenos vazios e imóveis sub-utilizados. Destes 486 imóveis, uns 80 tem problemas fundiários graves, que a iniciativa privada não tem condições de desapropriar. Então, esses 80 imóveis, a Prefeitura vai desapropriar e as obras de reabilitação serão de iniciativa do PNA. Eu pretendo de 3 em 3 meses desapropriar uns 20 imóveis [...] Esses 486 imóveis tem um potencial para mais de 9 mil unidades habitacionais.<sup>99</sup>

Analisando os métodos de reabilitação do centro de São Paulo, observamos a adoção desta mesma estratégia de concentração territorial de investimentos, identificada por Arantes (2008).

---

<sup>97</sup> Informação verbal fornecida por Aduino Cardoso durante o Seminário Moradia é Central, realizado em 30/07/2010.

<sup>98</sup> Informação verbal fornecida pelo gerente do PNA, em 09/02/2010.

<sup>99</sup> Informação verbal fornecida pelo gerente do PNA, em 09/02/2010.

A concentração de investimento elege áreas prioritárias que irão, por isso, diferenciar-se das demais, num ciclo de investimento e reinvestimento, de modo a ampliar seu valor imobiliário e, por conseqüência, alterar o tipo de população que ali trabalha, consome e habita (2008:11).

Desta maneira, a concentração é, segundo o autor, contrária à opção pela dispersão de investimentos, que teria

[...] a capacidade de uniformizar certa qualidade urbana pelo território, reduzindo as diferenças entre infra-estruturas e equipamentos públicos nos diversos distritos – o que é um princípio democrático (ARANTES, 2008:11).

Analisando o caso francês, Flambard (2006) também identifica a concentração de recursos como forma de garantir uma maior magnitude nos projetos de reabilitação urbana.

Finalmente, como esperado, os investimentos em pequena escala têm pouco impacto sobre os preços, enquanto as operações maciças têm impactos significativos [...] Neste caso, um euro aplicado em um bairro específico produz mais investimentos e benefícios do que uma ajuda financeira difusa sobre um território. Este resultado sugere que as operações de renovação urbana concentradas em um bairro os bairros são mais eficazes do que uma ajuda difusa sobre um território (2006:21).<sup>100</sup>

As ações de revitalização da Prefeitura na zona portuária estão em curso e a valorização fundiária na região já é uma realidade, como noticia a imprensa.<sup>101</sup> A partir de um trabalho de campo realizado em setembro de 2010 na Rua do Livramento, identificamos dois imóveis em obras no estágio inicial. Entrevistas realizadas com os moradores dos prédios vizinhos apontam que os imóveis eram ocupados por famílias em situação de encortiçamento, que foram removidas pela Prefeitura em troca do recebimento da chamada “bolsa-

<sup>100</sup> “Finalement, comme on pouvait s’y attendre des investissements à petite échelle ont peu d’impact sur les prix, alors que des opérations massives ont des impacts significatifs [...] Auquel cas, un euro d’aide dans un quartier cible génère plus d’investissement et de retombées qu’une aide diffuse sur tout le territoire. Ce résultat suggère que des opérations de rénovation urbaine ciblées sur un quartier sont plus efficaces qu’une aide diffuse sur tout le territoire

<sup>101</sup> Em 2009, a imprensa noticiava que “[...] o valor do metro quadrado nos três bairros da região central do Rio subiu cerca de 20% em um ano”. VALOR ECONOMICO. Porto Maravilha já provoca especulação imobiliária no Rio. 27/10/2009. Em 2010, Cláudio Castro, diretor de vendas da Sergio Castro imóveis, relatava que os proprietários na zona portuária já pediam “[...] mais que 150% de valorização desde 2008”. O GLOBO. Pioneira do Porto Maravilha. 26/05/2010.

aluguel”. O trabalho de campo identificou também que muitos dos imóveis sinalizados como passíveis de reabilitação ainda encontram-se ocupados. Outros foram desocupados, e algumas das famílias realojaram-se em edifícios encortiçados localizados na própria vizinhança, agravando ainda mais a precariedade das condições de moradia nestes imóveis. Esta situação é analisada por Flambard (2006), que nos alerta sobre os efeitos que um programa de requalificação de uma área pode gerar na vizinhança.

De fato, a requalificação de um bairro é, em parte, compensada por uma desqualificação de outros bairros, visto que ocorre um deslocamento de população e um aumento da demanda por moradias a preços acessíveis (2006:10).<sup>102</sup>

A identificação de processos de desalojamento de famílias na Rua do Livramento faz cair por terra a argumentação do gerente do PNA sobre a possibilidade de estar ocorrendo um processo de gentrificação na zona portuária.

Uma preocupação que as pessoas tem é sobre a questão da gentrificação. Mas eu sempre digo que esses imóveis não vão expulsar ninguém do Centro. Nós vamos intervir em imóveis e terrenos vazios. O programa em si não vai estar produzindo gentrificação.<sup>103</sup>

A afirmação do técnico é ao nosso ver passível de ser refutada, visto que a literatura sobre o tema identifica que o processo de gentrificação ocorre, na maioria das vezes, em consequência da valorização fundiária, a chamada “expulsão branca”. Torna-se ainda mais contestável quando pesquisas realizadas por Orozco (2007), revelam que “[...] 14 dos 20 lotes selecionados pelo Programa [na zona portuária] estão atualmente ocupados de maneira irregular por população de baixa renda” (2007:147) e não vazios, como afirma o técnico.

A revitalização da zona portuária é hoje uma realidade e o componente habitacional do programa para famílias de baixa renda é ínfimo quando comparados aos investimentos destinados à obras viárias, melhoramentos

<sup>102</sup> “En effet, la requalification d’un quartier est en partie compensée par une déqualification des autres quartiers, dès qu’il y a déplacement de population et augmentation de la demande pour des logements bon marché”.

<sup>103</sup> Informação verbal fornecida pelo gerente do PNA, em 09/02/2010.

urbanísticos e construção de equipamentos urbano-culturais.<sup>104</sup> No que se refere à questão habitacional, o projeto Porto Maravilha dá continuidade a uma premissa enraizada no discurso oficial da Prefeitura, que há anos prega a “mistura/diversidade social” na área central da cidade como principal elemento impulsionador do processo de reabilitação da região. A análise de diferentes relatórios produzidos pela Prefeitura, e as declarações dos envolvidos em cargos do poder público municipal ilustram essa afirmação.

[É necessário] envidar esforços para que as famílias moradoras na área sejam mantidas, preservando vínculos, raízes, relações sociais e econômicas, e identificação que têm com o local, e atrair novas famílias para os imóveis desocupados, após sua recuperação, promovendo diversidade sócio-econômica na área [...] Intervenção em terrenos ou prédios isolado têm o papel de permitir a diversidade social e funcional de certos bairros e podem ser indutores de outras iniciativas de reabilitação no entorno. (PREFEITURA, 2003:10;16).

As principais linhas para que esse processo possa se intensificar e realizar plenamente estão no estímulo à intensificação do uso residencial de classe média e, na seqüência, de população carente, visando a estimular uma saudável multiplicidade de usos e diversidade social. Esse processo engloba tanto a construção de novos imóveis modernos, assim como a reconversão de prédios antigos, inclusive de uso comercial ou industrial, para moradia. Instrumentos de estímulo fiscal devem ser adotados para permitir que muitos imóveis, envolvidos num círculo vicioso de abandono e inadimplência, possam ser recuperados por investidores interessados [...] A atração inicial de moradia de classe média deve-se à necessidade de dinamizar a economia local e fortalecer o mercado de trabalho, qualificando o comércio e demais serviços (PREFEITURA, 2005:12).

O secretário municipal de Urbanismo, Alfredo Sirkis, acredita que esse empreendimento [Cores da Lapa] será um divisor de águas no projeto de revitalização do Centro, atraindo novos investimentos residenciais: “É a classe média que dará a tônica da revitalização. Já há investidores estrangeiros interessados em desenvolver projetos semelhantes na região. Só faltam os cariocas”.<sup>105</sup>

Uma mudança de imagem é então necessária para atrair novos habitantes e investidores, paralelamente a uma política social que garanta a diversidade (BID; PCRJ; APUR, 2008:5).

<sup>104</sup> A observação de Carol Rezende, da associação Chiq da Silva, é bem representativa do processo em curso na zona portuária: os R\$20 milhões pagos para a confecção do projeto que cria o Museu do Amanhã, no Pier Mauá, são suficientes para produzir 420 unidades habitacionais para famílias que vivem hoje em ocupações na área central da cidade. Informação verbal fornecida por Carol Rezende durante o Seminário Moradia é Central, realizado em 30/07/2010.

<sup>105</sup> O GLOBO. De volta às origens. 21/08/2005.

O discurso da diversidade em programas de reabilitação de zonas consideradas “deterioradas” é muito comum nas políticas urbanas de países europeus e sua reprodução pelas municipalidades brasileiras é recorrente. No discurso acadêmico, a diversidade social surge como argumento para, de um lado, evitar uma suposta elitização das áreas centrais e, de outro, impedir a formação de “guetos de pobreza” (CAMPOS; PEREIRA, 2005:5). Como observa Arantes (2007:13) em seu estudo sobre o centro paulistano, este discurso é carregado de ambigüidades, e, por isso mesmo, torna-se um poderoso produtor de consensos.

Diversidade tanto serve de palavra de ordem para os contrários à gentrificação, no sentido de permanência de uma população de baixa renda com a implementação de programas habitacionais, quanto pode ser o mote para atrair populações com rendas mais altas [...] Ou seja, para quem entende que o Centro vai atrair moradores de renda média, a diversidade social é argumento para manter políticas de habitação social, para quem entende que o Centro é popular, é argumento para trazer as classes médias (2007:13).

No Rio de Janeiro, observa-se que o discurso da diversidade através da construção de moradia para as classes médias é amplamente utilizado pela Prefeitura para promover os programas de revitalização da área central da cidade, o que reforça o argumento da utilização da questão habitacional como ferramenta para a transformação do centro carioca. Entretanto, esta intenção do poder público municipal não é acompanhada por medidas que promovam a diversidade social em outros bairros da cidade, pelo contrário, esta diversidade é inclusive restringida. Exemplo disso é a aprovação da Lei Municipal Complementar n. 40, de 20/07/1999, referente à flexibilização de normas urbanísticas para empreendimentos sociais direcionados à famílias de baixa renda, que veta as flexibilizações enunciadas em bairros como Flamengo, Glória, Laranjeiras, Catete, Cosme Velho, Botafogo, Humaitá, Urca, Ipanema, Leblon, Lagoa, Jardim Botânico, Gávea, São Conrado, Leme e Copacabana.

Dessa maneira, assiste-se ao lançamento de novos empreendimentos residenciais de classe média na área central da cidade, tais como os condomínios Cores da Lapa, Viva Lapa e outros seis localizados no bairro de São Cristóvão, incentivados pela Prefeitura mediante flexibilização de normas urbanísticas e operações de reurbanização dos entornos. O argumento da

“diversidade” no entanto, cai por terra quando observamos que estes edifícios reproduzem práticas de distanciamento social, constituindo-se como verdadeiros “enclaves fortificados” (CALDEIRA, 1997). Assim, corrobora-se a afirmação de Arantes (2007:13) quanto à utilização do discurso da diversidade social em programas de reabilitação, que interpreta a atração de classes médias para as áreas centrais como forma de garantir aos agentes promotores uma maior taxa de retorno dos investimentos financeiros aplicados.

## CONCLUSÕES

Esta pesquisa teve como objetivo analisar as ações de reabilitação da área central carioca mediante a criação de um programa municipal fomentador de unidades habitacionais, o Programa Novas Alternativas. A dissertação foi dividida em quatro segmentos onde estão presentes as reflexões conceituais e empíricas sobre a questão.

No primeiro capítulo, introduzimos uma reflexão conceitual sobre a centralidade urbana, destacando diferentes interpretações sobre o tema. Observamos que as explicações sobre a apregoada “crise” dos centros encontram objeções na academia, servindo muitas vezes como fator ideológico para alavancar os chamados processos de reabilitação, revitalização, requalificação destes espaços. Embasamos esta reflexão a partir da leitura de autores como David Harvey, Neil Smith, Saskia Sassen, entre outros, que interpretam este fenômeno à luz das transformações recentes pelas quais passa o sistema capitalista.

Na segunda parte, tratamos de analisar as transformações da área central carioca sob a perspectiva das reflexões conceituais revisadas. Apresentamos sua caracterização e traçamos um breve relato sobre as ações do poder público neste espaço, elucidando os planos e intenções de reconfigurá-lo. Debates o discurso presente em distintas esferas sobre a chamada “crise” do centro da cidade e apresentamos alguns argumentos que o contrapõem. Ao final deste capítulo são expostas algumas ações do poder público municipal na busca pela reabilitação do centro do Rio de Janeiro.

O terceiro capítulo teve como objetivo apresentar as ações de reabilitação de áreas centrais em quatro cidades: Paris, Lisboa, Salvador e São Paulo. Ate-mos a uma descrição das áreas centrais de cada um destes espaços urbanos para em seguida relatarmos os processos de reabilitação implementados, focando nossas atenções sobre o tratamento da questão habitacional nas intervenções. Foi possível notarmos o tratamento diferenciado dado à produção habitacional nos centros urbanos em cada uma destas

idades. A revisão bibliográfica sobre o tema nos mostrou que em Paris, Lisboa e São Paulo, os programas que focavam a habitação social em áreas centrais vêm perdendo força nas últimas décadas, fruto da onda neoliberal que avança sob as diferentes esferas de governo e afeta diretamente as políticas locais de reabilitação dos centros. No caso do centro histórico de Salvador, cenário de um dos mais brutais programas de revitalização da década de 1990, alguns avanços em direção a políticas progressistas vêm sendo notados, mas as ações estão longe de fomentar a habitação social para famílias de baixa renda que habitam a região e de garantir o direito de permanência à população local.

A quarta parte da dissertação pretendeu analisar o contexto da produção habitacional no Rio de Janeiro, focando as ações realizadas na área central da cidade. Para tanto, traçamos um breve histórico da política habitacional até chegarmos aos anos 1990, com a formação da Secretaria Municipal de Habitação, que teve como um dos principais desdobramentos a criação do Programa Novas Alternativas. A partir disso, desvendamos o contexto de emergência do programa, suas ações iniciais e o posterior convênio com a Caixa Econômica Federal. Analisamos o fomento à habitações sociais pelo Programa de Arrendamento Residencial e sua posterior absorção pelo Programa Minha Casa Minha Vida, que traz consigo novos desafios aos projetos municipais de moradia na área central carioca.

Para refletirmos sobre as ações do Programa Novas Alternativas, partimos de uma metodologia baseada na análise do material institucional publicado pela Prefeitura sobre o tema da habitação em áreas centrais, bem como na realização de entrevistas com os funcionários da Prefeitura envolvidos nas ações do programa. A partir da coleta destes dados, alcançamos desvendar o conteúdo ideológico por detrás do discurso legitimador do programa. Optou-se também pela realização de entrevistas com os moradores de três dos onze edifícios criados, de modo a compreendermos os resultados das ações do Programa Novas Alternativas sob a perspectiva da população contemplada com as unidades habitacionais produzidas.

O levantamento deste material possibilitou uma série de reflexões críticas apresentadas ao final do quarto capítulo desta dissertação. Por parte do poder público municipal, percebemos a existência de um posicionamento elitista e passadista, que encara o centro da cidade como um espaço “nobre” e

“intocável”, uma perspectiva que incide diretamente nas ações de reabilitação e insidem sobremaneira na não-permanência das populações de baixa renda. Esta perspectiva é respaldada pelo argumento de que as famílias de baixa renda são incapazes de arcar com os custos de manutenção dos prédios reabilitados, e que não conseguem se organizar de forma a gerir a conservação dos imóveis. Soma-se a isso um preconceito explícito dos técnicos em relação aos movimentos de luta por moradia e a falta de participação das populações contempladas na formulação dos projetos desenvolvidos. Concluimos que parte das ações do Programa Novas Alternativas respaldam-se num ideário segregador e preconceituoso sobre as famílias pobres residentes na área central carioca, impossibilitando que as ações de reabilitação para fins de moradia alcancem resultados que levem à inclusão social desta população. Assim, a construção de unidades habitacionais pelo programa constitui-se como um meio para alcançar a tão desejada “revitalização” do centro da cidade do Rio de Janeiro, sem contribuir em nada para uma agenda que enseja o direito à cidade e a redução do déficit habitacional.

As entrevistas com os moradores realçam ainda mais estas conclusões, e servem como denúncia sobre as ações do programa nos primeiros imóveis reabilitados: expulsões forçadas, indenizações ínfimas e falta de transparência no processo de seleção dos contemplados. Relatam também o descaso e a falta de diálogo dos órgãos responsáveis com os moradores dos edifícios, afetando diretamente o bem-estar das famílias. Mas as entrevistas elucidam também alguns aspectos positivos, principalmente no que concerne à avaliação favorável da esmagadora maioria das famílias sobre as vantagens de residir na área central da cidade e a melhoria na qualidade de vida relatada pelos moradores que vieram de bairros periféricos para morarem no centro carioca (dos 24 entrevistados, apenas uma moradora disse ser irrelevante residir neste espaço). Esta avaliação positiva sinaliza que a produção de moradias para populações de baixa renda em áreas centrais é um caminho para alcançarmos os pressupostos do direito à cidade.

A área central da cidade do Rio de Janeiro vem passando por uma intensa transformação, gerada por investimentos do capital imobiliário e pelo aporte de recursos das diferentes esferas do poder público.

Conseqüentemente, observa-se uma valorização fundiária na região, fato reforçado a partir de 2009 com o anúncio do projeto de revitalização da zona portuária. Este cenário traz a tona algumas indagações sobre a permanência da área central carioca como um espaço habitado e frequentado por uma população de baixa renda. O aumento no preço dos aluguéis, a repressão contra os movimentos sem-teto e a escalada do número de remoções de famílias encortiçadas sinalizam uma tendência de que um processo de enobrecimento está em curso.

Ao incluir o PNA, um programa que visa a produção de residências para famílias de baixa renda, no rol de ações do PPM, os promotores deste grande projeto urbano incorporam em seu discurso reabilitador uma “sensibilidade social” que traz legitimidade às suas intervenções. Esta sensibilidade, no entanto, vem sendo colocada em xeque por uma série de denúncias em torno da violação do direito à moradia nos bairros portuários, como a falta de comunicação prévia sobre ações de remoção, o não-esclarecimento quanto ao conteúdo dos projetos, o pagamento ínfimo de indenizações, a promessa de realocação em novas unidades habitacionais na franja urbana da cidade, entre outras.

Nossas conclusões foram ancoradas em um marco teórico crítico sobre a produção do espaço urbano, que traz à tona questões relacionadas ao direito à cidade, à moradia digna e à participação política e decisional das populações afetadas por projetos de reabilitação urbana. Ao desmistificarmos as ações e o discurso de um programa muitas vezes identificado como progressista, pretendemos instigar a reflexão crítica de outros pesquisadores, contribuindo assim para o debate sobre a habitação social, em especial no que se refere às intenções promotoras de unidades residenciais em áreas centrais.

## REFERÊNCIAS

ABREU, Mauricio. **Evolução urbana do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: IPP, 2006.

ALVES, Glória. O papel do patrimônio nas políticas de revalorização do espaço urbano. In: **Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica**. Barcelona, 2008.

ARANTES, Otília. Uma estratégia fatal: a cultura nas novas gestões urbanas. In: ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2002.

ARANTES, Pedro. Interesse público, poderes privados e práticas discursivas na política de renovação do Centro de São Paulo. In: CYMBALISTA, Renato; TSUKUMO, Isadora; MENEGON, Natasha; BROSE, Markus. **Políticas públicas para o Centro**: controle social do financiamento do BID à Prefeitura municipal de São Paulo. São Paulo: Instituto Pólis, 2008.

ASCHER, François. Projeto público e realizações privadas: o planejamento das cidades refloresce. In: **Cadernos IPPUR/UFRJ**, ano VIII, n. 1, abril, 1994.

AZEVEDO, Sérgio. Desafios da habitação popular no Brasil: políticas recentes e tendências. In: CARDOSO, Adauto (Org.). **Habitação social nas metrópoles brasileiras**: uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX. Porto Alegre: ANTAC, 2007.

BALSAS, Carlos. City centre revitalization in Portugal: a study of Lisbon and Porto. In: **Journal of urban design**, v. 12, n. 2, 2007.

BARROS, Juliana; PUGLIESE, Vanessa. Desapropriação das memórias indesejáveis: opressão e resistência no centro histórico de Salvador. In: **Revista da Faculdade de Direito da UFPR**, v. 43, 2005.

BID; PCRJ; APUR. **Relatório de diagnóstico do Plano de Revitalização da área central do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: BID/PCRJ/APUR, 2008.

BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (Coord.). **De volta à cidade**: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos. São Paulo: Annablume, 2006.

BLASCOVI, Keila. **Reabilitação urbana**: o fenômeno da centralidade e o uso funcional de edifícios não utilizados nos centros urbanos: o caso de Curitiba. Dissertação (Mestrado em Gestão Urbana) – Pontifícia Universidade Católica do Paraná, 2006.

BOMFIM, Juarez. **Políticas públicas para o Centro Histórico de Salvador: o caso do Parque Histórico do Pelourinho**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) –Universidade Federal da Bahia, 1994.

BONATES, Mariana. O Programa de Arrendamento Residencial – PAR: acesso diferenciado à moradia e à cidade. In: **Revista Risco**, n. 7, 2008.

\_\_\_\_\_. Política de habitação nas áreas centrais: retórica versus prática. In: **Cadernos Metrópole**, n. 21, 2009.

BONDUKI, Nabil. **Habitar São Paulo**: reflexões sobre a gestão urbana. São Paulo: Estac o Liberdade, 2000.

\_\_\_\_\_. **Origens da habita o social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estac o Liberdade/FAPESP, 2002.

BONVALET, Catherine; TUGAULT, Yves. Les racines du d peuplement de Paris. In: **Population**, n. 3, 1984.

BRANDAO, Maria Claudia. **A moradia de baixa renda e o centro urbano**: qualifica o ou degrada o? O caso dos cortiços nas áreas centrais de São Paulo. Trabalho Final (Mestrado Profissional em Habita o) – Instituto de Pesquisas Tecnológicas de São Paulo, 2003.

BUONFIGLIO, Leda. Os centros das cidades em abandono: o “déficit da urbanidade”. In: **Anais do XII Encontro Nacional da ANPUR**, Belém, 2007.

CABRAL, João; RATO, Berta. El proyecto urbanístico de la Expo’98 de Lisboa: política urbanística nueva o antigua? In: **Ciudad y territorio**, n. 129, 2001.

CALDEIRA, Teresa. Enclaves fortificados: a nova segregac o urbana. In: **Novos Estudos CEBRAP**, n. 47, 1997.

CAMPOS, Candido; PEREIRA, José Eduardo. Da segregac o   diversidade: Moradia e requalifica o urbana na área central de São Paulo. In: **Cadernos de Pós-Gradua o em Arquitetura e Urbanismo**, n. 1, 2005.

CARDOSO, Adauto; ARAUJO, Rosane. A política de urbaniza o de favelas no município do Rio de Janeiro. In: CARDOSO, Adauto (Org.). **Habita o social nas metrópoles brasileiras**: uma avalia o das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX. Porto Alegre: ANTAC, 2007.

CARDOSO, Adauto; ARAUJO, Rosane; COELHO, Will. Habita o Social na Região Metropolitana do Rio de Janeiro. In: CARDOSO, Adauto (Org.). **Habita o social nas metrópoles brasileiras**: uma avalia o das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX. Porto Alegre: ANTAC, 2007.

CARDOSO, Adauto; RIBEIRO, Luiz César. **Dualização e reestruturação urbana**: o caso do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ/FASE, 1996.

\_\_\_\_\_. Os municípios e as políticas habitacionais. In: ABIKO, Alex; ORNSTEIN, Sheila (Ed.). **Inserção Urbana e Avaliação Pós-Ocupação (APO) da Habitação de Interesse Social**. São Paulo: FAUUSP, 2002.

CARDOZO, Kleber. **Habitação popular e preservação do patrimônio na reabilitação do Centro do Rio de Janeiro**: o caso do edifício na rua Senador Pompeu, 34. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2009.

CARVALHO, Lia. **Contribuição ao estudo das habitações populares**. Rio de Janeiro: 1886-1906. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal de Cultura/ Departamento Geral de Documentação e Informação Cultural/ Divisão de Editoração, 1995.

CASTELLS, Manuel. La intervención administrativa en los centros urbanos de las grandes ciudades. In: **Papers**: revista de sociologia, n. 11, 1979.

\_\_\_\_\_. **A questão urbana**. São Paulo: Paz e Terra, 2000.

CLERVAL, Anne. Gentrification, a frontier reshaping social division of urban space in the inner Paris. In: **Urban life, boundaries and transformations**, 50th IFHP World Congress, 2006.

\_\_\_\_\_. La gentrification parisienne: l'effet d'une convergence des logiques privées et des politiques publiques? In: **Première journées du Pôle Ville de l'Université Paris Est**: Ville, transport, territoire, quoi de neuf ?, 2010.

\_\_\_\_\_. Le logement et l'habitat, éléments-clés du processus de gentrification. L'exemple de Paris intra muros. In: **Le logement et l'habitat comme objet de recherche**. Journée d'étude jeunes chercheurs sur le logement et l'habitat. 20 mai 2005, Créteil, 2005.

CLERVAL, Anne; FLEURY, Antoine. Politique urbaine et gentrification. Une analyse critique a partir du cas de Paris. In: **L'espace politique**, n. 8, 2009.

CODINA, Miguel. Principals aspects de la rehabilitació urbana als barris d'Alfama i Mouraria, al centre històric de Lisboa. In: **Revista Catalana de Geografia**, V, n. 12, 1990.

COMA, Martin. Instrumentos legales de intervención en los Conjuntos Históricos. In: **Primeras Jornadas de Planeamiento Especial para los Conjuntos Históricos**. Santiago de Compostela: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia, 1989.

COMPANS, Rose. Intervenções de recuperação e zonas urbanas centrais: experiências nacionais e internacionais. In: EMURB. **Caminhos para o Centro**:

estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo. São Paulo: EMURB/PMSP/CEBRAP/CEM, 2004.

CORRÊA, Roberto. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 1995.

D'ARC, Hélène. MetrÓpole e requalificação urbana: uma comparação entre a Europa e a América Latina é pertinente? In: RIBEIRO, Luiz César (Org.). **MetrÓpole: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito**. Rio de Janeiro: FASE, 2004.

DUMONT, Marie-Jeanne. **Le logement social à Paris 1850-1930: les habitations à bon marché**. Liège: Pierre Mardaga, 1991.

FAINSTEIN, Norman; FAINSTEIN, Susan. 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.

FERNANDES, Ana. Projeto Pelourinho: operação deportação x ampliação do direito. In: **Curso de Capacitação** – Programas de reabilitação de áreas urbanas centrais, s/d.

FERREIRA, Paulo. **Apropriação do espaço urbano e as políticas de intervenção urbana e habitacional no Centro de São Paulo**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, 2007.

FLAMBARD, Véronique. **Analyse économique de la rénovation urbaine**. Lille: Université Catholique de Lille/ LEM, 2006.

FRIDMAN, Fania; SIQUEIRA, Eduardo. Uma cidadela global no Rio de Janeiro. In: **Revista Rio de Janeiro**, n. 9, jan/abr, 2003.

FRÚGOLI JR, Heitor. **Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrÓpole**. São Paulo: EDUSP, 2000.

\_\_\_\_\_. Sobre o alcance do conceito de gentrification para pensar sobre intervenções urbanísticas em áreas centrais de cidades brasileiras: o caso de São Paulo. In: **I Congresso Latinoamericano de Antropologia**, Rosario, julho, 2005.

GADENS, Letícia; ULTRAMARI, Clóvis; REZENDE, Denis. Irracionalidades urbanas e requalificação de áreas centrais. In: **REDES**, n. 3, 2007.

GALIZA, Helena. **Política urbana federal de reabilitação de centros antigos: debates e diretrizes, habitação e inclusão social**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal Fluminense, 2009.

GASPAR, Lucília. Auto-segregação sócio-espacial em Lisboa. In: **Estudos regionais**, n. 4, 2003.

HAPSENFLUG, Dieter. Sobre a centralidade urbana. In: **Arquitextos**, n. 85, 2007.

HARVEY, David. **A condição pós-moderna**. São Paulo: Loyola, 1992.

\_\_\_\_\_. The urban process under capitalism. In: **International Journal of Urban and Regional Research**, n. 2, 1978.

HOLSTON, James. **A cidade modernista**: uma crítica de Brasília e sua utopia. São Paulo: Companhia das Letras, 1993.

JAILLET-ROMAN, Marie-Christine. La crise du logement: la fin d'un modèle? In: **Empan**, n. 60, 2005.

JESUS, Christiano; BARROS, Mércia. Reabilitação de edifícios: a importância dos sistemas prediais. In: **Revista Techné**, n. 156, 2010.

KAMOUN, Patrick. Financement du logement social et évolutions de ses missions. De 1894 (loi Siegfried) à nos jours. In: **Caisse nationale des Allocations familiales** - Informations sociales, n. 123, 2005.

KARA-JOSÉ, Beatriz. **Políticas culturais e negócios urbanos**: a instrumentalização da cultura na revalorização do centro de São Paulo (1975-2000). São Paulo: Annablume, 2007.

KNEIB, Érika; SILVA, Paulo. A relevância da acessibilidade no processo de decadência de áreas centrais. In: **Anais do Pluris 2006 - II Congresso Luso Brasileiro para o Planejamento Urbano, Regional, Integrado e Sustentável**, Braga, 2006.

KOWARICK, Lúcio. Áreas centrais de São Paulo: dinamismo econômico, pobreza e políticas. In: **Lua Nova**, n. 70, 2007.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Moraes, 1991.

LEITÃO, Gerônimo. **A construção do eldorado urbano**: o plano piloto da Barra da Tijuca e Baixada de Jacarepaguá – 1970/1988. Niterói: EDUFF, 1999.

LIMA, Evelyn. Habitação e reabilitação urbana: arquitetura e antropologia. In: LIMA, Evelyn; MALEQUE, Miria (Org.). **Cultura, patrimônio e habitação**: possibilidades e modelos. Rio de Janeiro: 7 Letras, 2004.

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT. Disponível em: [www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org). Acesso em: 20/07/2009.

MAGALHAES, Roberto. **A requalificação do Centro do Rio de Janeiro na década de 1990**: a construção de um objeto difuso. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal das Culturas/ Coordenadoria de Documentação e Informação Cultural/ Gerência de Informação, 2008.

MAGNAVITA, Pasqualino. Quando a história vira espetáculo: palco móvel do Pelô. In: GOMES, Marco Aurélio (Org.). **Pelo Pelô: história, cultura e cidade**. Salvador: EDUFBA, 1995.

MALARD, Maria Lucia; CONTI, Alfio; SOUZA, Renato César; CAMPOMORI, Maurício José. Avaliação pós-ocupação, participação de usuário e melhoria da qualidade de projetos habitacionais: uma abordagem fenomenológica com o apoio do Estado. In: ABIKO, Alex; ORNSTEIN, Sheila (Ed.). **Inserção Urbana e Avaliação Pós-Ocupação (APO) da Habitação de Interesse Social**. São Paulo: FAUUSP, 2002.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades**: alternativas para a crise urbana. Petrópolis: Vozes, 2001.

\_\_\_\_\_. O direito de morar no centro. In: SANTOS, André Luiz et al (Org.). **Requalificação de cortiços**: o projeto da Rua do Ouvidor, 63, no centro de São Paulo. São Paulo: FAUUSP, 2002.

MENDES, Luis. A nobilitação urbana do Bairro Alto: análise de um processo de recomposição sócio-espacial. In: **Finisterra**, n. 81, 2006.

MONNET, Jérôme. Les dimensions symboliques de la centralité. In: **Cahiers de Géographie du Québec**, v. 44, n. 123, 2000.

MORA, Alfonso. La renovacion de los centros urbanos como practica ideológica. In: **Ciudades**, n. 1, 1993.

MOREIRA, Antônio Cláudio; LEME, Maria Cristina; NARUTO, Minoru; PASTERNAK, Suzana (Org.). **Intervenção em cortiço**: uma experiência didática. São Paulo: FAUUSP, 2006.

MOREIRA, Clarissa. **A cidade contemporânea entre a tabula rasa e a preservação**: cenários para o porto do Rio de Janeiro. São Paulo: Unesp, 2004.

MOTISUKE, Daniela. **Reabilitação de áreas centrais**: antagonismos e ambigüidades do programa paulistano Ação Centro. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, 2008.

NAKANO, Kazuo; CAMPOS, Candido; ROLNIK, Raquel. Dinâmica dos subespaços da área central de São Paulo. In: COMIN, Álvaro; SOMEKH, Nádía (Coord.). **Caminhos para o centro**: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo. São Paulo: PMSP/Cebrap/CEM, 2004.

NOBRE, Eduardo. Intervenções urbanas em Salvador: turismo e “gentrificação” no processo de renovação urbana do Pelourinho. In: **Anais do X Encontro Nacional da ANPUR**, Belo Horizonte, 2003.

OROZCO, Mariana. **Moradia na reabilitação das áreas centrais**. Rio de Janeiro: Programa Novas Alternativas. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal Fluminense, 2007.

PALLONE, Simone. Guggenheim: projeto de construção no Rio ainda gera polêmica. In: **Ciência e Cultura**, v. 55, n.3, 2003.

PINHEIRO, Augusto Ivan. A reabilitação urbana em processo. In: LIMA, Evelyn; MALEQUE, Miria (Org.). **Cultura, patrimônio e habitação**: possibilidades e modelos. Rio de Janeiro: 7 Letras, 2004.

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO. Aproveitamento imobiliário da região do Porto do Rio. In: **Coleção Estudos Cariocas**, n. 20030102, 2003a.

\_\_\_\_\_. A retomada do Centro da cidade. In: **Coleção Estudos Cariocas**, n. 20030601, 2003b.

\_\_\_\_\_. **Minha Casa Minha Vida - Rio**. Rio de Janeiro: PCRJ/SMH, 2010.

\_\_\_\_\_. Museu Guggenheim. Renovação do Rio: a cidade decide. In: **Rio Estudos**, n.79, 2002.

\_\_\_\_\_. **Novas alternativas**: projetos e propostas habitacionais para o Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: PCRJ/SMH, 2003c.

\_\_\_\_\_. **Plano diretor decenal de 1992**: subsídios para sua revisão, 2005.

PRETECEILLE, Edmond. A evolução da segregação social e das desigualdades urbanas: o caso da metrópole parisiense nas últimas décadas. In: **Caderno CRH**, n. 38, 2003.

RHEIN, Catherine; ELISSALDE, Bernard. La fragmentation sociale et urbaine en débats. In: **L'information géographique**, n. 2, 2004.

RIBEIRO, Luiz César. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira/IPPUR, UFRJ/FASE, 1997.

ROCA, Luis. Centralidad y políticas urbanas: reflexiones sobre el “deterioro” y la “rehabilitación”. In: **Revista GEOUSP**, n. 18, 2005.

RODRIGUES, Walter. Globalização e gentrificação: teoria e empiria. In: **Revista Sociologia – problemas e práticas**, n. 29, 1999.

RONAI, Simon. Paris et la Banlieue : je t’aime, moi non plus. In: **Hérodote**, n.113, 2004.

SALGUEIRO, Teresa. Consumption and City Fragmentation. In: **Celebrating Geographical Diversity: a HERODOT Conference**, 2009.

SAMPAIO, Julio Cesar. Gentrification: is it possible to avoid it? In: **City & Time**, n. 3, 2007.

SANT'ANNA, Marcus. **Entre o projeto urbano e o lugar**: práticas, representações e usos do espaço público no processo contemporâneo de renovação do Hipercentro de Belo Horizonte. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Belo Horizonte, 2008.

SANTOS, Jacileda. **“Revitalização” da área do comércio em Salvador-BA**: a construção de consensos sobre a requalificação de áreas centrais urbanas. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal da Bahia, 2007.

SANTOS, Milton. **Por uma geografia nova**. São Paulo: Edusp, 2002.

SASSEN, Saskia. **As cidades na economia mundial**. São Paulo: Nobel, 1998.

SEOANE, Maria Luísa. Reabilitación urbana en Lisboa. In: **Ábaco**: Revista de culturas y ciencias sociales, 29-30, 2001.

SETTI, Adriana. O Pelô é chique. **Revista Veja**, 28 jul., 1999.

SILVA, Helena. A habitação no financiamento do BID para o centro de São Paulo. In: INSTITUTO PÓLIS. **Controle social de políticas públicas**: o financiamento do BID para a reabilitação do Centro de São Paulo. São Paulo: Pólis/Care, 2008.

\_\_\_\_\_. **O centro de São Paulo**: que futuro para a habitação? Relatório de pesquisa. São Paulo: FAUUSP, 2001.

SILVEIRA, Carmen. **O entrelaçamento urbano-cultural**: centralidade e memória na Cidade do Rio de Janeiro. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2004.

SMITH, Neil. A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à “regeneração” urbana como estratégia urbana global. In: BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (Coord.). **De volta à cidade**: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização dos centros urbanos. São Paulo: Annablume, 2006.

\_\_\_\_\_. **The new urban frontier**: gentrification and the revanchist city. London/New York: Routledge, 1996.

SOARES, Luis. Lisboa, as bases do novo planejamento da cidade (1990-1994). In: **Finisterra**, n. 57, 1994.

SOARES, Maria Therezinha. **Curso de Geografia da Guanabara**. Rio de Janeiro: IBGE, 1968.

SOJA, Edward. **Geografias pós-modernas**: a reafirmação do espaço na teoria social crítica. Rio de Janeiro: Zahar, 1993.

SOLER, Alessandro. Pólo boêmio do Centro cobra mais atenção. In: **Jornal O Globo**, 30/10/2005.

SUBRA, Philippe. Heurs et malheurs d'une loi antiségrégation: les enjeux géopolitiques de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU). In: **Hérodote**, n. 122, 2006.

TOURINHO, Andréa. Centro e centralidade: uma questão recente. In: CARLOS, Ana; OLIVEIRA, Ariovaldo (Org.). **Geografias das metrópoles**. São Paulo: Contexto, 2006.

TRINDADE JÚNIOR, Saint-Clair; AMARAL, Márcio. Reabilitação urbana na área central de Belém-Pará: concepções e tendências de políticas urbanas emergentes. In: **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, Curitiba, v. 111, 2006.

VARGAS, Heliana; CASTILHO, Ana Luisa. Intervenção em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados. In: \_\_\_\_\_ (Org.). **Intervenções em centros urbanos**: objetivos, estratégias e resultados. Barueri: Manole, 2006.

VIEIRA, Natália. The applicability of the Declaration of Amsterdam in Brazil: case studies of Bairro do Recife, Pelourinho and Praia Grande. In: **City & Time**, n. 2, 2007.

VILLAÇA, Flávio. A produção e o uso da imagem do centro da cidade: o caso de São Paulo. In: ZANCHETTI, Sílvio; MARINHO, Geraldo; MILLET, Vera (Org.). **Estratégias de intervenção em áreas históricas**. Recife: UFPE, 1995.

\_\_\_\_\_. **A responsabilidade das elites e a decadência dos Centros do Rio e de São Paulo**. 1993. Disponível em: [www.flaviovillaca.arq.br](http://www.flaviovillaca.arq.br).

\_\_\_\_\_. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP/Lincoln Institute, 1998.

\_\_\_\_\_. **Sistematização crítica da obra escrita sobre espaço urbano**. Tese (Memorial de Livre Docência). São Paulo: FAU-USP, 1989.

VINUESA, Miguel. La protección, recuperación y revitalización funcional de los centros históricos. In: **Mediterráneo económico**, n. 3, 2003.

XEREZ, Romana. Dinâmicas do território: centralidades e gentrificação da área metropolitana de Lisboa. In: **VI Congresso Português de Sociologia**, 2008.

ZANIRATO, Sílvia. A restauração do Pelourinho no Centro Histórico de Salvador, Bahia, Brasil. Potencialidades, limites e dilemas da conservação de áreas degradadas. História, cultura e cidade. In: **HAOL**, n. 14, 2007.

# APÊNDICES

**APÊNDICE A**    **PROJETOS COMERCIALIZADOS/UNIDADES ENTREGUES ATÉ**  
**FEVEREIRO DE 2009 PELA PCRJ VIA PAR/CEF**

<b>Empreendimento</b>	<b>Bairro</b>	<b>Nº unidades</b>
Condomínio Trieste	Campo Grande	340
Vivendas do Império	Santa Cruz	200
Vivendas do Paraíso	Santa Cruz	200
Residencial Siena	Cosmos	273
Residencial Mont Blanc	Paciência	237
Residencial Toulon	Paciência	237
Vivendas das Figueiras	Cosmos	200
Vivendas das Macieiras	Cosmos	174
Condomínio Casablanca	Santa Cruz	244
Condomínio Verona	Santa Cruz	244
Residencial Palmares	Paciência	198
Residencial Ravena	Santa Cruz	194
Residencial Matélica	Santa Cruz	299
Condomínio Topázio	Santa Cruz	198
Condomínio Ametista	Santa Cruz	196
Condomínio Engenho da Rainha I	Engenho da Rainha	96
Condomínio Engenho da Rainha II	Engenho da Rainha	96
Condomínio Campinho	Campo Grande	120
Condomínio Paciência	Cosmos	160
Tom Jobim I	Pavuna	296
Tom Jobim II	Pavuna	296
Tom Jobim III	Pavuna	296
Condomínio Visconde de Araguaia	Santa Cruz	160
Residencial Jardim de Cosmos	Cosmos	180
Condomínio Horácio Camargo	Campo Grande	200
Condomínio Joaquim Magalhães	Campo Grande	364
Condomínio Amendoeiras	Cosmos	180
Residencial Vila Borghese	Campo Grande	160
Condomínio San Remo	Campo Grande	152
Condomínio Cesário de Melo	Cosmos	180
Condomínio Village Laranjeiras	Campo Grande	180
Condomínio Recanto do Sabiá	Campo Grande	184
Residencial Village Cabuçu	Campo Grande	160
Condomínio Village Aquários	Campo Grande	156
Condomínio Jardim Tropical	Campo Grande	180
Residencial Santa Emiliana	Bangu	200
Residencial São Pedro	Bangu	200
Residencial Florença	Bangu	99
Condomínio Herculano Pinheiro	Pavuna	156
Residencial Sepetiba	Sepetiba	188
Residencial João Homem	Centro	5
Residencial Joaquim Silva	Centro	26
Condomínio João Caetano	Centro	6
Residencial André Luiz	Centro	5
Residencial Laurinda	Centro	5
Residencial Senador Pompeu	Centro	23
<b>Total</b>		<b>8303</b>

**APÊNDICE B BAIROS DE PREFERÊNCIA DA POPULAÇÃO INSCRITA NO PROGRAMA MCMV ATÉ AGOSTOS DE 2010 NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO**

<b>Bairro</b>	<b>0 a 3 SM</b>	<b>3 a 6 SM</b>	<b>6 a 10 SM</b>	<b>+10 SM</b>
<b>Campo Grande</b>	27%	29%	30%	39%
<b>Centro</b>	10%	15%	17%	23%
<b>Sem preferência</b>	10%	9%	6%	-
<b>Bonsucesso</b>	10%	6%	4%	8%
<b>Jacarepaguá</b>	9%	10%	12%	-
<b>Bangu</b>	8%	7%	7%	-
<b>Santa Cruz</b>	5%	3%	2%	-
<b>Realengo</b>	4%	6%	5%	-
<b>Irajá</b>	3%	3%	2%	-
<b>Penha</b>	3%	2%	2%	-
<b>Senado Camará</b>	3%	-	-	-
<b>Madureira</b>	2%	2%	3%	-
<b>Ramos</b>	2%	2%	-	-
<b>Pavuna</b>	2%	2%	-	-
<b>Anchieta</b>	2%	-	-	-
<b>Mangueira</b>	-	2%	-	-
<b>Abolição</b>	-	-	2%	-
<b>Taquara</b>	-	-	2%	-
<b>Tijuca</b>	-	-	3%	-
<b>Méier</b>	-	2%	3%	-
<b>Total</b>	<b>86118</b>	<b>10971</b>	<b>1383</b>	<b>346</b>

Fonte: PCRJ/SMH. Minha Casa Minha Vida - RIO. Rio de Janeiro: PCRJ/SMH, 2010.

# ANEXOS

## VALQUÍRIA

43 anos, solteira.

Habita o imóvel há 12 anos.

Residia no bairro de Bangu.

Trabalha como copeira no Hospital do Carmo, e possui renda de R\$700,00.

“Esse aqui é um prédio da Prefeitura, aqui era um cortiço. Estava muito precário há uns anos e surgiu esse projeto Novas Alternativas, é um projeto que foi criado na França. Eu morava em Bangu, trabalhava na Tijuca. Aí eu conhecia uma pessoa que morava aqui e perguntou se eu queria fazer a inscrição e daí eu fiz. Teve um processo de seleção com uma assistente social. Na época a gente tinha que cuidar de tudo. Depois eu virei zeladora. Hoje não, hoje eu faço se eu quiser. Nessa época eu chegava do meu trabalho às 10 horas da noite e chegava aqui no casarão e tinha que fazer todo o trabalho, de limpeza. Hoje eu só sou responsável pelas contas de luz e água, eu tenho uma conta no banco para receber o pagamento de todo mundo. Tem uma taxa de manutenção de R\$35,00 que é depositada nessa conta. Mas nem todos pagam. Antigamente tinha um controle maior, porque tinha uma ONG, a ONG Espiral e aí funcionava melhor. Daí muda prefeito, muda governo, e não tem mais essa ONG. Agora só as vezes que vem as assistentes sociais da Prefeitura aqui. Mas tem quatro meses que elas não vem aqui. Então fica tudo por conta da gente”.

“Foi bom vir pra cá, porque é muito ruim não ter onde ficar, morar longe do trabalho. Ainda mais com essas enchentes, pegar a Avenida Brasil cheia de água. E eu não preciso acordar tão cedo pra ir pro trabalho. Meus parentes estão todos em Bangu, só eu vim pra cá. Na época que eu cheguei aqui eu gostava muito. Mas, por mim, eu não estaria mais aqui nesse casarão. Eu tive muito aborrecimento aqui, muita desilusão. Porque a gente procura fazer o máximo e as pessoas acham que nunca está bom. Não é questão de preconceito, mas é que o pessoal que vem de comunidade pensa diferente. Pra você ter idéia, eu já fui parar na delegacia por causa de morador daqui”.

“Eu gosto de morar aqui no Centro, porque é tudo perto. Aqui é perto de tudo, do comércio, eu trabalho perto, vou andando pro trabalho. Eu trabalho aqui no hospital da Ordem do Carmo. Antigamente a noite eu gostava de ficar aqui na Lapa, não gosto mais de freqüentar, raramente. Em Bangu eu morava perto do comércio, perto da Fábrica Bangu”.

“Nós tínhamos um documento chamado de Permissão de Uso e depois nós tivemos um documento de Concessão de Direito de Uso Real, alguma coisa assim, não me lembro o nome. A gente pagava uns boletos de R\$200,00, que

nós pagamos durante uns anos. Depois veio esse outro documento, nós fomos à SMH, assinamos, e pagamos 24 boletos, não me lembro o valor, mas era menos de R\$100,00. E agora estamos aguardando o documento final. Mas algumas pessoas acham que depois que pagarem tudo esse imóvel vai ser delas. Mas não é assim. Isso aqui é um imóvel da Prefeitura, é um patrimônio tombado. A pessoa não pode vender, se você e sua família saírem daqui a Prefeitura pega o imóvel e oferece pra outra pessoa. Aqui não pode nem alugar. Os próprios moradores falam pra Prefeitura se tiver uma pessoa estranha aqui. A assistente social vem aqui e fica sabendo. Hoje em dia elas vem muito menos, mas antes elas vinham muito, tinha palestra sobre alcoolismo, drogas, porque tinha moradores que eram dependentes químicos. E eu era obrigada a aturar tudo isso porque eu era uma das responsáveis. Mas elas conseguiam mobilizar todo mundo, até retiraram moradores que atrapalhavam, porque aqui tem um regimento, que foi feito pela Prefeitura. Nós fazíamos muita reunião, nós tínhamos as atas das reuniões. Mas quando muda o prefeito, muda tudo. Quando tem problema na estrutura os engenheiros da Prefeitura vêm aqui pra arrumar. Agora mesmo, estava chovendo e estava caindo muita água. Daí a gente fez um documento, entregamos pras assistentes sociais. Daí vieram os engenheiros e eles vão arrumar o telhado. Antigamente só tinha um relógio de luz, e nós pedimos pra mudar, agora cada um tem a sua conta de luz. Antigamente eram dez cômodos, mas agora são nove porque eles tiveram que tirar um cômodo porque teve um problema que inundava um dos cômodos. Daí eles removeram a senhora que morava ali para um cômodo que estava vazio. E esse cômodo virou mais um banheiro coletivo”.

## ROSANE

54 anos, solteira.

Reside no imóvel há 14 anos.

Morava em Padre Miguel. Depois se mudou para o cortiço da Rua Senador Pompeu, 34, que também foi reformado pela Prefeitura.

É servidora municipal (Comlurb). Trabalha na região da Tijuca.

Possui renda de R\$900,00.

“Há 14 anos que moro aqui. Eu moro aqui e em Padre Miguel. Na verdade eu morava num casarão que também foi reformado pela Prefeitura, na Rua Senador Pompeu. Lá eu morei 6 anos, aí a Prefeitura solicitou o imóvel pra fazer reforma. Teve um programa pras pessoas que moravam naquele casarão pra serem inscritos e quando ficaram prontos eles nos chamaram. Nesse período eu fiquei morando na casa dos meus parentes em Padre Miguel. A Prefeitura deu um apoio financeiro de R\$700,00 e só, pra esse período todo da reforma. Foi tipo uma indenização. A reforma demorou uns 2 ou 3 anos”.

“A estrutura não oferece muito pra uma família de cinco pessoas. Então o projeto é voltado pra uma ou duas pessoas no máximo. Então lá em Padre Miguel fica a minha família, minha filha, e minha neta. Eu sou servidora municipal, então é por isso que eles me selecionaram pra administrar, ser síndica do imóvel, mas eu não sou mais”.

“Eu trabalho na Tijuca e por isso a minha preferência pelo Centro. Existe muita diferença de Padre Miguel para o Centro. Houve uma melhora na qualidade de vida, porque eu não perco mais muito tempo no trânsito pra ir do trabalho pra casa, isso dá mais qualidade de vida. E morar no Centro, tudo é mais próximo, tem mais infraestrutura que o subúrbio não tem. Tem mais lazer. O Hospital Souza Aguiar é próximo, eu não saio daqui para fazer compras. Eu desço aqui e já estou no Supermercado Mundial, na Sendas. Isso aqui é um pequeno vilarejo, a Lapa. Mas os meus parentes estão todos em Padre Miguel, devido a essa questão da estrutura do cômodo, que não permite que more muita gente. O casarão ficou legal, mas em termos de conforto ele é pequeno, não tem banheiro. Isso fica um pouco difícil pra morar com família, com criança. Isso não foi estruturado pra morar com criança. Então isso é o ruim. No meu cômodo eu tenho banheiro, porque eles criaram a ilusão de que o síndico, o zelador tem que ter um status. Mas isso é uma ilusão. Então eles colocaram um banheiro no cômodo do síndico. Isso é pra mexer na cabeça da pessoa, pra pessoa que for o zelador ficar achando que ela mora bem e que por isso ela tem que se preocupar melhor com o imóvel, com o casarão. É uma ideologia que incutem na sua cabeça”.

“Morar aqui é mais barato do que no casarão atrás da Central. Lá eu pagava, mas não tinha os benefícios, era precário. Aqui eu paguei um valor e tenho os benefícios, e o cômodo me pertence. O chão é da Prefeitura. Se eu sair, a Prefeitura coloca outra pessoa. O valor que eu pago do condomínio é quase que módico. Agora nós estamos esperando o Termo Definitivo. Eu me sinto melhor morando aqui, porque lá no outro casarão era muito precário, não tinha administração, havia uma mistura muito grande de pessoas, porque tinha gente sem noção de coletividade. Mas o projeto acabou, porque não tem mais acompanhamento. E as pessoas vivem como corticeiro, não sabem viver em comunidade”.

## PATRÍCIA

65 anos, mora com o companheiro.

Reside há 25 anos no edifício. Antes, residia em Bonsucesso.

É aposentada por invalidez. Trabalhava numa firma de limpeza.

A renda é composta pela aposentadoria e pelo salário do marido, que trabalha num estacionamento. Não soube informar o valor da renda.

“Eu moro aqui há 25 anos. Aqui era tudo de zinco, quando chovia lá fora, chovia aqui dentro. Daí a Prefeitura veio e reformou. E agora ficou bom. Antigamente tinha rato, era tudo de madeira. Antes eu morava na Cruz Vermelha, mas era pequeno, era muito pequeno, daí reformaram e eu vim pra cá. Eu sou capixaba, quando cheguei no Rio fui morar em Bonsucesso. Daí eu arrumei um companheiro que me chamou pra morar aqui”.

“Morar aqui é ótimo, tem tudo aqui perto, tem médico aqui na Cinelândia. O comércio a gente usa daqui mesmo, mercado também. Não preciso me deslocar para longe. O meu marido trabalha num estacionamento na Tijuca. Eu trabalhava numa firma de limpeza, e o rapaz que trabalhava comigo disse que aqui era um lugar que alugava quarto. Aí eu vim pra cá. Isso aqui pertencia ao Convento do Carmo, agora é da Prefeitura. E eu vim pra cá quando era muito precário. Tinha um senhor que alugou o casarão todo do convento e ele realugava pra gente. A gente pagava para ele, não pagava pro Convento. O valor era baixo, mas hoje em dia a gente paga só as taxas. Antes o que a gente pagava pra esse senhor era mais alto. Ele vivia de alugar isso aqui. Eu acho que dois quartos que ele recebia de aluguel, ele pagava o valor todo do aluguel da casa pro Convento. Mas as coisas aqui estão bem melhores. Só não estão melhores porque eu adoeci, tive que me aposentar por invalidez. Eu tive três derrames. Mas aqui tudo ficou pra melhor”.

“Quando a Prefeitura chegou aqui, quem não quis ficar pegou o dinheiro que a Prefeitura deu e foi embora. Eu quis ficar. Daí eles pagaram o aluguel onde eu arrumei o quarto durante o período da obra. Não lembro quanto tempo foi, foi menos de um ano. Aí eu aluguei um quarto na Cruz Vermelha e eles pagaram. Daí quando a obra ficou pronta eles chegaram lá com um caminhão pra trazer a mudança de volta”.

**DENISE**

76 anos, aposentada, vive sozinha.  
Morava no Estácio.

“Antes eu morava no Estácio, ali perto do metrô. Lá eu pagava muito caro, aí minha irmã fez a inscrição pra mim e eu fui chamada pra morar aqui. Lá era uma casa velha, quando chovia molhava tudo. Era casa de cômodos, cheia de quatinhos. Eu pagava mais caro do que aqui. Ela ficou sabendo desse programa porque ela trabalhava no quartel na Praia Vermelha, e alguém contou pra ela. Eu trabalhava na malharia Mena e depois eu fui trabalhar no Ministério da Fazenda, numa firma de serviços gerais. Agora eu sou aposentada e recebo uns R\$ 500,00”.

“Morar aqui no Centro é bom porque eu gosto de fazer tudo a pé. Minha filha mora ali perto do Sambódromo, eu vou lá a pé. Eu só pego ônibus quando eu vou visitar a minha filha em Niterói. Eu faço tudo por aqui, hospital, faço compras no Catete e quando eu quero comprar muita coisa eu faço compras na Sendas da Rua Riachuelo”.

“O banheiro não é ruim, mas o problema é que quando chove é ruim. Nessa última chuva, a água minou toda no meu cômodo. Eu já perdi até uma geladeira aqui por causa dessas chuvas. A Prefeitura antigamente vinha fazer reunião, mas de uns tempos pra cá não vem mais ninguém. Mas minha vida está melhor aqui do que no Estácio, porque eu não gasto dinheiro com passagem”.

**ALESSANDRA**

57 anos, ambulante e catadora de latinhas.  
Mora sozinha.

“Eu moro aqui faz muito tempo, mas não sei quanto tempo. Eu vivo de bico, vendo bebida, colete latinha, tudo aqui no Centro. Eu tenho problema de saúde, mas me cortaram a aposentadoria e não consegui mais receber o benefício. Eu gosto muito de morar aqui no Centro. Desde que eu vim de Minas Gerais, de Belo Horizonte, eu moro aqui no Centro. Eu era doméstica. Eu fiquei sabendo da inscrição no PNA através de uma amiga minha, a Irene. Eu fiz minha inscrição aí me chamaram. Antes eu morava na Rua do Livramento, de aluguel. Mas lá era muito ruim. A minha vida aqui tá melhor. Eu faço tudo aqui no Centro mesmo”.

## APARECIDA

82 anos, aposentada, mora sozinha.

“Eu sou do município de Campos. Antes eu morava aqui na Rua Frei Caneca. Mas eu tinha vida boa, eu tinha um companheiro com curso superior. Nós éramos de um outro nível social. Então, eu não gosto de morar aqui. Eu não me acostumo a morar aqui com pessoas de outros níveis. Eu era cozinheira, trabalhava numa casa de família de alto nível. Hoje eu sou aposentada e vivo do mínimo. Eu vim pra cá quando inauguraram o imóvel. Eu tenho conhecimentos políticos, eu nem precisei me inscrever pra vir morar aqui. Mas eu quero sair daqui desse prédio, porque os vizinhos são muito ruins. Eu moraria até em Del Castilho, em Bangu não. Eu fiz minha inscrição para conseguir morar em outro lugar, mas até agora eu estou esperando”.

“Eu gosto muito de morar no Centro porque é tudo mais fácil, tem tudo aqui, tem ônibus para todos os lugares. Eu sou filiada a instituição de serviço social do Mosteiro de São Bento. Então eu uso o hospital do Mosteiro de São Bento, que fica aqui no Centro mesmo. Eu faço natação num clube, na Rua da Lapa, que o banco Itaú patrocina para os idosos que não podem pagar. E eu faço compras aqui no mercado pertinho”.

“Eu tenho uma casa em Nova Sepetiba, que o Garotinho me deu. Mas eu não ia muito lá, porque era muito longe, então os policiais que faziam parte da milícia roubaram a minha casa. Eles invadiram a casa e um dia eu cheguei lá e tinha a família do policial morando nela. Daí eu entrei na justiça e eles devolveram a minha casa, mas eu não posso voltar porque eu tenho medo de ser morta”.

## RAIMUNDA

60 anos, aposentada, mora sozinha.

Reside no imóvel há 12 anos. Trabalhava com comércio na Rua Buenos Aires.

Renda de um salário mínimo.

“Eu morava na Rua Senador Pompeu, mas não era no número 34, era do outro lado. Quando eu estava na Rua Senador Pompeu eu fiz a inscrição na Rua República do Líbano porque fiquei sabendo que estavam reformando casarões, oferecendo cômodos. Eu soube do projeto através de um amigo que ficou sabendo e me avisou, um colega foi avisando para o outro. Tinha lá uma assistente social chamada Ana Paula, que era muito bacana, daí eu procurei ela. E saí da Rua Senador Pompeu direto para cá. Eu escolhi vir para cá, mas me ofereceram na Lapa e na Rua do Livramento, mas eu não quis. Na Rua do Livramento era um lugar perigosíssimo, naquele ambiente não dava para morar, o casarão foi até invadido. Lá ninguém morou”.

“Eu moro no Rio há 25 anos, morei na Vila da Penha, morei em Niterói. Agora eu sou aposentada, mas antes eu trabalhava aqui no Centro mesmo. Para mim, morar no Centro é a melhor coisa que tem, porque quando a gente quer ir na “cidade” a gente vai a pé e volta. Quando eu morava na Vila da Penha e trabalhava em Botafogo era muito difícil. Quando eu vim morar no Centro, nem se compara. Minha vida mudou muito, com certeza. Consegui o que eu queria que era morar num cômodo sozinha. Antes eu morava com uma colega”.

“Aqui no Centro eu não tenho parentes, eu tenho na Tijuca. Nós pagávamos um aluguel aqui, eu não lembro o preço no início, mas com o tempo foi baixando e então nos deram a Permissão de Uso. Era menos de R\$100,00. Aqui o cômodo é nosso, mas o prédio é da Prefeitura. Agora nós não pagamos mais nada pra Prefeitura. Só pagamos luz e condomínio. Por mês a gente paga uns R\$15,00 de condomínio. Antigamente tinha aqui um zelador, que era da Prefeitura, e a gente pagava uma taxa de manutenção. Daí saiu a ONG que prestava serviço pra Prefeitura e entrou a própria Prefeitura. Daí saiu o zelador, e agora é a gente que faz a manutenção. Por exemplo, no andar que eu moro, nós pagamos uma pessoa para lavar os banheiros. Tens uns moradores aqui que nós pagamos e eles fazem”.

“Esse espaço comum aqui no quintal é muito grande, não tinha necessidade de ser assim desse tamanho, eles poderiam ter feito um banheiro para cada quarto, mesmo que a gente pagasse um pouco mais para ter essa vantagem, valeria a pena. Porque aqui, é um lugar maravilhoso para se morar, eu adoro morar aqui. Tem uns vizinhos que não cooperam, mas a gente deixa pra lá. Mas a maioria dos vizinhos são ótimas pessoas. E todo mundo aqui é baixa renda”.

**LIZANDRA**

51 anos, cuidadora de idosos, mora com a filha.

Reside no imóvel há 12 anos. Antes morava na Rua Mem de Sá.

Renda da família é de R\$ 1500,00.

“Eu morava na Rua Mem de Sá, numa 'cabeça de porco'. Eu fiquei sabendo desse projeto através do meu irmão que trabalha na Prefeitura, aí ele me avisou e eu me inscrevi. Eu morei no morro da Mineira, no Catumbi. No Centro eu moro desde que eu nasci. Eu trabalho na Tijuca, tomo conta de idoso”.

“Moro aqui com minha filha, ela tem 23 anos. Ela trabalha na Rua Senador Pompeu, e estuda no colégio aqui na Rua Venezuela. O lugar onde eu morava era muito desorganizado, minha filha pegou até doença na cabeça, berne, por causa da sujeira. Agora minha vida está muito melhor, não tem nem comparação. Não quero sair do Centro de jeito nenhum. Inclusive eu me inscrevi no MCMV, mas pedi pra morar aqui no Centro, não quero ficar longe daqui do Centro. Aqui no prédio não é ruim, o problema é a enchente, porque quando chove a gente fica ilhado. Esse ano entrou água aqui dentro. O ruim daqui é isso. Dizem que vai melhorar por causa da Copa do Mundo, das Olimpíadas. Aqui é muito abandono, esgoto. Mas só isso é ruim, o resto é bom”.

“Quando eu preciso de tratamento, eu vou ao hospital na Praça Onze, Aqui tem hospital perto, mas eles precisam atender o pessoal que vem do subúrbio, então não consegui vaga. Daí tira a vaga da gente que mora aqui. De lazer aqui não tem nada. Minha filha sai pro Via Show, Olimpo. Na Lapa ela não gosta não”.

“A gente pagou uns 8 anos. Agora tem a Permissão de Uso. Se por acaso eu falecer, a minha filha fica com direito ao quarto. Mas quem morre e não deixa escrito pra quem quer deixar o quarto, daí a Prefeitura pega e dá pra outra pessoa”.

## PEDRO

65 anos, mora sozinho.

Reside no imóvel há 11 anos.

Antes morava no Bairro de Fátima (Centro).

É carioca, mas foi criado em Belém do Pará. Desde que chegou ao Rio de Janeiro habita na área central da cidade (morou no Estácio e na região da Central do Brasil). Trabalhava como ascensorista na Candelária. Renda de um salário mínimo.

“Eu nasci no Rio, mas fui criado no Belém do Pará. Daí eu voltei pra cá e ao chegar aqui eu morei no Estácio, depois morei na Central. Antes de vir pra o casarão eu estava no Estácio. Eu trabalhava ali na Candelária, de ascensorista. Eu sempre me dei bem aqui no Centro, é bom para tudo. Aqui tem hospital, o comércio é próximo, faço tudo por aqui. Eu faço um 'bico' aqui com os taxistas da rua, trabalho para eles fazendo entrega de boletos dos passageiros”.

“Aqui eu fiz uma inscrição e só depois de 3 anos que eu fui chamado. Aqui era diferente para a pessoa entrar, era mais difícil. Para vir morar aqui eu participei de três reuniões, tinha votação. E os próprios moradores votavam pra escolher quem vinha morar. Agora não é mais assim. A Prefeitura manda quem quer, a gente nem sabe quem são essas pessoas. Teve uma que veio do morro. A outra veio de um albergue. Essa gente não serve, elas estão só de passagem”.

“Eu morava na Rua Marcílio Dias, atrás do quartel. E a casa onde eu estava morando lá estava em inventário. Daí eu fui à Prefeitura sobre a situação do imóvel e fiquei sabendo desse casarão aqui”.

“Quando nós viemos para cá tinha uma ONG que cobrava da gente, mas era barato, não chegava a R\$100,00. Daí, quando o César Maia chegou, e eles tiraram a ONG Espiral e paramos de pagar o aluguel. Daí, começamos a pagar o Termo de Uso. Hoje a gente paga só luz e água”.

“Tem uma assistente social que vem aqui as vezes. Antigamente as assistentes sociais que conversavam muito com a gente, faziam reunião. Mas agora elas só vêm e anotam e pronto. Elas são muito ocupadas, tem muito lugar pra ir”.

“Eu não faço questão de me mudar não”.

**DANIELLE**

52 anos, mora sozinha.

Negou-se a ter a entrevista gravada.

Reside no imóvel há pouco mais de um ano.

Antes morava num loteamento em Nova Brasília, Bonsucesso.

Está desempregada. Último emprego foi na lanchonete Bob`s.

Recebe Bolsa Família. Negou dizer a renda.

Utiliza todos os serviços da região.

Hospital: Botafogo.

Comércio: Rua da Alfândega.

Lazer: Lapa.

Não faz questão de morar no Centro da cidade.

## GLAUCO

18 anos.

Reside no imóvel com a mãe e a irmã há 4 anos.

Antes moravam em Duque de Caxias.

Renda da família é de R\$1500,00.

“Minha mãe decidiu morar aqui porque é mais perto de tudo. E o transporte a gente pagava muito caro”.

“Eu sou estagiário, sou auxiliar administrativo da FIA, da Assistência Social da Benedita. E estudo na Praça da Bandeira. Minha irmã faz faculdade de Relações Internacionais na Universidade Estácio de Sá, aqui no Centro. Ela conseguiu bolsa de 100%. Minha mãe trabalha numa ONG chamada Idis aqui no Centro. E ela também tem parceria com a Ação da Cidadania, do Betinho. Ela sempre trabalhou aqui no Centro, nessa ONG ela está há 3 anos. Ela também trabalha coordenando campanha política, quando é época de eleição. Era do César Maia, mas aí muda de partido às vezes, depende do candidato. Já trabalhou para a Solange Amaral também”.

“Pela comodidade, é muito bom, porque eu faço tudo a pé. Tem mercado, hospital, lazer tem a Praça da Harmonia aqui do lado. Para me divertir eu vou na Praça da Bandeira. Nossa vida melhorou porque diminuiu muito o gasto com transporte. Além disso, o custo de vida aqui é mais baixo, o preço do supermercado lá é maior”.

“O tamanho aqui pra gente é muito pequeno, porque somos três pessoas. Mas mesmo assim é melhor do que morar lá. Lá a gente morava numa casa que era até grande, tinha dois quartos. Mas mesmo assim minha mãe preferiu vir pra cá por causa da comodidade. Esse lance do banheiro coletivo também é ruim, seria bom se fosse um banheiro só pra gente”.

## TERESA

68 anos, mora sozinha.

Residia no imóvel com um companheiro, que faleceu há 6 meses.

Mora no imóvel há 11 anos.

Antiga moradora do cortiço reabilitado da Rua Senador Pompeu, 34.

Trabalhou como copeira numa empresa prestadora de serviços, na Rua Sete de Setembro. Renda de R\$1020,00.

“Eu sou do Espírito Santo. Moro há quase 40 anos aqui no Rio. Quando eu cheguei aqui eu morava no Lote 32, indo pra Nova Iguaçu. Depois eu morei na Tijuca, na Rua Haddock Lobo, porque meu primeiro esposo trabalhava lá como zelador. Ele foi mandando embora, aí fui morar na Rua da Alfândega. Aí eu me separei dele e conheci o meu segundo marido. Com esse segundo marido eu morei junto quase 30 anos. Ele morreu há seis meses e me deixou esse cômodo aqui”.

“Nós morávamos só em lugar ruim. O lugar melhor foi esse aqui. Nós já moramos atrás da Central, depois na Rua do Livramento, numa 'cabeça de porco' horrível. Daí, moramos na Rua Senador Pompeu, 34, antes de terem reformado”.

“Na Rua Senador Pompeu era legal, tinha muito viado, travesti, sapatão. Mas o pessoal era legal pra caramba. O ruim é que eles brigavam muito, vivia tendo polícia lá. Lá tinha gente solteira, tinha casal, e tinha gente que morava com 4 ou 5 pessoas dentro de um quarto. Quem tomava conta de lá era a Dr. Carla, que era uma advogada. Depois passou para outra pessoa. Tinha um proprietário que cobrava da gente. Aí eu acho que ele estava devendo para a Prefeitura e então pegaram o casarão dele. Eu sei que foi uma confusão. Teve gente que aceitou a proposta da Prefeitura, teve outros que não aceitaram. Aqueles que aceitaram voltaram a morar nos prédios da Prefeitura. Lá a gente pagava uns R\$50,00. Aqui a gente teve época que pagava R\$140,00 no boleto, mas com o tempo foi baixando e no final a gente pagava só R\$12,00. Agora é uma beleza, não temos mais gasto com nada, só com a luz. O máximo que pagamos agora é R\$16,00 por mês”.

“Quando desocuparam o imóvel da Rua Senador Pompeu a Prefeitura nos indenizou com um dinheirinho pra gente alugar uma casa até eles terminarem esse projeto aqui. Acho que deram uns R\$700,00 pra gente. Nós ficamos morando de aluguel por quase 3 anos, pagávamos R\$200,00. Eles só indenizaram a gente para não dizer que não pagaram nada, porque a gente teve que pagar o aluguel com o bolso da gente. Nesses dois anos nós moramos na Rua Conselheiro Zacarias. Quando terminou a obra, a Prefeitura mandou um telegrama perguntando se a gente queria morar aqui. Nós fomos um dos primeiros moradores aqui”.

“Nós não fomos colocados de volta no casarão da Rua Senador Pompeu porque lá era financiado pela Caixa Econômica, e era muito cara a prestação.

E meu marido não tinha salário fixo porque ele era cantor. Lá precisava de uma renda de 500 e poucos reais. Na época a minha renda era de 300 e poucos reais. Daqui do prédio, eu e mais uns 2 moradores morávamos lá no casarão da Rua Senador Pompeu”.

“Eu adoro aqui. O único problema é uma vizinha que as vezes faz umas confusões, mas a gente não dá confiança não. O problema mesmo é o banheiro coletivo. O banheiro nunca está ocupado, mas é ruim porque ninguém lava. Se eu não lavar, ninguém lava. Eu lavo o banheiro do segundo andar, cada morador me paga R\$3,00 e aí eu lavo”.

“Pra mim faz diferença morar no Centro porque tem tudo perto, supermercado, farmácia, hospital. Minha filha mora em Jacarepaguá, tenho um filho que mora em Niterói e outro que mora em Alcântara. As vezes eles aparecem aqui. Minha filha até ofereceu de construir uma casinha pra mim no quintal da casa dela, mas eu não quero sair daqui. Eu tenho horror de Jacarepaguá. Eu só sairia daqui para morar no Méier, porque lá tem tudo também”.

“Agora tem vindo aqui a assistente social com uma advogada. De vez em quando eles vêm. Aqui ta chovendo muito, tem goteira. Já veio assistente social, engenheiro, mas eles não fazem nada. Eles vieram aqui uma vez perguntando sobre os banheiros coletivos, daí eu disse que precisava colocar azulejos. Eles anotaram, foram embora e não fizeram nada. Dava pra eles terem feito um banheiro dentro de cada casa”.

## ALUÍSIO

52 anos, enfermeiro, mora sozinho.  
Reside no imóvel há 5 anos.  
Renda de R\$1500,00.

“Eu sou gaúcho, estou no Rio há 8 anos. Eu já morei em Copacabana e depois no Engenho Novo, eu morava de aluguel. E depois vim morar aqui no casarão. Eu soube do programa no ônibus, umas pessoas estavam conversando sobre o assunto. Aí eu perguntei como fazia a inscrição e eles me informaram o endereço e fui lá no final de 2004. Em junho de 2005 eu fui chamado”.

“Eu presto serviço para uma empresa, ela fica na Tijuca. Para mim foi bom morar aqui na área central pois eu não tenho horário fixo para trabalhar. É uma cooperativa de técnicos de enfermagem que prestam serviços de *home care*. Então, se eles me ligam na madrugada, eu tenho que sair correndo e ir trabalhar. E morando aqui no Centro eu tenho mais acesso para me deslocar para qualquer lugar”.

“Eu gosto do casarão, mas tem alguns problemas. Eu estou brigando com a CEF e com a Prefeitura para resolver esse problema de infiltração no meu apartamento, que existe desde que eu vim morar aqui. E agora está dando problema na caixa d’água. Mas tirando esse problema, eu gosto daqui”.

“Eu faço tudo aqui no Centro. Lazer eu vou pra Copacabana, porque aqui só tem o Campo de Santana”.

**MARTA**

48 anos, reside no imóvel com o marido e duas filhas.

Trabalha no comércio.

Não informou a renda.

“Aqui no prédio eu moro há 7 anos, mas no Centro eu moro há 25 anos. Eu morava aqui no cortiço no número 51, aqui na Rua Senador Pompeu, aqui do outro lado da rua. Um dia chegou um homem lá dizendo que era da Prefeitura e botou todo mundo para fora. Ele mentiu dizendo que em 6 meses todo mundo ia poder voltar. Ele demoliu tudo e transformou ali num estacionamento. Depois nós descobrimos que ele não era da Prefeitura nada. Então eu fui morar numa casa alugada na Rua da Conceição. Eu fiquei sabendo sobre a inscrição no programa através de jornal. Lá era mais barato de morar”.

“Eu não quero morar em outro lugar de jeito nenhum. Desde que eu vim do Ceará eu moro aqui no Centro, aqui é meu mundo. Aqui tem tudo. Tem trabalho, tem colégio, tem hospital, tem comércio. Minhas filhas estudaram no Colégio Pedro II, meu marido trabalha ali no restaurante Amarelinho na Cinelândia. Eu trabalho aqui na Rua Camerino, e médico eu uso aqui no Souza Aguiar. Meu lazer é ir pra praia, ou então ir no Campo de Santana, eu faço caminhada lá. Minhas filhas freqüentam mais Botafogo”.

**VITÓRIA**

46 anos, reside no imóvel há 7 anos, com a mãe e com o filho.  
Renda familiar de R\$1200,00.

“Antes aqui era muito mal falado, mas agora é bom. Eu morava no Flamengo, num quartinho alugado. Depois morei no Catumbi. Eu soube da inscrição no programa pela televisão, numa reportagem. Fiz a inscrição e logo depois fui chamada. Aqui tem muita diferença, pois no quartinho que eu morava era um valor mais alto do que aqui. E outra diferença é que aqui um dia eu vou ser dona do apartamento. Se eu tivesse dinheiro, eu continuaria morando no Flamengo, porque tem mais área de lazer. Mas depois eu me acostumei com o Centro. O problema daqui é que só tem um supermercado, e é muito cheio”.

“Eu trabalho numa clínica cardiológica, com serviços gerais. É aqui perto, eu vou e volto a pé. Meu filho estuda aqui perto também. Mas o imóvel aqui é bem melhor, traz mais estabilidade. Aqui é pequeno, mas eu sei que é meu. No Catumbi era pior, eu tinha pavor daquele bairro, e o quartinho que eu morava lá era ruim. Quando o tiroteio rolava, era um perigo. Aqui não, a gente conhece todo mundo da rua, não tem perigo nenhum”.

**MIRIAM**

51 anos, mora sozinha.  
Reside no imóvel há 5 anos.  
Renda de R\$2000,00.

“Eu moro há 5 anos aqui. Antes eu morava na Ilha do Governador. Aqui minha vida está bem melhor porque é perto do meu trabalho. Eu trabalho como auxiliar de enfermagem aqui perto, na Santa Casa. Antes eu gastava uma hora para chegar no trabalho. Agora, eu chego no trabalho em 15 minutos. Eu uso tudo por aqui mesmo. Lazer eu gosto muito de ir na Lapa, no Centro Cultural Banco do Brasil também. Faço compras aqui no mercado, tudo aqui por perto”.

“Eu tinha um colega que me avisou sobre a inscrição no programa. Então chegou uma carta da Prefeitura me chamando para ir morar em Campo Grande num condomínio fechado, com dois quartos. Mas eu não quis morar em Campo Grande. Aí a moça da Prefeitura disse que tinha esse apartamento aqui vago e perguntou se eu me importava de ser um imóvel pequeno. E eu disse que não me importava de ser pequeno. Eu não queria morar num lugar longe porque eu gosto de sair a noite, e morando aqui fica mais fácil”.

“Eu acho ótimo aqui, só tem esse problema de infiltração que eles não resolvem. Quando chove eu fico ilhada aqui no apartamento. E a CEF fica jogando responsabilidade para a Prefeitura e a Prefeitura fica jogando responsabilidade para a CEF. Isso já tem quase dois anos. Na época, a Solange Amaral era secretária de habitação e ela ofereceu um cocktail para os moradores do prédio. Ela estava fazendo campanha política. Nós conversamos com ela sobre os problemas e no dia seguinte ela mandou um monte de engenheiro aqui. Eles falaram que iam estudar o caso e nunca mais voltaram”.

## CARMEN

78 anos, aposentada, continua trabalhando como copeira.  
Mora sozinha, reside há 6 anos no imóvel.  
Renda de R\$1200,00.

“Antes eu morava em Guadalupe. Eu sou aposentada, mas continuo trabalhando num cartório e lá eu fiquei sabendo da inscrição do programa. No cartório eu trabalho há 30 anos, trabalho como copeira. Em Guadalupe era ruim, era longe, eu gastava muito dinheiro com ônibus. Aqui eu gosto muito, e é perto do meu trabalho. Eu trabalho num cartório aqui na Avenida Presidente Vargas, então eu vou andando. Eu uso hospital por aqui mesmo, só uma vez que eu precisei usar o Hospital Miguel Couto. Mas até para andar de táxi, morando aqui fica mais barato. Em Guadalupe eu morava com meus filhos, numa comunidade. Lá a casa é grande. Tinha muito perigo morar lá, mas o problema mesmo era o transporte. Eu uso tudo por aqui mesmo, supermercado, hospital, tudo”.

**EDMAR**

46 anos.

Vive sozinho no imóvel, desde 2003.

“Antes eu morava no Santo Cristo, de aluguel, num cômodo nos fundos de uma casa. Aqui a situação é melhor do que lá, tinha infiltração, muita umidade. Aqui também tem problemas de umidade, problema de limpeza da caixa d’água, mas aqui é melhor. Eu até tinha condições de pagar um aluguel num lugar melhor do que aquele que eu morei, mas eu não gostava da idéia de ficar pagando aluguel, uma coisa que não ia ser minha. Eu preferia ter ido morar no imóvel da Rua do Livramento, porque aqui é complicado, pessoal arruma muita confusão, muito barulho”.

“Eu sou trabalhador portuário avulso, morava em Jacarepaguá e era atleta e vendedor. Mas eu fracturei a clavícula e voltei a ser trabalhador portuário. Eu sou envolvido com o Sindicato dos Portuários, tenho atuação política. Então eu sei tudo o que se passa aqui pelo Centro, sou articulador. Então eu fiquei sabendo do PNA, e fiz a minha inscrição no programa. Quando nós recebemos o imóvel foi preciso reformar tudo, porque o acabamento era de péssima qualidade. Eu queria fazer mais coisas, melhoras as condições no corredor do casarão, passar um verniz nas madeiras do piso, mas as pessoas aqui não se unem para melhorar as condições”.

“Pra mim faz muita diferença morar no Centro, porque eu trabalho aqui no porto, e eu resolvo tudo por aqui. Quando eu morava em Jacarepaguá eu demorava no transporte, gastava muito dinheiro. Eu faço tudo por aqui mesmo, hospital, lazer comércio, comprar no mercado. Faço tudo a pé. Só ando de ônibus quando minha bicicleta quebra. Tudo aqui é bom. Minha vida melhorou muito depois que eu vim pra cá, aqui não tem tráfico, não tem milícia. E o custo de habitação aqui é mais barato do que o aluguel que eu pagava. O tamanho do imóvel é bom pra quem mora sozinho, só o banheiro que podia ser um pouco maior”.

## ILDA

59 anos.

Mora com o marido, de 45 anos, desde 2003.

“Eu sou baiana de Salvador. Eu vim morar na rua onde tem o bondinho que vai para o Cristo Redentor, eu morei na chácara de uma família que ficava ali, na Rua dos Parecis. Antes de vir morar aqui na Rua Senador Pompeu, eu morei na Rua Riachuelo, no Bairro de Fátima, num conjugado alugado. Meu marido vivia muito angustiado em ficar pagando aluguel, pois a gente pagava uma coisa que não é sua. Então alguns colegas dele falaram sobre a inscrição no programa de moradia no Centro, então nós fomos sorteados e viemos morar aqui. Lá havia mais organização, pois havia um proprietário e ele resolvia os problemas. Agora minha vida não tá nem pior nem melhor, mas eu gosto muito de morar aqui no Centro. Eu trabalho na porta da Universidade Estácio de Sá vendendo doces. Eu chego lá as 14 horas e saio de lá de madrugada. E eu tenho muitos conflitos com a Guarda Municipal, e agora com o Prefeito Eduardo Paes está pior do que antes”.

“O meu lazer é aqui no Centro, eu vou a muitos blocos de carnaval, escolas de samba. Quando eu preciso usar assistência médica eu vou ao Hospital dos Servidores. O comércio também, eu faço compras só por aqui”.

“Meu marido é de Goiás, depois ele veio morar com a família na Baixada Fluminense. Ele também é camelô, mas ele não gosta, ele era ajudante de caminhão. Mas depois que ele ficou doente, ele não consegue mais trabalho de carteira assinada. Nossa renda está muito baixa. Quando nós viemos para cá a renda era muito boa, nós trabalhávamos na praia, vivíamos confortavelmente. Nos últimos tempos eu estou tendo dificuldade a pagar as contas, mas eu dou prioridade sempre ao pagamento do arrendamento residencial e ao condomínio, pois se eu não pagar isso, eu fico sem teto”.

“Eu recebi a chave daqui no dia 27 de novembro. Quando a gente chegou, eu comecei a arrumar o apartamento, porque eles entregaram isso aqui no 'grosso'. Na maquete eles apresentam tudo bonito, e quando a gente chegou aqui era tudo diferente. Tive que fazer até um chão melhor. Tivemos que colocar azulejo na cozinha, nos banheiros, porque eles entregaram tudo no cimento. Até as torneiras eram de plástico, e o chuveiro era como se fosse um cano. O tamanho de lá onde eu morava era o mesmo daqui. Eu pagava mais caro, mas era mais organizado”.

**FERNANDA**

30 anos.

Mora com o filho e o tio há 3 anos no imóvel.

Renda de R\$800,00.

“Eu moro aqui há 3 anos. Antes eu morava em São Cristóvão, lá nós morávamos em uma comunidade. Eu acho que agora minha vida está melhor, era mais perigoso lá, e eu tenho criança. Aqui o tamanho é melhor, a casa é melhor. Eu sou de Fortaleza. Eu trabalhava no Flamengo, mas agora não estou trabalhando”.

“Eu uso hospital daqui mesmo, não é bom, mas é o que tem. Pra lazer eu tenho que ir pro Flamengo ou pro Catete, porque aqui no Centro não tem parquinho para o meu filho. Supermercado eu uso aqui no Centro mesmo, esse que fica aqui próximo. Minha tia mora aqui no prédio, é a Neuza. Nós fizemos a inscrição na mesma época. Primeiro ela fez inscrição, depois ela me contou e então eu fiz a minha. Nós tivemos que fazer várias obras aqui, era tudo no 'grosso'. Fizemos pintura, trocamos o piso. O morador que morava antes não fez nada. Eu morava naquele apartamento lá nos fundos, aquele que está desativado por causa da umidade. Nós ficamos um ano lutando para sair de lá, então, quando o morador daqui saiu, nós fizemos a troca e viemos morar nesse apartamento. Nós fomos à defensoria pública, e então eles deram um prazo de 3 meses para mudar a gente do outro apartamento. Daí eles agilizaram o processo e nós saímos de lá”.

## CASSIANA

59 anos, mora com o marido no imóvel desde 2003.

“Todo mundo aqui chegou junto. Nós recebemos a chave em 27 de novembro de 2003. Aos poucos o pessoal foi chegando. Aqui embaixo chegaram em dezembro, eu cheguei em fevereiro, porque era ocupado pelos vigilantes, eles tomavam conta para que não acontecesse invasão. A gente tinha que vir rápido para não ocorrer o risco de invadirem. Eu morava em Realengo. Esse ano faz sete anos que estou aqui. Eu tenho uma casa própria lá, que ganhei de herança da minha mãe, mas daí surgiu essa oportunidade de morar no Centro. O meu marido foi na Prefeitura e viu o anúncio do Programa Novas Alternativas. E ele me inscreveu. Aí eu fui chamada aqui na Prefeitura, na Praça Pio X, e eles viram se os documentos estavam todos certos”.

“Eu era enfermeira, agora sou aposentada. Daí eu trabalhava com o meu irmão, e ele fez uma declaração de que eu ganhava uns R\$600,00. Eles exigiam que a renda fosse até mil e poucos reais. Aí tinha um administrador ali na Praça Pio X, que se chamava Torres, que ele fazia a seleção das pessoas. Fizeram uma eliminação pra ver quem tinha todos os documentos certinhos, e depois um sorteio. E nós fomos sorteados. E meus filhos tinham se casado, minha filha mora no Leme, meu filho mora em Vista Alegre, então, pra que eu precisava de uma casa grande? E meu marido trabalha aqui na Rua do Acre e eu trabalhava na Rua Treze de Maio. E nós levávamos mais de uma hora naquela maldita Avenida Brasil pra chegar aqui. As vezes a gente pegava trem lotado, soltava a pé e andava até o trabalho. Faz muita diferença morar aqui. Em Realengo não tem nada. Agora está melhorzinho lá. Aqui tem centro cultural, cinema. Esse domingo mesmo eu fui com os meus netos no CCBB, lá tem muita coisa pras crianças, uma biblioteca maravilhosa. E meu marido fazia faculdade de História na Universidade Candido Mendes, mas ele teve que trancar a matrícula. Ele é professor daquela língua Esperanto. E aqui parece que a gente não mora no Centro porque é muito silencioso, tem passarinho, beija-flor. E a gente sai e anda um pouquinho e já vê o Carnaval, o Saara”.

“Quando eu preciso de serviço de saúde eu me trato ali no Hospital dos Servidores. Esses centros culturais todos nós já visitamos. E a minha filha mora no Leme, então eu pego o ônibus aqui e rapidinho eu chego na casa dela. Se eu morasse em Realengo ia ser difícil. E aqui é perto da praia também. E eu moro no Centro e pago pouco. Eu pago R\$170,00 de arrendamento pra Caixa Econômica Federal, é um arrendamento de 15 anos. O nome do projeto é PAR. E tem mais o condomínio que é a água e a luz, que de condomínio fica 65 reais para cada unidade. Imagina só, morar no Centro pagando 200 e poucos reais!”

“A CEF colocou os piores materiais aqui. Cada um foi mexendo no seu imóvel. Quando era cortiço eram 36 cômodos. Agora são 23. Aqui, tudo de ruim que você pode imaginar existia aqui dentro: ponto de drogas, prostituição. As pessoas tinham medo de vir aqui, era muito mal visto na região”.

“Minha vida melhorou 100% desde que eu vim pra cá. Mas estamos abandonados pela Prefeitura. Esse imóvel é tombado mas a Prefeitura não faz nada do lado de fora, na fachada. Aquele rapaz ali do apartamento da frente colocou um ar-condicionado no lado de fora, mas vai ter que ser retirado. Isso foi teimosia dele. A CEF esteve aqui sexta-feira e deu um prazo pra ele retirar. Já foi notificado, e na terceira notificação ele é eliminado. Isso aqui é um prédio tombado. Dentro do cômodo a gente pode modificar tudo, mas no lado de fora não pode mexer em nada. A gente queria colocar uma antena, mas não deixaram. E eu faço parte do grupo social do condomínio. Aqui nós temos eleição, foi nesta sexta-feira, e a secretária da Caixa Econômica vem pra acompanhar a votação. E quando a gente precisa de reforma quem vê isso é a administradora que toma conta do prédio. Tem que colocar numa administradora porque se colocasse na minha mão pra todas as pessoas me pagarem o condomínio, você acha que todo mundo ia me pagar? Não ia! Então tem essa administradora que é contratada pela CEF. Duas pessoas já foram eliminadas por causa de pagamento de conta”.

**RAFAELLE**

74 anos, mora sozinha.

Mora no imóvel há 6 anos. Antes morava no bairro da Saúde.

É aposentada, mas continua trabalhando como manicure. Renda de R\$650,00.

“Desde que eu vim de Teresópolis eu moro aqui no Centro do Rio. Eu moro aqui nesse prédio há seis anos. Antes eu morava na Saúde, na Rua do Monte. Quando eu vim pro Rio, de Teresópolis, eu aluguei uma casinha aqui na Saúde, lá eu morei 25 anos. Era muito bom, mas começou a ficar com muita bandidagem, tinha tiroteio, vinha bala na minha janela, e quase acertou minha mãe. Daí eu fui morar na Praça da Bandeira, durante dez anos. Um amigo do meu irmão alugou o apartamento pra gente. Aí eu conheci uma freguesa e ela conhecia alguém na Prefeitura. E ela disse que ia sair um projeto de moradia no Centro da cidade. Ela me deu o telefone, eu liguei e eu fui na Praça Pio X e ela disse que tinha vaga. Aí eu vim e gostei, e vim morar aqui. Eu gosto muito daqui, minha vida está muito melhor. Aqui, para pagar, é mais em conta, apesar da casa ser pequena tem esse pátio grande. E os vizinhos são muito meus amigos. Eu uso hospital aqui na Rua Treze de Maio, banco também, pra fazer compras. A gente vai até a pé para a praia. Tem também o Campo de Santana, onde a gente faz caminhada. Foi uma coisa muito boa que aconteceu na minha vida. E aqui é mais em conta que morar em outro lugar. Na Praça da Bandeira eu pagava 300 reais de aluguel e mais 80 reais de condomínio. Agora é bem menos. Eu tenho meu filho que mora comigo. Mas ele esta no quartel, ele foi transferido. Mas as vezes ele vem para cá. A Prefeitura me ofereceu também um condomínio lá em Campo Grande, mas é muito longe, porque eu sou praticamente só. E eu trabalho na zona sul. Trabalho pouco, mas ainda trabalho”.

## ANA PAULA

42 anos, mora com o filho no imóvel há 6 anos.

Antes morava em São Cristóvão.

Está desempregada há dois anos. Trabalhava num trailer na Praça XV.

Renda era maior que R\$800,00.

Utiliza todos os serviços na região. Hospital Souza Aguiar.

O filho estuda na Escola Rivadávia (próximo a Central).

“Moramos eu e meu filho. Antes eu morava com minha filha também, mas ela se casou, mudou faz duas semanas. Eu gosto de morar no Centro porque está perto de tudo. Tem muitas qualidades de mercado, lojas, condução pra todos os lugares, fica mais fácil até para arrumar emprego. Porque morando no Centro não gasta muito dinheiro com condução, é só uma passagem. O ruim é final de semana, porque não tem nada. Meus filhos odiavam isso aqui. Mas hoje eles não saem daqui por nada. Eles adoram isso aqui. Só é ruim porque não tem padaria e mercadinho que funcione até mais tarde. Aqui a gente tem que fazer as compras no sábado de manhã pra estocar para o fim de semana, porque não tem nada aberto. Eu estou desempregada, então tem se tornado difícil morar aqui. Eu trabalhava num trailer na Praça XV, mas esse choque de ordem do nosso Prefeito acabou com meu emprego. Agora estou correndo até o risco de perder o arrendamento, estou bastante atrasada com o pagamento”.

“Quando eu trabalhava nesse trailer eu conhecia umas pessoas na Assembléia Legislativa e me deram um papel pra eu preencher, o papel do projeto Morando no Centro. Um ano depois a Prefeitura me ligou e me chamou pra conhecer o prédio. E um mês depois que ficou pronto nós já estávamos aqui dentro. Foi muito bom porque em qualquer lugar pra você comprar um imóvel é preciso de muito dinheiro de entrada. E aqui foi diferente, nós entramos e no mês seguinte começou a chegar os boletos para a gente”.

## SIMONE

42 anos. Mora com o companheiro e o filho no imóvel há 6 anos.

Antes morava no bairro de Santa Cruz.

Ela trabalha na área de informática, numa empresa que presta serviço para órgãos públicos na Cinelândia. Ele trabalha na construção civil.

“Eu moro aqui há seis anos. O meu marido mora há cinco anos. Eu morava em Santa Cruz. Eu fiz a inscrição e calhou de cair o sorteio para cá. Na hora da inscrição tinha uma escolha e eu optei pelo Centro e pela Pavuna (no Condomínio Tom Jobim). Mas aí eu fui sorteada aqui para o Centro. Minha vida melhorou bastante. Principalmente em relação à condução, porque antes eu demorava mais de duas horas pra chegar em casa. E agora eu estou próxima do trabalho. E a gente faz tudo por aqui, passeio, compras. Meu filho estuda numa escola particular aqui no Morro da Conceição. É o único morro sem favela, graças a Deus. Nós temos o Souza Aguiar, mas eu tenho plano de saúde pro meu filho. Pra mim foi uma mudança muito grande. Lá em Santa Cruz a gente tinha que pegar ônibus para ir ao hospital, mas aqui eu posso ir a pé se for o caso de ir pro hospital. Eu só pego ônibus para ir ao trabalho quando está chovendo muito. Antes havia a dificuldade de deslocamento, porque quem mora em Santa Cruz tem que passar por toda a Avenida Brasil”.