

**LUCIANA ALENCAR XIMENES**

**A TERRA QUE SURTIU: OS CONFLITOS NA  
TRANSFORMAÇÃO DOS VAZIOS URBANOS.**

**O caso do Parque Madureira.**

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 da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ.

Prof. Orientador: Adauto Lucio Cardoso

**Rio de Janeiro  
2018**

## CIP - Catalogação na Publicação

X6t Ximenes, Luciana Alencar  
A terra que surgiu: os conflitos na transformação dos vazios urbanos. O caso do Parque Madureira / Luciana Alencar Ximenes. -- Rio de Janeiro, 2018. 207 f.

Orientador: Adauto Lucio Cardoso.  
Dissertação (mestrado) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Programa de Pós Graduação em Planejamento Urbano e Regional, 2018.

1. Subúrbios. 2. Renovação Urbana. 3. Conflito Social - Rio de Janeiro (RJ). 4. Direito à Moradia. I. Cardoso, Adauto Lucio, orient. II. Título.

LUCIANA ALENCAR XIMENES

**A TERRA QUE SURTIU: OS CONFLITOS NA TRANSFORMAÇÃO  
DOS VAZIOS URBANOS.**

**O caso do Parque Madureira.**

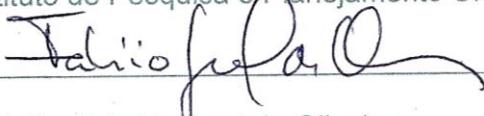
Dissertação apresentada ao Curso de Mestrado do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro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

Prof. Orientador: Adauto Lúcio Cardoso

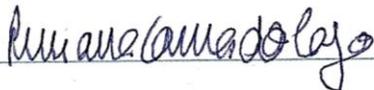
BANCA EXAMINADORA



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



Prof. Dr. Fabrício Leal de Oliveira  
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional - UFRJ



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



Prof. Dra. Maria Laís Pereira da Silva  
Escola de Arquitetura e Urbanismo - UFF

*A Maria Gabriela Sá Lima e a Marielle Franco que nesse ano trouxeram toda a dor do medo, a intensidade do amor e a força da alegria. Que venham novos tempos, mais leves, trazidos com amor e coragem por mulheres como vocês.*

## RESUMO

Este estudo busca avançar na compreensão da produção do espaço urbano a partir da análise do processo de transformação que resultou na criação do Parque Madureira, na zona norte da cidade do Rio de Janeiro, a partir dos seus conflitos pelo uso da terra. Como transformação entende-se a reconfiguração do ambiente construído incitada pela passagem de uma condição anterior atrelada a uma grande estrutura urbana para o seu novo uso como parque, um bem de consumo coletivo, promovendo um amplo processo de remoção forçada. Para tanto é realizada uma análise das leituras recentes acerca dos vazios urbanos no campo da crítica à produção capitalista do espaço e, em seguida, uma discussão sobre o ambiente construído enquanto mercadoria geograficamente ordenada, complexa e composta, tendo como foco as suas grandes estruturas de capital fixo enraizado à terra como capital imóvel e a formação de vazios urbanos a elas vinculadas. Tomando como base estas reflexões teóricas, é realizada uma análise sobre o processo de mudança no uso da terra para a implantação do Parque Madureira, inserindo-o no contexto recente de grandes projetos urbanos na cidade do Rio de Janeiro ao longo do “ciclo olímpico”. Esta análise tem especial interesse em destacar os processos decisórios envolvidos na criação do Parque Madureira e as relações de poder exercidas neste território singular da cidade. Ao longo de toda a discussão, os conflitos e as contradições são valorizados e explorados como elementos de contribuição para análise. Para operacionalização da pesquisa, utilizou-se de pesquisa bibliográfica, observação, entrevistas e idas a campo.

Palavras-chaves: Subúrbio. Renovação Urbana. Conflito Social. Direito à Moradia.

## RESUMEN

Este estudio busca avanzar en la comprensión de la producción del espacio urbano a partir del análisis del proceso de transformación que resultó en la creación del Parque Madureira, en la zona norte de la ciudad de Río de Janeiro, a partir de sus conflictos por el uso de la tierra. Como transformación se entiende la reconfiguración del ambiente construido impulsada por el paso de una condición anterior ligada a una gran estructura urbana para su nuevo uso como parque, un bien de consumo colectivo, promoviendo un amplio proceso de desplazamiento forzado. Para esto se realiza un análisis de la literatura reciente acerca de los vacíos urbanos en el campo de la crítica a la producción capitalista del espacio y, a continuación, una discusión sobre el ambiente construido como mercancía geográficamente ordenada, compleja y compuesta, teniendo como foco sus grandes estructuras de capital fijo enraizado a la tierra como capital inmóvil y la formación de vacíos urbanos vinculados a ellas. Tomando como base estas reflexiones teóricas, se realiza un análisis sobre el proceso de cambio en el uso de la tierra para la implantación del Parque Madureira, insertándolo en el contexto reciente de grandes proyectos urbanos en la ciudad de Río de Janeiro a lo largo del "ciclo olímpico". Este análisis tiene especial interés en destacar los procesos decisorios involucrados en la creación del Parque Madureira y las relaciones de poder ejercidas en este territorio singular de la ciudad. A lo largo de toda la discusión, los conflictos y las contradicciones son valorados y explotados como elementos de contribución para el análisis. Para la operacionalización de la investigación, se utilizó de revisión de literatura, observación, entrevistas y trabajo de campo.

Palabras clave: Suburbios. Renovación urbana. Conflictos sociales. Derecho a la vivienda.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

<b>FIGURA 1:</b> Impressões de “ <i>tanta casa sem gente, tanta gente sem casa</i> ” em imóveis vazios.....	37
<b>FIGURA 2:</b> Agrupamentos, tipos de espaços cotidianos e as razões de vacância (MACIEL, 2011).....	60
<b>FIGURA 3:</b> Vistas do Parque Madureira .....	75
<b>FIGURA 4:</b> Mapa de localização das favelas na XVRA, com destaque para aquelas atendidas pelo POUSO e pelo Programa Favela-Bairro .....	91
<b>FIGURA 5:</b> Box 01 .....	94
<b>FIGURA 6:</b> Inserção do Parque Madureira em relação às principais frentes de expansão do mercado imobiliário carioca e os “Clusters Olímpicos” .....	108
<b>FIGURA 7:</b> Box 02 .....	110
<b>FIGURA 8:</b> Eduardo Paes e sua afeição a Portela e Madureira .....	113
<b>FIGURA 9:</b> Espacialização dos principais investimentos materiais na Região de Madureira, na gestão de Eduardo Paes.....	115
<b>FIGURA 10:</b> Desapropriações ao longo dos corredores de BRT’s, entre os anos de 2009 e 2014, extraído de Faulhaber (2016). .....	119
<b>FIGURA 11:</b> Representação esquemática da remodelação do espaço para implantação do Parque Madureira .....	123
<b>FIGURA 12:</b> Prancha enviada à 50ª Premiação Anual IAB RJ, onde é apresentado o processo de compactação das linhas de transmissão e é retomada a agenda pública de criação de áreas verdes em Madureira. ....	124
<b>FIGURA 13:</b> Favela Vila das Torres e seu entorno.....	135
<b>FIGURA 14:</b> Vila das Torres antes da remoção e seu trecho remanescente .....	142
<b>FIGURA 15:</b> Aros olímpicos do parque Madureira ilustrando reportagens diversas .....	146
<b>FIGURA 16:</b> Parque Madureira como Boulevard Olímpico da Rio 2016.....	147
<b>FIGURA 17:</b> Imagens de divulgação e pontos de vista do visitante do Parque .....	149
<b>FIGURA 18:</b> Imagens da reportagem “Paes inaugura praia artificial no Parque de Madureira. Prefeito se anima e se banha em cachoeira artificial junto com frequentadores” .....	153
<b>FIGURA 19:</b> Inaugurações de trechos do Parque Madureira com a presença de membros da Portela e do Império Serrano .....	154

<b>FIGURA 20:</b> "Praça do Samba Paulo da Portela" com os brasões das duas maiores escolas de samba da região de Madureira (Portela e Império Serrano) .....	155
<b>FIGURA 21:</b> Box 3 (parte 01).....	156
<b>FIGURA 22:</b> Box 3 (parte 02).....	157
<b>FIGURA 23:</b> Mapa elaborado pela Secovl-Rio ilustrando o chamado “efeito UPP”, com a localização das UPPs e a indicação da valorização imobiliária registrada para imóveis residenciais de dois quartos.....	160
<b>FIGURA 24:</b> Linha cronológica (parte 01, de 1920 a 2005) .....	168
<b>FIGURA 25:</b> Continuação da linha cronológica (parte 02, de 2008 a 2013) .....	169
<b>FIGURA 26:</b> Continuação da linha cronológica (parte 03, de 2013 a 2016) .....	170
<b>FIGURA 27:</b> Registros de atividades de lazer no Parque Madureira.....	173
<b>FIGURA 28:</b> O uso da praia artificial e seu entorno .....	174
<b>FIGURA 29:</b> “Camarotes” e os trabalhadores ambulantes cadastrados .....	183
<b>FIGURA 30:</b> Banho como atividade de lazer no Parque .....	184
<b>FIGURA 31:</b> Imagens do processo de transformação da estrutura da antiga CCPL, dando lugar ao Conjunto Habitacional Nova CCPL.....	1999
<b>FIGURA 32:</b> A Maravilha em seus vários momentos, desde a ocupação até a ameaça de remoção pelo projeto do VLT .....	2033
<b>FIGURA 33:</b> O antigo Moinho Central, a Favela do Moinho e seus sucessivos incêndios .....	2077

## LISTA DE GRÁFICOS

<b>GRÁFICO 1:</b> Composição das fontes de recursos destinados aos "legados olímpicos" e ao Parque Madureira. ....	127
<b>GRÁFICO 2:</b> Distribuição dos recursos municipais aos “legados olímpicos” e ao Parque Madureira.....	128
<b>GRÁFICO 3:</b> Número de unidades disponíveis para a venda em bairros da cidade do Rio de Janeiro (jan/2011 a dez/2013). ....	166

## LISTA DE TABELAS

<b>TABELA 1:</b> Empreendimentos na XV RA a partir de dados da ADEMI (2008 a 2013) .....	163
<b>TABELA 2:</b> Posição do bairro de Madureira em relação aos demais bairros da cidade quanto ao número de unidades vendidas, no período de 2010 a 2014. ....	165

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	9
1.1 Delimitando a questão .....	9
1.2 Objetivos .....	15
1.3 Metodologia .....	16
1.3.1 Recorte espacial.....	16
1.3.2 Operacionalização da pesquisa .....	18
1.4 Apresentação do texto.....	33
<b>2 O DEBATE SOBRE O VAZIO NA PRODUÇÃO CAPITALISTA DA CIDADE</b> .....	35
2.1 Vazios urbanos na crítica à produção capitalista da cidade .....	35
2.2 Vazios urbanos no campo normativo.....	44
2.3 Vazios no senso comum popular .....	50
<b>3 OS VAZIOS URBANOS: SUAS BASES METODOLÓGICAS E UM NOVO RECORTE A PARTIR DAS GRANDES ESTRUTURAS URBANAS</b> .....	54
3.1 Discussão sobre bases metodológicas para estudo dos vazios urbanos...55	
3.2 Os vazios das grandes estruturas urbanas .....	62
3.3 Transformações e renovações: do capital fixo aos bens de consumo .....	70
<b>4 PARQUE MADUREIRA: um processo de transformação</b> .....	75
4.1 Madureira: centralidade, imagem e identidade.....	76
4.2 Antecedentes do projeto .....	97
4.3 Parque Madureira como grande projeto urbano .....	103
4.4 Madureira no “Rio competitivo” .....	109
4.5 A terra que surgiu .....	121
4.6 Vilas das Torres e sua remoção.....	131
4.7 “Projeto político, projeto de governo” .....	143
4.8 A implantação do Parque Madureira e a produção empresarial .....	157
<b>5 CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	171
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	188
<b>APÊNDICE A - CCPL</b> .....	195
<b>APÊNDICE B - MARAVILHA</b> .....	200
<b>APÊNDICE C - FAVELA DO MOINHO</b> .....	204

## 1. INTRODUÇÃO

### 1.1 Delimitando a questão

Considerando a profunda desigualdade social e exclusão territorial que marca as cidades brasileiras, acredito ser necessário considerar em nossas análises o conflito urbano como elemento intrínseco aos processos de produção do espaço. Apesar de estes conflitos expressarem-se por diferentes meios, eles têm sido continuamente silenciados pelo discurso hegemônico de produção e acumulação de capital através da urbanização. Na cidade do Rio de Janeiro, a adoção do modelo de planejamento estratégico tem reforçado o silenciamento dos conflitos em prol da garantia da competitividade da cidade no cenário global.

Sendo a moradia um direito garantido por nossa legislação nacional<sup>1</sup> e intrínseca à vida como hoje conhecemos, a sua condição de precariedade para uma grande parcela da população é uma das principais origens dos conflitos urbanos protagonizados por movimentos de luta por moradia e pela população sem-teto de forma mais ampla. Em áreas das cidades que são de interesse do mercado imobiliário e que têm recebido grandes investimentos para a sua valorização, as moradias precárias expõem os custos sociais destas intervenções. Diversas têm sido as estratégias para a não exposição destes conflitos, dentre as quais se destacam a remoção forçada e o reassentamento da população de baixa renda em regiões periféricas da cidade. A partir de dados levantados pelo Dossiê do Comitê Popular da Copa e Olimpíadas do Rio de Janeiro (2015), no período de 2009 a 2015, 22.059 famílias foram removidas por intervenções do poder público. Em uma conta rápida podemos dizer que, neste período de sete anos, uma família foi removida a cada dia na cidade do Rio de Janeiro. Como nos alertam Galiza, Vaz e Pereira da Silva (2014), é importante compreendermos que, apesar de ganhar novas dimensões e visibilidades nos últimos anos, a “solução remoção” é parte de uma ação política permanente, que encontra nas conjunturas específicas de cada período as suas justificativas.

Para aqueles que participam do debate crítico sobre a cidade, uma das grandes formas de manifestação dos conflitos urbanos é o contraste entre o grande estoque

---

<sup>1</sup> Em 2000, passada mais de uma década de sua aprovação, a Constituição Federal passou a definir a moradia como um direito social por meio da Emenda Constitucional nº 26/00, em seu artigo 6º.

de terras vazias em áreas bem localizadas sob o controle do mercado imobiliário e o grande número de famílias sem acesso à moradia adequada pelo elevado preço desta mercadoria e pela insuficiente e ineficiente produção pública. Como destacado por Maricato (2000), o que aparece como contradição deve ser compreendida como parte do processo de urbanização capitalista. Para a autora, “A retenção de terras e imóveis edificadas urbanos vazios é um dos motivos da carência habitacional e dos preços inacessíveis” (2005, p. 03). Apesar da ocupação de terras aparecer como um momento contraditório, ela é funcional para a reprodução deste modelo de cidade, sendo estrutural e institucionalizada (MARICATO, 2000).

A força dos conflitos urbanos foi definidora de grande parcela de meu percurso de formação profissional como arquiteta urbanista. Destaco aqui duas experiências que considero ter contribuído para a formulação da questão que neste estudo busco tratar. A primeira delas é a ameaça de remoção em torno da implantação do Veículo Leve sobre Trilhos na cidade de Fortaleza, a qual acompanhei enquanto membro do Canto (Escritório Modelo de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Ceará)<sup>2</sup>. Este projeto propôs a readequação de antigos trilhos para o funcionamento deste novo equipamento e a remoção de milhares de famílias que compõe as “comunidades do trilho”. Este conjunto linear de favelas distribuiu-se nas margens do antigo eixo ferroviário, atravessa uma grande porção da cidade e possui uma população estimada de 34 mil habitantes. A partir da resistência popular e do apoio de entidades como a Defensoria Pública do Estado do Ceará, o projeto passou por alterações como mudanças no seu traçado e na localização das futuras estações, reduzindo as 3000 remoções inicialmente previstas para pouco mais de 2000<sup>3</sup>. A segunda experiência deu-se na elaboração da pesquisa fundiária para fins de regularização urbanística e fundiária do Turano e da Formiga, favelas que ocupam o maciço da Tijuca na cidade do Rio de Janeiro. Neste caso, eu já atuava como arquiteta urbanista e chamava minha atenção o contraste entre a elevada densidade construtiva dessas favelas e o vazio inviolado das áreas sob as linhas de transmissão elétrica que por elas passavam. O respeito a essa fronteira – impressa no espaço com pequenos marcos de trilhos de trem fincados no chão do morro formando duas longas linhas paralelas em meio à vegetação – parecia ter pouca relação com a restrição ao uso

---

<sup>2</sup> Esta discussão é retomada no caso do Maravilha, apresentado no Apêndice B deste caderno.

<sup>3</sup> O caso do projeto de implantação do VLT em Fortaleza será retomado no tópico “Os vazios das grandes estruturas urbanas”, quando trato da favela da Maravilha.

imposta pelo risco, já que grande parte destas favelas encontrava-se em áreas de risco geológico que aparentavam ser mais eminentes do que acidentes que pudessem vir a ocorrer com cabos de transmissão de energia.

A presença marcada de grandes estruturas urbanas (em Fortaleza, o eixo ferroviário, e no Rio de Janeiro, as linhas de transmissão de energia) parece permear estas duas experiências, agindo na configuração do ambiente construído e nos seus conflitos. Nos dois casos, o entorno destas estruturas era ocupado por soluções de moradia das classes populares que não encontravam o acesso a esse bem no mercado imobiliário formal ou pela produção pública. As ocupações se davam em trechos de terras de formatos irregulares, as quais podemos considerar como resíduos do parcelamento do tecido urbano, e que pareciam estar “protegidas” do interesse dos grandes capitais produtores do espaço urbano por sua localização e condição de exposição às grandes estruturas<sup>4</sup>.

Como na experiência vivenciada em Fortaleza, uma parte significativa dos espaços das grandes cidades brasileiras que passaram por processos de transformação urbana no período recente compartilha de sua condição espacial definida por grandes estruturas urbanas, em especial aquelas que passam por mudança no uso após a sua desvalorização. As especificidades destas estruturas, em especial sua grande escala e o grande volume de capital empregado para sua criação, colocam a necessidade destas transformações ocorrerem como grandes projetos urbanos protagonizados pelos grandes agentes produtores do espaço urbano.

Apoiando-nos na leitura das obras de Marx feita por Harvey (2013), compreendemos que, enquanto estas estruturas abrigam seu uso original, elas se inserem na produção capitalista como instrumentos de trabalho – assim como as ferramentas, máquinas e fábricas. Por seu uso na produção de mais-valor, mobilizadas como alavancas para a acumulação, estas estruturas são classificadas como capital fixo.

Quando os vários instrumentos de trabalho são produzidos como mercadorias, trocados como mercadorias, produtivamente consumidos dentro de um processo de trabalho consagrado à produção de mais-valor e, no fim de sua vida útil, substituídos por novas mercadorias, eles se tornam, no léxico de Marx, capital fixo [...] O capital fixo é, então, apenas aquela parte

---

<sup>4</sup> Em seu artigo “*Megaeventos e informalidade urbana. Discutindo o direito à cidade em Fortaleza*”, Clarissa Freitas (2015) refere-se a esta proteção das “comunidades do trilho” contra os interesses do mercado imobiliário de Fortaleza devida à sua proximidade com o ramal ferroviário de transporte de cargas, ainda em operação.

da riqueza social total, do estoque total de bens materiais, que é usada para produzir mais-valor. (HARVEY, 2013, p. 282-283)

Aquelas estruturas que desempenham o papel de capital fixo na produção capitalista têm seu tempo de vida útil dado por determinações sociais imprevisíveis, que respondem ao ritmo das mudanças tecnológicas. E à medida em que perdem seu valor de uso no processo de produção, perdem também seu valor. Estas indicações feitas por Harvey (2013) nos alertam para o papel essencial das mudanças tecnológicas na definição do valor de uso, e com isso do valor, das estruturas que desempenham o papel de capital fixo, sendo com isso protagonistas das “revoluções de valor”.

As grandes estruturas urbanas às quais me detenho neste estudo possuem especificidades em relação ao capital fixo de forma ampla por serem de larga escala e grande durabilidade. Apesar da grande durabilidade ser desejável ao capitalista por reduzir custos com a renovação de itens, a longa extensão no tempo também acresce o risco à desvalorização por mudanças tecnológicas que possam surgir e ser empregadas na produção. Por sua vez, por possuírem uma larga escala, exigem um grande esforço inicial que em uma era capitalista avançada é alcançado pela concentração e centralização de capital e por um sistema de crédito sofisticado (HARVEY, 2013, p. 305). A sua condição como capital fixo imóvel também coloca às grandes estruturas urbanas a especificidade de serem mercadorias que têm na localização um atributo fundamental.

Como visto, é o uso que atribui a uma grande estrutura urbana o papel de capital fixo na produção capitalista. Nos casos onde estas estruturas sofrem com processos de desvalorização e perdem seu valor de uso, elas deixam seu papel de capital fixo e tornam-se disponíveis para serem ressignificadas no espaço urbano. Ferrovias e rodovias das grandes cidades brasileiras que no passado foram intensamente utilizadas para transporte de insumos e produtos atendendo à produção industrial, mais recentemente passaram a inserir-se na esfera do consumo, realizando transportes de passageiros, ou foram desativadas. Em alguns casos, estas estruturas já destituídas de seu uso original passam por processos de depreciação que, por sua condição de capital fixo imóvel, também se estendeu ao seu entorno como uma externalidade negativa (HARVEY, 1980).

Nas discussões sobre os vazios urbanos, os terrenos impactados pela desvalorização das grandes estruturas urbanas são abordados sob diversas matrizes

metodológicas. De modo geral, grandes construções fabris que perderam seus usos e, com isso, sua condição como capital fixo da produção capitalista são identificados como vazios edificados. Já terrenos contíguos a grandes estruturas desvalorizadas são comumente inseridos nas análises como vazios fundiários ou vazios não edificados. Em algumas análises, podemos localizar terrenos vazios vinculados a grandes estruturas sob a chave dos vazios promovidos por problemas como a irresolução jurídica sobre sua propriedade ou em litígio, já que em grande parte estas estruturas compõem o capital das empresas que as utilizavam e são oferecidas para quitação de dívidas com o poder público em processos longos e comumente irresolutos.

Neste estudo pretendo acionar a discussão sobre os vazios urbanos, porém tendo minha análise centrada neste tipo específico de vazio que tem sua origem nas grandes estruturas de capital fixo intrincadas no tecido urbano. Não reconheço neste tipo de vazio uma forma estática, mas sim um recorte em um processo mais longo, no qual a terra urbana encontra-se disponível para a mudança de uso. Interessa-me dar visibilidade a este tipo singular de vazios urbanos por acreditar que eles me permitam traçar um caminho de análise sobre os momentos de renovação e transformação do ambiente construído, em especial sobre quais atores estão coordenando o processo e em qual sentido, para com isso avançar na compreensão da produção capitalista da cidade.

Tomo da discussão feita por Maricato (2002, 2005) o entendimento de que a existência dos vazios urbanos exacerba os conflitos urbanos, não só destacando a desigualdade do acesso à terra urbana como sendo um dos principais motivadores da exclusão de grande parte da população urbana do acesso à moradia. Considerando este tipo específico de vazio que aqui discuto, podemos perceber que os processos de transformação e renovação destes espaços intensificam estes conflitos em torno do uso do solo. Neles, há o rompimento das condições de desvalorização que por vezes permitiram a permanência das moradias das classes populares no espaço de grandes estruturas urbanas que perderam seu uso original ou em terrenos no seu entorno que são impactados por suas externalidades negativas. A partir de grandes projetos urbanos, os grandes agentes produtores do espaço têm atuado buscando eliminar o uso pouco rentável dado pelas classes populares a estes terrenos e configurá-los para abrigar usos mais condizentes com os processos de acumulação por urbanização.

Em diversos casos recentes nas grandes cidades brasileiras (dos quais aqui apresento em apêndices deste caderno a CCPL na cidade do Rio de Janeiro<sup>5</sup>, a Maravilha em Fortaleza<sup>6</sup> e a Favela do Moinho em São Paulo<sup>7</sup>), a transformação e renovação destes espaços têm levado a grandes ameaças de remoções forçadas e à substituição das antigas moradias por bens de consumo coletivo como parques e conjuntos habitacionais. Estas ações trazem a valorização imobiliária do terreno em si e do seu entorno, o incentivo financeiro ao mercado da construção civil, o lucro pelos juros e pelo crédito utilizado na viabilização das grandes obras e do grande desembolso inicial para a aquisição da moradia pelas famílias realocadas. Deve-se considerar ainda que a própria ação de remoção das ocupações são fatores de valorização do mercado imobiliário de seu entorno, especialmente pelo forte estigma das tradicionais soluções de moradia das classes populares.

Para aproximar-me destas questões, o Parque Madureira, localizado na Zona Norte da cidade do Rio de Janeiro, foi escolhido como objeto de pesquisa. A cidade do Rio de Janeiro, tem se colocado como laboratório das práticas neoliberais em curso no Brasil, adensado por suas especificidades locais, tendo sido palco de grandes intervenções urbanas e do agravamento das disparidades sociais na última década, período em que foi inserida no circuito mundial de megaeventos (Jogos Pan-americanos, Copa das Confederações, Copa do Mundo FIFA, Jogos Olímpicos etc.). O Parque é um dos grandes projetos urbanos realizados na cidade neste período, inserido no programa Cidade Olímpica como um dos principais projetos da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro durante a gestão de Eduardo Paes. Através de um grande investimento financeiro em avanços tecnológicos, foi promovida a compactação de linhas de transmissão de energia operadas pela Light (Empresa de Energia Elétrica concessionária do município) e liberado um amplo terreno que foi transformado em parque urbano linear, recebendo o nome Parque Madureira.

Apesar da intenção do Poder Público de realizar uma intervenção em Madureira a partir da liberação deste terreno existir desde a década de 1990, somente na gestão do prefeito Eduardo Paes o terreno “surgiu” e o projeto do Parque foi desenvolvido. Seguindo a forma como se deram os demais projetos urbanos deste período, o Parque Madureira foi construído com a contratação de duas grandes empreiteiras, Delta e

---

<sup>5</sup> Ver Apêndice A.

<sup>6</sup> Ver Apêndice B.

<sup>7</sup> Ver Apêndice C.

Dimensional, que possuem forte atuação em obras públicas na cidade do Rio de Janeiro. Apesar desta similaridade, o Parque Madureira distingue-se dos demais projetos do período por ter seu custo arcado exclusivamente com orçamento municipal, não lançando mão de fontes federais através de programas como o PAC (Programa de Aceleração do Crescimento).

Até o “surgimento” do terreno para a implantação do Parque, uma faixa de terreno paralela às linhas de transmissão era ocupada por cerca de mil famílias que formavam a Vila das Torres. Algumas famílias eram chefiadas por agricultores que trabalhavam como comodatários da Light nas hortas urbanas localizadas sob as torres de transmissão<sup>8</sup>. Apesar dos fortes vínculos entre as famílias e seu local de moradia, elas foram inseridas na grande “onda de remoções” em curso da cidade e que marcou a gestão do então Prefeito. Parte destas famílias recebeu indenizações e outra parte foi realocada em conjuntos habitacionais no bairro de Realengo.

Tomo, então, o Parque Madureira como caso exemplar de grandes projetos urbanos de transformação e renovação de vazios atrelados a grandes estruturas que perderam sua função como capital fixo de produção e que acentuam os conflitos urbanos pelo acesso à terra. Nesta análise, serei guiada pelo interesse em conhecer como se deu este processo de mudança de uso do solo que levou à formação do Parque; quais os caminhos dos processos decisórios internos ao Estado, suas interações com as relações de poderes locais e com os grandes agentes produtores do espaço urbano; e como este projeto interage com a histórica questão da moradia na cidade do Rio de Janeiro por meio dos conflitos que dele surgiram.

## **1.2 Objetivos**

Este estudo busca avançar na compreensão da produção do espaço urbano em uma análise do processo de transformação que resultou na criação do Parque Madureira a partir dos seus conflitos pelo uso da terra. Como transformação entende-se a reconfiguração do ambiente construído incitada pela passagem de um espaço de condição atrelada a uma grande estrutura urbana para o seu novo uso como parque, um bem de consumo coletivo, promovendo um amplo processo de remoção forçada.

---

<sup>8</sup> Alguns estudos sobre a Vila das Torres e o Parque Madureira reforçam que a denominação de todo o conjunto de famílias sobre este nome foi acionada como estratégia de fortalecimento nas negociações durante as remoções (DE SOUZA, 2015; ARRUDA; DE SOUZA; MARY, 2016). Antes da acentuação deste conflito, as famílias denominavam seu território com nomes diversos para cada porção, sendo Vila das Torres a denominação dada somente ao núcleo inicial da ocupação. Esta questão será desenvolvida ao longo da pesquisa, porém para simplificar a exposição seguirei a estratégia dos moradores e utilizarei aqui o nome “Vila das Torres” como correspondente ao território como um todo.

Os objetivos específicos apresentados a seguir são propostos com o intuito de complementar e viabilizar o objetivo geral. São eles:

- Analisar e sintetizar as leituras recentes acerca dos vazios urbanos no campo da crítica à produção capitalista do espaço;
- Avançar na compreensão do ambiente construído (enquanto mercadoria geograficamente ordenada, complexa e composta) a partir das suas grandes estruturas de capital fixo enraizado à terra como capital imóvel e na formação de vazios urbanos a elas vinculadas;
- Analisar como se deu a mudança no uso da terra para a implantação do Parque Madureira, inserindo-o no contexto recente de grandes projetos urbanos na cidade do Rio de Janeiro;
- Lançar luz sobre os processos decisórios do poder público para a reconfiguração do espaço com a criação do Parque Madureira, tendo especial atenção às relações de poder exercidas neste território singular da cidade;
- Analisar os conflitos em torno da mudança de uso da terra dada neste processo de transformação com foco nas remoções forçadas, inserindo-as no contexto amplo da cidade na conjuntura recente onde esta prática ganhou grandes proporções.

### **1.3 Metodologia**

#### **1.3.1 Recorte espacial**

O estudo parte da intenção em tratar de um recorte teórico específico: os vazios urbanos impactados por grandes estruturas de capital fixo incorporado à terra e suas interações com a produção do espaço urbano contemporâneo nas grandes cidades brasileiras. Para trabalhar essa temática, o estudo recorre ao caso da implantação do Parque Madureira. O Parque tem cerca de 93 mil metros quadrados, indo desde o “coração de Madureira”, no entorno do Mercado de Madureira, até as proximidades da Av. Brasil, cortando os bairros de Madureira, Turiaçu, Rocha Miranda e Guadalupe. Ele se desenvolve ao longo de uma faixa de terrenos anteriormente ocupada por linhas de transmissão de energia da Light (Empresa de Energia Elétrica concessionária do município), uma linha ferroviária auxiliar (ramal Belford Roxo), a favela Vila das Torres e uma horta urbana linear que acompanhava as linhas de alta tensão. A partir de um processo de compactação das torres de alta tensão, foi reduzida a sua faixa *non aedificandi* (FNA) e então liberado o espaço para nova

ocupação. O Parque então percorre esse espaço linear que *surge*, sendo desenvolvido em diversos trechos que compõem o seu projeto completo, dos quais o primeiro foi inaugurado em junho de 2012, aquele que seria o penúltimo (localizado no bairro de Guadalupe) foi inaugurado em janeiro de 2018 e o último apresentado no projeto não possui previsão de execução.

A implantação do Parque ocorre em um momento de grandes obras urbanas na cidade do Rio de Janeiro, dentre elas dois corredores de transporte público, TransCarioca e TransBrasil, que passam nas proximidades do Parque, a sul e a norte respectivamente. Diante da pretensão de aqui serem discutidas questões relativas à produção capitalista do espaço da cidade, a área de análise transcende o entorno imediato do Parque, considerando essas novas estruturas no entorno de Madureira. É também determinante para a delimitação do recorte espacial da área de estudo para além do entorno imediato do Parque a significativa relevância de Madureira enquanto centralidade da Zona Norte da cidade. Tendo a cidade do Rio de Janeiro como possuidora de uma territorialidade marcada pelas categorias duais de “Zona Norte” e “Zona Sul” (DEZOUZART CARDOSO, 2010; CARNEIRO, 2009), ao realizarmos um estudo sobre Madureira passamos a estar comprometidos com os significados da territorialidade carregada por esse local e as suas “tradições” (como “samba”, “jongo”, “cultura” e “subúrbio”).

Na literatura crítica recente sobre a produção capitalista do espaço urbano, a cidade do Rio de Janeiro tem ganhado destaque. Sua condição como cidade sede de megaeventos esportivos, a aplicação de um modelo de Planejamento Estratégico, sua cartela de grandes projetos urbanos e a recente onda de remoções ocupam diversos estudos de grande peso para o avanço do campo. Projetos como o Parque Madureira, que durante a realização dos Jogos Olímpicos transformou-se em um dos Bulevares Olímpicos da cidade, têm sido comumente analisados sobre esse viés. A escolha por trabalhar um objeto de estudo na cidade do Rio de Janeiro surge inserida nessa gama de produções que instigam novas pesquisas, acentuada pela minha inserção enquanto pesquisadora na cidade do Rio de Janeiro e durante alguns anos técnica operadora de políticas públicas. Porém, ao lançar o olhar para a Zona Norte encontramos novos desafios e questões. Sendo uma região pouco explorada no âmbito dessa produção recente que aqui ressalto, ela possui especificidades e parece trazer, junto com a “tradição” que marca esse território, as contradições presentes na produção do espaço urbano que, mesmo ao ganhar uma roupagem de políticas

neoliberalizantes, é capaz de conciliar práticas “antigas” de governança. Ao aproximarmos-nos da zona norte e em especial de Madureira após o fim de uma longa gestão municipal singular como foi a de Eduardo Paes, questões como as “antigas” práticas clientelistas e as diferentes relações de poder exercidas nesse território ganham destaque como as Escolas de Samba e o Jogo do Bicho (CHINELLI; MACHADO DA SILVA, 1993; SANTOS, 2006; ZALUAR, 1985). E assim, a cidade do Rio de Janeiro enquanto espaço no qual se insere nosso objeto de estudo parece ganhar densidade e abrir novas possibilidades de análises.

A implantação do Parque Madureira ganha complexidade e permite um aprofundamento nas reflexões sobre os conflitos urbanos diante da grande ação de remoção que o envolveu. A remoção da Favela Vila das Torres, concluída em 2013, atingiu mais de mil famílias, das quais a maior parte recebeu indenização e as demais optaram entre a compra assistida e o reassentamento em apartamentos em um conjunto habitacional no bairro de Realengo (COMITÊ POPULAR, 2015). Estas remoções ocorrem em um contexto mais amplo de uma onda de remoções justificadas pela realização de grandes intervenções urbanísticas.

### 1.3.2 Operacionalização da pesquisa

Pretendo ao longo desse tópico explicitar os caminhos da pesquisa a partir da apresentação dos métodos utilizados. Como é comum às pesquisas qualitativas, os métodos empregados têm bases nos princípios gerais disponíveis na literatura, porém reconhecendo as especificidades do objeto e da experiência da pesquisa em si houve “improvisos” que aqui tento registrar. Reconhecendo ainda que a pesquisa tem seus passos preconizados pelo meu julgamento enquanto pesquisadora, pretendo tornar explícitas as bases destes julgamentos sempre que possível para que o leitor tenha autonomia em suas interpretações e clareza nas formulações daquelas que são trazidas no texto (BECKER, 1993).

A pesquisa aqui proposta tem como ponto de partida a inquietação diante da necessidade de delimitação de um objeto teórico formulado a partir da observação dos processos em curso na produção do espaço urbano. O seu foco é voltado para os conflitos em torno dos processos de reestruturação de vazios urbanos impactados por grandes estruturas de capital fixo incorporado à terra, havendo uma substituição de usos menos rentáveis, como a ocupação para moradia das classes populares, por usos mais favoráveis à acumulação do capital. Para construção dessa chave teórica foram acionados alguns recursos metodológicos aqui explicitados.

A princípio recorreu-se ao levantamento de casos exemplares do processo que se buscava visibilizar. Foram então identificados e sistematizados alguns casos exemplares em grandes cidades brasileiras e elaborado um painel com breve levantamento de informações (basicamente dados gerais, imagens, cartografias e reportagens) que permitiam a apreensão de um panorama geral do processo. A escolha desses casos partiu de minha experiência enquanto pesquisadora (na qual venho me dedicando a analisar os conflitos em torno de processos de remoção legitimados por grandes projetos urbanos) e minha vivência nessas cidades, quando esses processos foram por mim apreendidos a partir de uma linha de coerência e similaridades que parecia lhes amarrar. Uma síntese destes painéis foi inserida como apêndices deste caderno, com o intuito de dar ao leitor a opção de conhecer os casos ou de recorrer a este material caso sinta necessidade, sem que seja interrompida a leitura do texto principal. Os casos incluídos neste painel foram então: Conjunto Residencial Nova CCPL (Rio de Janeiro), Conjunto Maravilha (Fortaleza), e Favela do Moinho (São Paulo).

Como suporte teórico para a formulação que se buscava do objeto foi utilizada a obra de David Harvey (2005; 2013), sob a perspectiva da análise crítica a respeito da produção capitalista da cidade, com especial atenção à sua discussão sobre as estruturas que permitem a grande circulação de capital (como ferrovias, canais, aquedutos) caracterizadas como capital fixo de “larga escala, longa vida e apenas indiretamente relacionado à produção” e as suas implicações para a produção do espaço urbano. As formulações de Harvey sobre essas estruturas foram de grande relevância para o processo de análise do painel de casos levantados, por serem essas estruturas essenciais na configuração compartilhada por todos os casos trabalhados, gerando vazios urbanos especificamente atrelados a essa condição e tendo suas diferentes apropriações envolvidas em conflitos urbanos.

Tendo clareado a inserção daquilo que se mostrava como interesse de estudo na literatura recente sobre a produção capitalista do espaço urbano e suas performances na cidade, partiu-se para um exercício de ruptura com o senso comum para assim desvendar o objeto de pesquisa (BOURDIEU, 2002). A ruptura com o senso comum popular e erudito no qual nos inserimos como pesquisadores nos auxilia a não enviesar a pesquisa científica por um caminho único ou por teorias e métodos restritos e pré-determinados.

### *Exercício de ruptura com o senso comum popular*

Como reforçado por Bourdieu (2002), a ruptura com o senso comum é parte fundamental e precedente à busca por desvendar o objeto de pesquisa. Nesta ruptura, devemos deter-nos ao abandono de objetos pré-construídos, fatos sociais demarcados, percebidos e qualificados pela sociologia espontânea (BOURDIEU, 2002). Nesse sentido, Bourdieu reforça a formulação precedente de Bachelard de que a ciência deve recusar as certezas do saber definitivo, pondo em questão os princípios de suas próprias construções, para assim progredir.

Ao tomarmos consciência do senso comum que nos envolve – tanto o popular quanto o erudito – e do porque se compreende e como se compreende o objeto que se deseja estudar, colocamos em jogo as verdades até então aceitas sobre o objeto e podemos submetê-lo a um sistemático exame de todos os aspectos da realidade em relação aos problemas que são expostos. Como parte do necessário processo de dúvida radical no qual se formula o objeto, a desconstrução do senso comum é imprescindível na medida em que ela nos exige alguma familiaridade com o objeto a ser estudado, assim como de um domínio satisfatório de técnicas e teorias (BOURDIEU, 2002).

Na busca pelo senso comum e sua desconstrução, iniciei minha prática pelo senso comum popular, que como nos coloca Bourdieu estabelece uma dupla determinação com o conhecimento científico, “para Bourdieu o senso comum de hoje é a inovação científica de ontem que caiu no domínio público e que será reformulada pela ciência para novamente cair em domínio público” (SCARTEZINI, 2011, p.29). Seu domínio e percepção a princípio parece ofuscada pela minha inserção enquanto ser social e meus futuros interlocutores, atores envolvidos no objeto a ser pesquisado. Como dito por Bourdieu, “Talvez, a maldição das ciências do homem seja a de se ocupar com um objeto que fala”<sup>9</sup> (BOURDIEU, 2002, p.57, tradução nossa)<sup>10</sup>.

A princípio realizei uma breve pesquisa em veículos da grande mídia da cidade do Rio de Janeiro, em especial no acervo digital do jornal O Globo (maior veículo de comunicação carioca) e na plataforma Google de pesquisa por notícias. Nessa pesquisa foram testadas palavras-chaves de busca que trouxessem resultados

---

<sup>9</sup> “Quizá la maldición de las ciencias del hombre sea la de ocuparse de un objeto que habla”.

<sup>10</sup> Neste estudo o livro “Le métier de sociologue” de *Pierre Bourdieu* foi utilizado em sua tradução para a língua espanhola, realizada pela editora argentina *Siglo XXI*, por acreditar ser esta uma versão mais fiel às ideias expressadas pelo autor do que as traduções existentes para a língua portuguesa.

próximos ao tema de interesse chegando até três palavras-chaves de busca: “terras públicas”, “terrenos vazios” e “Parque Madureira”. A partir dos resultados alcançados, que a seguir exponho brevemente, foi possível perceber que, para além da contribuição no desvendar do objeto de pesquisa, as informações levantadas tornam-se também material de análise contribuindo com visões e valores sociais sobre a realidade estudada.

A busca por “terras públicas” se justificou pelo entendimento, ainda no início da pesquisa, de que o objeto em estudo possuísse uma estrutura fundiária singular formada por terras públicas, sendo assim parte de sua formulação. A pesquisa de levantamento do senso comum popular sobre esse tema mostrou-se rica, porém no decorrer da formulação do objeto, observou-se que a sua estrutura fundiária diferia dessa primeira impressão, mantendo-se até o final do estudo como uma questão em aberto e com poucas informações assertivas.

Já a busca por “terrenos vazios” trouxe grandes contribuições, dentre as quais destaco aqui as seguintes: (1) dentre todas as reportagens levantadas, os “terrenos vazios” encontravam-se em áreas urbanas; (2) no jornal O Globo houve a prevalência da discussão sobre os terrenos vazios como problemas a serem resolvidos por possibilitar o acúmulo de lixo<sup>11</sup>; (3) em algumas reportagens há a menção ao uso dos terrenos vazios por pessoas em situação de rua (“mendigos”, “moradores de rua”, “cracolândia”) como fator negativo para o entorno (“degradação”, risco para a “segurança dos moradores da região”); (4) por fim, houve ainda um pequeno grupo de reportagens que incluíam a discussão dos “terrenos vazios” (“subaproveitados”, “baldios”, “sintomas” da crise financeira) em pautas mais amplas como a política urbana e o planejamento urbano, sendo permeado pela ideia de que os terrenos vazios têm essa condição como algo passageiro, transitório, que tem uma perspectiva de ser superada para que esses terrenos venham a somar positivamente ao uso eficiente da cidade.

A pesquisa para aproximação do senso comum popular em torno do “Parque Madureira” possuiu especificidades em relação à pesquisa pelas outras duas palavras-chaves. Nesse caso, quando foi realizada a busca na plataforma Google de

---

<sup>11</sup> Nas 8 reportagens reunidas a partir da busca ampla na plataforma Google, a palavra “lixo” apareceu 3 vezes; já nas 11 reportagens reunidas na busca restrita ao O Globo a palavra “lixo” apareceu 26 vezes.

notícias, o retorno foi tomado por divulgação de eventos no Parque<sup>12</sup>. Entendendo que esse tipo de resultado teria pouco a acrescentar ao objetivo dessa pesquisa, eles foram em grande parte descartados, abrindo então espaço para reportagens que traziam o Parque Madureira como elemento central ou como um dos elementos discutidos. Da busca na plataforma Google de notícias foram então selecionadas e analisadas treze reportagens de grandes veículos de comunicação da cidade.

Para complementar essa pesquisa, um segundo caminho para levantamento de reportagens sobre o Parque Madureira foi o endereço online da ADEMI (Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário)<sup>13</sup> que traz em sua página principal diariamente as reportagens veiculadas na mídia sobre temas relacionados ao mercado imobiliário, por meio da sua “sala de imprensa”, sob a etiqueta de “notícias do setor”. Acionando essa plataforma, foi possível então pesquisar pela palavra-chave “Parque Madureira” sob esse filtro da ADEMI, tendo como resultado um conjunto de reportagens sobre o Parque veiculadas em outros meios de comunicação como, por exemplo, “O Globo” ou “O Dia”, tidas como notícias do setor do mercado imobiliário. Neste formato de pesquisa, foram levantadas oito reportagens, que se somam às treze reportagens levantadas na pesquisa na plataforma Google de notícias. Das oito reportagens, três somam-se àquelas que têm o Parque Madureira como elemento central e cinco foram agrupadas por apresentarem o que seriam reportagens instrumentais para a leitura do setor econômico de transformação do ambiente construído sobre o Parque Madureira.

Dentre as principais contribuições trazidas por essa busca pela palavra-chave “Parque Madureira” destaco aqui as seguintes: (1) nas reportagens que trazem o Parque como caso exemplar, ele parece apropriado como parte da rotina dos bairros do seu entorno próximo, vinculado à produção cultural local e chega a ser apontado como um cartão-postal “não óbvio” da cidade; (2) já nas reportagens que trazem o

---

<sup>12</sup> Como exemplos das reportagens nas quais o Parque Madureira aparecia unicamente como indicação de lugar onde os eventos ocorreriam tem-se os diversos resultados da pesquisa que traziam programação de blocos de Carnaval por dia, horário, região e local específico da cidade, muitos deles tendo a indicação do Parque Madureira como seu local. Deste conjunto de reportagens foi possível extrair algumas informações para a análise proposta, dando destaque para o significado da realização daqueles eventos específicos no Parque Madureira

<sup>13</sup> De acordo com este endereço, a ADEMI tem como um de seus principais objetivos “*promover o intercâmbio de experiências e informações entre pessoas físicas e jurídicas dedicadas à construção e comercialização de imóveis*”. Junta à CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção), a ADEMI é uma das principais entidades empresariais do setor econômico de transformação do ambiente construído. Articulando as grandes empresas desse setor, a ADEMI possui papel estratégico no estabelecimento de alianças e na interlocução com o Estado, a mídia e entre as frações capitalistas.

Parque como elemento central, de modo geral elas abordam os momentos de inauguração de trechos do Parque, apresentando-o como uma extensa “área verde” de lazer, rico em “atrações”, porém o que surge com mais força nas reportagens deste grupo é a figura do então prefeito Eduardo Paes e sua relação afetiva com o projeto, mostrando-o orgulhoso e alegre com a sua realização no “subúrbio” carioca.

Por fim, a pesquisa pela palavra-chave “Parque Madureira” na plataforma da ADEMI revelou uma perspectiva do setor econômico de transformação do ambiente construído bastante coerente entre si, colocando a Zona Norte como uma região da cidade que nos últimos anos passa por um período especial, marcado pelo crescimento de seu potencial em relação ao restante da cidade, sendo o "novo nicho", "a bola da vez", "a menina dos olhos do Rio de Janeiro". A partir dos títulos das reportagens analisadas é possível perceber esse viés: “Imóveis mais caros”<sup>14</sup>; “Madureira, brilha a estrela do subúrbio da Central”<sup>15</sup>; “Na Zona Norte, a efervescência do bairro de Madureira”<sup>16</sup> e “A vez da Zona Norte”<sup>17</sup>. Como centralidade dessa região, Madureira é tratada nas reportagens e o Parque é apresentado como um dos fatores de valorização dessa região.

Os resultados deste breve exercício foram essenciais para o desenho do objeto a ser pesquisado, contribuindo para o não enviesamento da pesquisa pelos caminhos pré-concebidos. Dentre suas diversas contribuições, ao longo desse estudo foi possível perceber que meu olhar enquanto pesquisadora esteve imerso no discurso reproduzido pela grande mídia no qual o Parque Madureira surge e ganha relevância pela dinâmica da valorização imobiliária. Verdade essa que nesse momento é passível de ser sistematicamente examinada e questionada. Para além dessa contribuição, diversas outras serão acionadas ao longo do texto de forma a dialogar com as formulações propostas e trazer exemplos do discurso veiculado na grande mídia sobre as palavras-chaves utilizadas. A pesquisa pelo “Parque Madureira”, em especial, contribui também, para além da busca pela ruptura do senso comum popular, trazendo informações relevantes sobre o Projeto que não vinham sendo encontradas em fontes

---

<sup>14</sup> Disponível em [http://ademi.org.br/article.php3?id\\_article=46842](http://ademi.org.br/article.php3?id_article=46842). Acesso em 08 de julho de 2017.

<sup>15</sup> Disponível em [http://www.ademi.org.br/article.php3?id\\_article=55808](http://www.ademi.org.br/article.php3?id_article=55808). Acesso em 08 de julho de 2017.

<sup>16</sup> Disponível em [http://ademi.org.br/article.php3?id\\_article=59351](http://ademi.org.br/article.php3?id_article=59351). Acesso em 08 de julho de 2017.

<sup>17</sup> Disponível em [http://www.ademi.org.br/article.php3?id\\_article=61140](http://www.ademi.org.br/article.php3?id_article=61140). Acesso em 08 de julho de 2017.

oficiais, em especial a interação dos principais atores com esse processo, auxiliando sobremaneira o estudo empírico da pesquisa.

#### *A coleta de dados para a pesquisa*

Tendo esse como um ponto de partida para a atividade de pesquisa, o levantamento de dados foi então realizado em quatro momentos que aqui serão apresentados: pesquisa bibliográfica, observação, entrevistas e ida a campo. É necessário colocar que a ordem que aqui se dá a esses momentos atende à necessidade da exposição argumentativa, porém, na prática da pesquisa estes momentos não seguem estritamente uma disposição cronológica, havendo diversas interações entre eles.

A pesquisa bibliográfica teve como objetivo realizar um apanhado dos principais trabalhos científicos já realizados sobre o tema da pesquisa, que para além de comporem um painel demonstrativo das diferentes abordagens dadas ao tema, possuem papel essencial no fornecimento de dados atualizados e relevantes. A busca deu-se tanto por discussões acerca dos terrenos vazios urbanos e os conflitos em torno desses, quanto pelo projeto Parque Madureira, o caso específico de estudo desta pesquisa. Como meios de pesquisa foram consultados os acervos online das bibliotecas de universidades de grande significância no campo e em especial da cidade do Rio de Janeiro (UFRJ, UFF, USP, UFMG dentre outras) e, diante dos primeiros resultados desta pesquisa, foram selecionados pesquisadores que mantinham produção sobre o tema e em suas produções foi realizada uma busca mais refinada através da plataforma Lattes.

A partir desta primeira aproximação com a produção científica sobre o tema foi possível apreender que existe um campo de discussão a respeito de vazios urbanos relacionada à demanda por produção habitacional e espaços livres públicos (tendo esses vazios como potenciais não devidamente explorados), especialmente sobre os vazios urbanos em áreas centrais, como pode ser acompanhado na produção da pesquisadora Andrea Borde (FAU/PROURB/UFRJ)<sup>18</sup> e de Maria Lúcia Malard (EA/UFMG)<sup>19</sup>. Há um segundo campo de discussão que traz os vazios urbanos para

---

<sup>18</sup> Como um de seus trabalhos mais relevantes no quadro recente tem-se sua Tese de Doutorado em Urbanismo intitulada “Vazios urbanos: perspectivas contemporâneas”. Disponível em: [http://pct.capes.gov.br/teses/2006/926737\\_6.PDF](http://pct.capes.gov.br/teses/2006/926737_6.PDF).

<sup>19</sup> Coordenadora da pesquisa “Habitar Belo Horizonte: ocupando o centro” a qual tem como objetivo “Desenvolver instrumentos de planejamento, gestão urbana e de política habitacional, capazes de viabilizar a ocupação dos centros das cidades de médio e grande porte com assentamentos habitacionais populares, reaproveitando edificações desocupadas em processo de deterioração,

a esfera da crítica à produção capitalista do espaço urbano, em especial na sua imagem como representação da especulação imobiliária nas regiões valorizadas da cidade (desde grandes terrenos vazios em áreas densamente ocupadas, até imóveis vazios com fins instrumentais para o mercado imobiliário), como se observa na produção de Ermínia Maricato<sup>20</sup> (FAU/USP) e Ana Baltazar (EA/UFGM)<sup>21</sup>. Os dois grupos de produções científicas que aqui apresento como campos distintos possuem diversas interações e sobreposições, sendo essa categorização estritamente analítica e que se desenvolve de forma mais concisa ao longo do estudo.

A respeito da busca por trabalhos acadêmicos já produzidos sobre o Parque Madureira, houve a princípio uma dificuldade de encontrar trabalhos de pesquisa dedicados a esse objeto. Essa dificuldade é informativa, pois parece nos indicar tanto o caráter de novidade do Parque, sendo um projeto concebido e executado recentemente, como o contraste com o grande volume de trabalhos acadêmicos sobre a cidade do Rio de Janeiro e suas transformações urbanas recentes, concentrados em regiões específicas da cidade que receberam as maiores intervenções, deixando a Zona Norte distante dos holofotes. Os trabalhos realizados abordam o projeto sob diversos ângulos, desde o da agronomia urbana atingida pelo processo de implantação do Parque, até o da arquitetura diante dos avanços tecnológicos voltados para a “sustentabilidade”. Entretanto, apesar do número restrito de produções e da amplitude do leque temático, é possível perceber uma atenção especial às ações de remoção forçada ocorridas no contexto de sua implantação, tendo como exemplos os trabalhos “*Espaço e comunidade em face de grandes projetos públicos: o deslocamento involuntário de moradores/agricultores de Vila das Torres, Madureira (Rio de Janeiro)*” (SOUZA, 2015) e o “*Projeto Urbanístico e Impactos Habitacionais: O caso da implantação do Parque Madureira, Rio de Janeiro*” (SILVA, 2012). Destaco aqui a tese de doutoramento de João Felipe Brito, defendida em 2016, como um dos

---

*requilibrando áreas degradadas, e substituindo edificações horizontais sem indicação para a preservação.*”

Disponível em: <http://buscatextual.cnpq.br/buscatextual/visualizacv.do?id=K4781701E4>)

<sup>20</sup> O tema dos vazios urbanos e da especulação imobiliária aparece ao longo de sua obra, das quais aqui pode-se destacar o artigo “Questão Fundiária Urbana no Brasil e o Ministério das Cidades” apresentado no 1º Congresso Nacional del Suelo Urbano, realizado no México, em 2005.

Disponível em [http://labhab.fau.usp.br/biblioteca/textos/maricato\\_questaofundiaria.pdf](http://labhab.fau.usp.br/biblioteca/textos/maricato_questaofundiaria.pdf).

<sup>21</sup> Como um de seus trabalhos mais relevantes sobre a temática tem-se “Vacância Imobiliária na Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH): mobilização do estoque vago para promoção de habitação de interesse social (HIS)”.

Disponível em: [www.bibliotecadigital.ufmg.br/dspace/bitstream/handle/1843/ARQC-8GKMCT/maciel\\_\\_ana\\_paula.\\_vac\\_ncia\\_residencial\\_na\\_rmbh.pdf?sequence=1](http://www.bibliotecadigital.ufmg.br/dspace/bitstream/handle/1843/ARQC-8GKMCT/maciel__ana_paula._vac_ncia_residencial_na_rmbh.pdf?sequence=1)

estudos recentes que mais contribuíram para a leitura do objeto. Com o título “A Construção Estratégica do Bairro Madureira na Cidade Olímpica: novas espacialidades, temporalidades e conflitos no Rio de Janeiro dos megaeventos”, o autor trata das transformações (materiais e simbólicas) vividas pelo bairro, sendo o Parque Madureira um dos grandes investimentos materiais analisados pelo autor.

A pesquisa bibliográfica passou ainda por uma pesquisa documental, na qual foram buscados registros do Parque Madureira enquanto projeto público, como por exemplo publicações em Diário Oficial, citações ao Parque em documentos da gestão municipal, legislações referentes a sua implantação, dentre outros. Como será apresentado a seguir, esse momento da pesquisa foi bastante atravessado pelas entrevistas realizadas, as quais foram importantes para conhecer os caminhos de se chegar a esses documentos e levantar inquietações em relação aos registros documentais de alguns processos, em especial os referentes à remoção das famílias moradoras da Favela Vila das Torres.

O segundo momento da pesquisa deu-se pela observação, o qual permeia os demais momentos, sendo um exercício constante por meio do qual busquei estar aberta e sensível para os fatos de realidade que interagissem com meu objeto de estudo. Com isso foi possível recolher e registrar os fatos da realidade de forma fluida, sem a restrição do uso de meios técnicos específicos. As informações levantadas tanto por meio da observação como pela pesquisa bibliográfica foram sistematizadas em uma linha cronológica, auxiliando no domínio sobre o objeto e suas interações ao longo do tempo, a qual recorro ao longo da pesquisa.

Por fim, o terceiro momento da pesquisa deu-se pela realização de entrevistas semiestruturadas<sup>22</sup>. A opção por esse formato veio do desejo de conciliar a demanda exploratória do início da pesquisa - conseguida por meio da conversa informal e da liberdade do entrevistado em discorrer sobre o tema, e a necessidade de delimitar o volume de informações e garantir a ancoragem no tema em estudo. Assim, busquei ter entrevistas com o mínimo de estrutura para que fosse favorecida a troca, porém, evitando a fuga do tema aqui investigado.

Para me aproximar dos interlocutores utilizei de uma cadeia de referências, dialogando inicialmente com algumas pessoas já conhecidas minhas que me

---

<sup>22</sup> Neste momento da pesquisa me foi de grande validade o artigo “Aprendendo a entrevistar: como fazer entrevistas em Ciências Sociais”, de Valdete Boni e Sílvia Jurema Quaresma. O qual incluo nas referências bibliográficas do trabalho.

indicaram conhecidos seus que poderiam ser interlocutores interessantes, e assim segui agregando indicações. Para garantir que houvesse diversas entradas no tema, a partir dos dados levantados pela pesquisa bibliográfica e pela observação, tracei alguns grupos de atores e busquei iniciar o processo de encadeamentos em cada grupo. Os grupos são: gestores municipais da gestão de Luis Paulo Conde, gestores municipais da gestão de Eduardo Paes, funcionários da Light, técnicos responsáveis pela concepção e execução do Projeto, e moradores removidos. A partir do início dos diálogos com os servidores municipais, foi possível compreender que a setorização e estratificação desse espaço dificultam sua leitura como um grupo único, então passei a subdividi-lo, para além da divisão temporal já estabelecida, por secretarias ou setores (por exemplo, dentre os servidores públicos municipais da gestão de Eduardo Paes, trabalhei com um grupo da Secretaria de Habitação, outro da Secretaria de Urbanismo, outro da Rio Urbe e, por fim, um da Secretaria de Obras). Na tentativa de gerar encadeamentos de indicações de interlocutores, nem todos os contatos geraram entrevistas. Em alguns momentos acionei contatos que em uma conversa rápida me indicaram outros contatos. Já alguns encadeamentos vinham ao final da entrevista, quando questionava se o entrevistado me indicava algum novo interlocutor que ele acreditasse que pudesse contribuir com minha pesquisa.

Desta forma, criei uma rede de contatos que passou por mais de vinte pessoas, em sua maioria gestores municipais. Os entrevistados foram escolhidos por sua interação com a proposta e a implantação do Parque Madureira, assim como por sua disponibilidade em fornecer informações. Estes entrevistados foram:

- Gestor municipal dos mandatos de Luis Paulo Conde que participou como gerente do grupo de trabalho responsável pela elaboração do Estudo Preliminar para Reestruturação da Área Central da XV RA - Madureira. Hoje, este gestor é professor do Instituto onde desenvolvo esta pesquisa.
- Gestor municipal dos mandatos de Luis Paulo Conde, coordenador da Coordenadoria Técnica de Urbanismo, na qual foi desenvolvido o Estudo Preliminar para Reestruturação da Área Central da XV RA - Madureira. Cheguei a este gestor tanto por indicação do primeiro entrevistado, quanto por indicação do orientador da pesquisa.
- Técnico da concessionária Light, responsável pela manutenção das torres de transmissão no Estado do Rio de Janeiro, portanto responsável por manter esses terrenos sem ocupações irregulares. Esse era um contato que eu já

havia feito anteriormente, quando atuei profissionalmente em algumas áreas no entorno das linhas de transmissão no maciço da Tijuca, também na cidade do Rio de Janeiro.

- Gestor municipal dos mandatos de Eduardo Paes na Gerência de Planejamento Local na então Secretaria Municipal de Urbanismo<sup>23</sup>, onde permanece atualmente na gestão de Crivella. Cheguei a esse funcionário por indicação de outros contatos acionados a partir das primeiras entrevistas e de articulações do orientador da pesquisa.
- Técnico atuante na concepção e execução do Projeto arquitetônico, urbanístico e paisagístico, membro da equipe contratada pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro. Esse contato foi feito por indicações de minha rede de contatos profissionais.

Tendo estabelecido os grupos de contatos e escolhidos os entrevistados, deu-se continuidade à preparação das entrevistas. Foram realizados contatos por telefone e e-mail com cada um dos entrevistados onde apresentei brevemente o tema da pesquisa e minha intenção com aquela entrevista em especial, e tendo o retorno positivo da disponibilidade dos futuros entrevistados marcamos data e local. Ao questionar sobre o melhor local para a conversa, deixei claro que estaria disponível para ir ao local que deixasse o entrevistado mais à vontade. As entrevistas aos dois gestores municipais dos mandatos de Luís Paulo Conde e do técnico atuante na concepção e execução do Projeto foram realizadas em cafés escolhidos pelos entrevistados. Já as entrevistas ao técnico da concessionária Light e ao gestor municipal dos mandatos de Eduardo Paes e Crivella foram realizadas em seus ambientes de trabalho. O primeiro em uma sala isolada, tendo assim mais privacidade do diálogo; o segundo em sua mesa de trabalho em uma sala compartilhada com mais técnicos, o que parece ter moldado algumas formulações nas quais ganhou voz a instituição.

As cinco entrevistas foram planejadas de forma semelhante, porém mantendo-me atenta à singularidade de cada interlocutor, fazendo adequações de linguagens e abordagens. No início de cada entrevista, reforcei meu tema de interesse e minha intenção em coletar dados que não estavam ao meu alcance somente com a pesquisa

---

<sup>23</sup> Com a recente mudança de gestão, a antiga Secretaria Municipal de Urbanismo passou por uma reestruturação, tendo sido agrupada a outras secretarias gerando a Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação, da qual faz parte a Subsecretaria de Urbanismo.

bibliográfica e a observação. Deixei clara a possibilidade da não identificação, o que alguns dos entrevistados indicaram ser necessário, e pactuamos então a gravação da entrevista e o uso do áudio. Foi elaborado um breve roteiro de questões e temas, ao qual recorria quando o discurso fugia do tema central ou quando sentia necessidade de recordar algum ponto específico. O início do roteiro trazia um resgate histórico da trajetória profissional do entrevistado, que tinha como intuito suscitar a memória e localizar a posição do entrevistado, com questões como: “como chegou até você a proposta do Parque?” ou “quais os outros projetos em curso no seu setor quando se deu o início do projeto do Parque?”. Em seguida, a conversa chegava de fato ao projeto do Parque, quando era explorada a percepção e as informações do entrevistado sobre o objeto e, ao fim da entrevista, eram tiradas dúvidas e curiosidades, encerrando com pedido de indicação de novos contatos.

Para inserir temas por mim considerados mais difíceis de serem abordados, foi utilizado o recurso de questionar um fato primeiro de modo amplo, sobre como ele ocorria de modo geral na operacionalização dos projetos e, posteriormente, de modo específico sobre o Parque e sua implantação. Esse recurso foi utilizado, por exemplo, para levantar informações sobre o processo de remoção na entrevista com o técnico da Light, primeiro questionando qual era a rotina de trabalho dos técnicos para manter as linhas de transmissão sem ocupações irregulares e posteriormente questionando como se deu a ocupação da Vila das Torres e como a Light havia agido naquela remoção. Essa estratégia me possibilitou esclarecer, quando havia, contradições e especificidades do Projeto em relação ao padrão geral e também me garantiu respostas no início da entrevista que talvez não me fossem dadas com detalhes sobre o caso específico.

Ao longo do texto, o nome de cada entrevistado será substituído por uma letra em caixa alta, sem relação com o nome do entrevistado, mas sim com a linha cronológica da realização das entrevistas (primeiro entrevistado “A”, segundo “B” e assim seguindo), buscando assim cumprir o acordo de preservação do sigilo. Junto à letra será inserida uma breve caracterização do entrevistado (em especial sobre seu vínculo com o objeto em estudo), para que o leitor possa conhecê-lo e interpretar melhor sua fala.

Dentre as dificuldades encontradas na coleta de dados por entrevistas destacou-se o difícil acesso aos técnicos envolvidos no processo de remoção e às informações oficiais, buscadas por diversos caminhos, porém com pouco êxito.

Diferentemente da grande maioria das remoções realizadas na gestão de Eduardo Paes, a remoção da Vila das Torres parece ter sido realizada ao largo da antiga Secretaria de Habitação, onde se concentram as informações sobre esse tipo de ações no âmbito municipal. Portanto, a grande maioria dos contatos acionados dentro da atual Subsecretaria de Habitação me informaram não ter participado e não ter indicações a me dar sobre quem eu deveria procurar, por ter sido um projeto desenvolvido dentro da Secretaria de Obras. A fragmentação entre as secretarias foi ressaltada repetidas vezes, colocando-as como estruturas apartadas, com pouco diálogo. Somente uma pessoa da atual Subsecretaria de Habitação, com quem consegui conversar por telefone, me informou ter participado como técnica do processo de cadastramento das famílias, porém repassando poucas informações, colocando a necessidade da abertura de um protocolo para o requerimento de dados quantitativos, e ressaltando que os coordenadores das ações não eram funcionários concursados da Prefeitura, tendo saído da equipe na mudança recente de gestão. Por sua vez, os contatos com a antiga Secretaria de Obras são escassos. Poucos interlocutores me forneceram contatos de funcionários dessa secretaria e os poucos que se realizaram enfrentam uma morosidade que inviabilizou a realização de entrevistas. Ao abordar a temática da remoção com o técnico da Light, me foi explicado que as negociações de preços para indenizações foram realizadas no espaço da concessionária em Cascadura por ser próximo ao local do Parque, porém as negociações haviam sido feitas pelo então subprefeito e seus funcionários, cujos os contatos pessoais de telefone que me foram passados atualmente já não funcionam. Tendo que ambos ocuparam cargos “de confiança” nomeados pelo Prefeito, os dois saíram de seus cargos após a mudança de gestão e assim não foi possível estabelecer uma estratégia para localizá-los.

Cabe documentar aqui as dificuldades acrescidas pelo contexto de intensas investigações sobre contratos públicos no período recente, que chegou a englobar alguns gestores públicos que seriam interessantes interlocutores para esta pesquisa. Na medida em que estes gestores iam sendo inseridos nas listagens de investigados, os contatos tornavam-se mais restritos e intermediados por técnicos com pouca disponibilidade a passar informações. O então Secretário de Obras da gestão de Eduardo Paes, Alexandre Pinto, foi um dos gestores com o quais busquei por diversos caminhos realizar entrevista, mas tornou-se inacessível com o correr das investigações da Lava Jato.

Por fim, a violência urbana e a disputa entre agentes das estruturas de poder locais também trouxeram entraves à realização das entrevistas. Para além do receio em abrir frentes de diálogo que poderiam me expor a conflitos com os quais não me senti segura, restringindo minhas opções de interlocutores, houve também o assassinato de Jeferson Marcelo do Nascimento, Presidente da Associação de Moradores de Madureira, nos primeiros dias de 2018. De acordo com as reportagens que repercutiram o caso, Jeferson havia denunciado a atuação de milícia no entorno da Praça do Patriarca, em Madureira, e as investigações indicam ter sido esse o motivo de sua execução<sup>24</sup>.

Como ressaltado por Becker (1993), é necessário romper com o silenciamento das dificuldades da pesquisa, em especial do acesso a grupos específicos, assim evitando a tendência a se estudar apenas aquelas organizações que nos permitem o acesso com facilidade, o que pode levar a grandes erros de amostragem, “pode ter distorcido muitas de nossas teorias; por exemplo, pode ter contribuído para a predileção substancial dos cientistas sociais por teorias de consenso e não de conflito” (BECKER, 1993, p.37). Em minha prática enquanto pesquisadora sempre encontrei abertas as portas dos movimentos sociais, em especial aqueles envolvidos em conflitos urbanos e remoções forçadas, seja pela proximidade e a confiança que hoje o campo das ciências sociais (também incluo aqui as aplicadas) ganhou desses atores, seja pela minha afinidade política às pautas de luta. O exercício de realizar entrevistas a gestores públicos buscando as informações a respeito do processo de remoção que não estavam ao meu alcance somente com a pesquisa bibliográfica e a observação, dando relevância também aos dados subjetivos, trata-se por tanto de uma novidade ao meu repertório de pesquisa e revelou-se rico diante das dificuldades encontradas. Por tanto, mais uma vez recorrendo às formulações de Becker quando aponta que “A estratégia básica de uma análise sociológica de um problema metodológico, assim, consiste em ver a atividade científica cujas características metodológicas estão sob investigação exatamente como veríamos qualquer tipo de organização da atividades humana” (BECKER, 1993, p.33), é parte da pesquisa buscar uma compreensão sociológica entre o meu lugar enquanto pesquisadora e os sujeitos aos quais desejo acessar, possibilitando que sejam criados métodos analíticos apropriados.

---

<sup>24</sup> Disponível em <https://noticias.r7.com/rio-de-janeiro/lider-comunitario-que-denunciou-milicia-em-madureira-e-assassinado-04012018>. Acesso em 10 de janeiro de 2018.

Cabe ainda aqui ressaltar a necessidade de avançar no entendimento sobre o Estado como um bloco não monolítico e homogêneo, possuindo estruturas que talvez não sejam adequadas à estratégia utilizada para a preparação das entrevistas, como os grupos propostos. Na medida em que houve a entrada na questão da remoção nas entrevistas realizadas, houve uma dificuldade dos interlocutores de respaldar os fatos sob questões e procedimentos técnicos, colocando as tomadas de decisões no âmbito de pessoas específicas, atribuindo nomes ao invés de cargos, ou predileções ao invés de normas, com grande destaque ao papel do então Prefeito e de funcionários de sua “confiança” nas resoluções dadas. Apenas em uma das entrevistas, dentre as diversas respostas dadas sobre a remoção me foi dada a descrição do processo como tendo seguido os procedimentos gerais aplicados a outros casos, a qual reproduzo a seguir alguns trechos:

Existe uma legislação de 1948 que dizia que tinha que ter uma faixa de domínio do muro da linha férrea de 22 metros [...] Você tinha essa faixa de domínio pra se abrir o logradouro, no lugar das casas, e nunca que abriu esse logradouro, então a comunidade ficou nessa faixa, mas era faixa de domínio da linha férrea, não da faixa da light. Porque não poderia ter ninguém morando dentro da faixa da Light. Ela se chama das torres, mas não é na área das torres, é na faixa de domínio da linha férrea. [...]

Mas a maioria, é, nem todos foram realocados pro MCMV. Alguns foram, mas uma boa parte aceitou o dinheiro da indenização. Porque foi indenizado. Foi feito um laudo de indenização, com o valor de mercado e foi dado. Porque tinha casa de dois, três pavimentos. Tinha casa com piscina e tudo mais. Tinha casas... várias casas, com diversos padrões. E aí você tinha desde um padrão de classe média, ao mais simpleszinho.

[...]

Muita gente optou pra ir pro MCMV e outros, que tiveram um valor mais alto de desapropriação, que é justamente o pessoal com padrão melhor, pegou o dinheiro e foi comprar uma casa em outro lugar. Se dava a opção! Ou você quer o valor ou quer ir... enquanto não teve o MCMV, não ficou pronto, é ... eles receberam aluguel social. Pra ficar em algum lugar. (Entrevistado C, Gestor municipal dos mandatos de Eduardo Paes, na época funcionário da Secretaria Municipal de Urbanismo)

Como descrito anteriormente, essa entrevista foi a única realizada no ambiente de trabalho do interlocutor, diante de seus colegas, o que pode ter moldado em parte as respostas dadas. Pretende-se então explorar as dificuldades aqui apresentadas, buscando uma compreensão sociológica da atividade de pesquisa, aprofundando no entendimento do Estado e suas estruturas.

Com a conclusão das entrevistas e o andamento da produção do texto, senti a necessidade de vivenciar mais intensamente o Parque Madureira para embasar minhas formulações sobre as contradições do objeto e ter mais domínio sobre os aspectos físicos da intervenção, que haviam sido referenciados nas entrevistas e

reportagens consultadas. Dentre as contradições que me interessam aqui, a questão da grande quantidade de visitantes do Parque e do sucesso de suas atrações recorrentemente reforçados pela mídia e pelos gestores públicos entrevistados foram meus principais pontos de interesse nesta ida a campo.

Minhas idas mais sistemáticas a campo se deram durante os meses de janeiro e fevereiro de 2018, período em que o Parque estava especialmente cheio devido às férias escolares e ao calor do verão carioca<sup>25</sup>. Estruturei meu calendário de visitas deste período selecionando momentos que me possibilitassem vivenciar apropriações diversas do espaço. Assim, estive no Parque em momentos típicos do cotidiano e em momentos festivos, nos finais de semana e nos dias de semana, durante o dia e durante a noite. Em minhas idas não realizei entrevistas, deixei meus percursos a cargo dos fluxos de pessoas do Parque e tentei conversar e interagir com os demais frequentadores, especialmente para levantar mais informações sobre os usos e os eventos que estavam ocorrendo. Tentei também percorrer os principais caminhos do entorno do Parque na região de Madureira, observando as interações com outros locais de destaque como: a quadra da escola de samba Império Serrano e o Madureira Shopping aos finais de semana; o Mercadão de Madureira e o comércio da Av. Edgard Romero; a praça Paulo da Portela e a Portelinha em eventos culturais como a Feira de Yabás ou o Trem do Samba.

Além do uso das informações levantadas em campo para embasar minhas reflexões sobre o objeto, alguns relatos e impressões serão apresentados ao longo do texto em *boxes*. O uso deste recurso gráfico teve como intenção enfatizar a distinção entre os textos e para garantir a fluidez da leitura.

#### **1.4 Apresentação do texto**

A partir da metodologia aqui descrita, o texto estrutura-se em duas partes. Na primeira, apresento minha pesquisa sobre a temática dos vazios como questão na crítica à produção do espaço urbano. Ela é composta pelos capítulos: “O debate sobre o vazio na produção capitalista da cidade”, “Os vazios desvalorizados pelas estruturas de capital fixo” e “Os vazios (na cidade) em disputa”.

No segundo capítulo, apresento uma breve leitura do debate sobre os vazios urbanos no campo da crítica recente à produção capitalista da cidade no Brasil. Em

---

<sup>25</sup> Realizei visitas ao Parque em momentos anteriores da pesquisa, mas estas se deram de forma mais segmentada e pouco criteriosa, em sua maioria nos finais de semana e em momentos festivos em Madureira.

seguida ressaltar suas principais implicações nos marcos normativos da política urbana brasileira, em especial o Estatuto da Cidade. Por fim, exponho um exercício de análise da dupla determinação do senso comum popular com o conhecimento científico a partir do estudo de reportagens.

No terceiro capítulo é feito um movimento de aproximação do objeto de interesse desta pesquisa. Nele, parto de uma reflexão sobre as diversas classificações e tipologias de vazios urbanos apresentadas em obras de referência nessa temática no Brasil e na América Latina que fizeram esse esforço almejando a construção de bases metodológicas. A partir desta base apresento uma proposta de recorte analítico específico neste campo, voltando as atenções do estudo para os vazios urbanos que tem suas características atreladas às grandes estruturas de capital fixo de “larga escala, longa vida e apenas indiretamente relacionado à produção”. Por fim, o capítulo se encerra com um tópico dedicado a uma breve reflexão sobre as interações entre “capital fixo” e “bens de consumo”, como categorias para pensar os elementos que compõem o ambiente construído. Tem-se como foco os conflitos, locais e globais, em torno da transformação e das apropriações dos espaços produzidos.

Tendo concluído esta primeira parte do texto, já tendo me apropriado do debate recente sobre os vazios urbanos, das especificidades que dão corpo ao tipo específico de vazios atrelados a grandes estruturas urbanas e dos conflitos que envolvem a disponibilidade desses terrenos, chego à segunda parte do texto, intitulada “Parque Madureira: o processo de transformação”.

Nessa segunda parte, as reflexões teóricas são trazidas para a análise do Parque Madureira. Como ponto de partida, os primeiros tópicos buscam uma aproximação à região de Madureira, tratando de sua inserção na evolução urbana da cidade e de sua densa composição social. A análise segue então em uma reflexão sobre proposta de criação de uma área livre em Madureira, em um cenário onde o modelo do planejamento estratégico passa a ter espaço de destaque entre as concepções de cidade e entre os modelos de planejamento urbano adotados na cidade do Rio de Janeiro. Com isso, passo então a discutir o Parque Madureira e suas contradições, dando destaque à inclusão deste projeto em um conjunto de investimentos simbólicos e materiais em Madureira neste período; ao papel desta intervenção no projeto político do então prefeito da cidade, Eduardo Paes; aos arranjos realizados para a viabilidade do projeto (normativos, urbanísticos, financeiros etc.); ao processo de remoção de Vila das Torres e da grande horta urbana realizado

neste contexto; e os principais reflexos da intervenção pra produção empresarial de moradias no seu entorno.

Por fim, no último capítulo de conclusões e considerações finais apresento uma leitura geral da pesquisa que buscar destacar a linha de análise que conduz as ideias aqui expostas reunindo as conclusões alcançadas ao longo do texto e consolidando uma conclusão mais ampla sobre a produção do espaço urbano a partir da questão colocada neste estudo. Considerando o processo de escrita como parte do caminho de construção das ideias, aproveito este tópico para relatar ao leitor o que o processo de campo e de escrita revelou ao longo da pesquisa. Por fim, tendo em vista a contribuição deste estudo para o avanço do campo crítico, busco destacar os possíveis caminhos para novas investigações.

## **2. O DEBATE SOBRE O VAZIO NA PRODUÇÃO CAPITALISTA DA CIDADE**

Este breve tópico tem como objetivo situar o debate sobre os vazios urbanos no campo da crítica recente à produção capitalista da cidade no Brasil, perceber suas implicações nos marcos normativos da política urbana advindos e acionados nesse campo, em especial o Estatuto da Cidade, e explorar os resultados do levantamento do senso comum popular desse tema, realizado a partir da análise de reportagens em canais de comunicação de grandes veículos, especialmente do jornal O Globo.

### **2.1 Vazios urbanos na crítica à produção capitalista da cidade**

Como ponto de partida, é importante ressaltar que os vazios urbanos pouco são tratados como tema central de discussões dentro da literatura crítica à produção capitalista da cidade no Brasil. Entretanto, apesar de não ser o centro da discussão, essa é uma questão que surge de forma bastante abrangente em diversas análises acadêmicas, em especial naquelas sobre o uso do solo, o acesso à terra urbano e à moradia. Por sua vez, como reforçado ao longo da obra de Ermínia Maricato, esses temas que tem ocupado a discussão crítica sobre a cidade sofrem com a invisibilidade na agenda política brasileira e com a profunda ausência de dados rigorosos sobre o ambiente urbano (MARICATO, 2002, 2005). A escassez de informações atinge também as pesquisas sobre os vazios urbanos, em especial na mensuração da questão e na formulação de bases metodológicas adequadas. Como colocado por Baltazar e Maciel, “chama atenção, a constatação de que o debate que estabelece bases metodológicas para o estudo dos imóveis vagos e seus fenômenos têm ocorrido

exclusivamente em âmbito internacional sendo notável o silêncio da literatura nacional sobre o assunto” (BALTAZAR, MACIEL, 2010, p. 18).

Em uma aproximação da literatura recente nacional sobre o tema é possível perceber as dificuldades colocadas pela ausência de informações, de bases metodológicas adequadas e de políticas públicas dedicadas aos vazios urbanos. Grande parte dos estudos encontrados parte de análises de municípios (ou no máximo chegando a regiões metropolitanas), recorrendo a informações produzidas por estes, e têm como objetivo comum auxiliar na elaboração de políticas públicas voltadas para os vazios urbanos. Como exemplos temos os seguintes estudos: “Vacância imobiliária na Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH): mobilização do estoque vago para promoção de Habitação de Interesse Social (HIS)” (BALTAZAR, MACIEL, 2010); “Vazios Projetuais da área urbana central do Rio de Janeiro: o avesso dos projetos urbanos?” (BORDE, 2010); “Análise espacial e gestão municipal de vazios urbanos no Rio de Janeiro” (SOUZA, 2014), “Os vazios urbanos na cidade de Campo Grande” (ARRUDA, 2016) e “Vazios urbanos em Porto Alegre: uso capitalista do solo e implicações sociais” (OLIVEIRA, 1989).

A literatura nacional sobre os vazios urbanos compartilha ainda o viés sobre o seu aproveitamento, tendo o vazio como um problema a ser solucionado e como um potencial para a redução do déficit habitacional. Esta formulação tem seu embasamento no reconhecimento da profunda exclusão territorial que marca as cidades brasileiras. O elevado preço do solo urbano, fortemente determinado por sua localização, é potencializado diante da profunda desigualdade social encontrada em nossas cidades (MARICATO, 2005). Com isso, há uma severa restrição do acesso à cidade e à moradia para grande parte da população que não pode pagar por esse preço. Em um país marcado pela industrialização por baixos salários, o custo de reprodução da sua força de trabalho desta população não acompanha os preços que o mercado imobiliário (restrito e especulativo) fixa para a mercadoria habitação (MARICATO, 2000). Há, portanto, o cerceamento do acesso à moradia e o controle das terras mais bem localizadas pelo mercado formal. A essa parcela da população, que de um jeito ou de outro precisa morar, resta o acesso a esta mercadoria pela produção do Estado que, historicamente, se mostra inadequada e insuficiente e por vezes também comprometida pelo custo especulativo da terra urbana. Ou, ainda, o acesso por fora do mercado imobiliário dito formal, levando a ocupações de terras urbanas desvalorizadas ou inviáveis para o mercado. É caro a este estudo a

compreensão de que as condições que possibilitam a tolerância com a transgressão da lei, entendendo lei aqui como a lei do mercado para além das normas jurídicas, são conjunturais, o que se expressa pelos constantes processos de remoções de favelas e outras formas de moradia das classes populares das terras anteriormente “disponibilizadas”. Como ressaltado por Singer, “em última análise, a cidade capitalista não tem lugar para os pobres” (SINGER, 1982, p. 33).

Nestas cidades, onde os pobres não têm lugar e ocupam espaços caracterizados pela elevada densidade construtiva, a coexistência com os vazios urbanos é, por si só, destacada. Como em um exercício de percepção visual entre cheios e vazios, o contraste é o que amarra nosso olhar. Enquanto o cerceamento ao direito à moradia faz da ocupação de terras parte intrínseca do processo de urbanização do país, estrutural e institucionalizada (MARICATO, 2000), tem-se as cidades marcadas por extensos vazios fundiários que podem ser observados em curtos percursos pelas zonas de expansão urbana e por grande patrimônio construído ocioso nas antigas áreas centrais. A força desta imagem tem sido comumente acionada por mobilizações sociais em frases de denúncia como “tanta gente sem casa, tanta casa sem gente” estampada em imóveis vazios.

**FIGURA 1:** Impressões de “tanta casa sem gente, tanta gente sem casa” em imóveis vazios.



Fonte: Elaboração da autora<sup>26</sup>.

<sup>26</sup> Ilustração elaborada a partir de imagens disponíveis em:

Na literatura nacional sobre os vazios urbanos dentro da crítica à produção capitalista da cidade, os vazios urbanos não só são acionados como recursos para destacar a desigualdade no acesso à terra urbana, como são colocados como parte dos motivos do grande déficit habitacional das cidades brasileiras. Como destacado por Ermínia Maricato, “a retenção de terras e imóveis edificadas urbanos vazios é um dos motivos da carência habitacional e dos preços inacessíveis” (2005, p. 03). Ermínia Maricato utiliza desta categorização dos vazios urbanos, divididos entre terras vazias retidas e imóveis edificadas vazios, para formular a relação entre os vazios urbanos e o déficit habitacional. Para a autora, a retenção de terras vazias nas áreas de expansão horizontal da cidade leva ao encarecimento da urbanização que por sua vez é utilizada como fator de valorização desses terrenos. Esta valorização das terras servidas de infraestrutura urbana restringe o poder de atuação do Estado na produção de habitações de interesse social, leva a população sem acesso ao mercado imobiliário formal a ocupar terras carentes de infraestrutura urbana, portanto inadequadas ao uso habitacional. Ao mesmo tempo, a retenção de imóveis edificadas vazios leva ao aumento do preço das edificações, à redução da produtividade na construção civil e ao aumento da restrição da abrangência do mercado imobiliário formal. Sua análise sobre o mercado imobiliário embasa-se no entendimento que a terra, como item fundamental na cadeia produtiva, ao tornar-se escassa ou mais cara, leva os proprietários fundiários e incorporadores a retomarem sua taxa de lucro repassando para o preço dos imóveis este encarecimento, já que os ganhos deste mercado embasam-se mais em atividades correlata como a incorporação do que na atividade produtiva em si. Assim, levando os preços dos imóveis a um patamar alcançado somente por uma parte restrita da população, reforçando o caráter restritivo desse mercado que oferece um produto de luxo (MARICATO, 2005).

Singer (1982) enriquece essa formulação de Ermínia Maricato ao trabalhar a relação do Estado com o uso do solo urbano, considerando o papel dos “especuladores”<sup>27</sup>. Ao discutir a quem atende as ações do poder público de dotar zonas da cidade de novos serviços públicos, o autor destaca que estas ações atraem

---

[http://2.bp.blogspot.com/-pskwUxxdkXA/UK5dwwgVcGI/AAAAAAAAxHc/AKSniY\\_4SwQ/s1600/1.jpg](http://2.bp.blogspot.com/-pskwUxxdkXA/UK5dwwgVcGI/AAAAAAAAxHc/AKSniY_4SwQ/s1600/1.jpg);  
<http://ospontosdevista.blogs.sapo.pt/recados-do-facebook-tanta-gente-sem-7168>;  
<https://br.pinterest.com/pin/297167275385269851/>;  
<https://www.flickr.com/photos/iandavidmuir/3580684195>.

<sup>27</sup> Utilizo aqui este termo entre aspas tendo em vista que discutirei sua utilização a partir da contribuição de Ribeiro (1982) no capítulo seguinte.

e atendem a uma demanda que supõe-se estar preparada para pagar pelo uso do solo dotado destes novos serviços, demanda está que é distinta daquela que acessava a este solo por seu custo sem estes serviços, a quem a ação do poder público acaba por não atender. Assim, os novos serviços atendem aos novos moradores com poder de arcar financeiramente com a valorização do solo, e não àqueles que supostamente deveriam atender. Esta valorização por sua vez pode ser apropriada por “especuladores” na medida em que estes podem antecipar os lugares em que as diversas redes de serviços urbanos chegarão. Daí, portanto, tem-se a clareza do interesse dos “especuladores” em não só ter acesso à informação antecipada da decisão do Estado, mas em influir nas decisões do poder público, assim evitando a concorrência entre os seus semelhantes. Singer (1982) aponta que uma das formas utilizadas pelos “especuladores” para manipular as ações do poder público é a aquisição de glebas de terras na periferia urbana, a baixo custo, promovendo seu loteamento e direcionando a ocupação para as áreas mais distantes da área urbanizada. Desta forma, a população que ocupa as terras distantes e desprovidas de infraestrutura funciona como instrumento de pressão ao poder público pela chegada dos serviços públicos que garantam a habitabilidade daquele lugar. Já os vazios urbanos nestes loteamentos permanecem fora de circulação, ganhando a valorização trazida pela dotação de infraestrutura que por eles passa para atender à população mais distante. “Estes procedimentos acarretam a subutilização dos serviços urbanos, ao manter vagos, à espera de valorização, lotes que dão acesso a pelo menos parte deles” (SINGER, 1982, p. 35).

Já para abordar os vazios que Ermínia Maricato coloca como de imóveis edificáveis vazios, Singer (1982) remete ao modelo centro-periferia para apresentar essa problemática nas grandes cidades brasileiras. Este modelo nos diz que as cidades possuem um centro que concentra em alto grau os serviços urbanos, e que estes se irradiam para a periferia. “De tudo isto resultaria um “gradiente” de valores do solo urbano, que a partir do máximo no centro principal iria diminuindo até atingir um mínimo nos limites dos perímetros da cidade” (SINGER, 1982, p. 29). Com o crescimento urbano e a expansão do centro, os habitantes que o circundavam passam a deslocar-se para novas áreas exclusivas, havendo uma desvalorização do anel residencial que circunda o centro, tornando-se uma “área em decomposição social” que adentra em uma “rápida obsolescência ‘moral’ das construções”. Para o autor, a obsolescência viria de “alterações do modo de vida e dos gostos e preferências que

o progresso técnico e a sucessão nada casual de modas acarretam” (SINGER, 1982, p.30). Atribuindo a este processo o surgimento dos imóveis edificadas vazios, o autor coloca então a questão de porque os vazios abandonados pela camada rica e as empresas não são apropriados pela população que carece de moradia. O autor então aponta como uma possível razão mais geral a formação de comunidades que se segregam no espaço permanecendo em seus locais de moradia, mesmo diante de “alternativas de moradias superiores”.

A questão que se coloca é porque as edificações abandonadas pela camada rica e pelas empresas que as servem não são aproveitadas por grupos de menor renda, em geral carentes de moradias adequadas e de serviços. O fato inegável é que o funcionamento do mercado imobiliário não facilita este aproveitamento, fazendo com que as áreas deixadas para trás pela circulação espacial das elites se transformem em zonas deterioradas. A razão mais geral, provavelmente, está no fato de que as diversas classes sociais, sobretudo as mais pobres, formam comunidades que se segregam no espaço, cujos membros têm boas razões para não se afastar delas, mesmo quando alternativas de moradias superiores, em termos de preço e comodidade se oferecem (SINGER, 1982, p.31).

Uma saída apontada pelo autor para “evitar que esta mancha de deterioração se alastre pela cidade cada vez mais” (SINGER, 1982, p.32) é a intervenção do Estado no mercado imobiliário com a realização de programas de renovação urbana. Porém, o autor faz uma reflexão na qual aponta que novamente haveria uma valorização que promoveria o deslocamento daqueles que se pretendia atingir, sendo a renovação apropriada por camadas médias ou ricas e empresas que lhes prestam serviços (SINGER, 1982).

Diante dessa abordagem do autor sobre o surgimento e o enfrentamento aos imóveis edificadas vazios, cabem duas reflexões críticas e que visam a atualização do debate diante da conjuntura recente. A primeira delas, que será aprofundada em um tópico seguinte do trabalho, refere-se ao argumento de Singer sobre a não utilização desses imóveis para fins habitacionais pela “população que carece de moradia”. Voltando à passagem de Ermínia Maricato quando afirma que “a invasão de terras urbanas no Brasil é parte intrínseca do processo de urbanização” (MARICATO, 2000, p. 152), podemos entender que grande parte dessas “invasões” se dão em áreas de fragilidade ambiental, porém uma parte significativa delas ocorre nos imóveis vazios edificadas nas áreas centrais. Se pensarmos somente naquelas ocupações frutos de ações de movimentos sociais (a qual demanda um olhar cuidadoso e generoso a suas especificidades) temos um amplo processo de ocupações de prédios vazios no centro da cidade de São Paulo ao longo da década

de 1990, e posteriormente, dada a conjuntura da eleição do presidente Lula em 2004, um segundo momento de ocupações de prédios vazios no centro da cidade do Rio de Janeiro<sup>28</sup>. Diversos estudos sobre estes processos colocam como maior barreira a ser vencida não o distanciamento da comunidade a qual cada família pertencia, mas os estigmas historicamente reforçados sobre as formas de moradia das classes populares que ao adentrarem em áreas de interesse do capital, como são os centros urbanos, passam a ser mais fortemente combatidas. Ali estão transgredindo não só a norma jurídica (a qual se aplica de forma arbitrária nas cidades brasileiras) como a lei de mercado que a precede nessas áreas (MARICATO, 2000). No caso da cidade do Rio de Janeiro, os estigmas sobre as classes populares e suas soluções de moradia na área central são fortalecidos ao longo da sua evolução urbana marcada por uma “sucessão de momentos de expulsão do uso residencial e das camadas populares, em que se destacaram a ação interventora do Estado (pela reforma urbana), a sua ação normativa (pela ação legislativa), e a ação do mercado (pela valorização da terra), que respectivamente expulsaram, impediram e desencorajaram a habitação popular” (VAZ, SILVEIRA, 1994, p.8). O deslocamento forçado desta parte da população pobre urbana realizado por meio de expulsões, despejos judiciais e remoções, podem ser vistos como parte de uma ação política permanente, que encontra nas conjunturas específicas de cada período as suas justificativas.

Já a segunda crítica refere-se à formulação embasada no modelo centro-periferia, na qual serei mais breve por não ser este um tema de estudo aqui. Recorrer a modelos para incorporar o espaço no debate da economia crítica por si só já coloca à formulação riscos e limites. O modelo centro-periferia adotado por Singer parece ter suas referências nos modelos mais gerais de inspiração neoclássica e de equilíbrio geral que, como apontado por Almeida e Monte-Mór “não parecem ser capazes de explicar vários aspectos das cidades contemporâneas, além de já ignorá-los a priori a partir da definição dos pressupostos para os modelos” (ALMEIDA; MONTE-MÓR, 2017, p. 421). Dentre estes aspectos, os autores destacam: a diversidade da sociedade urbana; o dinamismo econômico; a divisão social do trabalho e a remuneração diferenciada; a escolha dos indivíduos pautadas para além dos fatores

---

<sup>28</sup> Assim como as cidades de São Paulo e de Rio de Janeiro, outras grandes cidades do país viveram nas últimas décadas processos semelhantes, como é o caso de Belo Horizonte, brevemente apresentado no trabalho de Baltazar e Maciel (2010).

econômicos, como em aspectos familiares, antropológicos ou sociais; e por fim as particularidades próprias do bem “terra”.

Maciel e Baltazar (2010), em sua pesquisa recente sobre vacância imobiliária, também contribuem para a análise dos aspectos que circundam esta temática no campo da produção capitalista da cidade. As autoras exploram o contraste entre a existência dos vazios e a demanda latente por moradia fazendo o esforço de voltar seus olhares para a produção da habitação.

Essa chave nos faz retomar as formulações a respeito da superprodução. Como colocado por Engels, “a produção da nossa sociedade moderna é suficiente para que todos os seus membros tenham bastante para comer e que existem muitas habitações para oferecer às massas trabalhadoras um abrigo espaçoso e saudável” (ENGELS, 1872, p. 19 apud MACIEL; BALTAZAR, 2010, p. 06). Como torna-se evidente diante dos dados recentes do País, não há uma falta de habitações, mas sim um grande volume de imóveis vagos (7.051.262 domicílios<sup>29</sup>) não acessíveis a uma grande população que, sem acesso a este bem, forma o grande déficit habitacional nacional (6.272.645 famílias<sup>30</sup>). Como ressaltado pelas autoras, “os números evidenciam que se os imóveis ociosos fossem mobilizados, todo o déficit habitacional seria sanado” (MACIEL; BALTAZAR, 2010, p. 06)<sup>31</sup>. Indo além do olhar para este quadro como conjuntural ou fruto de um desequilíbrio do mercado ou da ação do Estado, as autoras situam a questão da vacância de lotes e edificações como parte das contradições e incoerências inerentes à essência das relações de produção capitalista.

Maciel e Baltazar (2010) alertam que a falta de informações sobre o fenômeno da vacância imobiliária somada ao emprego equivocado dos termos “de mercado”, “comercial” e “capitalista” como correspondentes, podem conduzir a uma análise equivocada da questão que buscamos trabalhar. Podendo nos levar a entender a questão da vacância como restrita à esfera da circulação, no âmbito do mercado imobiliário, o que nos levaria para distante das raízes da questão que se encontram na forma de produção capitalista de moradias. Esta abordagem poderia tornar-se

---

<sup>29</sup> Dados obtidos no Relatório “Déficit Habitacional no Brasil – 2007” elaborado pela Fundação João Pinheiro e apresentados no trabalho de MACIEL e BALTAZAR, 2010, p. 06.

<sup>30</sup> Idem.

<sup>31</sup> A pesquisa das autoras segue o objetivo de identificar os gargalos que travam a passagem dos imóveis vagos à real demanda por moradia, trabalhando na caracterização desses imóveis vagos para auxiliar a atuação das políticas públicas voltadas para o enfrentamento do déficit.

ainda mais distanciada tendo seu enfoque sobre a vacância fundiária, entretanto as autoras nos mostram que, mesmo a terra não sendo um bem produzido, ela sob o estatuto da propriedade privada representa um obstáculo para a produção capitalista de moradias. Com isso, elas retomam o papel do proprietário fundiário na produção capitalista da cidade colocando os estoques de terrenos vazios como parte das estratégias de ação da indústria da construção para romper esta barreira e dar fluidez aos seus meios de produção.

A terra coloca-se como obstáculo à produção capitalista diante da instituição da propriedade que, no âmbito da economia de mercado, possibilita a retenção de monopólio por seus possuidores. Por sua vez, o monopólio possibilita que os agentes tenham maior autonomia sobre a renda fundiária a ser adquirida. A figura do incorporador interage (de forma competitiva) com os proprietários fundiários que detém esse monopólio almejando ganhos extraordinários advindos, em grande parte, do conhecimento antecipado de ações do Estado, como grandes projetos de renovação urbana ou mudança de parâmetros urbanísticos. O lucro do incorporador será tanto maior quanto maior for a diferença entre o que o proprietário fundiário projeta sobre a estrutura urbana e aquilo que o incorporador conseguir induzir de transformação à realidade projetada. Como colocado por Harvey, “há numerosas maneiras (legais ou ilegais) para atingir isso, e certamente esse grupo no mercado de moradia tem forte interesse empregado no processo de suburbanização e, em menor grau, no processo de reabilitação e redesenvolvimento” (HARVEY, 1980, p. 141).

Com essa passagem, Harvey destaca a relação entre os vazios urbanos e os interesses dos incorporadores para aumento do seu lucro. A suburbanização é apontada como de maior interesse, correspondendo aos casos em que vazios não edificadas são retidos à espera da implantação de serviços e infraestrutura urbana para sua valorização e posterior inserção no mercado, como já trouxemos anteriormente na análise de Singer (1982). Já os processos de reabilitação e redesenvolvimento são colocados como alvos de menor grau de interesse pelos incorporadores. Inserem-se nestes processos os imóveis ociosos ou os vazios urbanos edificados, dos quais fazem parte aqueles em processo de “obsolescência moral” (SINGER, 1982), à espera de ações do Estado que lhes retire da condição de desvalorização.

Diante disso, é possível perceber a relevância da questão na qual os vazios urbanos se inserem. Ao mesmo tempo em que a retenção destas terras e imóveis são

instrumentais para o acréscimo do lucro na produção imobiliária urbana, ela é um dos principais motivos da carência habitacional e dos preços inacessíveis, cerceando o acesso à cidade e à moradia para grande parte da população (MARICATO, 2005). Com isso, à medida que se discute o enfrentamento aos mercados restritivos e altamente especulativos que promovem a retenção de terras, é colocado em cheque o acréscimo nos lucros dos grandes agentes produtores do espaço urbano. No tópico a seguir, será exposto um breve apanhado da inserção desta discussão no campo normativo brasileiro, na qual é possível observar as mediações necessárias para a inclusão de leis que visem garantir o acesso à cidade e à moradia para todos passando pelo enfrentamento aos vazios urbanos.

## **2.2 Vazios urbanos no campo normativo**

O debate nacional em torno dos problemas acarretados pelos vazios urbanos é levado também ao campo das normas jurídicas e da agenda política da administração municipal, tendo como marcos importantes a Constituição Federal de 1988 e o Estatuto da Cidade em 2001 (CARDOSO, 2012). Articulados em torno do movimento de reforma urbana, movimentos sociais de luta por moradia, profissionais de várias áreas, (como advogados, arquitetos, urbanistas e engenheiros), técnicos de prefeituras e segmentos da Universidade alcançaram a inserção do capítulo de Política Urbana na Constituição Federal de 1988 “em que se afirmava a função social da cidade e da propriedade, o reconhecimento e integração dos assentamentos informais à cidade e a democratização da gestão urbana – entendida como ampliação dos espaços de participação e controle social das políticas” (ROLNIK, 2009, p. 34). No texto aprovado, são apontados caminhos pelos quais o poder público poderia tomar medidas punitivas contra o proprietário fundiário que mantivesse seu imóvel “não edificado, subutilizado ou não utilizado”, condições em oposição ao princípio da função social da propriedade. Tem-se como exemplo o parágrafo 4º do artigo 182:

Art. 182 § 4º - É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente de: i) Parcelamento ou edificação compulsórios; ii) Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; iii) Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais (BRASIL, Constituição Federal, 1988).

Em 2001, a Política Urbana desenhada na Constituição Federal (conhecida como Constituição Cidadã por seguir na direção da ampliação dos direitos humanos e da cidadania) foi então regulamentada com a Lei 10.257 (Estatuto da Cidade), através de diretrizes e instrumentos que pretendiam o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana, do direito à cidade e da democratização da sua gestão. A temática dos vazios urbanos aparece já em suas diretrizes, nas quais há “reconhecimento legal da condenação às práticas especulativas, que mantêm à margem do desenvolvimento urbano áreas à espera de valorização” (CARDOSO, 2012, p. 20). Cardoso então destaca algumas passagens do texto das diretrizes da Lei:

[...] a ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar [...] a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização; [...] a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização; [...] a recuperação dos investimentos do poder público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos. (CARDOSO, 2012, p. 20)

Além dos instrumentos que se referiam ao texto do Art. 182 § 4º da Constituição Federal - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (art. 5º e 6º); IPTU Progressivo no Tempo (art. 7º); Desapropriação com Pagamento em Títulos (art. 8º) - alguns outros visam munir os poderes públicos municipais de ferramentas de indução ao uso do solo e ao cumprimento da função social da sua propriedade, como é o caso do Direito de Superfície<sup>32</sup> e as Zona Especiais de Interesse Social<sup>33</sup>.

Diferente do caráter punitivo, com aplicações de taxas e sanções, o Direito de Superfície se apresenta como uma possibilidade dada ao proprietário que não possui recursos para promover o uso do terreno.

O Direito de Superfície possibilita o aproveitamento dos imóveis urbanos evitando a sua ociosidade ou subutilização com base em um planejamento urbanístico. Este instituto favorece a construção de equipamentos, edifícios e conjuntos habitacionais sobre terrenos urbanos vazios que estejam sem nenhuma destinação social, nos quais os proprietários não possuam os recursos financeiros necessários para promover essa destinação. (BRASIL, 2002, p. 114).

---

<sup>32</sup> Art.21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis (BRASIL, 2002).

<sup>33</sup> O Estatuto da Cidade apresenta um rol de instrumentos de política urbana, regidos por legislação específica, que inclui a instituição de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) em seu artigo 4º (BRASIL, 2002).

Já as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), apresentadas como instrumento de regularização fundiária na mesma lei objetivando a permanência de núcleos consolidados, também podem ser aplicadas com o objetivo de garantir a oferta de terras urbanizadas para a produção de habitação de interesse social. A indicação do Estatuto da Cidade é que este tipo de ZEIS seja aplicado aos terrenos não edificadas, subutilizados ou não utilizados, tidos pelo Plano Diretor Municipal como necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social. A seguir tem-se um trecho de apresentação deste tipo de ZEIS no documento “Estatuto da cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos”:

Visa concretizar o atendimento da função social da propriedade, destinando uma parte dos terrenos urbanos que estão sem uma destinação social para implantação de programas habitacionais de interesse social. Isto significa que, se os proprietários desses terrenos não respeitarem essa destinação prevista no Plano Diretor, ficarão sujeitos ao parcelamento ou à edificação compulsória e às demais sanções previstas no Artigo 182, Parágrafo 4º da Constituição. Por este mecanismo são diretamente atingidos os vazios urbanos do Município, de modo a impedir a continuidade da especulação imobiliária. (BRASIL, 2002, p. 190)

Desta forma, o instrumento da ZEIS coloca-se como um enfrentamento aos vazios urbanos que não cumprem sua função social, revertendo-os ao uso para a produção de habitação e interferindo na dinâmica imobiliária urbana provocando a redução do preço dos terrenos definidos para este fim.

Apesar das diversas dificuldades enfrentadas na implementação dos seus instrumentos, em especial aqueles que como a ZEIS propõem a democratização do acesso à terra urbana e que com isso enfrentam o *nó da terra* (MARICATO, 2000), o leque de normas urbanísticas voltadas para a garantia do direito à cidade e à moradia é reconhecido como referência positiva internacionalmente. No campo do debate sobre os vazios urbanos a referência brasileira também é acionada, como podemos ver através da publicação “*Tierra Vacante: Nuevos Desafíos y Oportunidades*” (LARANJEIRA, 2004) que leva o nome de um seminário realizado na cidade do Rio de Janeiro em 1999, patrocinado pelo *Lincoln Institute of Land Policy* junto à Prefeitura Municipal da cidade do Rio de Janeiro, e tem sua abordagem voltada para o entendimento dos vazios como uma problemática nas cidades da América Latina que exige instrumentos normativos e políticas públicas para tornarem-se boas oportunidade.

A presença de espaços vazios pressupõe a possibilidade de introduzir novos usos, implementar programas de desenvolvimento e colocar em andamento

planos de reabilitação. Definitivamente, os espaços vazios constituem oportunidades para (re)orientar a forma de estruturação, crescimento e desenvolvimento das cidades. Assim, a terra vazia se coloca, antes como um desafio, que envolve tanto ao setor público, como ao privado, na implementação de planos, políticas e instrumentos capazes de mobilizá-la como recurso para a melhora da qualidade de vida urbana e da equidade social<sup>34</sup>. (LARANJEIRA, 2004, p. 1, tradução nossa).

O exemplo brasileiro é acionado no contexto da apresentação dos instrumentos disponíveis e indicados para o tratamento das “*tierras vacantes*”. Dito que a prática da captura de mais valia urbana é um exemplo positivo nos Estados Unidos e no Canadá, mas que alcança poucos resultados nas cidades da América Latina, o caso brasileiro é posto como um exemplo positivo que insere-se no contexto latino da difusão “dos impostos sobre a propriedade da terra (vazia e ocupada), agregada de sua progressividade ao longo do tempo, como proposta de desestímulo à especulação e à captura, por parte dos proprietários, das mais-valias, geradas a partir de investimentos públicos, na sua forma tradicional”<sup>35</sup> (LARANJEIRA, 2004, p. 13, tradução nossa). Assim podemos vislumbrar os avanços que contrapõem os vazios urbanos à função social da propriedade nas normas jurídicas, marcados pela Constituição Federal de 1988 e pelo Estatuto da Cidade, dentro de um movimento maior na América Latina.

Em uma análise crítica à aplicação destes impostos, a publicação tece uma crítica à sua adoção ampla por não ser a alternativa mais apropriada em todos os casos, ressaltando exceções nas quais “a manutenção de uma parcela [de terra] sem edificar não necessariamente indica uma intenção especulativa. Ao contrário, pode significar unicamente que o proprietário não dispõe de recursos para impulsionar seu melhor aproveitamento”<sup>36</sup> (LARANJEIRA, 2004, p. 14, tradução nossa), havendo, portanto, necessidade de oferecer também estímulos à edificação. “Não só taxas e impostos, mas também políticas de incentivo ao desenvolvimento podem incidir

---

<sup>34</sup> “La presencia de espacios sin ocupar presupone la posibilidad de introducir nuevos usos, implementar programas de desarrollo y poner en marcha planes de rehabilitación. En definitiva, los espacios vacíos constituyen oportunidades para (re)orientar la forma de estructuración, crecimiento y desarrollo de las ciudades. Así, la tierra vacante se plantea antes como un desafío, que involucra tanto al sector público, como al privado, en la puesta en práctica de planes, políticas e instrumentos capaces de movilizarla como recurso para la mejora de la calidad de vida urbana y de la equidad social”.

<sup>35</sup> “De los impuestos sobre la propiedad de la tierra (vacante y ocupada), agregada de su progresividad en el tiempo, como propuesta de desestímulo a los comportamientos especulativos y de captura, por parte de los propietarios, de las plusvalías generadas a partir de inversiones públicas, en su forma tradicional”.

<sup>36</sup> “El mantenimiento de una parcela sin edificar no necesariamente indica una intención especulativa. Al contrario, puede significar únicamente que el propietario no dispone de recursos para impulsar su mejor aprovechamiento”.

positivamente sobre a questão das terras vazias”<sup>37</sup> (LARANJEIRA, 2004, p. 15, tradução nossa). Como exemplo positivo de incentivo ao desenvolvimento em terras vazias, a publicação destaca o instrumento brasileiro da Operação Urbana Consorciada, em especial o caso de Água Branca na cidade de São Paulo, na qual haveria uma forma concreta de cooperação entre setores públicos e privados em prol da recuperação de uma área abandonada. Na publicação, a cooperação entre os dois setores é apontada como uma importante estratégia na transformação dos vazios urbanos em um recurso que pode ser mobilizado para a melhoria da qualidade de vida urbana, porém ressalta que para o real avanço dessas iniciativas faz-se necessário revisar os direitos de propriedade e a sua subsunção à função social, para os quais o caso brasileiro também é apontado como referência.

Entretanto, colocar em prática as operações consorciadas depende da revisão de vários pontos do seu marco regulatório, começando pela revisão do marco jurídico, fazendo com que este reflita de forma objetiva as pautas sociais. Neste sentido, a revisão dos direitos de propriedade (território delicado no qual nem sempre está clara a linha entre os direitos privados e os interesses públicos) e a atual tendência de sobrepor a função do solo urbano e a prioridade dos direitos coletivos sobre os individuais, expressa na Constituição brasileira de 1988, e reforçada a partir da recente aprovação do Estatuto da Cidades, apontam avanços importantes na reversão de situações tradicionais de oligopólio na apropriação do solo urbano<sup>38</sup>. (LARANJEIRA, 2004, p. 19, tradução nossa)

Diante desta breve leitura da experiência brasileira como referência na literatura latina a partir da publicação “Tierra Vacante: Nuevos Desafíos y Oportunidades”, podemos elaborar algumas reflexões. A primeira delas passa por a dificuldade, como apontado por diversos autores como Baltazar e Maciel, na elaboração de uma base metodológica que apoie os estudos sobre os vazios urbanos. Apesar da publicação demonstrar que há uma vasta categorização possível dos tipos de vazios urbanos a partir de seus tamanhos, status, inserção urbana, uso atual, condição, dentre tantos outros, enfrentamos ainda a dificuldade de aplicar estas categorias às análises no campo da crítica à produção capitalista da cidade. Esta

---

<sup>37</sup> “No sólo tasas e impuestos, sino también políticas de incentivo al desarrollo pueden incidir positivamente sobre la cuestión de la tierra vacante”.

<sup>38</sup> “Sin embargo, la puesta en marcha de operaciones conjuntas depende de la revisión de varios puntos del marco regulatorio, empezando por la revisión del marco jurídico, de forma a que este refleje de forma objetiva las pautas sociales. En este sentido, la revisión de los derechos de propiedad (territorio delicado en el que no siempre está clara la línea entre los derechos privados y los intereses públicos) y la actual tendencia a sobreponer la función social del suelo urbano y la prioridad de los derechos colectivos sobre los individuales, expresada en la Constitución brasileña del 1988, y reforzada a partir de la reciente aprobación del Estatuto de la Ciudad, señalan avances importantes en la reversión de situaciones tradicionales de oligopolio en la apropiación del suelo urbano”.

dificuldade se reflete nos instrumentos urbanísticos já experimentados que pouco acionam as especificidades de cada situação.

A segunda reflexão surge do contraste entre o papel de referência positiva ocupado pelos marcos normativos e as atuais condições urbanas das grandes cidades brasileiras, que enfrentam grandes dificuldades na busca pela construção de cidades mais justas. Como exemplo deste contraste temos o instrumento da Operação Urbana. Instrumento do Estatuto da Cidade apresentado como chave na recuperação de mais-valia urbana, capaz de promover a reparação de injustiças da produção do espaço urbano, sendo apontado por Larangeira (2004) como de grande potencial na recuperação de áreas centrais com imóveis vazios. Esta leitura do instrumento encontra-se atualmente com uma crítica consolidada na literatura nacional sobre o papel das suas experiências no aprofundamento da segregação urbana (FIX, 2001, 2009; NOBRE, 2015; MARICATO, FERREIRA, 2002) e seu alinhamento aos princípios da acumulação do capital pelos grandes agentes definidores da produção do espaço urbano (CASTRO, 2006).

As críticas vão desde os efeitos excludentes da valorização imobiliária, “expulsando” as populações de menor renda, aumentando a segregação sócio-espacial (FIX, 2001; MARICATO E FERREIRA, 2002), passando pelo privilégio de questões imobiliárias de interesse privado em detrimento do interesse público (CASTRO, 2006), à questão da regressividade do instrumento, em função da pouca eficácia na recuperação da mais-valia gerada em comparação aos investimentos realizados (MONTANDON, 2009), chegando à falta de um projeto urbano estruturador e ênfase nas grandes obras viárias em detrimento de investimentos com maior retorno social (VILARIÑO, 2006; NOBRE, 2009). (NOBRE, 2005, p. 07)

Retomando a ressalva posta por Larangeira (2004) quanto à necessidade de haver uma revisão do direito de propriedade para o sucesso da aplicação das Operações Urbanas, podemos refletir se de fato os marcos normativos construídos no âmbito do movimento de Reforma Urbana (especialmente o capítulo sobre política urbana na Constituição Federal de 1988 e o Estatuto da Cidade) alcançaram essa dimensão. Como ressaltado ao longo da obra de Maricato, ao propor a subsunção da propriedade privada à sua função social provoca-se um enfrentamento aos fundamentos da sociedade brasileira pautada no patrimonialismo, o que se torna visível na dificuldade da aplicação de instrumentos urbanísticos previstos no Art. 182 § 4º da Constituição Federal como o IPTU Progressivo no Tempo. Como alertado por Maricato, “como é tradição no Brasil, imposto sobre a propriedade dificilmente é aplicado. A relação entre terra e poder se mantém estreita. A lei se aplica conforme

as circunstâncias numa sociedade marcada pelas relações de favor e privilégio” (MARICATO, 2000, p. 162). Portanto, apesar dos avanços no quadro normativo, as barreiras a este enfrentamento impediram o avanço em direção à construção de políticas urbanas includentes, não havendo a necessária revisão do marco institucional e da organização do Estado no que tange a produção do espaço urbano (ROLNIK, 2009).

### **2.3 Vazios no senso comum popular**

“Para Bourdieu o senso comum de hoje é a inovação científica de ontem que caiu no domínio público e que será reformulada pela ciência para novamente cair em domínio público” (SCARTEZINI, 2011, p.29). Esta dupla determinação do senso comum popular com o conhecimento científico colocada por Bourdieu transparece na breve pesquisa sobre vazios realizada neste estudo. Diante dos resultados alcançados com a pesquisa em veículos da grande mídia da cidade do Rio de Janeiro (em especial no acervo digital do jornal O Globo e na plataforma Google de pesquisa por notícias) é possível perceber que temas fortes do debate acadêmico no campo da crítica à produção capitalista da cidade e dos avanços nos marcos normativos aparecem como eixos do debate popular. Há de se reforçar aqui que minha inserção enquanto ser social nesses campos de debate coloca o desafio do viés à leitura aqui apresentada: à medida que a análise exige categorizações e agrupamentos de informações, aciono meu repertório enquanto pesquisadora envolvida no debate da produção da cidade. A consciência deste viés foi importante tanto para a minha análise como acredito ser para o entendimento do leitor.

O primeiro passo dessa busca deu-se pela definição do termo a ser filtrado nas reportagens. Para isso alguns foram testados como “vazios urbanos” e “vazios na cidade”, entretanto os resultados não pareciam ser esclarecedores por abranger prioritariamente a abordagem acadêmica ou técnica à questão. Optei então por “terrenos vazios” e assim obtive maiores contribuição ao debate que aqui proponho. Chamou atenção que, mesmo tendo aberto mão do termo “urbano” na pesquisa, os resultados encontrados e analisados tratavam de áreas urbanas, o que podemos ler como uma identificação dos “terrenos vazios” como uma questão urbana no debate popular, junto a um repertório distinto de termos para o rural. Já o termo “terrenos”, que poderia ser um limitante aos diversos tipos de vazios existentes, demonstrou-se generoso trazendo também resultados que tratavam por exemplo de imóveis sem uso em áreas centrais.

Os resultados da pesquisa podem ser divididos em dois grandes grupos de reportagens: o primeiro deles tem como eixo central o descarte indevido e acúmulo de lixo em “terrenos vazios” e grande presença na pesquisa exclusiva no Globo; e o segundo grupo traz a discussão sobre os “terrenos vazios” para pautas mais amplas que dialogaram com políticas urbanas, planejamento urbano e seus atores.

No primeiro grupo concentram-se as reportagens com formato de denúncia de moradores do entorno de “terrenos vazios” que se incomodam com o uso desses terrenos para descarte inadequado de lixo e entulho, com isso possibilitando o acúmulo de água e a formação de “focos do mosquito da dengue” e, muitas vezes, virando abrigos para “moradores de rua” durante a noite. Nestas reportagens a presença de terrenos vazios utilizados como espaço de descarte irregular de lixo é tida como fator de “risco para a saúde e para a segurança dos moradores da região”. São apontadas possíveis soluções para este “problema”, como, por exemplo, estratégias de “guerra contra o lixo” por “uma cidade mais limpa” e, por fim, trazem o retorno dos órgãos públicos responsáveis pela coleta de lixo e limpeza urbana que ressaltam a responsabilidade dos proprietários dos terrenos particulares na sua manutenção.

Nas reportagens em que se associa a existência de terrenos vazios à presença de “moradores de rua”, estes são tidos como fator negativo para o entorno, enquadrando-se como um dos fatores de “risco para a saúde e para a segurança dos moradores da região”. A reportagem “Prefeitura nega que vá construir UPA em terreno vazio no Leblon”<sup>39</sup> refere-se a esta população como “mendigos”, que “usariam o local como dormitório e banheiro”, já em outras duas reportagens é utilizado o termo “moradores de rua”. Na reportagem “Terreno em frente a casa abandonada na Tijuca vira lixão a céu aberto”<sup>40</sup>, fala-se do risco “para a segurança dos moradores da região” que os terrenos vazios representam, o que pode estar relacionado também ao seu uso por esta população, sobre a qual recaem diversos estigmas como o da criminalização, ou à prática de crimes neste espaço. E, na reportagem “Grupo pede a

---

<sup>39</sup> Disponível em <http://oglobo.globo.com/rio/prefeitura-nega-que-va-construir-upa-em-terreno-vazio-no-leblon-2821981>. Acesso em 20 de abril de 2017.

<sup>40</sup> Disponível em <http://oglobo.globo.com/eu-reporter/terreno-em-frente-casa-abandonada-na-tijuca-vira-lixao-ceu-aberto-16015772>. Acesso em 20 de abril de 2017.

Doria solução para nova cracolândia sob obra do monotrilho”<sup>41</sup>, a utilização de imóveis vazios por esta população é diretamente relacionada à “degradação” do bairro.

Percebe-se, portanto, que a chave analítica presente na produção acadêmica crítica sobre os vazios urbanos e a demanda por habitação expressa-se aqui sob uma nova forma. Enquanto na produção acadêmica a presença dos vazios urbanos é parte das motivações do déficit habitacional, nas reportagens levantadas esse encadeamento não aparece. As duas questões são apresentadas juntas por serem esses espaços utilizados como abrigos temporários por um grupo social que compartilha dos mesmos estigmas, como: abandonados, perigosos, problemáticos e degradados; não sendo levantadas possibilidades de soluções para essa questão e, sim, para o acúmulo de lixo, ao qual respondem os órgãos públicos consultados por parte das reportagens.

O segundo grupo de reportagens insere a discussão dos “terrenos vazios” em pautas mais amplas como a política urbana, o planejamento urbano e os conflitos neles envolvidos. As reportagens que compunham o segundo grupo eram majoritariamente obtidas na pesquisa ampla no Google. Aquelas que vinham da pesquisa no O Globo restringiam-se à discussão sobre mudanças no IPTU em São Paulo. Nestes casos, houve grande ênfase sobre os efeitos das mudanças para os proprietários dos imóveis vazios ou subutilizados, que se limitavam a “2,5% dos 3,2 milhões de imóveis da cidade”<sup>42</sup>. A atenção da grande mídia a esta ação do poder público que impõem sanções a um grupo tão pequeno da população demonstra a força política que o mesmo possui, ressaltando, portanto, a estrutura social brasileira e a estreita relação entre terra e poder.

A escassez de informações sobre os vazios urbanos, especialmente quanto à sua mensuração e à definição de bases metodológicas para o seu estudo, apontada pela crítica acadêmica, também aparece nas reportagens por meio das diferentes afirmativas sobre ao quadro atual das grandes cidades brasileiras. Por vezes, as reportagens assumem o discurso de que há uma escassez de terrenos vazios, como ocorreu na reportagem “Terrenos contaminados viram alvo de incorporadoras na

---

<sup>41</sup> Disponível em <http://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2017/04/1872775-grupo-pede-a-doria-solucao-para-nova-cracolandia-sob-obra-do-monotrilho.shtml>. Acesso em 21 de abril de 2017.

<sup>42</sup> Disponível em: <http://g1.globo.com/sao-paulo/noticia/2015/09/camara-de-sp-aprova-projeto-que-aumenta-iptu-de-terrenos-ociosos.html>. Acesso em 21 de abril de 2017.

capital”<sup>43</sup> publicada em 2011 na Folha de São Paulo. Em outras reportagens que tratam da mesma cidade, assume-se o discurso de que há uma grande oferta de imóveis vazios, como na reportagem “SP tem 62 Ibirapueras de terrenos baldios”<sup>44</sup>, publicada em 2007 no mesmo jornal, onde esses terrenos são caracterizados como “subaproveitados”. A discrepância entre os discursos é alimentada pela escassez de informações mais rigorosas, a qual, por sua vez, parece cumprir um importante papel na fundamentação do que se pretende pôr em evidência na grande mídia em cada momento.

Por fim, permeia as reportagens deste segundo grupo a ideia de que os terrenos vazios têm esta condição como algo passageiro, transitório, que tem uma perspectiva de ser superado para que venha a somar positivamente ao uso eficiente da cidade. Diversas reportagens dedicam-se a relatar os contratemplos enfrentados pelos terrenos no caminho do seu uso eficiente, como: a contaminação do solo (na reportagem “Terrenos contaminados viram alvo de incorporadoras na capital”<sup>45</sup>), o não incentivo ao uso de terrenos privados e as mudanças políticas para terrenos públicos (na reportagem “SP tem 62 Ibirapueras de terrenos baldios”<sup>46</sup>), a falta de dinheiro do proprietário para construção (como apontado por Andrea Matarazzo na reportagem “Câmara aprova IPTU maior de imóvel vazio”<sup>47</sup>), o comprometimento com dívidas e outros problemas judiciais, sendo o terreno vazio um sintoma de um momento de crise financeira (como na reportagem “Mapeamento: uma ferramenta crucial para acabar com os prédios e terrenos vazios”<sup>48</sup> que aborda o caso da cidade de Detroit). Neste ponto, há um distanciamento do senso comum popular do campo da crítica acadêmica à produção capitalista da cidade, a qual busca ir além do olhar para este quadro como conjuntural ou fruto de um desequilíbrio do mercado ou da ação do Estado. Como afirmado por Maciel e Baltazar (2010) em seus estudos, cabe à análise dos vazios

---

<sup>43</sup> Disponível em: <http://classificados.folha.uol.com.br/imoveis/1019434-terrenos-contaminados-viram-alvo-de-incorporadoras-na-capital.shtml>. Acesso em 22 de abril de 2017.

<sup>44</sup> Disponível em <http://www1.folha.uol.com.br/fsp/cotidian/ff2511200701.htm>. Acesso em 22 de abril de 2017.

<sup>45</sup> Disponível em: <http://classificados.folha.uol.com.br/imoveis/1019434-terrenos-contaminados-viram-alvo-de-incorporadoras-na-capital.shtml>. Acesso em 22 de abril de 2017.

<sup>46</sup> Disponível em <http://www1.folha.uol.com.br/fsp/cotidian/ff2511200701.htm>. Acesso em 22 de abril de 2017.

<sup>47</sup> Disponível em: <http://g1.globo.com/sao-paulo/noticia/2015/09/camara-de-sp-aprova-projeto-que-aumenta-iptu-de-terrenos-ociosos.html>. Acesso em 21 de abril de 2017.

<sup>48</sup> Disponível em <http://www.gazetadopovo.com.br/vida-e-cidadania/futuro-das-cidades/mapeamento-uma-ferramenta-crucial-para-acabar-com-os-predios-e-terrenos-vazios-343ctxemm07an9bsv7yr90gv0>. Acesso em 22 de abril de 2017.

urbanos entender este processo como parte das contradições e incoerências inerentes à essência das relações de produção capitalista.

### **3. OS VAZIOS URBANOS: SUAS BASES METODOLÓGICAS E UM NOVO RECORTE A PARTIR DAS GRANDES ESTRUTURAS URBANAS**

Ao longo da discussão sobre vazios urbanos apresentada no tópico anterior, destacou-se a dificuldade dos pesquisadores do tema em compartilhar de uma base metodológica. Como observado, a grande maioria das reflexões que abordam casos empíricos sobre os vazios urbanos no Brasil detêm-se à escala da cidade e seus condicionantes locais, refletindo a posição de destaque ocupada pela esfera do município na política urbana e a concentração de dados e informações nesta esfera de poder. Diante da diversidade de configurações urbanas encontradas entre nossas cidades e da ausência de transversalidade escalares nas análises, impõem-se sobre o estudo dos vazios urbanos uma grande dificuldade no desenho de bases metodológicas que permitam a elaboração de uma leitura mais ampla da produção do espaço urbano.

Neste tópico pretendo apresentar algumas bases metodológicas formuladas por pesquisadores do tema, tecendo críticas e reflexões sobre suas contribuições e buscando recuperar a teoria (em alguns casos, também ideologia) em função da qual foram construídas. Como alertado por Bourdieu, “Pelo fato de que toda taxonomia implica em uma teoria, uma divisão inconsistente de suas alternativas, opera-se necessariamente em função de uma teoria inconsistente, ou seja, quase sempre de uma ideologia”<sup>49</sup> (BOURDIEU, 2002, p. 68, tradução nossa). A partir desta discussão pretendo apresentar como se dá a produção do espaço urbano em relação às grandes estruturas e a criação de vazios urbanos diante de sua desvalorização, propondo ser este um recorte teórico de análise dentro do debate mais amplo que vem sendo apresentado. Importante aqui pontuar que este percurso não tem como intenção adicionar ao debate mais uma possibilidade de modelo analítico, mas, sim, apreender as contribuições já alcançadas neste campo de debate e, com isso, avançar na direção da compreensão da produção do espaço urbano a partir do vazio urbano ao qual busco debruçar-me nesta pesquisa.

---

<sup>49</sup> “Por el hecho de que toda taxonomía implica una teoría, una división inconsciente de sus alternativas, se opera necesariamente en función de una teoría inconsciente, es decir casi siempre de una ideología”.

### **3.1 Discussão sobre as bases metodológicas para estudo dos vazios urbanos**

Retomando as discussões trazidas no tópico anterior, as categorizações de tipos de vazios urbanos partem comumente da dicotomia entre vazios não edificadas *versus* vazios edificadas. Com algumas variações nos termos empregados, essas categorias duais são recorrentemente acionadas na primeira aproximação da questão. No caso dos marcos normativos brasileiros, essa categorização também direciona alguns instrumentos urbanísticos, porém em grande parte os instrumentos apesar de reconhecerem a existência da distinção aplicam-se igualmente ao imóvel “não edificadas, subutilizado ou não utilizado” (cabendo, portanto, os edificadas e não edificadas).

Essa formulação com base na dualidade de categorias é utilizada também no campo da crítica acadêmica à produção capitalista do espaço. Apesar dos vazios edificadas e não edificadas serem igualmente considerados como partes das contradições e incoerências inerentes à essência das relações de produção capitalista, as duas categorias inserem-se por caminhos distintos no debate. De modo geral, os vazios edificadas inserem-se no debate sobre a decadência populacional das antigas áreas centrais de grandes cidades e a atuação do mercado imobiliário na abertura de novas áreas de interesses em detrimento dessas zonas já contempladas por serviços urbanos. Como vimos no tópico anterior, esse tipo de vazio também é acionado por acadêmicos críticos e movimentos sociais urbanos para demonstrar que o problema da moradia, enfrentado por grande parte da população urbana, não tem sua raiz na falta de habitações, mas sim na restrição do seu acesso. É comum vermos análises que, buscando visibilizar essa contradição, fazem comparações entre os dados fornecidos pelo IBGE de unidades habitacionais sem uso e o número de famílias sem acesso à moradia.

Por sua vez, os vazios não edificadas são comumente inseridos no debate sobre as áreas de expansão horizontal da cidade. As análises críticas apontam que, ao serem retiradas de circulação, promovem o aumento do preço dos terrenos disponíveis, assim como são atingidas por esta valorização. Ao criarem grandes áreas sem uso e estarem próximas de áreas ocupadas, acarretam ainda o encarecimento da urbanização, levando a uma maior oneração dos cofres públicos e sendo esse também um fator de valorização dos vazios não edificadas.

Alguns estudos partem desta categorização entre vazios edificados e não edificados e criam subcategorias dentre destes dois grandes grupos. Temos como exemplo o trabalho de Northam, de 1971, resgatado por Souza (2014), que identifica cinco tipos de vazios urbanos não edificados:

(1) Parcelas remanescentes, tipicamente pequenas em tamanho, com formato irregular; (2) Parcelas com limitações físicas, tais como encostas íngremes ou áreas com risco de inundação, sendo portanto não edificáveis; (3) Parcelas de reserva privada, mantidas para expansão ou relocação futura; (4) Parcelas mantidas para especulação, frequentemente encontradas em áreas de transição, na franja urbano-rural; e (5) Parcelas de reservas institucionais postas de lado por entidades públicas para futuro desenvolvimento, segundo necessidade e financiamento. (SOUZA, 2014)

Dente os critérios utilizados pelo autor para esta tipificação, é interessante perceber que ele aciona características como o tipo de proprietário (público e privado) e as restrições ao uso (se atreladas à morfológica ou à vulnerabilidade ambiental). Nesta leitura, portanto, podemos identificar que parte dos vazios urbanos não edificados encontram-se nesta condição temporariamente, como aqueles inclusos no tipo 3 e 5, tendo uma perspectiva de uso no futuro; uma outra parte tem o seu não uso como algo imposto por condições físicas e morfológicas, como aqueles dos tipos 1 e 2; e somente um dos tipos de vazios não edificados teria como objetivo deliberado a especulação imobiliária.

A distinção entre os tipos de vazios urbanos, edificados e não edificados, que têm pôr fim a especulação imobiliária e aqueles que encontram-se nessa condição por outras determinações é central para a produção recente do *Lincon Institute*, como já apontou a publicação feita por Larangeira (2004) e apresentada no tópico anterior. Para Smolka (2002), o entendimento de que todos os vazios têm como objetivo a especulação imobiliária deve ser superado por tratar-se de uma visão simplista e reducionista da questão.

Atualmente, percebe-se – embora de forma não sistemática – que: nem toda terra vazia está nas mãos de proprietários privados; que, apesar de estar em mãos de proprietários privados, os terrenos são retidos por motivos diversos, não só especulativos; que as medidas de caráter punitivo podem revelar-se inclusive contraproducentes; e que, ainda sob o controle da coletividade, os terrenos vazios são mantidos sob duvidosos e questionáveis critérios sociais. A mesma definição dos critérios apresentados parece ambígua!<sup>50</sup> (SMOLKA In CLICHEVSKY, 2001, p. 03, tradução nossa)

---

<sup>50</sup> “En la actualidad, se percibe –aunque de forma no sistemática- que no toda la tierra vacante está en manos de propietarios privados; que, pese a estar en manos de propietarios privados, los terrenos son retenidos por distintos motivos, no sólo especulativos; que las medidas de carácter punitivo pueden revelarse incluso contraproducentes; y que, aún bajo control de la colectividad, los terrenos vacantes

De acordo com Smolka, grande parte das terras consideradas como vazios urbanos nas cidades da América Latina são “terras fiscais” ou terras ocupadas por comunidades de baixa renda. A esta reflexão o autor acrescenta que “questões irresolúveis em litígios entre herdeiros, assim como a irresolução jurídica de conflitos quanto ao uso proposto para um determinado lote por proprietários legítimos, e até de parte de outros membros da comunidade afetados pelo uso em questão, nem sempre explica a retenção de terras”<sup>51</sup> (SMOLKA In CLICHEVSKY, 2001, p. 03, tradução nossa). Para o autor, somam-se também a estes vazios os imóveis em áreas ou cidades decadentes, para os quais não há estímulo a novos usos. Com isso, Smolka busca ressaltar que grande parte dos vazios urbanos se encontram na condição de vazio sem que essa seja uma deliberação de seu proprietário, o que os distanciaria da função especulativa. Esta distinção entre os vazios deliberados e os atingidos por condições que inviabilizam seu uso, assim restringindo a vontade de seu proprietário, sustentam o argumento difundido pelo Lincoln Institute de que a aplicação ampla de instrumentos urbanísticos que impõem penas aos proprietários que não promovem o uso de seus imóveis, como temos na legislação brasileira, não é a melhor opção para lidar com a maior parte dos vazios urbanos. Para Smolka (2001), a questão dos vazios deve ser trabalhada para além da ordem jurídica ou econômica, chegando à esfera da capacidade administrativa e da vontade política de promover o uso destes imóveis.

Ao distinguir os vazios urbanos em prol da especulação imobiliária daqueles que estão além do poder de deliberação de seus proprietários, Smolka parece recorrer em uma confusão apontada por Ribeiro (1982) quanto à relação entre estruturação do espaço urbano e mercado de terras.

A meu ver, mesmo considerando haver avanços recentes nas formulações teóricas, permanece confusa a relação entre estruturação do espaço urbano e mercado de terras. A noção de especulação, que se tornou a pedra de toque dos debates [sobre o uso do solo urbano], serve mais para confundir do que para explicar, pois remete a relação a uma indeterminação econômica, sobretudo quando se quer estabelecer separações entre ganhos “lícitos” e “ilícitos”. (RIBEIRO, 1982, p. 32)

---

son mantenidos bajo dudosos y cuestionables criterios sociales. ¡La misma definición de dichos criterios parece ambigua!”.

<sup>51</sup> “Cuestiones insolubles en los litigios entre herederos, así como la irresolución jurídica de conflictos en cuanto al uso propuesto para un determinado lote por legítimos propietarios, y hasta de parte de otros miembros de la comunidad afectados por el uso en cuestión, no siempre explica la retención de tierras”.

Desdobrando este alerta de Ribeiro sobre a elaboração de Smolka, este autor parece recorrer a um juízo moral que distingue os proprietários fundiários entre aqueles que adquirem ganhos “lícitos” e “ilícitos” com a terra. Como apontado por Harvey em seus estudos sobre a produção capitalista do espaço, a especulação nos mercados fundiários e imobiliários são “males necessários” para a acumulação capitalista (2013, p. 506). Dentro do sistema capitalista, a terra urbana regida sobre a propriedade privada tem intrínseca sua condição especulativa.

Resgatando os exemplos dados por Smolka em sua formulação, podemos refletir que casos como os “vazios urbanos” que são ocupados por comunidades para fins de moradia, nos quais a terra serve como suporte de consumo, tendo exacerbado seu valor de uso, este não se dá de forma independente à articulação espacial dos objetos imobiliários. Quando esta moradia é inserida na circulação, seu preço responderá à sua localização. Em uma leitura da produção capitalista do espaço urbano por seus principais agentes, distanciando-se do olhar específico de cada indivíduo que poderia levar-nos a uma análise equivocada, não podemos portanto deixar de reconhecer o histórico processo de remoção forçada dessas comunidades e das complexas articulações de poder que as constituem, tendo muitas vezes o domínio político de um grupo restrito que em determinadas conjunturas vê na permanência (ou remoção) da comunidade uma forma de acumulação de capital. Já quanto ao exemplo das “tierras fiscais”, as quais em grande parte pertencem ao Estado, apesar de terem esta condição de propriedade, não estão alheia a sua função enquanto reservas de valor. Assim como as terras que são suportes de processos de valorização de capitais (como aquelas que abrigam indústrias e comércios) são passíveis de terem seu preço regulado por sobrelucros de localização e por condições de rentabilidade dos investimentos realizados nos circuitos financeiros (RIBEIRO, 1982, p. 42). Isto se torna claro diante do recente processo de venda de terras públicas no Brasil, com a criação de fundos imobiliários, como tem se dado no Estado de São Paulo e em sua capital, ou na Operação Urbana Porto Maravilha, onde terras União passaram ao domínio privado pelo desenho financeiro proposto.

Baltazar e Marciel (2010) em seu estudo sobre os vazios urbanos, aos quais se referenciam como vacância imobiliária, também buscam colaborar com a formação de bases metodológicas a partir de uma caracterização qualitativa da vacância imobiliária que leva em consideração o grau de autonomia e heteronomia da população na produção do espaço urbano, tendo como objeto de estudo a Região

Metropolitana de Belo Horizonte. As autoras apresentam três agrupamentos de tipos divididos a partir das distintas situações em que as decisões mais relevantes sobre a moradia e seu ambiente imediato são tomadas, dentro dos quais trabalham a caracterização da vacância. Os agrupamentos são: (1) Estrutura urbana e edificações planejadas em conjunto, (2) Estrutura urbana planejada com parcelas e edificações independentes, e (3) Estrutura urbana orgânica com parcelas e edificações independentes.

A partir deste arranjo metodológico, as autoras conseguem elaborar algumas notas ainda preliminares para a caracterização da vacância imobiliária na Região Metropolitana de Belo Horizonte, dentre as quais apresento alguns exemplos a seguir. No caso do agrupamento “Estruturas urbanas e edificações planejada em conjunto”, as autoras apontam que a ociosidade de terra não está presente por definição, porém, a vacância de edificações pode ocorrer de forma diversa nos três tipos de conjuntos (de interesse social, popular e de classe média alta). Enquanto em conjuntos de interesse social a implantação em áreas desarticuladas da cidade podem levar à saída de famílias que a princípio compunham o déficit habitacional e que foram contempladas por uma política pública, levando à vacância de edificações; em conjuntos de classe média alta pode haver uma taxa de vacância de edificações elevada, motivada pelo entesouramento, funcionando como reserva de valor para seus proprietários. Já no agrupamento “Estrutura urbana planejada com parcelas e edificações independentes”, em uma análise da vacância nos parcelamentos com lotes médios há uma elevada taxa de vacância de lotes que se dá de forma pulverizada na mancha urbana, o que é apontada como uma das razões da manutenção da sua ociosidade, por não se enquadrarem no perfil de atuação em escala da indústria da construção civil. O entesouramento também aparece nos parcelamentos com lotes médios como motivação da vacância de edificações, o que deve ser analisado em conjunto com a superprodução de moradias principalmente nos mercados de luxo. Assim como no caso dos conjuntos de interesse social, a inserção em áreas desarticuladas como razão para a vacância também aparece nesse agrupamento de parcelamentos, no caso dos parcelamentos com lotes pequenos, porém, como motivadora da vacância fundiária.

O quadro a seguir, elaborado por Maciel (2011), apresenta um apanhado dos tipos inseridos em cada agrupamento e as formas como a vacância de lotes e unidades construídas podem ocorrer em cada tipo.

**FIGURA 2:** Agrupamentos, tipos de espaços cotidianos e as razões de vacância.

Conjuntos	Parcelamentos	Aglomerados
...são situações em que as decisões mais relevantes sobre a moradia e seu ambiente imediato são tomadas...		
...por uma instância única (planejador, empreendedor) num momento determinado.	...em parte por uma instância única num momento determinado e em parte por muitos indivíduos ao longo do tempo.	...por muitos indivíduos ao longo do tempo.
Seu principal aspecto de diferenciação é...		
...a faixa de renda dos moradores.	...o tamanho das parcelas (lotes).	...o grau de consolidação.
Essa diferenciação dá origem aos seguintes TIPOS...		
(1) Conjunto de interesse social (2) Conjunto popular (3) Conjunto de classe média ou alta	(4) Parcelamento de lotes pequenos (< 360m <sup>2</sup> ) (5) Parcelamento de lotes médios (360m <sup>2</sup> a 1000m <sup>2</sup> ) (6) Parcelamento de lotes grandes (>1000m <sup>2</sup> )	(7) Aglomerado frágil (8) Aglomerado consolidado (9) Aglomerado histórico
A <b>VACÂNCIA</b> de lotes e unidades construídas pode acontecer em cada TIPO em razão de...		
(1) Conjunto de interesse social Pouca articulação urbana Situação patrimonial e pendências jurídicas	(4) Parcelamento de lotes pequenos Pouca articulação urbana Situação patrimonial e pendências jurídicas	(7) Aglomerado frágil --
(2) Conjunto popular Superprodução de moradias Situação patrimonial e pendências jurídicas	(5) Parcelamento de lotes médios Superprodução de moradias Substituição de uso/ ocupação Obsolescência Situação patrimonial e pendências jurídicas	(8) Aglomerado consolidado Superprodução de moradias Substituição de uso/ ocupação Obsolescência Situação patrimonial e pendências jurídicas
(3) Conjunto de classe média ou alta Superprodução de moradias Situação patrimonial e pendências jurídicas	(6) Parcelamento de lotes grandes Superprodução de moradias Situação patrimonial e pendências jurídicas	(9) Aglomerado histórico Substituição de uso/ ocupação Obsolescência Situação patrimonial e pendências jurídicas

Fonte: MACIEL, 2011.

Ao estabelecer essa matriz de relações entre os tipos de espaços da cidade (que distinguem-se também em seus processos de formação) e como se dá a vacância imobiliária em cada um deles, a pesquisa das autoras contribui em uma leitura qualitativa dessa questão, indo além das recorrentes análises pautadas por categorias duais, como por exemplo quanto à inserção urbana – como a concentração de vazios edificados no centro *versus* vazios não edificados na periferia; à morfotipologia – estabelecendo análises a partir da condição de edificação ou não edificação; ou à intenção do proprietário quanto à vacância – distinguindo os vazios deliberados ou não deliberados.

Nesse sentido, corrobora com a indicação feita por Cardoso (2012) de que a condição recente das grandes cidades, dado seu processo de adensamento e o deslocamento das fronteiras da atuação do capital imobiliário, diferencia-se daquela vivida nos anos 70, quando havia predomínio de grandes extensões de terras vazias

em áreas dotadas de infraestruturas. Para o autor, esta mudança pode ter deslocado os vazios urbanos para outras condições, tornando-se “hoje mais importante do que nunca que se qualifiquem os terrenos vazios” (CARDOSO, 2012, p. 27), tendo em vista a possibilidade do seu uso para a produção habitacional que vise a redução do déficit.

Como diretrizes para o andamento da pesquisa, Maciel e Baltazar apontam alguns temas que devem ser aprofundados para que se avance na questão, como a superprodução da moradia e o entesouramento, dentre os quais destaca-se a especulação imobiliária. Este apontamento me parece caro tendo em vista que a especulação imobiliária é recorrentemente acionada pela literatura crítica à produção capitalista da cidade como questão central das problemáticas enfrentadas como apontado por Ribeiro quando se refere a essa questão como “a pedra de toque dos debates” (RIBEIRO, 1982, p. 32). A centralidade do tema do enfrentamento da especulação imobiliária torna-se clara nos marcos normativos nacionais, diante da grande relevância que ganha no Estatuto da Cidade, como um dos seus pilares junto à gestão democrática das cidades. No debate em torno da Reforma Urbana, o combate à especulação imobiliária sobre vazios urbanos aparece como grande desafio a ser enfrentado em prol do cumprimento da função social da propriedade (MARICATO, FERREIRA, 2001).

Dentre os aspectos mais importantes do Estatuto, está a gestão democrática das cidades, oficializando, por exemplo, a obrigatoriedade do orçamento participativo. Mas o aspecto mais esperado talvez esteja na regulamentação de instrumentos legislativos que permitem garantir a função social da propriedade, dando ao Poder Público a possibilidade de resgatar para o benefício da sociedade a valorização provocada por seus próprios investimentos em infra-estrutura urbana, e de frear a retenção especulativa de imóveis vazios em áreas urbanas. (MARICATO, FERREIRA, 2001)

Tendo em vista a necessidade de se construir bases metodológicas que permitam uma leitura qualitativa da questão dos vazios urbanos (para a qual a pesquisa de Baltazar e Maciel contribui sobremaneira), que junto às configurações dos espaços urbanos sofreram diversas modificações nas últimas décadas, ganha relevância a consideração de Ribeiro (1982) de que o uso do termo “especulação” pode implicar em uma confusão que acaba por dificultar o aprofundamento do debate. O esforço feito por Smolka de ressaltar a existência de vazios urbanos que têm suas origens em outras razões que não a especulação parece apontar para a ampliação do estudo desta questão, considerando a existência de uma gama de tipos e motivações

de vazios, porém o faz acionando a dicotomia entre aqueles vazios que têm e que não têm a intenção da especulação, encontrando por tanto limitações.

### **3.2 Os vazios das grandes estruturas urbanas**

A discussão sobre as bases metodológicas aplicadas ao tema dos vazios urbanos nos auxilia na compreensão do leque de categorias que podem ser acionadas nesta temática, porém também nos alerta para o caráter restritivo que as categorias pré-concebidas podem representar. É necessário que compreendamos que as categorias de análise possíveis para os vazios urbanos são no mínimo tão diversas quanto a enorme quantidade de exemplares encontrados no espaço real. Sendo assim, apresenta-se ao pesquisador o desafio de identificar suas questões e formular categorias de análises que lhe auxiliem em sua investigação, sendo estas partes do caminho de delimitação do objeto.

A pesquisa aqui proposta surgiu da inquietação diante de recentes processos de renovação e transformação urbana em vazios diversos, porém com similaridades em suas condições espaciais. Apesar de perceber estas similaridades, não encontrei nas bases metodológicas pré-existentes um desenho que parecesse adequado para configurar este grupo. Com isso, proponho-me neste breve tópico a apresentar as condições compartilhadas por estes espaços e definir um universo específico de vazios urbanos ao qual me debruçarei.

Uma parte significativa dos espaços das grandes cidades brasileiras que passaram por processos de transformação urbana no período recente compartilha de sua condição espacial definida por grandes estruturas urbanas, como ferrovias, rodovias, grandes indústrias e áreas portuárias. Uma cartela de projetos internacionais tem alcançado grande repercussão como modelos a serem seguidos em processos de ressignificação de grandes estruturas que ao longo da evolução urbana perderam seu uso original, como é o caso do *High Line Park* na cidade de New York ou de Puerto Madero na cidade de Buenos Aires. O primeiro dando um novo uso a uma antiga linha férrea, transformando-a em um parque urbano linear, e o segundo transformando as antigas instalações portuárias da foz do Rio da Prata em um grande complexo de serviços voltados ao turismo e a novos empreendimentos imobiliários de alto padrão.

Em seus usos originais, estas grandes estruturas urbanas às quais me refiro são instrumentos de trabalho que se inserem no âmbito da produção capitalista na luta para a preservação da acumulação do capital. Não sendo encontradas na

natureza, estas estruturas são produzidas pela indústria humana, moldadas sobre as exigências capitalistas e mobilizadas como “alavanca” para a acumulação (HARVEY, 2013). São, portanto, instrumentos de trabalho – assim como as ferramentas, máquinas e fábricas – produzidos como mercadorias e inseridos no processo de produção como capital fixo. Na obra de Marx e, mais recentemente, na obra de Harvey, essa definição está atrelada ao seu uso. Somente com seu uso para a produção de mais-valor estas estruturas são classificadas como capital fixo. Um mesmo objeto, como uma ferramenta de trabalho, pode ser um capital fixo se inserido em um sistema de produção capitalista como uma fábrica, porém se empregada por um artesão perde sua condição de capital fixo por não ser utilizada para a produção de mais-valor. “O capital fixo é, então, apenas aquela parte da riqueza social total, do estoque total de bens materiais, que é usada para produzir mais-valor” (HARVEY, 2013, p. 283). Marx ilustra esta condição do capital fixo atrelada ao uso com o exemplo de uma estrada, que pode ser usada simultaneamente “tanto de meio de comunicação para a produção propriamente dita quanto para passear” (MARX, 2011, p. 570 apud HARVEY, 2013, p. 283), neste último caso dedicada ao consumo.

A partir da obra de Marx, Harvey desenvolve uma investigação a respeito do processo de circulação do capital mediante a produção, utilizando-se dos conceitos de capital fixo e capital circulante. Apesar de ser uma questão que considero de extrema relevância para o entendimento do espaço urbano como plataforma de acumulação do capital, neste momento nos interessa nos aproximarmos da sua leitura sobre como se dá a formação do capital fixo, as mudanças de uso que levam à sua condição como bens de consumo e como isso se dá no ambiente construído. Com isso, será possível ter mais clareza na linha de similaridades que envolve as transformações em torno dos vazios urbanos que desejo estudar aqui.

Harvey destaca a importância de se conhecer o tempo de vida útil da estrutura de capital fixo para assim conhecer o seu valor, porém alerta que o valor não pode ser visto como “uma métrica fixa para descrever o mundo em mutação” e sim com “uma relação social que incorpora a contradição e a incerteza em seu próprio centro” (HARVEY, 2013, p. 294). Tendo como exemplo as máquinas, o seu tempo de vida útil é dado por determinações sociais que são imprevisíveis, sofrendo com o ritmo das mudanças tecnológicas. À medida que uma máquina perde seu valor de uso no processo de produção, ela também perde seu valor. Sendo as mudanças tecnológicas essenciais para a definição do seu valor de uso, podemos compreender que elas são

protagonistas das “revoluções no valor”. “A mudança tecnológica desempenha tanto um papel desestabilizador com respeito à circulação do capital fixo quanto o faz nos modelos simples de superacumulação e desvalorização” (HARVEY, 2013, p. 294).

A vulnerabilidade da vida útil das estruturas de capital fixo às revoluções tecnológicas pode ser ilustrada em um episódio marcante da cidade do Rio de Janeiro, na segunda metade do século XX. A antiga zona portuária da cidade, hoje inserida no perímetro da Operação Urbana Porto Maravilha, recebeu um grande leque de estruturas urbanas no final do século XIX como a estrada de Ferro D. Pedro II (1854), as docas de D. Pedro II e a estação marítima (ramal Gamboa em 1879). Com isso a região valorizou-se para os usos comercial, fabril e portuário e enfrentou um segundo movimento de desvalorização para o uso residencial (PEREIRA DA SILVA; ANDRADE; CANEDO in VAZ; REZENDE; MACHADO, 2012). Já no início do século XX a cidade passou por grandes intervenções urbanas que levaram a grandes transformações na região, aprofundadas diante da modernização dos processos tecnológicos na atividade portuária. A inovação no uso dos containers fez com que as atividades portuárias passassem a necessitar de grandes áreas descobertas e da instalação de esteiras rolantes, o que no Rio de Janeiro motivou o deslocamento de grande parte destas atividades para o bairro do Caju e, posteriormente, para o novo porto de Sepetiba. Com este quadro, a Zona Portuária tem um esvaziamento de sua principal função econômica e o distanciamento de sua população residente da frente do mar – majoritariamente portuários, de origens africanas e lusitanas – tendo seu nome apenas como um resgate histórico (MELLO, 2003; GONÇALVES, 2012).

Neste momento em que uma mudança tecnológica requer a ampliação das estruturas de capital fixo - como ocorreu na criação de novas estruturas portuárias no Rio de Janeiro – o sistema enfrenta barreiras que paralisam sua capacidade de inovação. Para superá-las faz-se necessário que haja uma retirada do capital circulante e a sua destinação para um “trabalho não imediatamente produtivo”. Para esclarecer essa passagem Harvey utiliza do seguinte trecho de Marx:

A parte da produção orientada para a produção do capital fixo não produz objetos da fruição imediata nem valores de troca imediatos. [...] Por conseguinte, [...] depende do grau de produtividade já alcançado [...] que uma parte do tempo de produção seja suficiente para a produção imediata. Para tanto, é preciso que a sociedade possa esperar; que uma grande parte da riqueza já criada possa ser retirada tanto da fruição imediata quanto da produção destinada à fruição imediata, para empregar essa parte do trabalho não imediatamente produtivo. (MARX, 2011, p. 589-590 apud HARVEY, 2013, p. 296)

São condições para a formação do capital fixo que se tenha chegado a um alto nível de produtividade e de excedente relativo, o que só seria alcançado com excedentes de produtos e de força de trabalho. Harvey coloca que estas condições podem ser alcançadas de duas formas. A primeira delas se dá desde que se apresentem condições preexistentes, sem que haja interferência no capital circulante, que seria por meio da apropriação direta, da conversão e da acumulação primitiva. Desta forma, os capitalistas podem adquirir o valor de uso do capital fixo sem que este tenha sido produzido na forma-mercadoria, como exemplo Harvey aponta a ação dos primeiros industriais da Grã-Bretanha do século XVIII, que adquiriram grande parte de seu capital fixo capturando para o uso produtivo antigas estruturas como moinhos, celeiros e sistemas de transporte. A segunda forma de alcançar as precondições necessárias para a formação de capital fixo seria por meio da superacumulação (imperiosa ao sistema capitalista como o conhecemos), que envolve a criação de “capital não empregado em um polo e uma população de trabalhadores desempregados no outro” (HARVEY, 2013, p. 298). Porém, os excedentes associados à superacumulação não são deslocados instantaneamente para a produção de capital fixo, fazendo-se necessário, frequentemente, a existência de crises para forçar tal deslocamento. Este seria um caminho para solucionar problemas de superacumulação e para protelação da desvalorização do capital fixo. Entretanto, nesse caminho encontramos uma nova contradição, pois o capital fixo exerce um poder coercitivo aos usos futuros, cerceando possíveis mudanças no sistema de produção e de consumo, que devem ser adequadas à realização do capital fixo.

Por um lado o capital fixo proporciona uma alavanca poderosa para a acumulação, enquanto o investimento adicional em capital fixo proporciona um alívio pelo menos temporário para os problemas de superacumulação. Por outro lado, a produção e o consumo ficam cada vez mais aprisionados dentro das maneiras fixas de fazer as coisas e cada vez mais comprometidos com linhas de produção específicas. O capitalismo perde a sua flexibilidade, e a capacidade de inovação se ver paralisada. (HARVEY, 2013, p. 300)

Com essas considerações a respeito da circulação do capital fixo, Harvey a insere em uma malha de forças contraditórias que envolvem mudanças tecnológicas, desequilíbrio, formação de crise, superacumulação e desvalorização. O autor o faz, numa primeira análise, sem ter considerado a intervenção do sistema de crédito que poderia ser apropriado para resolver tais contradições, porém, apoiado em Marx, aponta que o crédito estaria deslocando para dentro da sua própria esfera as contradições e não superando-as como seria aparente.

Harvey dedica especial atenção às estruturas de capital fixo de larga escala e de grande durabilidade, por suas especificidades quanto à formação e circulação. A durabilidade da estrutura de capital fixo advém em parte da durabilidade física do material empregado e ela é desejada pois quanto maior a frequência da renovação de seus itens mais caro ele seria ao capitalista. Entretanto, sua longa extensão no tempo acresce o risco de desvalorização por mudanças tecnológicas. Portanto, sua durabilidade “varia segundo as circunstâncias econômicas e as possibilidades materiais e tecnológicas”. Esta condição parece mais simples quando se trata de estruturas como máquinas, porém ganha complexidade nas estruturas de capital fixo de larga escala como represas, portos e ferrovias. As condições para a formação do “capital fixo de larga escala e grande durabilidade” são especiais por exigirem um grande esforço inicial e variam em relação ao modo de ser físico e material. Enquanto algumas estruturas podem ser produzidas pouco a pouco (das quais Harvey dá como exemplo as ferrovias), outras tem que estar totalmente acabadas para atuarem na produção (como é o caso das represas). Para sua formação, estas estruturas exigiriam um longo período de trabalho até sua completude. Em fases menos avançadas da produção capitalista, este período de trabalho prolongado e o grande investimento de capital não são executados de modo capitalista e sim às custas da comunidade ou dos Estados. Porém, em uma era capitalista avançada, “a concentração e centralização do capital e a organização de um sistema de crédito sofisticado permitem que tais projetos sejam realizados em uma base capitalista” (HARVEY, 2013, p. 305). A atenção especial dada por Harvey a este recorte reflete a sua capacidade de potencializar as tensões existentes, já que torna imprescindível o sistema de crédito para sua formação, intensifica a apropriação maciça e a superacumulação, e fortalecem as barreiras que aprisionam o capital por sua longa durabilidade.

Dado o interesse especial desta pesquisa sobre o ambiente construído, atentemo-nos às estruturas de capital fixo enraizadas na terra, especialmente fixos, aqueles apontados por Marx como “capital imóvel”. Importante frisar aqui que capital fixo e imóvel não são categorias sinônimas. Locomotivas e navios podem mover-se pelo espaço, entretanto por sua inserção no processo de produção podem ser definidas como capital fixo. Já espaços de moradia e de lazer comumente possuem localização fixa, mas enquanto bens de consumo não se inserem no processo produtivo como capital fixo. As estruturas de capital fixo enraizadas na terra, assim

como os demais elementos que compõem o espaço urbano, assumem sob as relações sociais do capitalismo a forma de mercadoria, tendo como especificidade da sua condição a localização espacial como atributo fundamental.

As grandes cidades brasileiras têm sua evolução urbana marcada pelo investimento na formação de grandes estruturas de capital fixo enraizadas na terra, como eixos ferroviários ao longo dos quais distribuíram-se as grandes indústrias e os bairros operários no século XX, os portos que desde o período marcado pela escravidão tinham em seu entorno uma composição social densa, e mais recentemente as grandes rodovias que seguem das áreas centrais às zonas periféricas. Por sua larga escala e grande durabilidade, estas estruturas são expostas ao risco da desvalorização por mudanças tecnológicas que, juntas as circunstâncias econômicas e materiais, levam, em alguns casos, a processos de desinvestimento. Na esfera da produção, parte destas grandes estruturas perdem seu valor de uso, com isso perdendo seu valor. No período recente, grandes estruturas ferroviárias que antes eram utilizadas para transportar insumos e produtos das zonas industriais às zonas comerciais passaram a ter sua inserção mais forte na esfera do consumo ou foram completamente desativadas para esse tipo de transporte.

Em um exercício de observação sobre estes processos em grandes cidades do Brasil, em especial aquelas que vivencio, é possível perceber que parte destas estruturas passaram por processos de ressignificação após uma condição temporária de vazios de usos. Em alguns casos, estas estruturas já destituídas de seu uso original passam por processos de depreciação que extrapolaram ao seu entorno e, com isso, tornam estas terras acessíveis à parte da população que expressa uma fraca demanda efetiva ao mercado imobiliário formal de moradias, formando-se assim ocupações de grupos sem teto em antigas indústrias desativadas ou em terrenos residuais no entorno de linhas férreas. Já em outros casos, a disponibilidade destes espaços tem levado a sua transformação em bens de consumo como parques urbanos e conjuntos habitacionais promovidos pelo poder público. Há momentos em que estes processos se sobrepõem em um mesmo espaço, primeiro sendo ocupado e depois transformado por iniciativas do poder público.

Para ilustrar estes processos de renovação e transformação, apresento de forma breve alguns casos que me parecem representativos de um movimento mais

amplo: CCPL (Rio de Janeiro), Maravilha (Fortaleza) e Favela do Moinho (São Paulo)<sup>52</sup>.

Na cidade do Rio de Janeiro, a região onde hoje se localiza o Complexo de Manguinhos abrigava diversas estruturas fabris que foram desativadas entre as décadas de 1980 e 1990, em grande parte devido mais a mudanças nas condições econômicas que à redução do peso da indústria na economia local. Estas antigas estruturas somaram-se a grandes glebas de terrenos vazios que foram ocupadas para fins de moradia, formando núcleos habitacionais que tem seus nomes dados em referência à atividade antiga do lugar. Assim surgiram as favelas da Embratel, da Coca-Cola, da Gráfica Bloch e da Skol (ROCHA, 2016). Neste contexto, surgiu também a ocupação da CCPL, que leva o nome da antiga fábrica de leite que havia dado o uso original às instalações então ocupadas. A CCPL torna-se um caso especial para o estudo aqui proposto por ter sido inserida no Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) em 2009, que produziu um conjunto habitacional no local da antiga ocupação, realojando parte das famílias ocupantes<sup>53</sup>.

Na cidade de Fortaleza, um processo semelhante se deu com a favela da Maravilha. Originada de uma ocupação de um terreno vazio às margens de um rio por imigrantes sertanejos na década de 1960, a favela consolidou-se ao longo dos anos com crescimento populacional e recorrentes processos de remoção para implantação de estruturas urbanas. A favela foi alvo de políticas públicas habitacionais, sendo inserida no PAC que reassentou seus moradores em três conjuntos habitacionais produzidos no terreno original da ocupação e em glebas vazias nas proximidades. Com a inclusão de Fortaleza como uma das cidades sedes da Copa do Mundo de Futebol FIFA 2014, o complexo da Maravilha sofreu novas ameaças de remoções com a implantação do projeto do Veículo Leve Sobre Trilhos que viria a substituir o antigo ramal ferroviário que cortava o terreno ocupado pela antiga favela e agora pelos novos conjuntos habitacionais<sup>54</sup>.

Por fim, na Favela do Moinho - localizada na região central da cidade de São Paulo - encontramos mais um exemplo dos processos de renovação e transformação que aqui discutimos. A Favela do Moinho está localizada entre os ramais ferroviários

---

<sup>52</sup> A fim de manter o fio condutor da leitura, aqui apresento de forma breve os três casos exemplares. Para maiores informações sobre cada um deles, o leitor poderá consultar os apêndices deste caderno.

<sup>53</sup> Para uma leitura mais detalhada do caso da CCPL, ver apêndice A.

<sup>54</sup> Para uma leitura mais detalhada do caso da Maravilha, ver apêndice B.

das linhas 7 e 8 da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM), onde funcionou, entre as décadas de 1950 e 1980, o antigo Moinho Central. Apesar dos processos jurídicos que buscam dar segurança quanto ao direito à permanência das famílias no local e da definição da área no zoneamento municipal como Zona Especial de Interesse Social, a Favela do Moinho tem enfrentado o agravamento das pressões pela sua remoção. O caso ganhou destaque na mídia pela mobilização popular em torno de seguidos incêndios na Favela que destruíram grande parte de seus barracos e pela recente associação da Favela do Moinho com o tráfico de drogas na região central da cidade, o que tem justificado incursões policiais violentas e novos projetos de remoção das famílias promovidos pelo poder público municipal, os quais podemos associar à abertura de uma nova frente de expansão para o mercado imobiliário nesta região da cidade<sup>55</sup>.

Considerando o ambiente construído sob o sistema capitalista como uma mercadoria geograficamente ordenada, complexa e composta, temos que cada renovação e transformação que nele ocorre deve ser orientada para uma configuração apropriada às relações sociais do capitalismo (HARVEY, 2013, p. 316). O mesmo ocorre nos casos de mudanças de usos das antigas estruturas de capital fixo enraizadas na terra. Quando os novos usos destoam da orientação desejada pelo capital surgem disputas e conflitos, dos quais temos como exemplos os processos de remoções forçadas que historicamente ocorrem nas grandes cidades brasileiras e que estão presentes nos três casos brevemente apresentados aqui.

A partir destas observações, arrisco aqui avançar a discussão dos vazios urbanos para esta condição específica de disponibilidade de terras diante de um processo de desvalorização das grandes estruturas de capital fixo imóvel, que têm a localização como atributo fundamental. Ao perder seu valor de uso, e com isso seu valor, estas estruturas passam por um momentâneo “vazio”, sucedido por um novo uso que pode gerar uma configuração apropriada à acumulação do capital ou às demandas insurgentes como as soluções de moradia das classes populares (que ao levar ao barateamento da sua força de trabalho pode interessar ao capitalista em determinadas conjunturas econômicas e sociais, ou até que um uso mais lucrativo se apresente para aquela terra). Me interessa dar visibilidade aos processos de renovação e transformação deste tipo singular de vazio urbano, mantendo minha

---

<sup>55</sup> Para uma leitura mais detalhada do caso da Favela do Moinho, ver apêndice C.

atenção em quais atores estão coordenando o processo (e em qual sentido) e também quais são as apropriações comunitárias que surgem, para com isso avançar na compreensão da produção capitalista da cidade, seus conflitos e contradições.

### **3.3 Transformações e renovações: do capital fixo aos bens de consumo**

Por diversas vezes, capital fixo e bens de consumo compartilham linhas de análise de Harvey sobre a produção capitalista do espaço, sendo ambas categorias utilizadas para pensar os elementos do ambiente construído.

Conceitualmente, o ambiente construído pode ser dividido em elementos de capital fixo a serem utilizados na produção (fábricas, rodovias, ferrovias etc.) e em elementos de um fundo de consumo a serem utilizados no consumo (casas, ruas, parques, passeios etc.). Alguns elementos, tais como as ruas e os sistemas de esgotos, podem funcionar quer como capital fixo, quer como parte do fundo de consumo, dependendo de seu uso. (HARVEY, 1982, p. 7).

Observando os casos exemplares e, em especial, o caso do Parque Madureira que iremos nos aprofundar a seguir, podemos compreender que as duas categorias se relacionam de forma direta nos processos de renovação e transformação dos vazios urbanos que aqui me proponho a discutir, frutos de um momentâneo “vazio” de uso atrelado às condições de desvalorização das grandes estruturas de capital fixo imóvel. Buscarei neste tópico elaborar uma breve sistematização das análises de Harvey sobre as interações entre estas duas categorias na esfera da circulação do capital e suas considerações a respeito dos conflitos locais em torno da transformação e das apropriações dos espaços produzidos.

Harvey aponta que tanto o capital fixo quanto os bens de consumo são essenciais para o funcionamento do sistema capitalista como o conhecemos. A produção do capital fixo é acionada continuamente como uma forma de captar os benefícios dos avanços tecnológicos, respondendo às pressões por aceleração do ritmo de rotação do capital geradas pela competição intrínseca ao sistema. Já os bens de consumo, para além de serem necessários para a reprodução da força de trabalho, cumprem junto ao capital fixo o papel de aceleração do tempo de rotação do capital.

Enquanto projetos de longo prazo, capital fixo e bens de consumo fomentam tempos de rotação agregados mais rápidos. Por eles, o capital circula necessariamente em um ritmo mais lento (como o capital imobilizado e dentro dos estoques de consumo), porém encontra a possibilidade de acelerar seu circuito principal, gerando maiores lucros e excedentes.

De fato, o investimento em ciência e tecnologia, e na habitação dos trabalhadores (por meio da educação ou repressão) a ritmos de trabalhos mais intensivos, assim como os novos maquinários, sistemas de transporte e comunicações, sistemas de informação, formas de distribuição etc., podem todos juntos fomentar tempos de rotação agregados mais rápidos. Certa parte da circulação do capital desacelera para promover tempos de rotação acelerados para a parte restante. (HARVEY, 2005, p. 135).

À totalidade dos processos em que o capital circula através do capital fixo e da formação dos bens de consumo e do seu uso, Harvey refere-se como “circuito secundário do capital” (HARVEY, 2013, p. 318), onde os ritmos de formação e uso do capital fixo e dos bens de consumo são gradualmente alinhados. Agrupando projetos de longo prazo, o circuito secundário do capital é essencial na aceleração do tempo de rotação capital e, com isso, na produção de excedentes. Por sua vez, como vimos sobre a produção das estruturas de capital fixo, o desejado estímulo à aceleração depende da superacumulação do capital e, como apontado por Harvey, o circuito secundário aparece “como um presente dos deuses para a absorção do capital excedente, superacumulado” (HARVEY, 2013, p. 319).

Com isso temos o que o autor apresenta como “equilíbrio dinâmico” no qual o capital fixo e os bens de consumo necessitam da produção de excedentes para sua formação (em especial de capital e de força de trabalho) e são empregados na aceleração do tempo de rotação do capital, gerando mais excedentes.

Entretanto, esse “ciclo virtuoso” não se dá continuamente sem que haja empecilhos que levem ao seu rompimento.

Nesse caso, há a possibilidade de se obter equilíbrio dinâmico, em que os excedentes são absorvidos na criação de infraestruturas físicas e sociais que facilitam a criação de excedentes adicionais. Tal forma “espiralada”, acredito, é responsável pelas fases do desenvolvimento capitalista em que o crescimento interno parece autossustentável. Com certeza, essas fases também se caracterizam pela transformação massiva das estruturas de emprego, pois a produtividade crescente na produção básica se realiza pela absorção crescente dos excedentes da produção e da manutenção das infraestruturas sociais e físicas.

No entanto, em determinado instante, a espiral encontra barreiras insuperáveis. Normalmente, essa espiral se interrompe por uma crise em que a força de trabalho e o capital distribuídos em todas as partes ficam sujeitos à desvalorização. (HARVEY, 2005, p. 135)

Em sua análise, Harvey entende esta interrupção como inevitável. No livro “A produção capitalista do espaço”, o autor reflete sobre as crises que interrompem a “forma espiralada” a partir de uma exposição sobre as barreiras encontradas para a transferência dos excedentes da produção e do consumo correntes para os investimentos de longo prazo, o que podemos ler como a transferência entre os

circuitos primário e secundário do capital<sup>56</sup> (HARVEY, 2005). Quanto aos excedentes de força de trabalho, o autor aponta que a lentidão com que ocorrem as transformações das estruturas empregatícias e ocupacionais opera como impeditivo à continuidade da “espiral”. Já quanto ao capital excedente, este encontra barreiras – como a sua transformação em moeda diante da condição de superacumulação – somente superadas pelo intermédio da utilização do crédito e do capital fictício, que possibilitam a fruição do capital excedente de uma esfera para a outra da circulação do capital. “O crédito mais o capital fictício talvez sejam a porção mágica para tornar todos os capitais instantaneamente conversíveis, mas, evidentemente, trata-se de uma mistura volátil, capaz de combustão quase instantânea na fogueira da formação da crise” (HARVEY, 2005, p. 137). Harvey considera, portanto, o limite do volume da produção do capital fictício como o gatilho para o rompimento da “espiral”.

A partir deste breve resgate da reflexão de Harvey sobre as interações entre os circuitos primários e secundários do capital, é possível avançar na compreensão do papel do ambiente construído para a postergação ou superação das recorrentes crises do sistema capitalista avançado, assim como para a continuidade do movimento em prol da acumulação do capital (do qual as crises fazem parte). Quando consideramos o ambiente construído como uma mercadoria geograficamente ordenada, complexa e composta, sinalizamos a necessidade da sociedade capitalista de criar paisagens físicas adequadas às finalidades da produção e do consumo. Assim, as transformações e renovações nos espaços vazios das grandes cidades brasileiras sobre as quais nos debruçamos neste estudo, devem ser analisadas como partes deste processo mais amplo de circulação do capital, com a ciência de que estas implicam em mudanças que afetam localmente o território. Podemos exercitar esta transição da escala analítica quando pensamos em efeitos de “vizinhança” e “externalidades”, como, por exemplo, diante da depreciação econômica de grandes estruturas de capital fixo que possuem repercussões no espaço; ou do surgimento de um novo elemento, como um bem de consumo comunitário (escola pública, parque urbano, estádio etc.) ou uma grande rodovia que pode levar à valorização das propriedades fundiárias do seu entorno.

---

<sup>56</sup> Esta reflexão está no tópico “O deslocamento temporal por intermédio de investimentos a longo prazo” no capítulo 5, “A geopolítica do capitalismo”. Aqui busquei fazer uma explanação bastante breve sobre esta passagem, a fim de não prejudicar o ritmo da leitura. Para um entendimento mais amplo do que aqui pontuo, indico a leitura deste tópico.

Apoiada nas análises de David Harvey e dos autores aos quais recorri para realizar a discussão sobre os vazios urbanos (como MARICATO; SINGER; BALTAZAR etc.), proponho que analisemos os processos de renovação e transformação a partir dos conflitos que emergem das contradições e tensões existentes nas relações entre classes da sociedade capitalista. Estes conflitos têm origem na clara distinção dos interesses de cada grupo no ambiente construído. Enquanto uma fração do capital busca direta ou indiretamente a apropriação da renda (como os proprietários fundiários e os incorporadores) e uma outra fração busca o lucro através da produção de novos elementos (como os construtores), o capital em geral tem no espaço urbano um impulsionador da acumulação do capital, e um quarto grupo é formado pela força de trabalho, que compõem a maior parte da população urbana, tendo na cidade o seu meio de consumo e de reprodução da vida (HARVEY, 1982)<sup>57</sup>.

As diversas lutas travadas entre a força de trabalho e as demais frações de classe são permeadas pela divisão artificial imposta pelo sistema capitalista entre o “viver” e o “trabalhar”, levando o trabalhador a duas “lutas independentes”:

A primeira, localizada no local de trabalho, refere-se às condições de trabalho e à taxa de salário que oferece o poder aquisitivo para bens de consumo. A segunda luta, travada no local de viver, é contra formas secundárias de exploração e apropriação, representadas pelo capital mercantil, propriedade fundiária etc. Esta luta é sobre as condições de existência no local de residência e convivência. (HARVEY, 1982, p. 8).

Nesta análise tratamos em especial do espaço do “viver” e das lutas que nesse são travadas. Entretanto, devemos manter-nos alertas para as interações entre as duas arenas como forma de garantir que tenhamos uma visão ampla das questões postas. Momentos como atos públicos que fecham ruas e ocupam praças em prol de pagamento de salários ou da garantia de direitos trabalhistas nos mostram a necessidade de lidarmos com a interação entre as arenas de lutas travadas no “viver” e no “trabalhar”.

Considerando esta divisão entre o “viver” e o “trabalhar”, podemos apontar que na esfera do “viver” as lutas travadas entre a força de trabalho e as demais frações de classe têm como base a disputa pela terra. Ao passo que, para as demais frações de

---

<sup>57</sup> Neste momento apoio-me na sistematização sucinta feita por Harvey (1982) para a introdução do artigo “O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas”. Esta categorização não é vista clara e hermeticamente na realidade como a conhecemos, mas nos ajuda a perceber a estruturação dos principais conflitos que aqui tratamos.

classe a terra é condição para a produção de capital, para a força de trabalho ela é condição de vida. Para além da necessidade básica de ocupar algum espaço, a força de trabalho “envolve-se numa sucessão de batalhas no ambiente de viver” (HARVEY, 1982) pelo custo e pela qualidade dos elementos que compõem o ambiente construído e que, com isso, determinam o seu padrão de vida.

Estes conflitos tornam-se mais complexos quando consideramos a possibilidade da divergência de interesses entre atores de uma mesma classe ou fração de classe, levando a conflitos dentro destas. Como exemplo, podemos observar casos onde proprietários fundiários disputam pela localização de um novo elemento de valorização de suas propriedades, como a instalação de shopping center, ou a valorização por mudanças nas leis de zoneamento urbano que tragam prestígio a localizações específicas. Nestes casos, que não devem ser tratados como raros ou como exceções, faz-se necessário a atenção aos atores locais, suas articulações e os seus papéis na evolução urbana que levou à constituição do ambiente construído no qual o conflito é travado.

Tendo elaborado estas considerações sobre o papel do ambiente construído para a circulação capital e suas implicações locais, este estudo segue para a análise do processo de implantação do Parque Madureira, tendo a atenção concentrada na estrutura dos conflitos em torno do processo de transformação e das diversas apropriações do espaço produzido.

#### 4. PARQUE MADUREIRA: UM PROCESSO DE TRANSFORMAÇÃO

FIGURA 3: Vistas do Parque Madureira



Fonte: Elaboração da autora, a partir de fotos de acervo próprio.

A área hoje ocupada pelo “Parque Madureira” é fruto de uma ação do poder público municipal que, durante a gestão do prefeito Eduardo Paes, a partir da compactação de uma das principais linhas de transmissão de energia da cidade, da remoção das famílias moradoras da favela Vila das Torres e de uma área de plantio liberou uma faixa de terra linear apropriada à criação de um grande parque urbano. O parque estende-se desde o bairro de Madureira (tendo sido lá a primeira etapa do parque a ser inaugurada) até o bairro de Guadalupe, próximo à Avenida Brasil. Considerando as divisões administrativas da cidade, o parque atravessa no sentido sul-norte a XV Região Administrativa de Madureira, na Área de Planejamento 3, chegando ao sul do bairro de Guadalupe, localizado na XXII Região Administrativa de Anchieta<sup>58</sup>.

A relevante centralidade exercida por Madureira ao longo da evolução urbana do Rio de Janeiro e seu papel simbólico de “capital do subúrbio”<sup>59</sup> ou “estrela do subúrbio da Central”<sup>60</sup> exige que comecemos a compreender este novo espaço público a partir de uma leitura da sua localização. Neste próximo tópico, proponho que conheçamos mais de perto a inserção da região de Madureira na evolução urbana da cidade e sua densa composição social, a fim de que possamos “tomar pé” do contexto no qual se deu a implantação do Parque Madureira.

#### **4.1 Madureira: centralidade, imagem e identidade**

Desde os princípios da ocupação do Rio de Janeiro, a região onde hoje localiza-se Madureira era considerada um ponto de encontro e de trocas. Pela configuração dos morros ao seu entorno e por sua localização com relação à baía de Guanabara, era nesta região que se cruzavam caminhos de terra utilizados pelos povos indígenas e que foram apropriadas pelos colonizadores chegados no início do século XVI. Neste lugar, passaram a se cruzar as rotas de comércio da produção vinda das três grandes áreas de importância agrícola: as baixadas de Jacarepaguá e de Irajá e as terras jesuíticas de Santa Cruz, no extremo oeste da cidade atual. Este cruzamento foi denominado de Campinho, nome que até hoje identifica uma região do bairro de Madureira em sua parte mais próxima de Cascadura.

---

<sup>58</sup> Para fins de planejamento e gestão, a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro divide o município em cinco áreas de planejamento (APs), 33 regiões administrativas (RAs) e 160 bairros. A Área de Planejamento 3 corresponde aos bairros da zona norte ou subúrbio, tendo sua ocupação bastante marcada por eixos ferroviários.

<sup>59</sup> Expressão trazida por Sandra de Sá Carneiro (2009) em sua pesquisa, que será tratada a diante.

<sup>60</sup> Madureira, brilha a estrela do subúrbio da Central. ADEMI, 29 out. 2013. Disponível em: [http://www.ademi.org.br/article.php3?id\\_article=55808](http://www.ademi.org.br/article.php3?id_article=55808)

Com o avanço da ocupação destas terras, Campinho passou de um local dedicado estritamente ao comércio a um local também de descanso de viajantes, que lá encontravam abrigo em pequenas hospedarias e pastos para seus animais. O ciclo econômico da mineração, a posterior chegada da família real portuguesa ao Rio de Janeiro e a inclusão de um dos caminhos da região na Estrada Real de Santa Cruz são alguns dos marcos históricos que reforçaram a ocupação desta região centrada nas atividades de comércio, como é reconhecida até hoje. Na publicação “Mercadão de Madureira: caminhos do comércio” (MARTINS, 2009), produzida pelo próprios comerciantes locais em homenagem aos 50 anos do Mercadão, o surgimento de uma “*elite de comerciantes locais*” neste período é citado com exaltação: “ao findar do século [XVIII], com o seu ponto central, hoje o Largo, já formado em expressivo aldeamento, onde se destacava a hospedaria na qual esteve Tiradentes em campanha da Inconfidência Mineira, surge em Campinho uma elite de comerciantes locais que serão os precursores da classe detentora do espírito animador da vida comercial de Madureira” (MARTINS, 2009, p. 27).

Nos relatos históricos consultados, as primeiras menções aos proprietários de terras da região datam do século XIX, quando a região era composta majoritariamente por fazendas utilizadas para agricultura e produtos granjeiros. É neste século que uma disputa de terras entre duas famílias proprietárias de fazendas no entorno do Campinho, as quais hoje têm seus nomes presentes nos principais marcos da região, leva ao parcelamento de uma grande fazenda em pequenas glebas, promovendo a ocupação com novos usos na região. Neste período, os proprietários fundiários da região tiveram ainda atuação destacada no comércio local e na disputa pela localização das futuras estações ferroviárias.

Com a implantação da estrada de ferro que ligava o Rio de Janeiro às zonas cafeeicultoras (Vale do Paraíba e a São Paulo), a região de Madureira ganha uma das quatro estações desta ferrovia. Localizada ao longo da Estrada Real de Santa Cruz, em Cascadura, e tendo sido construído um mercado em seu entorno, esta nova estação implicou em um declínio da centralidade de Campinho. A influência dos grandes proprietários fundiários da região pode ser percebida com a posterior extensão da ferrovia, implantada de modo a atender às suas demandas. O novo ramal da estrada de ferro passaria a ter a “Parada do Madureira” (em referência à família de Lourenço Madureira, antigo proprietário da fazenda Campinho) e seu prolongamento

em curva recebeu o nome de Dona Clara (em referência a Dona Clara Simões, herdeira de parte das terras de Lourenço Madureira).

A dinâmica ocupacional desta região segue alinhada às mudanças nos meios de transporte disponíveis e seus caminhos. Com a oferta do transporte ferroviário de passageiros para Cascadura, a região do Campinho perde sua centralidade comercial e de serviços, mas mantém-se como importante cruzamento de vias carroçáveis. Entretanto, na última década do século XIX, foram inauguradas as estações Madureira (na E. F. Central do Brasil) e Magno (na linha auxiliar da Estrada de Ferro Melhoramentos do Brasil), separadas por uma curta distância que teve seu comércio favorecido pela intensificação do trânsito de pessoas. Nos anos seguintes a região de Madureira recebeu ainda uma estação da linha de bonde de burro que partia de lá para Irajá: *“fazia ela o transporte de passageiros e mercadorias do Largo da Freguesia de Irajá, cruzando sobre a linha de trens em Magno, em direção ao já chamado Largo de Madureira”* (MARTINS, 2009, p. 42). Apesar dos constantes problemas de operação nesta linha que limitavam bastante sua utilização, a chegada de mais um meio de transporte mostra a dinamicidade da região de Madureira.

A intensificação do comércio e do trânsito de pessoas entre as estações e as novas dinâmicas populacionais do início do século XX levaram a uma diversificação do uso do solo na região, com o fracionamento das antigas fazendas que restavam nas áreas mais próximas às estações em pequenos lotes residenciais. Como apontado por Brito (2016), neste período dois processos importantes para a dinâmica populacional da então capital operaram diretamente no crescimento do uso habitacional na região de Madureira e na construção da imagem do bairro como se tem hoje. São eles: a proibição da escravidão com a substituição da mão de obra por imigrantes europeus; e as reformas urbanas realizadas por Pereira Passos na região central, que levou grande parte da população negra moradora desta região a buscar novos locais de moradia nos subúrbios<sup>61</sup>. A presença de imigrantes como fazendeiros e comerciantes é descrita na obra de Martins (2009), a qual dedica-se a resgatar a memória da atividade comercial que fundamenta a existência do “Mercadão de Madureira”. Por sua vez, não é citada na obra de Martins (2009) a chegada a Madureira dos negros libertos vindos das zonas cafeeiras e da região central, processo este que é vastamente trabalhado em estudos acadêmicos sobre as

---

<sup>61</sup> A reforma urbana de Pereira Passos também é elencada como uma das motivações para o surgimento das primeiras favelas da região central da cidade.

manifestações culturais e religiosas em Madureira, e está expresso no território em diversas práticas locais. *“Práticas musicais, danças, roupas, cortes de cabelo, formas de comer, de cozinhar e de festejar: todos estes elementos estão associados, em Madureira, na forma de memórias culturais performáticas, às heranças culturais das populações negras que ocuparam o bairro desde os primórdios de sua formação”* (BRITO, 2016, p. 78). Dentre as instituições ligadas às culturas negras locais, as escolas de samba foram as primeiras a romper o espaço privado dos quintais<sup>62</sup> e ocupar os espaços públicos. As escolas de samba que ganharam força na década de 1930 em grande parte têm suas origens nas localidades próximas à região central de Madureira, como Serrinha, Oswaldo Cruz e Dona Clara, de onde saíram as escolas Deixa Falar, Vai como Pode (que mais à frente viria a se tornar Portela) e Mangueira, como relatado por Carlos Cachaça a Cabral (FERNANDES, 2001, p. 59 apud BRITO, 2016, p. 81; SANTOS, 2006). O surgimento destes primeiros grupos de sambistas não pode ser lido de forma isolada dos grupos de jongo, com os quais compartilhavam as raízes afro-brasileiras, os temas musicais, a formulação dos passos e, especialmente, os integrantes.

Apesar do adensamento populacional, a condição da região de Madureira nas primeiras décadas do século XX como subúrbio, enquanto limite da área ocupada pelo núcleo urbano, é expressa com a implantação da subestação de Cascadura, que recebia a linha de transmissão de energia vinda da usina Hidrelétrica da Fonte (hoje, Nova Iguaçu) e abastecia a cidade. Como relatado na entrevista com A<sup>63</sup>, as linhas de transmissão passavam utilizando torres por aqueles terrenos que estavam “fora da cidade” e, quando “chegavam na cidade”, elas seguiam por dutos subterrâneos. Ainda segundo o entrevistado A, a cidade cresceu com o passar dos anos e “abarcou a linha”, levando à configuração que se tem hoje. Quando do início da operação destas linhas, a companhia elétrica da cidade, a Light, incentivou a ocupação de suas terras sob as torres para o plantio agrícola, em especial por imigrantes portugueses. O uso agrícola destas terras colaborava com a manutenção das linhas de transmissão, tanto pela captação de descargas elétricas pela umidade do solo, como pela proteção contra

---

<sup>62</sup> Sobre os quintais de Madureira, ver “Nos quintais do Samba da Grande Madureira. Memória, história e imagens de ontem e hoje” (SANTOS et al., 2016)

<sup>63</sup> Técnico da concessionária Light, responsável pela manutenção das torres de transmissão no Estado do Rio de Janeiro, portanto responsável por manter esses terrenos sem ocupações irregulares. Esse era um contato que eu já havia feito anteriormente, quando atuei profissionalmente em algumas áreas no entorno das linhas de transmissão no maciço da Tijuca, também na cidade do Rio de Janeiro.

ocupações para fins de moradia não autorizadas pela concessionária. Durante quase um século, o plantio ao longo das linhas de transmissão abasteceu o comércio de Madureira, em especial o “Mercadão” que viria a se tornar o principal mercado do subúrbio carioca.

Nas primeiras décadas do século XX, a cidade era abastecida por três grandes centros comerciais: o Mercado de Cascadura, localizado próximo à estação ferroviária de mesmo nome; a Rua Acre; e o Mercado Municipal da Praça XV. Sobre as frentes de atuação de cada um destes mercados e suas interações, Martins (2009) aponta:

Em parêntese a uma estação ferroviária mais bem estruturada e antiga, no Mercado de Cascadura, além da mais intensa comercialização de produtos da baixada de Jacarepaguá, gradualmente passando a distribuidor da praça da Rua Acre, torna-se ele mais voltado ao comércio de secos e molhados. No outro lado, a feira em Magno, mais forte fornecedor de hortaliças e legumes, forma uma linha de correspondência ao Mercado Municipal da Praça XV, a ele enviando a produção do “caminho da eletricidade”, e dele recebendo, para a distribuição suburbana, os produtos ali não existentes, em particular o peixe. (MARTINS, 2009, p. 44)

Neste sentido, o poder público incidia diretamente nas atividades comerciais, tanto regulando a ocupação dos espaços da cidade (como a proibição de feiras livres determinada por Pereira Passos em 1902 e a posterior autorização por Azevedo Sodré, em 1914), quanto no provimento de infraestruturas de transporte que garantissem o abastecimento e a distribuição dos mercados. Com isso, a presença de políticos locais nas esferas decisórias era almejada e por vezes necessária para a manutenção e a possível expansão da atividade comercial. Um episódio que ilustra esta relação é o alinhamento e a pavimentação das estradas que seguiam ao longo das hortas sob as torres de transmissão de energia e chegavam próximas à Estação de Magno, garantindo o transporte rápido e com poucas perdas de produtos ainda na década de 1910. Obras como estas eram pleiteadas por políticos locais, em especial aqueles da baixada de Irajá que, no início do século XX, tinham expressiva força política, representando em grande parte os produtores desta região que enviavam seus produtos agrícolas para serem comercializados em Madureira. Um dos exemplos deste forte quadro político da baixada de Irajá foi Edgar Romero, hoje homenageado com seu nome em uma das principais vias da região de Madureira.

O Mercado de Madureira, que a princípio correspondia a um grande grupo de barracas permanentemente instaladas no terreno onde hoje localiza-se a quadra da escola de samba Império Serrano, sofreu o impacto da necessidade de ampliação do serviço de transportes da cidade. Com a duplicação da E. F. Central do Brasil, o

Mercado foi transferido para o outro lado da linha férrea, em 1916. Posteriormente, em 1922, novas mudanças no sistema ferroviário levariam ao surgimento da Estação de Engenheiro Leal, mais próxima ao novo local do Mercado de Madureira e favorecendo seu comércio.

Ao final da década de 1930, o Mercado de Madureira já havia passado por obras de melhoria em sua estrutura, já concentrava em seu entorno lojas de comércio que complementavam e apoiavam as suas atividades, era atendido por vias pavimentadas para o transporte rodoviário e por serviços de bondes, consolidando-se como “o mais importante centro fornecedor por atacado” do Rio de Janeiro (MARTINS, 2009, p. 54). A ampliação do sistema de transportes intensificou ainda a interação entre os três mercados (Rua Acre, Praça XV e Madureira), levando tanto à possibilidade dos maiores comerciantes disporem lojas em mais de um centro comercial, como à determinação de uma atividade específica para ser desempenhada por cada um deles (Rua Acre com itens distribuídos por navio, Praça XV com peixes e produtos que chegavam pela baía de Guanabara, e Madureira com a produção de hortaliças, legumes e frutas). “Assim, já na metade da década de 40 eram vários os comerciantes do Mercado de Madureira que também possuíam estabelecimentos na Rua Acre e no Mercado Municipal da Praça XV, no que foram imitados por negociantes destes que também abriram estabelecimentos no de Madureira” (MARTINS, 2009, p. 58).

A chegada das linhas bondes a Madureira foi parte do processo de desenvolvimento urbano que atrelava a expansão dos trilhos a investimentos imobiliários e que seguiu do centro da cidade em direção à zona norte e à zona sul, nas primeiras décadas do século XX (RODRIGUES, 2015, p. 298). Ao contrário do importante papel exercido pelos bondes na estruturação da região central da cidade, na zona norte ele intensificava o caráter de centralidade de regiões como Madureira, porém não ultrapassando a relevância do serviço ferroviário que seguia como a modalidade de transporte mais utilizada no subúrbio, sendo a estação de Madureira a de maior movimentação no ano de 1940, excluindo a da Central do Brasil (BRITO, 2016, p. 89).

Nas décadas seguintes, com o declínio dos serviços de bondes e o crescimento do transporte rodoviário por ônibus, Madureira passou a ser servida de diversas linhas de ônibus que conectavam o bairro aos demais da cidade. Em 1957, Madureira recebeu ainda uma das grandes obras rodoviárias promovidas por Negrão de Lima

em seu mandato na prefeitura do Distrito Federal, contando com o apoio financeiro do Governo de Juscelino Kubitschek: inaugurou-se o grande viaduto que atravessa o bairro de Madureira, interligando os seus três lados cortados pelas ferrovias. De acordo com Martins (2009, p. 63), esta obra era parte do Plano de Realizações, custeado pelo Fundo Especial de Obras Públicas, no qual constava ainda a construção de uma via paralela à Linha Auxiliar, que passaria pelo terreno onde estava instalado o Mercado de Madureira. O problema enfrentado pelo Mercado de Madureira também chegou aos demais mercados da cidade, como no caso do Mercado da Praça XV que seria removido para a construção da Avenida Perimetral no mesmo período. Neste episódio, ganha centralidade a força política dos comerciantes, agora articulados entre os três mercados da cidade e tendo os de Madureira formado a Associação dos Locatários, Prepostos e Representantes do Mercado de Madureira (ALPREMM). A associação chegou a firmar um compromisso com Negrão de Lima quanto à necessidade de alteração do projeto e a permanência do Mercado de Madureira, porém, com a mudança do governo local, o compromisso perdeu força e os comerciantes articularam-se junto à incorporadora Companhia Brasileira de Financiamento Imobiliário (CIBRASIL), para a construção de um novo mercado com melhor estrutura<sup>64</sup>.

No livro de Martins (2009), a passagem dedicada a este período destaca-se pelo tom honroso do relato, em especial quando a articulação dos comerciantes ultrapassa a esfera política local e alcança o representante nacional, Juscelino Kubitschek:

Com essa ideia, conhecido o projeto, este recebeu a simpatia do presidente Juscelino Kubitschek, que, em pronunciamento, **o reconheceu de utilidade pública**, fato que foi ressaltado pelos incorporadores por ocasião da solicitação do habite-se ao complexo construído, no que, sem embaraços, foi atendido pela Prefeitura. [...] Finalmente, em 18 de dezembro de 1959 e com a denominação de Entrepasto Mercado do Rio de Janeiro, era inaugurado o novo mercado na Avenida Ministro Edgar Romero. Às 12 horas, vindo de outra cerimônia no Campo dos Afonsos, **pousava, no terreno em frente do portão principal, o helicóptero conduzindo o presidente Juscelino Kubitschek. Após atravessar a rua, em calorosa recepção da multidão que ali o esperava, como fecho da cerimônia oficial de inauguração, em suas palavras era avaliado o grau da importância deste empreendimento:** *“Acredito desnecessário também fazer novos elogios a esta obra. O Rio de Janeiro está precisando há tantos anos de organizações desse gênero, que está agora vai ser modelo, o exemplo, o símbolo, o*

---

<sup>64</sup> Os pequenos comerciantes que permaneceram no antigo terreno do Mercado foram removidos nos anos seguintes, já na gestão de Carlos Lacerda, ato para o qual houve bastante mobilização dos comerciantes e forte atuação das forças policiais. Estes comerciantes foram inseridos no novo Mercado de Madureira em um prédio anexo.

*estímulo para outros. Eu quero, portanto, apenas, fazer esses votos para que outros acompanhem e sigam os Senhores e proporcionem ao Rio de Janeiro e ao Governo **uma esplêndida colaboração como esta.***" (MARTINS, 2009, p. 68-70, grifo meu)

Na década de 1950, a centralidade de Madureira para o subúrbio carioca era exercida tanto pela confluência de diferentes meios de transporte de passageiros como pela forte presença do comércio. De acordo com Duarte (2001, apud BRITO, 2016, p. 90), o bairro de Madureira ficava atrás somente de Copacabana em número de pontos comerciais e de empregados neste setor. Suas instituições também ganhavam destaque na cidade, como a catedral da Assembleia de Deus – Ministério de Madureira, a escola normalista Carmela Dutra, as paróquias católicas São Luiz Gonzaga e São Brás, instituições de referência para a população carioca.

As décadas seguintes tiveram como marcos a retirada dos trilhos dos bondes que chegaram a Madureira, que já contava com intenso fluxo de veículos; a cessão do antigo terreno ocupado pelo mercado velho para a Escola de Samba Império Serrano; e uma mudança profunda no funcionamento do Mercado de Madureira. Em 1974, com a ativação do CEASA (Central de Abastecimento) em Irajá, grande parte dos atacadistas que comercializavam seus produtos no Mercado de Madureira optaram por instalarem-se neste novo espaço. A CEASA instalou-se na Av. Brasil (aberta em 1946), novo eixo de expansão fabril fruto do crescimento do transporte rodoviário neste período, que oferecia melhor estrutura para o transporte de cargas em caminhões para os grandes comerciantes atacadistas. As vendas de varejo passaram a ocupar um papel central do Mercado de Madureira, que agora contava com a demanda local para suas vendas e concorria com os novos supermercados que surgiam na região. O comércio de não alimentos também foi uma das novidades incorporadas pelos comerciantes do Mercado para garantir a sua clientela, em especial artigos religiosos afro-brasileiros (MARTINS, 2009).

Para o Rio de Janeiro, então capital do país, o período entre as décadas de 1930 e 1950 foram marcados por transformações significativas da atividade industrial, no que diz respeito à composição setorial, à relação com o poder público e a sua localização no ambiente construído (ABREU, 2008, p. 96). As crises mundiais abriram a possibilidade da indústria brasileira ser expandida em setores ainda não explorados e buscar por novas instalações que se adequassem a este novo momento. Houve então uma descontinuidade da evolução social e política do país, levando suas lideranças a buscarem legitimidade nas cidades, ao invés do campo como

antigamente no Brasil agrícola. Abreu (2008) pontua então três principais reflexos deste movimento na cidade do Rio de Janeiro que em muito contribuem para uma leitura mais ampla da região de Madureira. São eles: ações governamentais alinhadas com os interesses fabris, aprovação de leis trabalhistas que influíam sobre o fluxo migratório para a capital, e o adensamento populacional do subúrbio.

A disponibilidade da malha ferroviária, das terras saneadas pelo poder público e a presença de aglomerações residenciais das classes populares foram definidoras do fluxo das indústrias do centro para o subúrbio carioca, que se desenvolveu de forma heterogênea. Por meio do Decreto 6000/37 (e a legislação complementar de 1950), o Estado define pela primeira vez as áreas a serem ocupadas pelas indústrias, instituídas ao longo da malha ferroviária e excluindo as antigas áreas industriais da zona sul da cidade. No caso da Estrada de Ferro da Central do Brasil que corta a região de Madureira, a sua margem a leste foi reservada à instalação de indústrias, enquanto na sua margem a oeste este uso era proibido (ABREU, 2008, p.101). Esta determinação marcou a evolução da região que, apesar de contar com poucas indústrias em relação aos demais trechos do subúrbio servidos por ramais ferroviários, tem a linha férrea como divisora dos tipos de uso, índices urbanísticos e parcelamentos do solo, reforçando sua presença como fronteira. Na paisagem do Parque Madureira, o uso industrial é rememorado pela presença da grande fábrica da Piraquê, construída na década de 1950 e ainda em atividade. Ao visitar o Parque, seu funcionamento até os dias de hoje é confirmado pelo cheiro gostoso de bolos e biscoitos que se espalha pelo trecho do Parque próximo à fábrica.

Com a transferência da capital nacional para Brasília, em 1960, o Rio de Janeiro perde sua função de principal centro político-administrativo, o que tem grandes efeitos econômicos para a cidade. Em especial, o Rio de Janeiro passa por uma brusca redução dos investimentos públicos oriundos da esfera federal, reduzindo o ritmo das grandes transformações e renovações urbanas dos últimos séculos. Nas décadas seguintes, a concorrência com o Estado de São Paulo levou a uma decadência da indústria carioca que, de pioneira, passou a ocupar uma posição de pouca competitividade. Como destacado por Siqueira, “no âmbito desses processos de perda de hegemonia econômica e da “capitalidade”, a cidade do Rio de Janeiro, antes principal centro econômico, financeiro e político nacional, foi reinserindo-se de forma secundária na divisão inter-regional do trabalho” (SIQUEIRA, 2015, p. 83). A autora apoia-se na obra de Ribeiro (1997) para destacar que a hegemonia política dos

grandes agentes do circuito secundário do capital pode ser apontada como um dos fatores para o papel restrito do setor industrial no território fluminense.

Em termos setoriais, a indústria não logrou centralidade na estruturação do espaço urbano e regional, metropolitano e fluminense, no sentido de gerar efeitos de encadeamento inter-setoriais (para trás e para frente). Segundo Ribeiro (1997)<sup>65</sup>, os elementos explicativos estariam relacionados à hegemonia política do “circuito secundário de acumulação urbana”, com o predomínio de grupos sociais com interesses na apropriação de rendas, formados por construtores de obras públicas e concessionários de serviços urbanos, incorporadores imobiliários e proprietários de terra.

Dessa forma, as características territoriais “herdadas” implicaram em uma integração e organização do território fluminense sem o aprofundamento da divisão espacial do trabalho (SIQUEIRA, 2015, p. 84)

Com a pouca expressividade da atividade industrial, a região de Madureira segue até o final do século XX tendo o comércio como principal atividade econômica e o Mercado de Madureira como grande ícone. De acordo com Martins (2009), o Mercado chega à década de 1990 “triplicando a sua frequência de clientes em relação aos níveis de 1980, e respondendo por cerca de 40% da arrecadação de ICMS (Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços), o Mercado de Madureira reassume a posição de polo de fomento do comércio lojista do bairro” (MARTINS, 2009, p. 96). Para destacar-se dos diversos supermercados que surgiam na região, o Mercado promove-se através da diversidade de itens comercializados e pelo comércio popular, sendo “*muito mais que um supermercado*” como indicado na placa de acesso ao Mercado.

Nestas últimas décadas do século XX, Madureira reforçou sua centralidade em relação ao subúrbio também pelo surgimento de manifestações culturais protagonizadas por sua população negra: os bailes de Black Music e os bailes de Funk. Como resgatado por Brito (2016), os primeiros grandes bailes de Black Music passaram a ser chamados de “Charme” ainda na década de 1980, quando ocorriam no Meier. No início da década seguinte, o espaço embaixo do viaduto Negrão de Lima passou a abrigar grandes bailes chames que ocorrem semanalmente até hoje (BRITO, 2016). A força da Black Music em Madureira chega ao comércio local, em especial aos ambulantes, que comercializam roupas e adereços que dialogam com a linguagem do movimento Black Music. Em janeiro, em uma visita a Madureira durante a noite, caminhei pelo Parque e pelas ruas próximas ao seu primeiro portão. Nas ruas alguns comerciantes ambulantes ouviam Black Music e vendiam roupas (camisas

---

<sup>65</sup> Aqui a autora faz referência à obra: RIBEIRO, L. C. Q. Segregação, Acumulação Urbana e Poder na Metrópole do Rio de Janeiro. Cadernos IPPUR, Rio de Janeiro n. 19, p. 01-21, 1997

masculinas, tênis, calções esportivos etc.) e acessórios ligados ao circuito dessa manifestação cultural. Em um bar havia muitas luzes “neon” e a música Black podia ser ouvida de longe. Já no Parque de Madureira, nos primeiros quiosques (que comumente aglomeram mais pessoas em relação aos demais) havia um DJ que em sua lista de músicas homenageava grandes nomes dos bailes charmes do subúrbio. Este evento no parque tem ocorrido semanalmente, às quintas-feiras, e o baile charme sob o viaduto ocorre aos sábados.

No Rio de Janeiro, os bailes de Funk tiveram início no mesmo período dos bailes de Black Music, ocupando clubes de bairros populares como o Madureira Esporte Clube, onde eram realizados os maiores bailes das décadas de 1980 e 1990. Com contínua criminalização desta manifestação popular e de seus membros (baseada na interação entre os bailes e o tráfico de drogas), os bailes passaram a ocorrer cada vez mais restritos aos espaços disponíveis em favelas (CYMROT, 2011). Na região de Madureira, os bailes funk ocorriam nas favelas como Serrinha, Cajueiro e Faz-Quem-Quer, e a força do comércio local atraía para Madureira os *funkeiros* em busca de CDs de funk (em sua maioria não originais), equipamentos de som e acessórios pessoais identificados com esta manifestação cultural (BRITO, 2016).

O histórico de criminalização dos bailes Funk e a realização destes eventos nas favelas cariocas têm origens comuns ligadas ao crescimento do sentimento de medo e insegurança presentes nas classes abastadas e a territorialização da pobreza e da marginalidade nas favelas, agravados nas últimas décadas do século passado. Neste período, as áreas de favelas cresceram em todo o país, sendo a cidade do Rio de Janeiro um caso emblemático. Com o crescimento populacional dos subúrbios das décadas de 1940 e 1950 e a demanda crescente por moradias populares nas décadas seguintes, a problemática da moradia alcançou novos patamares no Rio de Janeiro.

Como principais fatores para a retomada do crescimento das favelas cariocas na década de 1980, Luciana Lago (2015, p. 214-215) aponta: (1) a retração da produção extensiva de lotes urbanizados na periferia urbana diante da redução do poder de compra dos trabalhadores e do encarecimento da terra urbana; (2) aumento relativo e absoluto da população pobre urbana; por fim, (3) o novo cenário político do estado do Rio de Janeiro, marcado pela gestão de Brizola, que garantiu maior legitimidade e segurança da permanência das áreas de favelas, passando a ser reconhecidas como alternativas habitacionais.

O crescimento das favelas foi acompanhado da transformação da cidade do Rio de Janeiro da almejada “cidade maravilhosa” para uma cidade fortemente vinculada à imagem da violência urbana, em muito atribuída à chegada nas favelas cariocas do narcotráfico varejista e o surgimento das principais facções criminosas existentes até hoje. Como destacado na pesquisa de Marcia Leite (2000), apresentada em parte no artigo “Entre o individualismo e a solidariedade: Dilemas da política e da cidadania no Rio de Janeiro”, neste período é reforçada a condição da cidade do Rio de Janeiro como uma “cidade partida”, sendo fortalecida pela grande mídia a representação em condição de oposição entre classes de maior poder aquisitivo (médias e altas) e a população moradora de favelas, incluindo neste grupo de moradores de morros, subúrbios e periferias (LEITE, 2000). Para a autora, o crescimento da violência e do sentimento de insegurança pelas classes abastardas têm como reflexo a violação consciente e consentida de direitos de cidadania da população favelada, considerada como agente potencial da desordem.

Neste mesmo período, a produção empresarial de moradias passou a seguir fortemente o vetor de expansão para a Barra da Tijuca, alimentada pela “ânsia de segregação que se abateu sobre as camadas médias, ameaçadas pelo crescimento (em parte real, mas principalmente simbólico) da violência nas áreas de favelas” (CARDOSO, 2015, p. 332). Esta tendência pode ser percebida ao analisarmos os dados de crescimento populacional e domiciliar referentes às décadas de 1980 e 1990: ao passo que a AP3 (na qual insere-se o bairro de Madureira e concentrava-se metade da população carioca) possui baixas taxas que não chegam a 1% ao ano, indicando ser uma área de ocupação consolidada; a Região Administrativa da Barra da Tijuca alcançava taxa bastante elevadas, superiores a 8% ao ano nessas duas décadas.

Como destacado por Cardoso em sua pesquisa, a produção empresarial de moradias neste período atendeu prioritariamente à população de renda alta e média alta, direcionando sua atuação para áreas da cidade com maior concentração desta população em relação aos setores mais pobres e onde fosse possível obter maiores lucros desta produção. “Desta forma, a produção empresarial reproduz e aprofunda os processos de segregação social no espaço” (CARDOSO, 2015, p. 335).

Este redirecionamento da atuação da produção empresarial de moradias nas décadas de 1980 e 1990 rumo à Barra da Tijuca deve-se em muito às mudanças do mercado diante da redução da oferta de crédito com o fim do Sistema Financeiro de

Habitação (SFH), que desde a década de 1960 vinha possibilitando uma maior expressividade da produção empresarial nos subúrbios. Como apresentado por Lago e Ribeiro (1994), o advento do SFH, “mecanismo capaz de centralizar poupanças para financiar os empreendimentos”, e a expansão da incorporação imobiliária marcaram a década de 1970, quando a especulação com terras vazias deixa de ser o mecanismo central de produção do espaço urbano nas grandes cidades brasileiras e consolida-se a fase monopolista da economia brasileira, quando “grandes massas de capital passam a circular entre mercado financeiro e produção imobiliária, surgindo com todo vigor o sistema de incorporação imobiliária”. Este novo arranjo da produção imobiliária sob o sistema de incorporação tem como produto principal os edifícios de apartamentos, intensificando o uso do solo em determinadas regiões da cidade.

De acordo com Abramo e Martins (2001), ao longo das décadas de 1960 e 1970, a zona sul chegou a uma condição de ocupação consolidada induzindo os capitais imobiliários a deslocarem-se para outras regiões. Para esses autores, a abertura de novas frentes de atuação do mercado imobiliário pela consolidação da ocupação da zona sul não deu-se pelo esgotamento de terrenos disponíveis, mas pelo esgotamento das possibilidades de realização de ganhos excepcionais pelos incorporadores: “os capitais deixam de atuar em determinada área quando as possibilidades de realização de ganhos excepcionais se esgotam” (ABRAMO; MARTINS, 2001, p. 4). Ainda segundo os autores, os capitais que se deslocaram em direção à Lagoa possuíam capacidade de ofertar produtos mais sofisticados e aqueles incapazes de tal produção deslocaram-se para outras regiões da cidade. Há, então, um impulso de parte do capital incorporador para atuar em novas áreas de expansão da cidade, tendo como principais frentes a Barra da Tijuca e algumas localidades do subúrbio e zona norte. Na análise dos autores, os subúrbios apresentavam-se divididos em dois grandes grupos por características do estoque residencial: áreas consolidadas (nas quais incluiu-se Madureira junto a Ramos, Penha e Anchieta) e áreas em processo de mudança no padrão de ocupação (nas quais destacam-se Méier, Engenho Novo, Irajá e Ilha do Governador). Enquanto o segundo grupo viveu um intenso processo de verticalização entre as décadas de 1970 e 1980, no primeiro manteve-se um estoque imobiliário característico de uso do solo extensivo. Os autores destacam que a consolidação do padrão de ocupação não significou a estagnação destas áreas, mas que o acréscimo no estoque imobiliário local não havia modificado as características do ambiente construídos. Nestas áreas da cidade, dentre as quais

tem-se a região de Madureira, os autores apontam que as ações do poder público neste período levavam a grandes reflexos nos indicadores de produção de novas unidades, porém por sua descontinuidade levava a efeitos sazonais que “não configuram uma tendência à intensificação do uso do solo”.

Em sua análise, Cardoso (2015) refere-se à produção imobiliária no subúrbio como uma “expansão sustentada do mercado para os subúrbios”, ressaltando o papel essencial do financiamento público:

Entre 1979 e 1983, os patamares de produção evidenciavam uma clara desconcentração da atividade imobiliária em direção aos subúrbios. Já que os níveis médios oscilavam em torno de 18% da produção de toda a cidade, num momento em que esta atingia seu maior nível em toda a década. De fato, a expansão para os subúrbios, apontada em análises anteriores, tinha grande concentração no Méier e seu suporte era a possibilidade de financiamento oficial, as possibilidades de produção nesses bairros ficavam restritas, dependendo de financiamentos pela Caixa Econômica Federal, de longo prazo, que ainda subsistem em menor escala, ou da captação de uma demanda patrimonialista. Assim, a expansão sustentada do mercado para os subúrbios parece fadada à estagnação ou a pequenos surtos eventuais de crescimento, na ausência de políticas de financiamento de longo prazo. (CARDOSO, 2015, p.342)

Diante da crise do SFH, os agentes imobiliários buscaram reestruturar o mercado adotando novas formas de financiamento, através de recursos próprios que levaram à mobilização de uma demanda de alta renda e à exclusão de incorporadores de menor capacidade de alavancagem de recursos. As grandes e as megas incorporadoras passaram a atuar com maior expressividade na fronteira de expansão da Barra da Tijuca “onde a oferta de terras urbanizadas se alia a uma legislação suficientemente permissiva para viabilizar economicamente os empreendimentos” (CARDOSO, 2015, p. 348). Nos subúrbios, continuaram atuando os micros e pequenos incorporadores com pouca expressividade se comparado ao vetor mais dinâmico da cidade. Diante do processo de aprofundamento da segregação social, com a redução da produção de unidades populares pelo mercado imobiliário formal, as favelas do subúrbio carioca tiveram grande crescimento nas últimas décadas do século XX.

As principais favelas localizadas na região de Madureira tiveram a origem da ocupação ainda na primeira metade do século XX, e alcançaram a configuração que apresentam hoje em dia com o crescimento populacional acelerado das décadas de 1970 a 1990. De acordo com os dados do Sistema de Assentamentos de Baixa Renda (SABREN), as favelas que compõem o complexo do Faz Quem Quer localizado no bairro de Rocha Miranda tiveram seus primeiros registros de ocupação entre as

décadas de 1930 e 1940; as favelas do complexo do Campinho também surgem na primeira metade do século XX, tendo o início da ocupação do morro da Bica por volta de 1920, quando um antigo proprietário da área doou uma parcela de terra à família Seda, onde atualmente localiza-se a Vila Campinho; as favelas que compõem a Serrinha também têm seu primeiro registro de ocupação na década de 1920; por fim, a favela Vila das Torres, localizada ao longo das torres de transmissão de energia, também tem sua origem entre as décadas de 1940 e 1950, com a ocupação dos terrenos para moradia de agricultores.

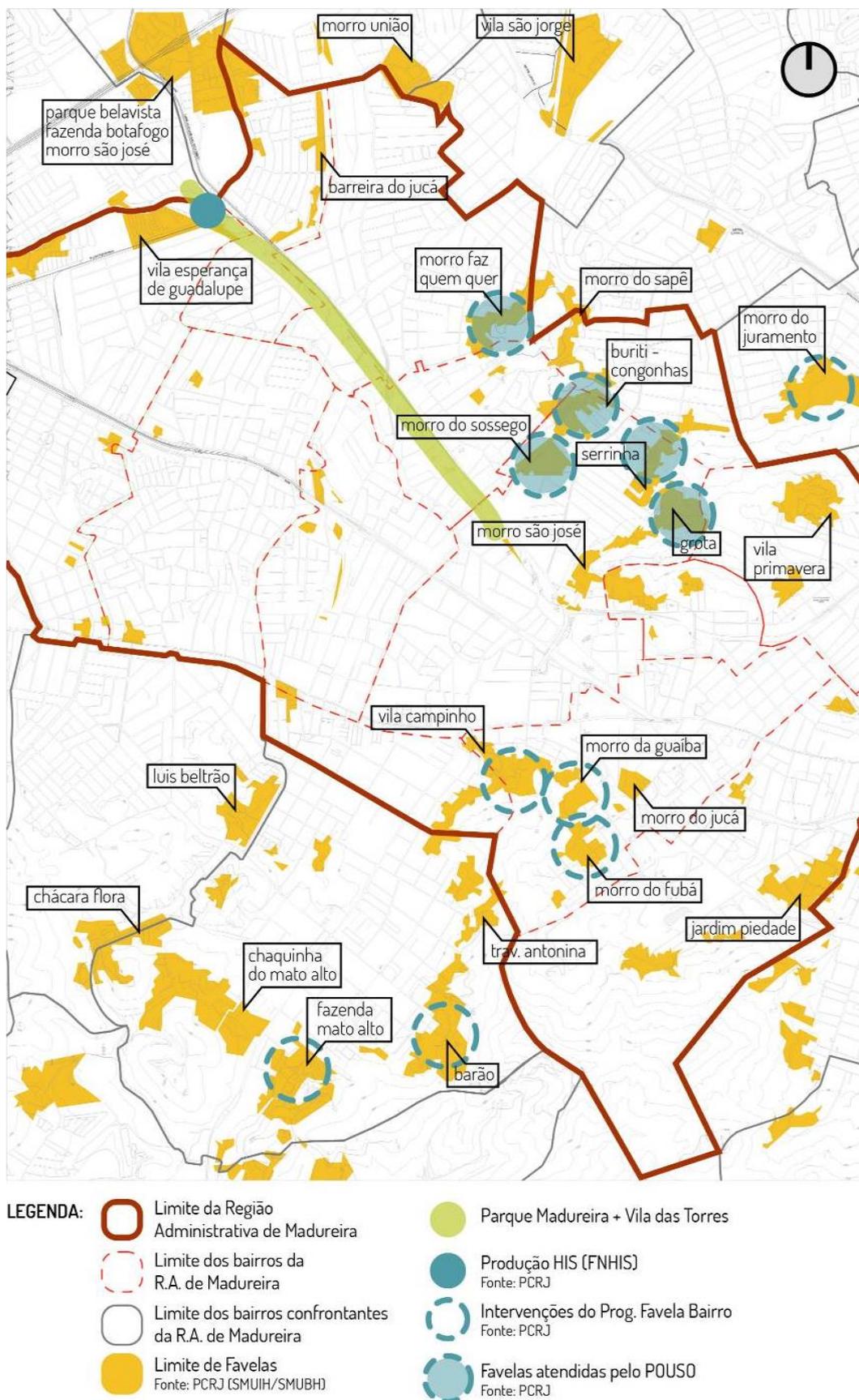
Com exceção da favela de Vila das Torres, os demais complexos de favelas mais antigos da região de Madureira foram urbanizados pelo programa Favela-Bairro, na passagem da década de 1990 a 2000. Apoiado nos recentes avanços relativos ao direito à moradia e à função social da propriedade alcançados na Constituição de 1988 e estendidos ao Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro (PDDCRJ-92, Lei Complementar nº 16), o Programa Favela-Bairro foi promovido pelo município do Rio de Janeiro com auxílio de recursos do Banco Interamericano de Desenvolvimento. Em Madureira, junto ao processo de urbanização foram instalados dois Postos de Orientação Urbanística e Social (POUSO)<sup>66</sup> para atender aos complexos da Serrinha e do Faz Quem Quer. De acordo com estudos realizados pelo Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos (IPP) ao longo de uma década<sup>67</sup>, as favelas urbanizadas pelo Programa Favela-Bairro apresentaram uma redução da expansão da área ocupada em relação àquelas não urbanizadas. A expansão foi ainda menor nas favelas que, já urbanizadas pelo Favela-Bairro, receberam também os POUSOS. Esta conclusão apresentada pela equipe do IPP pode ser percebida se observarmos os dados de expansão das favelas da região de Madureira, os quais mostram que as favelas do complexo do Campinho cresceram a percentuais bem maiores do que as favelas do Faz quem Quer e da Serrinha, que ainda assim cresceram abaixo daquelas não urbanizadas.

---

<sup>66</sup> Os Postos de Orientação Urbanística e Social foram criados pela gestão municipal da cidade do Rio de Janeiro em 1996, com o objetivo de atender áreas de favelas e realizar atividades como elaborar e fiscalizar o cumprimento da legislação, promover o planejamento, orientar construções, licenciar obras, conceder habite-se e controlar o crescimento das áreas.

<sup>67</sup> “O efeito da presença governamental sobre a expansão horizontal das favelas do Rio de Janeiro: os Pouso’s e o Programa Favela-Bairro”. Disponível em: [http://portalgeo.rio.rj.gov.br/estudoscariocas/download/2416\\_o%20efeito%20da%20presença%20governamental%20sobre%20a%20expansão%20das%20favelas%20o%20Rio.pdf](http://portalgeo.rio.rj.gov.br/estudoscariocas/download/2416_o%20efeito%20da%20presença%20governamental%20sobre%20a%20expansão%20das%20favelas%20o%20Rio.pdf)

**FIGURA 4:** Mapa de localização das favelas na XVRA, com destaque para aquelas atendidas pelo POUSO e pelo Programa Favela-Bairro



Fonte: Elaboração da autora.

Ao contrário de regiões mais abastardadas da cidade onde os contrastes entre “morro” e “asfalto” são mais fortes, no subúrbio carioca estes limites são menos precisos. Lançamos luz sobre esta questão quando reconhecemos a heterogeneidade entre e nas favelas, que apesar de agrupadas sobre uma mesma denominação, apresentam inúmeras especificidades. No caso do subúrbio carioca, historicamente local de residência do proletariado, consolidado a partir de uma ocupação que “se realizou praticamente sem qualquer apoio do Estado ou das concessionárias de serviços públicos, resultando daí uma paisagem caracterizada principalmente pela ausência de benefícios urbanísticos” (ABREU, 2006, p. 82), o limite entre o espaço “formal” e a favela não é tão claro como na zona sul da cidade.

Em um breve artigo a respeito do programa Favela-Bairro quando este ainda estava em andamento, Luciana Andrade (1998) apresenta algumas reflexões sobre a proposta de integração entre “favela” e “bairro” em regiões periféricas:

Neste contexto de discussão da integração da favela com o bairro, o estudo da geógrafa Fany Davidovich, realizado no IPPUR/UFRJ, mostrou que as condições das casas e dos moradores de favelas situadas em áreas periféricas da cidade eram, em alguns casos, melhores que as do bairro ao qual deveriam ser integradas, suscitando a pergunta se não deveria ser o bairro, neste caso, transformado em favela. (ANDRADE, 1998).

Para Brito (2016) e alguns outros autores com os quais dialoga, a relação entre “morro” e “asfalto” em Madureira tem como fator essencial a proximidade sociocultural na origem da ocupação. Segundo o autor, “estas localidades [da região de Madureira], ainda que não fossem favelas, mas loteamentos, tinham, em relação àquelas, bastante proximidade sociocultural, principalmente no que se refere às suas populações negras expulsas de outras áreas ou segregadas pela pobreza, e às representações no geral estigmatizadas que possuíam naquela época” (BRITO, 2016, p. 81). Fernandes (2001), um dos autores no qual Brito (2016) se apoia, ao apresentar a Serrinha e suas tradições culturais, destaca que no início de sua formação “Serrinha não era uma favela, também não era um bairro, sendo na realidade uma das periferias mais pobres do subúrbio de Madureira [...] Os primeiros moradores da Serrinha, que ali foram viver no início do século XX, eram pessoas muito pobres, que foram expulsas de lugares mais valorizados, neles incluídos as melhores partes dos subúrbios e morros situados em áreas centrais, como o de Santo Antônio, Castelo, São Carlos e Favela.” (FERNANDES, 2001, p. 59-60). Como apontado por Fernandes (2001), um exemplo deste fluxo de pessoas expulsas da região portuária durante o “bota a baixo”

de Pereira Passos foi Paulo da Portela (1901-1949), “considerado por seus contemporâneos e pelos estudiosos do samba como o maior dirigente das escolas de samba de seu tempo [...] Paulo Benjamim de Oliveira, Paulo da Portela, sua mãe e sua irmã, que antes moravam na Saúde, um daqueles bairros que formavam a “Pequena África”, mudaram-se para Oswaldo Cruz” (FERNANDES, 2001, p. 64).

Cabe destacar que não foram apenas as demolições das habitações populares pelo “bota a baixo” de Pereira Passos que desabrigaram os trabalhadores da área, havendo também um processo que poderíamos chamar de remoção indireta. Conforme apresenta Benchimol (1992), a mobilidade residencial para o subúrbio carioca foi uma opção viável para aqueles em melhor situação social, “que dispunham de remuneração fixa, estável, suficientemente elevada para que pudessem arcar com as despesas de transporte, custos de aquisição de um terreno e construção de uma casa ou o aluguel de uma moradia” (BENCHIMOL, 1992, p.288). Dentre as forças motivadoras desta mobilidade o autor aponta: o aumento das taxas relativas à moradia (aluguel, impostos, serviços etc.); as restrições impostas pela legislação municipal e normas arquitetônicas; e a proibição de atividades profissional ligadas à subsistência dos núcleos familiares (BENCHIMOL, 1992, p.287).

Retomando a reflexão proposta por Marcia Leite (2000), apesar de, no subúrbio carioca, “morro” e “asfalto” compartilharem historicamente da “ausência de benefícios urbanísticos” (ABREU, 2006, p. 82) e resguardarem uma proximidade sociocultural; ainda hoje “favelado” é um conceito moralmente contaminado, sendo elaborado como um estigma, podendo ser acusado de “criminoso”, “violento”, “traficante” dentre tantos outros, tanto por pessoas de classes populares como por aquelas de classes médias e altas. Com isso, apesar da fronteira entre “morro” e “asfalto” ser mais porosa nesta região da cidade, as fronteiras simbólicas têm sido fortalecidas com o aprofundamento da segregação social.

A condição de oposição traçada pelo estigma (entre o enunciante e o outro), que no caso das favelas localizadas em bairros periféricos está presente dentro de grupos populares que ocupam frações de classes muito próximas, também é essencial para a leitura do território de Madureira quando passamos a analisa-lo na escala da cidade, reconhecendo o Rio de Janeiro como uma cidade estruturada segundo a oposição entre “zona norte” e “zona sul”. Ao longo da trajetória pessoal e de pesquisa, Sandra de Sá Carneiro tem se dedicado a estudar a vida social nos subúrbios cariocas e em seu artigo “Rio, Zona Norte e Zona Sul: fronteiras para além

dos estigmas” (2009) traz ricas contribuições para a discussão sobre as fronteiras simbólicas que sustentam a divisão social da cidade do Rio de Janeiro em “dois universos distintos por razões sociais, econômicas e morais” (CARNEIRO, 2009, p. 194). Para além deste objetivo central do artigo de Carneiro, que em muito contribui com a análise que aqui se encaminha, a autora avança ainda na problematização de como o sistema de classificação se constrói e possui relevância para a população da “Zona Norte”. De modo geral, a distinção entre Zona Norte e Zona Sul aciona aquilo que seria um “*éthos* suburbano” colocado em contraste com os padrões que seriam pertencentes à “Zona Sul”. Nesta polarização, a “Zona Sul” é sempre associada à modernidade e a “Zona Norte” à tradição e ao atraso. Esta associação em muito responde ao direcionamento dado às políticas públicas que historicamente aprofundam a lógica de segregação, direcionando maiores investimentos às áreas de interesse dos grandes agentes do mercado imobiliário formal, em detrimento das áreas ocupadas pelas classes populares ou a elas destinadas.

**FIGURA 5:** Box 01

A distinção dos serviços públicos entre estes dois “lados” da cidade pode ser facilmente percebida através do sistema de transporte público. Apesar de hoje ser moradora da “Zona Norte”, minha localização próxima ao bairro da Tijuca (bairro mais “valorizado” da Zona Norte) já me permite vivenciar o contraste de uma viagem de trem até a região de Madureira. Ao longo do percurso de trem as estações tornam-se cada vez mais precárias, constituindo paisagens que lembram fotos antigas do serviço ferroviário, sem climatização, sem serviço de limpeza, sem qualquer sinalização etc. Nesse percurso é provável que surja, através do comércio ambulante, um item de consumo desejado: sabonete, bala, água, cerveja, biscoito de polvilho, chocolate, porta-documentos, chave de fenda, lanterna, lápis ... uma lista longa de opções. Já se sigo no caminho de volta, em direção ao centro da cidade, tenho a certeza que a cada estação a permissividade com o comércio informal nos vagões será menor, encontrarei espaços mais requintados e catracas menos ostensivas. Essa sensação chega ao extremo quando ocasionalmente entro no sistema de metrô em direção à “Zona Sul”, onde os vagões são novos, climatizados, vigiados por seguranças que impedem qualquer comércio e as informações sobre o trajeto são dadas por mensagens de sons em português e inglês.

Fonte: Elaboração da autora.

Ao tomar Madureira como caso de estudo mais próximo para discutir as fronteiras simbólicas que sustentam a divisão social da cidade, Carneiro percebeu como, ao invés de existir no discurso de seus moradores uma valorização da “Zona Sul” como rumo para um possível projeto de mudança, os moradores de Madureira tinham seus discursos tomados pela ênfase em “como era bom viver em Madureira”, acionando características que lhes atribuíam singularidade.

Assim, valorizavam o fato de viverem em um bairro popular, onde existiam as três “melhores escolas de samba” do Rio de Janeiro (Império Serrano, Portela e Tradição), onde estavam os sambistas da Velha Guarda, que faziam o “verdadeiro samba de raiz”, onde tinha o Jongo da Serrinha e os melhores Pagodes, onde havia sido fundado o primeiro teatro popular (Zaquia Jorge) e havia o Mercadão (símbolo emblemático do bairro). E, mais recentemente, podemos acrescentar os famosos bailes funk e charme (sendo este realizado nas ruas, embaixo do viaduto). Os entrevistados construíam suas identidades tendo por referência as “tradições” valorizadas do bairro, aquilo que entendiam como seus “patrimônios” locais, que atravessavam várias gerações de moradores de Madureira. (CARNEIRO, 2009, p. 204)

Entre os moradores de Madureira havia a valorização da vida social do bairro, considerado sempre “em festa”. Sua posição como centralidade da vida social do subúrbio carioca também era recorrentemente acionada, com Madureira sendo apresentada como “capital dos subúrbios”, “capital do samba” etc.

Carneiro destaca que ao aprofundar-se na pesquisa pôde compreender que “no universo investigado era a ‘permanência’ e não a mudança que estruturava o projeto de boa parte dos moradores” (CARNEIRO, 2009, p. 206). Mesmo aqueles que detinham recursos econômicos que possibilitavam sua reinserção em bairros mais valorizados, na “Zona Sul”, alegavam preferir permanecer em Madureira, com argumentos associados à lógica da valorização da aliança, da reciprocidade, da amizade, do controle social. “Meus entrevistados não ‘entendiam’ era como alguém podia morar na Zona Sul, lugar que era entendido como ‘onde os vizinhos não se conheciam’, onde ninguém falava com ninguém, ‘onde havia uma vida superficial, só de aparência’” (CARNEIRO, 2009, p. 206).

Carneiro (2009) então destaca três tendências reconhecidas a partir de sua pesquisa e que podem ser lidas de forma encadeada. A primeira delas é a tendência ao reducionismo do subúrbio ou da Zona Norte à condição de pobreza ou de carência. Com isso, para além de desconsiderar a heterogeneidade destes territórios, “oculta-se a natureza do fundamento da segregação e exclusão existentes, além de despojar o conceito de ‘subúrbio’ de seu significado histórico e de seu conteúdo sociológico” (CARNEIRO, 2009, p. 212-213). A segunda tendência é a dos subúrbios e da Zona

Norte serem frequentemente representados como espaços de privação, atribuindo a seus moradores comportamentos “marginais” e “exóticos”, dividindo assim a cidade em dois papéis: “o do estigmatizado e o de normal”. A terceira tendência é a de que a ação do estigmatizado foge a uma “norma supostamente representativa da sociedade mais ampla”, legitimando preconceitos.

O que aparece nessas três tendências de avaliação da divisão da cidade é como uma reprodução do modelo de exclusão com que foi construída a cidade do Rio de Janeiro, que vem ao longo dos últimos cem anos sendo reforçada pela apatia burocrática e inépcia administrativa decorrentes de políticas públicas que privilegiam sempre a Zona Sul da cidade. (CARNEIRO, 2009, p. 214).

A pesquisa de Sandra de Sá Carneiro nos aponta cuidados essenciais ao se tratar de Madureira, da Zona Norte e do Subúrbio carioca, mantendo-nos alertas para que não tomemos “a divisão geográfico-social da cidade de forma essencializada e absolutizada”. Para além disso, sua discussão ilumina a análise que hoje se faz necessária sobre como as singularidades de Madureira (do bairro e de sua região) foram utilizadas no discurso do poder público municipal e lançou bases para o *marketing urbano* no período recente, no qual a cidade do Rio de Janeiro sob gestão de Eduardo Paes inseriu-se no mercado global de forma competitiva, adotando diretrizes traçadas por seu planejamento estratégico.

Por sua vez, a leitura aqui apresentada sobre a evolução urbana da região de Madureira nos fornece elementos importantes para que possamos compreender seus processos mais recentes e como estas transformações no ambiente construído vêm sendo operadas. Ao longo deste tópico busquei, na medida do possível, destacar o papel dos principais agentes produtores do espaço urbano sobre o reordenamento do ambiente construído. Como visto, o princípio da ocupação do subúrbio carioca se confunde com a oferta do sistema de trens e bondes suburbanos, sendo a região de Madureira um local de trocas historicamente consolidado entre eixos de circulação da cidade. No resgate histórico aqui realizado, foi possível perceber o quanto a interação entre Estado e agentes locais foi determinante na implantação destas infraestruturas urbanas que a princípio possuíam caráter coletivo. Entretanto pareciam seguir as necessidades dos grupos de maior poder aquisitivo, em especial grandes proprietários fundiários do final do século XIX e comerciantes até os anos 2000, tendo alguns políticos locais e organizações sociais (associações de comerciantes em especial) como mediadores destas relações.

Como contraponto ao forte vetor de expansão do mercado imobiliário que seguia em direção à Zona Sul e depois Barra da Tijuca no final do século XX, a região de Madureira seguia sem grandes transformações em sua ocupação, sendo escassas as ações dos grandes agentes do mercado imobiliário carioca nesta região. A configuração de sua malha urbana recortada em pequenos lotes (guardando grande semelhança com os primeiros parcelamentos do solo das antigas fazendas), o adensamento construtivo e a horizontalidade das edificações demonstram a dinâmica imobiliária da região. Não raro em uma breve caminhada é possível se deparar com casas unifamiliares com quintal, seguindo uma tipologia que hoje associamos ao subúrbio carioca, e estranhar os poucos edifícios verticais que surgem. Como ouvi em campo: “em Madureira, os prédios têm nome” (em referência à singularidade deste tipo de ocupação do solo).

#### **4.2 Antecedentes do projeto**

Tendo assumido o posto de polo fornecedor do comércio lojista da região de Madureira e abrigando de 500 pontos comerciais, o Mercado de Madureira sofreu no início do ano 2000 com um grande incêndio que destruiu a maior parte de sua estrutura. O incêndio teve início na noite de 15 de janeiro de 2000 e a atividade dos bombeiros foi encerrada somente dias depois. Sobre a dimensão da perda dos lojistas Martins (2009) ressalta em seu livro:

Feita a primeira avaliação da extensão do incêndio, verificavam os bombeiros estarem destruídas a totalidade das lojas no prédio principal e 50% do Anexo, sendo também atingidas lojas externas, bem como estavam perdidos todos os estoques [...] não se registravam perdas humanas [...] Porém, em suas consequências, dias depois se registravam dois óbitos de velhos comerciantes, que não resistiram ao impacto emocional de suas perdas. Na contabilização de danos, cerca de 300 proprietários perdiam seus patrimônios e mais de 5.000 famílias viam-se repentinamente privadas de seus meios de subsistência. (MARTINS, 2009, p. 103)

Ao relatar o episódio, Martins enaltece a presença de importantes figuras políticas durante a atuação do corpo de bombeiros. A listagem dos políticos presentes neste episódio parece ser exibida como forma a exaltar a relevância do Mercado. De acordo com Martins (2009), estiveram presentes “vereadores e deputados estaduais e federais, autoridades civis e militares”, dentre os quais destacam-se o então prefeito da cidade, Luís Paulo Conde, e o então Ministro do Trabalho, Francisco Dornelles; todos afirmando comprometimento com “a urgente reconstrução do Mercado”. Enquanto Conde mobilizava verbas emergenciais para atender aos custos de reconstrução, Dornelles intercedia pela agilidade do pagamento dos seguros aos

lojistas. No âmbito da Prefeitura da cidade, “reuniam-se engenheiros, arquitetos e técnicos para a elaboração do projeto de reconstrução do Mercado” (MARTINS, 2009, p. 104). Na esfera federal, houve uma audiência com o então presidente Fernando Henrique Cardoso e a bancada legislativa federal do Estado do Rio de Janeiro para tratar do caso.

Sendo a publicação de Martins um documento expositivo da trajetória histórica do Mercado de Madureira, produzido por seus comerciantes, torna-se ainda mais interessante perceber a forma como este relata a articulação política com as três esferas de poder (municipal, estadual e federal). Ao passo que busca ressaltar o agradecimento pelo apoio dos “homens públicos” neste momento crítico, também apresenta este apoio como mérito próprio, alcançado pela expressiva importância “econômica, social e histórica” do Mercado, “uma brilhante instituição”.

A mobilização do poder público municipal em torno desta região da cidade no ano 2000 parece dialogar com o que, anos depois, viria ser o Parque Madureira. Neste mesmo ano é elaborado por técnicos da Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro um estudo preliminar para reordenação do bairro de Madureira que incluía a proposta de liberação dos terrenos até então ocupados pelas linhas de transmissão de energia da Light para criação de novas áreas livres e edificáveis. Apesar deste estudo responder a uma solicitação da associação dos comerciantes locais e ser concluído no mesmo ano do grande incêndio que mobilizou técnicos da prefeitura da cidade em prol de suas demandas, durante minha pesquisa de campo estes dois fatos não foram associados por meus interlocutores.

Intitulado “Estudo Preliminar para Reestruturação da Área Central da XV RA – Madureira: subsídios para realização de intervenções na estrutura viária e implementação de programa de aproveitamento da faixa de domínio da Light”, o estudo foi elaborado na “Gerência de Projetos Estratégicos” (uma das gerências da “Coordenadoria Técnica de Urbanismo” da Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro), partindo de uma proposta apresentada por técnicos poucos anos antes de reestruturação do entorno da antiga Estação de Magno (hoje Estação Mercado de Madureira). Nas palavras do coordenador da gerência neste período, esta primeira proposta teria sido percebida por sua equipe como uma “oportunidade” de se pensar um novo projeto para Madureira.

A demanda da Associação dos Comerciantes foi formalizada no documento “Propostas de Ações e Intervenções Urbanas para Revitalização do Centro Comercial

de Madureira”, no qual destacava-se a predisposição da Light em realizar alterações no uso do seu terreno linear que corta esta área da cidade para passagem de linhas de transmissão<sup>68</sup>. Esta articulação entre poder público e a Light para a liberação de terras a partir de inovações em suas linhas de transmissão já havia sido experimentada na cidade de Nova Iguaçu (Região Metropolitana do Rio de Janeiro) para a criação da Via Light, onde Governo do Estado e Light promoveram a compactação da linha de transmissão cedendo espaço para a criação de uma rodovia no local. Entretanto, na entrevista com o gerente do grupo de trabalho responsável pela elaboração do Estudo Preliminar esta intervenção foi apontada como exemplo negativo quanto ao que foi proposto para o terreno: “não vamos fazer como eles fizeram lá em Nova Iguaçu, compactar e botar uma via que isso não vai melhorar a vida de ninguém” (Entrevistado B)<sup>69</sup>

Na leitura deste coordenador da Coordenadoria Técnica de Urbanismo, a possibilidade de se adquirir terra pública “a preço zero”, o que seria dado pela liberação do terreno pela Light, já sinalizada no documento entregue à Prefeitura pela Associação Comercial de Madureira, possibilitaria a realização de empreendimentos imobiliários que retornariam um valor suficiente para viabilizar as intervenções propostas sem ônus para a Prefeitura. Nas palavras do entrevistado:

Minha ideia naquela época era que como surgiu terra do nada ... é que nem *Puerto Madera*, como qualquer projeto que se faz em zona portuária [...] a terra surgiu, digamos assim, a preço zero. É terra pública ... se você consegue essa terra para ser construída com uma taxa de rentabilidade X você pode tirar dessa rentabilidade o suficiente para construir infraestrutura e uma série de outras coisas. (Entrevistado D)<sup>70</sup>

O Estudo Preliminar elaborado pela equipe técnica da Prefeitura buscava responder à demanda da Associação Comercial de Madureira, que sofria com os entraves de mobilidade urbana e com o declínio da atividade de comércio da região.

---

<sup>68</sup> Apesar das diversas investidas em compreender como se deu esta articulação entre Light e Associação Comercial de Madureira, não obtive respostas claras. O caderno de apresentação do Estudo Preliminar aponta que foi assinado, em 1999, um Convênio entre LIGHT e Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro. Este convênio é apresentado no Estudo junto à Proposta da Associação Comercial de Madureira como as duas iniciativas do setor privado que colocaram a região de Madureira como área prioritária de intervenção da Prefeitura. Porém, nas entrevistas realizadas até o momento, nenhum interlocutor colocou a existência deste documento. Mesmo quando era apresentada a citação a ele no caderno do Estudo Preliminar de 1999, os entrevistados afirmavam não recordar deste documento.

<sup>69</sup> Gestor municipal nos mandatos de Luís Paulo Conde. Participou como gerente do grupo de trabalho responsável pela elaboração do Estudo Preliminar para Reestruturação da Área Central da XV RA - Madureira.

<sup>70</sup> Gestor municipal nos mandatos de Luís Paulo Conde, coordenador da Coordenadoria Técnica de Urbanismo, na qual foi desenvolvido o Estudo Preliminar para Reestruturação da Área Central da XV RA - Madureira.

Ao mesmo tempo, seguia uma agenda pública que reforçava a necessidade de criar áreas verdes na Zona Norte da cidade. Em entrevista, o gerente do grupo de trabalho responsável pela elaboração do Estudo Preliminar reforçou que a intenção de criar uma área verde próxima a Madureira vinha sendo trabalhada a algum tempo dentre os técnicos da Prefeitura. “Há muito tempo tinha uma história de que Madureira não tem área verde. Logo que eu entrei na prefeitura, em 88, todo mundo falava que a área em que é hoje o Engenhão<sup>71</sup>, que era em frente ao trem, tinha que ser um Parque, desapropriar pra fazer um parque [...] Aí sempre existia essa proposta” (Entrevistado B)<sup>72</sup>. A intenção de ampliar as áreas verdes da Zona Norte da cidade acompanha o entendimento de que esta é também a sua área mais quente. Já consolidada no senso comum popular, reforçada pela grande mídia e presente ao longo das atividades de campo desta pesquisa, esta percepção encontra lastro em estudos acadêmicos como o realizado por Lucena e Peres (2015) que discute as ilhas de calor e os espaços de segregação socioambiental na região metropolitana do Rio de Janeiro, e aponta a Zona Norte como um dos núcleos das suas ilhas de calor que seguem em direção à baixada. Este estudo foi replicado pela grande mídia carioca em reportagens como a “Áreas mais carentes do Rio têm temperaturas mais altas, aponta estudo”<sup>73</sup>, do jornal Extra, em que aparece um *ranking* dos bairros mais quentes da cidade e Madureira ocupa o sétimo lugar (tendo Del Castillo a maior temperatura média e Joá a menor). Este argumento é resgatado na justificativa de implantação do Parque Madureira e será melhor tratado quando nos aprofundarmos nesta intervenção.

Diante das queixas sobre os problemas de mobilidade urbana da região e declínio da atividade comercial, levantadas pela Associação Comercial de Madureira, o Estudo Preliminar previa como alguns de seus objetivos: “fortalecimento do centro de comércio e serviço de Madureira”, “melhoria da mobilidade interna na região central da XVRA-Madureira” e “melhoria do sistema de transportes metropolitano” (2000, p.4). As intervenções viárias propostas visavam, de maneira geral, integrar a malha viária que se encontrava segmentada pelos eixos ferroviários, criando mergulhões,

---

<sup>71</sup> Popularmente conhecido como Engenhão, o Estádio Olímpico Nilton Santos, antes denominado Estádio Olímpico João Havelange, é um estádio poliesportivo erguido em um antigo terreno da rede ferroviária, no bairro do Engenho de Dentro. Recentemente, o Estádio ganhou em seu entorno um espaço de lazer que abriga alguns equipamentos públicos.

<sup>72</sup> Gestor municipal nos mandatos de Luís Paulo Conde. Participou como gerente do grupo de trabalho responsável pela elaboração do Estudo Preliminar para Reestruturação da Área Central da XV RA - Madureira.

<sup>73</sup> Disponível em: <https://extra.globo.com/noticias/rio/areas-mais-carentes-do-rio-tem-temperaturas-mais-altas-aponta-estudo-18441075.html>. Acesso em 11 de fevereiro de 2018.

passarelas e viadutos. Na escala metropolitana, o estudo previa atender à necessidade de operação do Corredor T5 (Penha-Barra da Tijuca)<sup>74</sup>, já indicando a implantação de sistema de ônibus rápido.

Já a proposta de nova destinação de uso para área até então ocupada pelas linhas de transmissão da Light é apresentada em três cenários que variavam quanto à solução tecnológica dada para a liberação do terreno: (1) enterramento da rede com liberação total dos terrenos da Light entre o Viaduto dos Italianos e a Subestação de Cascadura; (2) compactação de toda a faixa da Light reduzindo-se a largura de 100 metros para 50 metros e liberando parcialmente os terrenos; (3) combinação de enterramento e compactação da rede. Os três cenários contemplavam um programa amplo de intervenções que propunha a reestruturação do sistema viário desta área (de grande relevância para os deslocamentos na cidade) e a produção de novas edificações que compartilhariam com um parque urbano o espaço liberado pela Light. Para estas novas edificações eram previstos usos como equipamentos públicos e habitação de interesse social, considerando a realocação da população da favela de Vila das Torres que seria removida com a proposta. Diferente do que viria a ser o Parque Madureira na gestão de Eduardo Paes, este Estudo propunha que a área do parque a ser compartilhada com as novas edificações se estendesse somente do centro de Madureira até o Viaduto dos Italianos. Um trecho que, no projeto executado, é apresentado como “Parque 1” ou “Fase 1”.

O arranjo financeiro da proposta apresentada no Estudo preliminar lançou-se como uma novidade no âmbito do planejamento urbano carioca por propor a criação de uma operação urbana consorciada, formato até então não experimentado na cidade. Para o coordenador da Coordenadoria Técnica de Urbanismo deste período, este teria sido um dos motivos para que o Estudo não tivesse andamento dentro das demais esferas da Prefeitura. Para ele, o Prefeito Luís Paulo Conde teve receio de propor a realização de uma operação urbana na cidade, além de ter a sua atenção e a de sua equipe voltadas aos projetos Rio Cidade e Favela Bairro.

Já para um gestor público que hoje atua na Secretaria Municipal de Urbanismo, a razão do não andamento da proposta estava no custo da compactação, para a qual a Light não possuía recursos. Em entrevista, este gestor informou ainda que, em 2004,

---

<sup>74</sup> Este corredor foi proposto ainda no Plano Doxíades, como uma de suas vias expressas. Mais seu esboço foi executado como a TransCarioca, ao longo da qual trafega um BRT. Este projeto será melhor apresentado no decorrer do texto.

a Light voltou a procurar a Prefeitura demonstrando interesse no Projeto, mas novamente não teve êxito: “O grande problema que não saía, é que a Light não tinha dinheiro para fazer a compactação da linha. Então você tinha um projeto, tinha todo um estudo até de alteração da legislação [...], mas sempre se esbarrava nessa questão justamente do preço da compactação” (Entrevistado C<sup>75</sup>).

O percurso percorrido por esta proposta após sua conclusão apresentada no caderno de Estudo Preliminar não foi completamente esclarecido pela pesquisa. De acordo com as entrevistas, com a mudança na gestão municipal de 2001, saída de Conde e entrada de Cesar Maia, o projeto teria sido esquecido, tido como não existente por aqueles que passaram a dirigir as ações da Prefeitura. O entrevistado B aponta que, anos mais tarde, chegou a ver o projeto circulando entre técnicos da RioUrbe<sup>76</sup>, porém já sem fazer qualquer referência à equipe que havia desenvolvido o material na gestão Conde. De acordo com a pesquisa realizada por Souza, Arruda e Mary (2016), no ano de 2003 o Instituto Pereira Passos teria realizado uma “Prestação de serviço para formulação e execução de pesquisa qualitativa e quantitativa a ser realizada junto aos beneficiários diretos e indiretos do projeto de revitalização da área central de Madureira”, o que indicaria a intenção da Prefeitura em avançar com o projeto, porém, não foi possível obter mais informações sobre esta ação. Por fim, além da procura da Light à Prefeitura pelo interesse em viabilizar o projeto, que teria ocorrido em 2004, somente em 2008 há uma outra menção a este projeto, registrada em ata do COMPUR<sup>77</sup>, na qual consta: “Parque de Madureira: a Light tem interesse em compatibilizar [para a criação de] o Parque com o aproveitamento econômico de áreas, porém trata-se de projeto que envolve muitos órgãos na sua formulação”. Por fim, com a vitória de Eduardo Paes na eleição municipal de 2008, o projeto de se criar um parque em Madureira ganha força e, sobre uma nova perspectiva, passa a ser apresentado como Parque Madureira.

---

<sup>75</sup> Gestor municipal nos mandatos de Eduardo Paes na Gerência de Planejamento Local na então Secretaria Municipal de Urbanismo, onde permanece atualmente na gestão de Crivella.

<sup>76</sup> A RioUrbe (Empresa Municipal de Urbanização) é uma empresa pública de capital fechado, tendo como única acionista a Prefeitura do Rio de Janeiro. Disponível em: <http://www.rio.rj.gov.br/web/smo/riourbe>

<sup>77</sup> O COMPUR (Conselho Municipal de Política Urbana), foi criado em 2005, trata-se de um órgão participativo e consultivo do Poder Público Municipal, relativo ao desenvolvimento urbano, presidido pelo Secretário Municipal de Urbanismo. Disponível em: <http://prefeitura.rio/web/compur/principal>

### 4.3 Parque Madureira como grande projeto urbano

O período em que Cesar Maia (1993-1997 e 2001-2009) governou a cidade do Rio de Janeiro, que em seu primeiro mandato teve como Secretário Municipal de Urbanismo Luís Paulo Conde (1993-1997), que também viria a ocupar o cargo de Prefeito dando continuidade ao plano de governo (1997-2001), consolidou-se como grande marco para o planejamento urbano carioca e nacional<sup>78</sup>. É neste cenário político que o modelo do planejamento estratégico passa a ter espaço de destaque entre as concepções de cidade e entre os modelos de planejamento urbano adotados até então, visando ampliar as condições de competitividade da cidade em relação às demais no circuito mundial e dar destaque ao setor privado em ações até então de domínio exclusivo do Estado. Como firmado por Otilia Arantes, “Ao nível local, o “Plano Estratégico” [...] cumpre um mesmo papel de desregular, privatizar, fragmentar, e dar ao mercado um espaço absoluto” (ARANTES, 2000, p. 15).

Tendo sua origem nos países centrais (em especial França, Inglaterra e Espanha), este “novo modo de planejar e fazer cidades” (VAINER; OLIVEIRA; NOVAIS, 2012) chega ao Brasil somando-se às grandes referências de planejamento urbano até então no país. Apesar da força injetada pela inclusão das pautas da Reforma Urbana na Constituição Federal em prol de uma política urbana mais democrática e redistributiva (fortalecendo a discussão sobre as desigualdades, os direitos sociais e a necessidade de uma reforma de base), o modelo do planejamento estratégico chega ao Brasil tendo grande receptividade e nos anos seguintes viria a se tornar largamente hegemônico.

Na leitura deste processo elaborada por Vainer (2005), o planejamento estratégico de cidades tem como principais pilares a sensação de crise, o estreitamento das articulações entre poder público e agentes econômicos (onde o governo local assume o papel de promotor da cidade, criando condições de “cooperação”), e o consenso em prol de um projeto comum de cidade. Perde força a figura do planejador urbano e ganha destaque os “gestores de negócios”, comprometidos em alcançar a maior produtividade e competitividade para sua cidade no mercado mundial. Para tanto, são traçadas estratégias de marketing aplicadas à

---

<sup>78</sup> Entre 2003 e 2007, Luís Paulo Conde assumiu o posto de Vice-Governador do Estado do Rio de Janeiro, tendo como Governadora Rosinha Garotinho. Com sua saída da Prefeitura do Rio de Janeiro em 2001, foi eleito novamente Cesar Maia como Prefeito da cidade do Rio de Janeiro.

criação de imagens e significados urbanos que buscam atender aos interesses e às demandas globais.

Durante a primeira gestão de Cesar Maia, o Rio de Janeiro contratou para elaborar seu primeiro Plano Estratégico consultores catalães que traziam em seu portfólio a experiência da remodelação de Barcelona para receber os Jogos Olímpicos<sup>79</sup>. Este mesmo caminho foi seguido pelo Rio de Janeiro que já na gestão de Eduardo Paes (2009 – 2017) passou a ser sede de grandes eventos internacionais, especialmente de temática esportiva (como principais exemplos temos os Jogos Pan-Americanos de 2007, os Jogos Militares em 2011, a Copa do Mundo de Futebol em 2014 e os Jogos Olímpicos em 2016). A realização destes eventos, em especial aqueles articulados em conjunto com a Federação Internacional de Futebol Associado (FIFA17) e o Comitê Olímpico Internacional (COI), foi utilizada como justificativa para a realização de um leque de grandes projetos urbanos.

No caderno “Jogos Olímpicos e Legado”<sup>80</sup>, publicado pela Prefeitura do Rio de Janeiro, a realização dos jogos Olímpicos Rio 2016 é apresentada como forma de “acelerar mudanças”. Este documento tem como objetivo apontar o “legado” destes eventos para a cidade. Ele sugere a seguinte leitura sobre o que seriam os “legados”: “São obras de infraestrutura e projetos de mobilidade e renovação urbana que não estão exclusivamente relacionados à organização e realização do evento olímpico, mas são importantes para a população e estão sendo concretizados graças à realização dos Jogos”. O documento preocupa-se ainda em ressaltar que estas obras contam com uma “engenharia financeira” que permite que elas aconteçam sem onerar os cofres públicos, através de parcerias público-privadas.

A predominância dos grandes projetos urbanos em detrimento de um planejamento na escala da cidade trazida por este “novo modo de planejar e fazer cidades” é reforçado por Vainer, Oliveira e Novais (2012) quando afirmam que:

[...] nos anos 90, inclusive no Brasil, o *Master Project* tomou o lugar do *Master Plan*, que prevalecera nas décadas anteriores [...] os grandes projetos urbanos constituem, por assim dizer, a face prática, concreta, da adoção das concepções competitivas, *market oriented* e *market friendly*, que são a marca não apenas do modelo de planejamento estratégico de cidades, mas das

---

<sup>79</sup> Desde então foram elaborados: “Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro: Rio Sempre Rio” (1996), “Plano Estratégico II da Cidade do Rio de Janeiro: As cidades da cidade” (2004) e dois “Planos Estratégicos da Prefeitura do Rio de Janeiro: Pós 2016 - O Rio mais integrado e mais competitivo” (primeira versão em 2009 e segunda versão em 2012).

<sup>80</sup> Disponível em:

[http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/4379008/4130519/RIO2016\\_estudos\\_PORT.pdf](http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/4379008/4130519/RIO2016_estudos_PORT.pdf). Acesso em 15 de fevereiro de 2018.

práticas concretas de muitas administrações públicas municipais e estaduais no Brasil. (VAINER; OLIVEIRA; NOVAIS, 2012, p. 14)

Durante os dois mandatos de Eduardo Paes a frente da Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro, a realização destes grandes projetos apoiou-se ainda no alinhamento político das três esferas de poder: federal, estadual e municipal. Apesar da posição de destaque ocupada pela esfera do município na política urbana, reforçado pela Constituição Federal de 1988, as três esferas atuaram de forma conjunta neste período, com o governo federal assumindo em especial o papel de financiador e viabilizador da “cartela de projetos”.

A articulação entre as diferentes esferas políticas foi expressa por meio do “Plano de Políticas Públicas – Legado dos Jogos Olímpicos e Paraolímpicos Rio 2016”<sup>81</sup>, apresentado em 2014, no qual são listados os projetos propostos para a adequação da cidade sede à realização dos eventos. Para os 14 projetos a serem executados pela prefeitura e apresentados no documento com orçamento prévio de 14 bilhões de reais, é previsto um aporte de 1,2 bilhão de reais do governo federal. Este valor soma-se aos 110 milhões de reais destinados aos projetos a serem executados pelo próprio governo federal com recursos dos ministérios do Esporte, da Educação e da Universidade Federal do Rio de Janeiro. É necessário aqui fazer algumas ressalvas que nos alertam para a condição subestimada da perspectiva de gastos a serem assumidos por cada esfera de governo. A primeira delas trata da distorção dos valores entre o que foi estimado ainda em 2014 e o custo das obras executadas (comum dentre as grandes obras públicas), que como exemplo temos a atualização da Matriz de Responsabilidade em junho de 2017, quando o “Plano de Políticas Públicas” teve seu orçamento de R\$ 24,6 bilhões reajustado para R\$ 26,74 bilhões<sup>82</sup>. Uma outra ressalva necessária trata da atuação do governo federal de forma indireta na execução dos projetos propostos como no caso do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que foi utilizado como o braço federal financeiro para viabilizar e “facilitar” remoções forçadas de áreas impactadas por grandes projetos urbanos promovidos pelo governo municipal (SANTO AMORE et al, 2015). E, por fim, cabe ainda ressaltar o papel crescente dos fundos públicos no direcionamento do padrão de urbanização brasileiro nas últimas décadas. Com isso, apesar da inserção dos

---

<sup>81</sup> Disponível em <http://www.brasil2016.gov.br/pt-br/megaeventos/paraolimpiadas/legado/plano-de-politicas-publicas>. Acesso em 13 de fevereiro de 2018.

<sup>82</sup> Disponível em <https://globoesporte.globo.com/olimpiadas/noticia/com-atualizacao-do-plano-de-politicas-publicas-custo-da-rio-2016-chega-a-r-43-bi.ghtml>. Acesso em 13 de fevereiro de 2018.

fundos públicos não ser especificada no “Plano de Políticas Públicas”, uma análise mais aprofundada poderia revelar-nos a extensão de aportes deste tipo. Exemplo disso é a ausência da descrição do recurso do FGTS destinados à Operação Urbana Porto Maravilha, um dos projetos previstos no “Plano de Políticas Públicas” como atribuição do governo municipal e sem previsão de recursos do governo federal. Em 2011, o FGTS arrecadou em leilão um lote único de 6,4 milhões de Certificados de Potencial Construtivo (CEPAC) por 3,5 bilhões de reais e comprometeu-se a arcar com o investimento de 8 bilhões de reais ao longo de 15 anos<sup>83</sup>. Diante da forte representatividade e poder de decisão do governo federal no Conselho Gestor do FGTS<sup>84</sup>, ao desconsiderar este valor expressivo no orçamento o “Plano de Políticas Públicas” é nos dado um alerta para a complexidade dos arranjos estabelecidos entre as esferas de poder para possibilitar o expressivo aporte de capital aplicado neste período na produção do ambiente construído.

Esta conjuntura singular abriu espaço para uma profunda transformação na cidade do Rio de Janeiro. Podemos afirmar que neste período a acumulação pela urbanização foi intensificada, fundamentada na busca pela ampliação dos ganhos fundiários e de produtividade. Com uma intensa injeção de capital na viabilização de grandes obras urbanas, os grandes agentes produtores do espaço urbano passaram por uma aceleração da reprodução do seu capital, guiando a produção do ambiente construído e tendo os atores públicos como apoiadores, afastados do protagonismo da regulação destas transformações. Todo este processo de reordenamento do ambiente construído buscou legitimar-se sob o discurso do planejamento estratégico, ressaltando a importância deste processo para a competitividade da cidade do Rio de Janeiro no mercado mundial, na solução da crise anunciada e pela qual o Brasil poderia passar com menores ônus, e na consolidação do patriotismo em torno do qual os conflitos sociais poderiam ser superados.

---

<sup>83</sup> Este arranjo financeiro foi analisado de forma mais minuciosa e crítica em “Ocupações na zona portuária do Rio de Janeiro: soluções de moradia e ações de resistência no contexto de implementação do Projeto Porto Maravilha” (XIMENES, 2017). Para uma leitura mais aprofundada ver Pinho (2016), intitulado “O capital financeiro imobiliário no Brasil: O caso da Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha”.

<sup>84</sup> De acordo com o site do Fundo, seu Conselho Curador é composto por 12 representantes do governo, 6 representantes dos empregadores e 6 representantes dos trabalhadores. Por alinhamento político, os 12 representantes do governo tendem a agir em bloco unificado. Tem o cargo da presidência do conselho o Ministro do Trabalho que, em caso de empate em votação, possui o voto de minerva. Com esta estrutura, o poder do governo torna-se claro nas operações deste fundo.

Neste período, o não enfrentamento das questões sociais fundantes de nosso país e que caracterizam a urbanização de grandes cidades como o Rio de Janeiro, em especial o acesso restrito à terra urbana, levou a um agravamento das disparidades sociais. Apesar dos recentes avanços no campo normativo que deu aos atores públicos a possibilidade de atuar na regulação do uso do solo e cumprimento de sua função social, a transformação do ambiente construído tem seguido com o aumento expressivo do preço do solo urbano e do seu caráter especulativo. No período entre 2009 e 2014 a cidade do Rio de Janeiro passou por um intenso “boom imobiliário” onde os preços de venda e aluguel de imóveis variaram muito acima dos demais índices, como a taxa de juros básica da economia (SELIC) e a inflação (IPCA) (PINHO, 2016). O cerceamento do acesso à moradia digna pelo mercado formal foi reforçado pela produção periférica do PMCMV em seus projetos voltados para rendas inferiores (criticada por diversos estudos realizados sobre este programa), que seguiam o caminho dos terrenos mais baratos a fim de ampliar os ganhos fundiários. A segregação urbana na cidade do Rio de Janeiro teve ainda o incremento de uma grande “onda de remoções” na gestão de Eduardo Paes que, com o fortalecimento desta ação política permanente, removeu mais de 22 mil famílias<sup>85</sup>.

A região de Madureira, apesar de não abrigar “Clusters Olímpicos” (localizados nos bairros da Barra da Tijuca, Copacabana, Deodoro e Maracanã) e não compor as principais frentes de expansão do mercado imobiliário carioca, vem compartilhando importantes elementos do quadro aqui brevemente apresentado. Como destacado por Brito (2016), esta região da cidade recebeu volumosos investimentos materiais e simbólicos que levaram a significativas mudanças sociais e urbanas, sobre as quais não seria possível desenvolver uma análise adequada sem uma leitura crítica da conjuntura mais ampla. Junto às obras de mobilidade urbana (implementação do BRT Transcarioca e reforma da estação de trem “Madureira”), a construção do Parque Madureira compõe os principais investimentos materiais realizados pelo poder público na região de Madureira que, destacando-se por ser uma das áreas da cidade que mais receberam intervenções urbanísticas neste “ciclo olímpico carioca” para além dos “Clusters Olímpicos”.

---

<sup>85</sup> Os dois mandatos de Eduardo Paes a somarem até julho de 2015 mais de 22 mil famílias removidas na cidade do Rio de Janeiro (XIMENES, 2017)

**FIGURA 6:** Inserção do Parque Madureira em relação às principais frentes de expansão do mercado imobiliário carioca e os “Clusters Olímpicos”



**LEGENDA:**  Limite da Região Administrativa de Madureira  Clusters Olímpicos

Fonte: Elaboração da autora.

Cumprindo a antiga proposta de criar “uma mancha verde em meio ao mar de concreto”<sup>86</sup>, apesar de não estar inserido entre os grandes projetos urbanos apresentados como “legados olímpicos”, o Parque Madureira dialoga com este “novo modo de planejar e fazer cidades” em diversos aspectos. Como exemplos deste diálogo temos as referências ao Parque no discurso oficial do poder público municipal, que passa a nomeá-lo como “Parque Madureira Rio+20” (em referência à Conferência das Nações Unidas sobre Desenvolvimento Sustentável, realizada na cidade em 2012), a inserção do Parque dentre os destaques do website “Cidade Olímpica” (ver figura 12). A escolha do partido projetual que aciona as referências dos grandes ícones da “arquitetura do espetáculo”, como a atenção à “quinta fachada”, a certificados internacionais de sustentabilidade e inserção de peças cenográficas que dialogam com as estratégias de “*city marketing*” como a grande escultura dos anéis olímpicos instalada no Parque.

Considerando a contribuição trazida por Vainer, Oliveira e Novais para o que seriam os grandes projetos urbanos, por eles definidos como uma “intervenção que

<sup>86</sup> Trecho da reportagem “Parque põe Madureira na rota da Rio+20”, disponível em: <https://oglobo.globo.com/economia/rio20/parque-poe-madureira-na-rota-da-rio20-4707287#ixzz577LiFPBw>. Acesso em 14 de fevereiro de 2018.

instaura rupturas na cidade, entendida como espaço social multidimensional” (2012, p.16), podemos exercitar fazer uma análise do processo de implantação do Parque Madureira buscando destacar os elementos que o caracterizam como parte deste conjunto e compreender as possíveis contradições que lhe perpassam. Para os autores, a capacidade de provocar rupturas é a característica essencial aos grandes projetos urbanos: “em síntese, os grandes projetos urbanos desencadeiam rupturas nos espaços físico e social, em suas múltiplas dimensões, e contribuem para a consolidação de mudanças na dinâmica socioespacial, caracterizadas por reconfigurações escalares e efeitos de desenvolvimento desigual na escala local” (VAINER; OLIVEIRA; NOVAIS, 2012, p.16). Partindo do entendimento de que é essencial uma leitura crítica da conjuntura mais ampla para o desenvolvimento da análise de reordenamentos no ambiente construído, em especial no período emblemático no qual se deu a criação do Parque, cabe refletir sobre a condição do Parque Madureira enquanto grande projeto urbano e, mantendo o olhar atento às contradições inerentes a este tipo de intervenção, as diferentes apropriações deste novo espaço, e também destacar as possíveis “continuidades” que destoem das “rupturas” que marcam a concepção dos grandes projetos urbanos.

#### **4.4 Madureira no “Rio competitivo”<sup>87</sup>**

O Parque Madureira é um dos principais investimentos materiais realizados na região de Madureira durante a gestão de Eduardo Paes, ao qual soma-se também uma série de investimentos simbólicos promovidos por ações da Prefeitura do Rio de Janeiro que passaram a, reiteradamente, dar destaque a esta área da cidade seguindo as diretrizes preconizadas pelo modelo de planejamento urbano adotado. Segundo Brito, “todo este conjunto de ações para o bairro de Madureira e seus bairros vizinhos, contemplados pela expansão de suas fronteiras simbólicas, trata de temas recorrentes nos estudos das ciências sociais sobre processos de renovação urbana, de usos do passado, de valorização simbólica de espaços e lugares: memória social, memória coletiva, patrimonialização e museificação” (BRITO, 2016, p. 195).

Seguindo esta abordagem sugerida pelo autor, podemos ler o período recente como de construção simbólica em busca da consolidação de uma marca “Madureira”, associada a várias categorias de representação (“samba”, “carnaval”, “jongo”,

---

<sup>87</sup> Em referência a uma das linhas estratégicas de ação previstas no Plano Estratégico “Rio Sempre Rio”, concluído em 1996.

“culturas negras”, “religiões afro-brasileiras”, “comércio popular”, “subúrbio carioca”, “charme”, “*black music*” etc.). Em sua pesquisa, Brito (2016) resgata diversas ações protagonizadas pela Prefeitura da cidade (em alguns momentos em parceria com importantes agentes locais) que tiveram como objetivo a valorização de um conjunto de representações simbólicas, características socioculturais e instituições que passaram a compor o imaginário social que hoje temos sobre “Madureira”.

**FIGURA 7:** Box 02

Em um breve resgate à minha vivência pessoal, consigo perceber o quando a imagem do bairro de Madureira como essência do subúrbio carioca e onde as tradições culturais de origem afro-brasileiras permeavam as principais manifestações culturais. Ao mesmo tempo, é Madureira o bairro do subúrbio mais acessível àqueles que transitam essencialmente na zona sul da cidade, tanto pela facilidade de deslocamento físico como pelas estruturas abertas a receber visitantes. Sendo uma cearense que de turista passou a moradora do Rio de Janeiro nos últimos anos, minhas idas a Madureira até então estiveram vinculadas à musicalidade e ao lazer. Até que Madureira se transformasse em meu objeto de pesquisa, minhas idas até a região passaram pela quadra da Portela, pelas rodas de coco sob o viaduto Negrão de Lima, pela Feira de Yabás, pela Casa do Jongo. Somente quando adentrei à pesquisa de campo me dei conta de que às margens da expansão do Parque Madureira estava o conjunto habitacional SOEICOM, no qual algum tempo atrás atuei profissionalmente com um projeto de regularização fundiária, onde deparei-me com diversos conflitos fundiários envolvendo o tráfico de drogas e com uma condição de extrema carência de serviços públicos. O campo também me fez resgatar minha primeira viagem de trem ao subúrbio carioca em 2009, quando junto a um grupo de estudantes em um Seminário fui até Madureira e me chamou atenção o enorme contraste entre a cidade que vivenciei lá e aquela dos cartões postais. Foi neste momento em que me deparei com algumas das piores condições de vida de pessoas em situação de rua das quais me recordo e onde vi pela primeira vez uma banca de venda de drogas no varejo fora da favela. Minhas percepções de campo e memórias resgatadas deste lugar passaram então a colocar em cheque aquela imagem da região de Madureira que eu havia construído até então, a qual devo em grande parte aos meios de comunicação que me apresentaram a “Madureira” durante a gestão de Eduardo Paes.

Fonte: Elaboração da autora.

Ao longo da pesquisa, pude ter clareza que as ações normativas em torno de Madureira tiveram expressiva dimensão neste contexto, reforçando características locais que iam ao encontro da construção simbólica almejada. A partir de um breve levantamento é possível citar a Lei nº 5309, de 31 de outubro de 2011, que “denomina 'Bairro Temático do Samba' os Bairros de Madureira e Oswaldo Cruz, e o declara como Área de Especial Interesse Turístico – AEIT”<sup>88</sup>; o Decreto nº 35862, de 04 de julho de 2012, que “declara Patrimônio Cultural Carioca, de natureza imaterial, o Mercado de Madureira” alegando ser o Mercado uma das “atrações” que melhor projetam o nome do bairro e ainda a sua relação com “tradições culturais afro-brasileiras”<sup>89</sup>; o Decreto nº 36803 de 2013 que “cadastra como bem cultural e declara aberto o registro do Baile Charme como Patrimônio Cultural Carioca de natureza imaterial”<sup>90</sup>; a inclusão do Parque Madureira, em 2014, no Guia Oficial e no Roteiro Turístico e Cultural do Município do Rio de Janeiro”<sup>91</sup>; e, no mesmo ano, a proposta de instituição do “PEU de Madureira – Plano de Estruturação Urbana dos bairros de Madureira, Bento Ribeiro, Campinho, Oswaldo Cruz, Rocha Miranda, Turiaçu e Vaz Lobo”<sup>92</sup>.

A consolidação da imagem do bairro passou ainda por uma sequência de produções audiovisuais, que retratavam Madureira como essência do subúrbio carioca, como o documentário “O Mistério do Samba” (2008, de Carolina Jabor e Lula Buarque de Holanda) e a minissérie da Rede Globo intitulada “Subúrbia” (2012) que deu centralidade às populações afrodescendentes em uma estória que se passa em um lugar fictício no subúrbio dos anos 1990. Na novela “Avenida Brasil” (2012), também exibida pela Rede Globo com reconhecido sucesso de público, um de seus

---

<sup>88</sup> Disponível em:

[mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/contlei.nsf/c8aa0900025feef6032564ec0060dfff/c4b2535f424543328325793b0068fa9a?OpenDocument&ExpandSection=-3](mailto:mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/contlei.nsf/c8aa0900025feef6032564ec0060dfff/c4b2535f424543328325793b0068fa9a?OpenDocument&ExpandSection=-3).

<sup>89</sup> Disponível em:

[/www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/4368015/4108334/21DECRETO35862MercadaodeMadureira.pdf](http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/4368015/4108334/21DECRETO35862MercadaodeMadureira.pdf)

<sup>90</sup> Disponível em:

[www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/4368015/4108340/27DECRETO36803BaileCharme.pdf](http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/4368015/4108340/27DECRETO36803BaileCharme.pdf)

<sup>91</sup> Lei nº 5.679 de 2 de janeiro de 2014. Disponível em:

[mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/contlei.nsf/7cb7d306c2b748cb0325796000610ad8/58c8f299b0fd5f1a03257c550056b34a?OpenDocument](mailto:mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/contlei.nsf/7cb7d306c2b748cb0325796000610ad8/58c8f299b0fd5f1a03257c550056b34a?OpenDocument)

<sup>92</sup> Este projeto de Lei continua em tramitação. Em entrevista realizada por mim no âmbito desta pesquisa me foi informado que a Prefeitura não mais investia forças neste Projeto, tendo em vista a intenção da criação da Área de Especial Interesse Urbanístico da TransCarioca que envolve uma área semelhante à proposta pelo PEU e as propostas da nova gestão municipal para alteração da Lei de Uso do Solo em vigor. O texto da proposta está disponível em: <http://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/scpro1316.nsf/5d30a86363c9945c0325775900523a3d/e8a4cdf71af73ba83257d410070c9c7?OpenDocument>.

núcleos se passava em um bairro fictício com explícita inspiração em Madureira, tendo como destaques o seu baile charme, o clube de futebol local, o forte comércio popular e a trilha sonora composta por uma versão da música “Meu lugar” de Arlindo Cruz e Mauro Diniz, que se transformou em uma espécie de “hino do bairro”, bastante reproduzido nas caixas de som distribuídas pelas ruas de comércio, no Mercado, nas quadras das escolas de samba etc<sup>93</sup>.

A Prefeitura do Rio de Janeiro também teve papel essencial no fortalecimento de manifestações culturais locais que se alinhavam com a imagem proposta para o bairro. Reforçando o samba local, foram destinadas verbas para reforma das duas principais escolas de samba da região (Império Serrano e Portela), a Feira das Yabás passou a receber patrocínio e apoio, o Trem do Samba foi fortalecido com o apoio da Prefeitura, foi construída a sede do Grupo Cultural Jongo da Serrinha e sambistas locais foram homenageados em nomes de obras e intervenções urbanas (como o terminal do BRT que leva o nome de “Paulo da Portela”, o novo viaduto que passou a se chamar “Silas de Oliveira” e o túnel do Campinho que recebeu o nome de “Clara Nunes”). Merecem destaque os sucessivos enredos de desfiles de carnaval da Portela que tiveram como tema a cidade do Rio de Janeiro: Madureira em 2013 com “Madureira ... onde meu coração se deixou levar”; Cais do Valongo, zona portuária e Centro em 2014 com o enredo “Um Rio de mar a mar: do Valongo à glória de São Sebastião”; e o aniversário de 450 anos da cidade em 2015. No ano de 2016, a Portela comemorou o aniversário da Escola e, em 2017, seria campeã do Carnaval carioca com um samba-enredo que falava da importância dos rios para a história. Esta aproximação entre os enredos da Portela e a Prefeitura do Rio de Janeiro garantiu à escola volumosos patrocínios e deu visibilidade à sua condição de “escola do coração” de Eduardo Paes.

---

<sup>93</sup> Arlindo Cruz nasceu em Piedade na Zona Norte do Rio de Janeiro, mas afirma ter se tornado músico em Madureira. Já reconhecido por seu trabalho como compositor, a música “Meu lugar” inserida na trilha sonora da novela “global” é apontada pelo músico como um “divisor” de águas que lhe deu destaque como intérprete. Em sua obra Madureira é reverenciada diversas vezes, mas foi “Meu lugar” que foi adotado como “hino”. Mauro Diniz, dupla de Arlindo Cruz nesta composição, é músico e tem destaque na Velha Guarda da Portela, sendo filho de uma de suas “pastoras”, Tereza, e de Monarco, figura histórica da Velha Guarda.

**FIGURA 8:** Eduardo Paes e sua afeição a Portela e Madureira

Fonte: Elaboração da autora<sup>94</sup>.

Apesar desta construção da imagem de Madureira ter como ponto de partida elementos marcantes de sua história, Brito (2016) elabora sua crítica indicando que ao enaltecer o caráter de centralidade do bairro, suas memórias e tradições, são gerados também muitos “esquecimentos” que deixam de lado características desta região da cidade. Como exemplos, o autor cita o fortalecimento da condição de Madureira como lugar de “manutenção de culturas negras” e “religiosidades afro-brasileiras” em contraposição à forte presença das religiosidades protestantes e evangélicas em Madureira; e a criação de um *soundscape* (paisagem sonora) com musicalidades diversas, mas bem demarcadas por espaços e tradições prestigiosas e que têm em comum sua origem nas comunidades negras urbanas (como o “sambinha”, o jongo, o charme), mas que parecem não corresponder à paisagem sonora cotidiana do bairro (muito marcada pelo pagode e pelo funk). Ao realizar minhas atividades de campo mantive-me atenta às músicas ao longo dos meus percursos e aquelas que pude identificar foram majoritariamente músicas populares acessadas através da indústria fonográfica. Somente ao adentrar em espaços identificados com a cultura negra (como quadras de escolas de samba e bailes charmes) tive contato com as musicalidades associadas à imagem de Madureira. Para Brito, a construção da marca “Madureira” diante do reforço aos seus elementos indenitários dialoga com o que Arantes (2000) pontuou como o “encontro glamoroso entre a Cultura e o Capital” na busca do planejamento estratégico pelo “poder da identidade” que auxilia na “coalização de classes”.

Como ressaltado anteriormente, estes volumosos investimentos simbólicos se deram em conjunto com investimentos materiais. Desde intervenções de menor porte

<sup>94</sup> Ilustração elaborada a partir de imagens disponíveis em: [www.instagram.com/eduardopaes/](http://www.instagram.com/eduardopaes/).

como a construção do Palácio Rio 450 – a “sub-sede suburbana” da Prefeitura, espaço no qual o Prefeito passou a realizar trabalhos oficiais com regularidade; até obras de grande porte que implicaram em transformações no ambiente construído como o Parque Madureira e a TransCarioca. Com a construção do corredor rodoviário nomeado como “TransCarioca”, o bairro passou por grandes transformações, tanto pela disponibilidade de mais um modal de transporte que reforça a centralidade de Madureira, como pelos impactos gerados pela obra na ocupação desta região.

**FIGURA 9:** Espacialização dos principais investimentos materiais na Região de Madureira, na gestão de Eduardo Paes.



**LEGENDA:**

	Limite da Região Administrativa de Madureira		Remoções Campinho
	Limite dos bairros da R.A. de Madureira		Remoções Vila das Torres
	Limite dos bairros confrontantes da R.A. de Madureira		Indicações das principais obras

Fonte: Elaboração da autora.

A previsão deste corredor rodoviário já constava no Plano Doxiadis, concluído em 1965, como resposta ao crescimento dos bairros de Irajá, Penha, Madureira e Jacarepaguá, um dos vetores locais de crescimento do então Estado da Guanabara identificados pelo Plano. Atualmente, para além de destinarem-se à melhoria da mobilidade urbana, o conjunto de corredores rodoviários expressos do qual a TransCarioca faz parte (junto a TransOeste, TransOlímpica e TransBrasil) busca em especial atender às áreas de expansão urbana da cidade, tendo a Barra da Tijuca como ponto de confluência destes eixos e de centralidade para as recentes ações de incorporação imobiliária dos grandes agentes produtores do espaço urbano carioca (FAULHABER, 2016).

O traçado da TransCarioca hoje tem aproximadamente 39 km de extensão, com o Aeroporto Internacional Tom Jobim (Galeão) em um extremo e no outro o Terminal Rodoviário Alvorada, na Barra da Tijuca. Além das pistas destinadas à circulação de automóveis, um corredor expresso de ônibus foi inserido no eixo da via, adotando um sistema de *Bus Rapid Transit* (BRT) semelhante a outras intervenções que ocorreram no mesmo período na cidade. Na região de Madureira, a abertura deste corredor rodoviário levou à construção de um “mergulhão”, à duplicação do viaduto Negrão de Lima, à abertura de algumas alças de acesso e de um terminal de apoio para os ônibus do BRT em um antigo terminal rodoviário.

Diferente dos demais corredores expressos, a TransCarioca não fazia parte do “Plano de Políticas Públicas” como um dos legados previstos. Entretanto, a sua interação com a realização dos megaeventos esportivos é expressa desde o arranjo financeiro que lhe garantiu viabilidade. Para realizar esta intervenção, o município do Rio de Janeiro contou com um grande aporte de recursos do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES)<sup>95</sup> através de sua linha especial de financiamento para as cidades-sedes da Copa do Mundo. De acordo com o BNDES, apoiar a realização dos megaeventos esportivos na cidade foi um dos focos desta intervenção.

A obra deste corredor ganhou destaque na mídia nacional pelas numerosas suspeitas de crimes de corrupção e favorecimento que envolviam a contratação das empresas executoras, em especial a Delta. Na obra da TransCarioca, a Delta dividiu com a Andrade Gutierrez a responsabilidade da execução da primeira etapa,

---

<sup>95</sup> Disponível em: <http://www.brasil.gov.br/infraestrutura/2011/01/bndes-e-rio-de-janeiro-assinam-contrato-do-brt-transcarioca>. Acesso em 17 de fevereiro de 2018.

enquanto a segunda etapa ficou sob responsabilidade das empresas OAS, Carioca e Cotern. Juntas, as duas etapas mobilizaram cerca de 2 bilhões de reais (FAULHABER, 2016). A concentração em poucas empresas dos contratos de execução das grandes obras urbanas realizadas na cidade do Rio de Janeiro durante a preparação para a realização dos megaeventos tem passado por uma ampla investigação que, ainda em andamento, já levou a diversas ações de agentes policiais contra políticos locais como o Secretário Municipal de Obras da gestão de Eduardo Paes e representantes de grandes empresas como Fernando Cavendish, presidente do Conselho de Administração da Delta. Em reportagem de jornal<sup>96</sup>, publicada em dezembro de 2014, são listadas as dez maiores obras em andamento no estado do Rio de Janeiro que concentravam poucas empresas executoras, dentre as quais está a TransCarioca: “as dez grandes obras em andamento no estado - Linha 4 do Metrô, PortoMaravilha, reforma do Maracanã, Requalificação Urbana do Entorno do Estádio João Havelange, construção dos corredores expressos BRTs TransCarioca, TransOlímpica e TransOeste, Veículo Leve sobre Trilhos (VLT), Vila dos Atletas, Parque Olímpico e Reabilitação Ambiental da Bacia de Jacarepaguá – estão sob responsabilidade de um número limitado de empreiteiras, em negócios que movimentam mais de R\$37 bilhões”<sup>97</sup>. Já a reportagem “Delta Construções toca obras de R\$ 560 milhões no Rio. TransCarioca, Parque Madureira e Morar Carioca estão nas mãos da construtora”<sup>98</sup> destaca que a TransCarioca era a principal obra dos quatro grandes contratos existentes entre a Delta e a Prefeitura. Com o caminhar das investigações a Delta abandonou algumas de suas obras, dentre elas a TransCarioca, que foi concluída pela empresa Andrade Gutierrez, com quem atuava em consórcio. Esse conjunto de informações nos alertam para a estreita relação entre o grupo político que ocupava o governo municipal e estadual no período destes projetos e as grandes empreiteiras atuantes no estado do Rio de Janeiro.

Como já sinalizado nesta breve apresentação, a TransCarioca e o Parque Madureira possuem diversas interações para além da sua localização. É comum a essas duas obras ainda a criação de uma Área de Especial Interesse Urbanístico

---

<sup>96</sup> Reportagem intitulada: “Grupo de empreiteiras lidera contratos no Rio e na Lava Jato em consórcios. Parlamentares e especialistas alegam que a união das mesmas empresas pode representar cartel”.

<sup>97</sup> Disponível em: <http://www.ib.com.br/rio/noticias/2014/12/21/grupo-de-empreiteiras-lidera-contratos-no-rio-e-na-lava-jato-em-consorcios/>. Acesso em 06 de junho de 2017.

<sup>98</sup> Disponível em <https://oglobo.globo.com/brasil/delta-construcoes-toca-obras-de-560-milhoes-no-rio-4738734>. Acesso em 24 de junho de 2017.

(AEIU) que, apesar de ter seu texto atrelado à criação do corredor rodoviário, englobou também o entorno do Parque Madureira na proposta de aumento de índices de aproveitamento e gabarito máximo através de operações interligadas e outorga onerosa do direito de construir. A complexa relação entre empreiteiras e o governo local na execução dessas obras e a proposta de criação da AEIU serão tratadas a seguir, através do caso do Parque Madureira. No discurso da Prefeitura, estas duas obras compõem um conjunto de ações que fazem com que “os bairros voltem a ser atraentes como moradia”, sendo este um motivo maior que faz valer os ônus destas intervenções. Nas palavras de Eduardo Paes na coluna Opinião intitulada “Transtorno para uns, benefício para outros”: “Embora [as obras] causem impacto na vida de quem teve que deixar a sua casa, os benefícios para o bairro como um todo são visíveis”<sup>99</sup>.

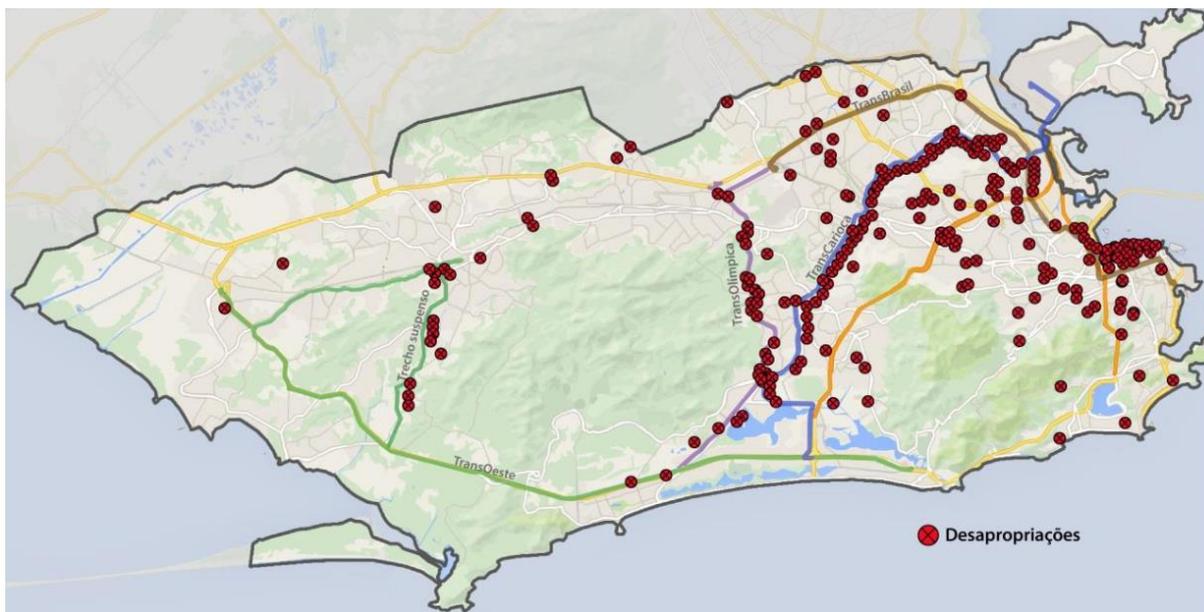
Como principais “transtornos” da TransCarioca, do Parque Madureira e das demais grandes obras realizadas neste período, Eduardo Paes tratou das remoções forçadas, “de quem teve que deixar a sua casa”. No caso da TransCarioca, Paes aponta que o traçado escolhido visava provocar o menor número de remoções possíveis: “essa foi uma escolha não apenas para reduzir os custos do projeto, já que teríamos menos indenizações, mas também para impactar menos a vida dos moradores”<sup>100</sup>. De acordo com o material comemorativo de sua gestão, “Superação: Oito anos de gestão que revolucionaram a cidade do Rio”, a previsão inicial de 3.600 desapropriações foi reduzida para 1.200 com os ajustes de projeto. Já segundo o Plano de Reestruturação Urbana do Corredor T5/TransCarioca, elaborado também pela Prefeitura, a escolha dos terrenos a ser desapropriados guiou-se pela possibilidade de remodelação do entorno, dando prioridade àqueles terrenos que gerassem áreas remanescentes reaproveitáveis para a construção de novas edificações e, com isso, para aplicação da outorga onerosa a partir da aprovação da AEIU da TransCarioca (FAULHABER, 2016).

---

<sup>99</sup> Disponível em: [http://www.ademi.org.br/article.php3?id\\_article=55814](http://www.ademi.org.br/article.php3?id_article=55814). Acesso em 17 de fevereiro de 2018.

<sup>100</sup> Idem.

**FIGURA 10:** Desapropriações ao longo dos corredores de BRT's, entre os anos de 2009 e 2014.



Fonte: FAULHABER, 2016<sup>101</sup>.

O destaque dado às remoções nas manifestações da Prefeitura demonstra uma preocupação em responder às fortes críticas à violação do direito à moradia que se deram ao longo da execução das grandes obras urbanas deste período. Nesse sentido, o Comitê Popular da Copa e das Olimpíadas realizou um amplo trabalho de produzir relatórios anuais sobre as violações denunciadas e, em seu volume de 2015, trouxe informações importantes sobre o impacto das remoções pela TransCarioca e tendo o recorte daquelas realizadas na região de Madureira. De acordo com este dossiê, a implantação da TransCarioca levou à remoção de quatro favelas por completo e uma parcialmente, totalizando 349 famílias até a publicação do relatório. Já as remoções em Madureira ocorreram principalmente em três pontos: (1) comunidade do Campinho, em 2011, atingindo 65 famílias que receberam como alternativas habitacionais indenizações em dinheiro ou reassentamento em condomínios do PMCMV no bairro de Cosmos (Zona Oeste da cidade); (2) ao longo das margens da Rua Guáxima, onde 27 famílias foram removidas e reassentadas também em condomínios do PMCMV na Zona Oeste da cidade; (3) ao longo da Rua Domingos Lopes, onde cerca de 100 casas foram removidas sem nenhuma indenização ou alternativa habitacional (COMITÊ POPULAR, 2015).

<sup>101</sup> Mapa elaborado por FAULHABER (2015) e LabLegal (EAU/UFF), publicado em FAULHABER (2016).

Enquanto novo eixo rodoviário, a TransCarioca trouxe a Madureira novas possibilidades de deslocamentos, em especial ampliando o horário de disponibilidade de transportes para aqueles que saem e chegam ao bairro, uma vez que os ônibus do BRT circulam durante toda a noite, quando o sistema de ônibus comum é mais escasso. A passagem da TransCarioca por Madureira reforçou ainda sua característica como local de integração entre meios de transportes, aumentando o número de pessoas que transitam entre as estações de trem e BRT. Apesar dos benefícios do aumento de fluxo de pessoas para o bairro, que mantém como principal atividade o comércio popular, a remodelação dos espaços públicos trouxe transtornos para os pedestres e comerciantes, em especial para aqueles que atuavam ao longo da Av. Min. Edgar Romero, que teve seu calçamento reduzido e a interação entre as duas margens interrompida pela implantação do corredor de BRT. Na região do Campinho as mudanças no ambiente construído também impactaram o cotidiano de quem lá morava e trabalhava. A construção do Mergulhão Clara Nunes deu mais celeridade ao trânsito na região, entretanto reduziu bruscamente os espaços caminháveis e transformou profundamente aquela área tradicional da região de Madureira.

Neste breve apanhado sobre a inserção de Madureira no “Rio competitivo” foi possível perceber o papel essencial do que chamamos de investimentos materiais e simbólicos. Sem dúvida, uma discussão mais profunda destas intervenções que guardam diversas contradições e conflitos poderá revelar aspectos importantes para a compreensão da produção do espaço urbano. A gama de investimentos simbólicos que acionam a forte cultura local como instrumento de desenvolvimento econômico, se dá em um profundo diálogo com a “espetacularização” das cidades contemporâneas e com a necessidade da criação de *slogans* como parte do *marketing* urbano que garante competitividade às cidades inseridas neste circuito global.

A competição local por turistas ou empreendedores estrangeiros é acirrada. As municipalidades se empenham para melhor vender a imagem de marca da sua cidade, em detrimento das necessidades da própria população local, ao privilegiar basicamente o visitante, através de seu maior chafariz: o espetáculo. O patrimônio cultural urbano passa, assim, a ser visto como uma reserva, um potencial de espetáculo a ser explorado. (JACQUES, 2014, p.32)

O descolamento entre a mercadoria cultural desejada e a cultura como processo social parece tornar-se clara quando contrapomos estas ações às remoções forçadas e à inexistente política de permanência e de provisão habitacional para as

classes populares nesta região da cidade (em detrimento da qual a Prefeitura aponta como uma das intenções das intervenções a atração de novos moradores). Como destacado por Jacques (2014) quando discute a espetacularização que vem envolvendo os recentes processos de revitalização urbana e a noção de patrimônio cultural, “manter as pessoas significa manter as atividades cotidianas, as tradições locais e, por conseguinte, a cultura (e a própria cidade) ‘viva” (JACQUES, 2014, p.37). Sobre estas questões caberia acionar diversas e profundas reflexões embasadas no pensamento teórico-crítico da noção de “cultura-econômica”, que aqui sinalizo e ressalto, mas buscando manter o foco na produção do ambiente construído, através do qual proponho esta reflexão.

Retomando a reflexão de Carneiro (2009) sobre as fronteiras simbólicas entre Zona Norte e Zona Sul, é possível perceber que a gestão de Eduardo Paes na Prefeitura do Rio de Janeiro acionou por diversas vezes esta dicotomia, reforçando a condição de Madureira como “coração da zona norte” em diversas de suas falas públicas. Como observado por Brito (2016), os grandes investimentos em Madureira foram reiteradamente acionados como demonstrações da “integração da cidade” e da isonomia da distribuição dos recursos entre subúrbios e zona sul, em contraposição ao histórico direcionamento das políticas públicas para as áreas de interesse dos grandes agentes do mercado imobiliário formal. Neste contexto, a criação do Parque Madureira ganha destaque por ter sido um dos grandes projetos da gestão e, após a inauguração de seu primeiro trecho, ter sido palco de diversos eventos políticos vinculados à gestão.

#### **4.5 A terra que surgiu**

É interessante percebermos como a conjuntura política e econômica trouxe viabilidade para a criação de um dos maiores espaços livres verdes da cidade no centro da região de Madureira, conhecida como uma das áreas mais densamente ocupadas do Rio de Janeiro. Retomando os argumentos desenvolvidos por Harvey e explorados anteriormente neste estudo, podemos olhar para esta transformação do ambiente construído promovida pelo poder público municipal como uma mudança de uso orientada para a criação de uma nova configuração mais apropriada às relações sociais do capitalismo do que a que se tinha anteriormente. Diante da volumosa injeção de capital na produção do ambiente construído no período recente, foi possível o investimento em um avanço tecnológico que garante a manutenção dos serviços de

transmissão de energia em uma faixa de terra mais restrita e “surgiu” então uma grande área disponível a novos usos e apropriações, como um momentâneo “vazio”.

A este “vazio que surgiu” coube seu novo uso como parque urbano, prioritariamente elemento de fundo de consumo quando destinado ao lazer, passeio, descanso, necessário para a reprodução da força de trabalho. Considerando as especificidades da circulação do capital pelo seu circuito secundário (HARVEY, 2013, p. 318), temos a produção dos bens de consumo e do capital fixo como dependentes da superacumulação, sendo um “presente” para absorção deste capital superacumulado (HARVEY, 2013, p. 319). Podemos então olhar para a produção do Parque Madureira a partir do seu papel na continuidade do movimento em prol da acumulação capitalista, da qual as crises são inerentes, mantendo-nos atentos aos impactos locais deste reordenamento do ambiente construído.

Como visto aqui anteriormente, o discurso em torno da necessidade de se criar um novo espaço livre na região de Madureira atravessou diversas gestões municipais até a sua efetivação na gestão de Eduardo Paes. De acordo com os gestores públicos entrevistados, a falta de recursos financeiros para a realização desta intervenção e a difícil articulação entre instituições e órgãos para a formulação do Projeto teriam sido os grandes fatores de sua não realização ao longo deste tempo. Por um lado, a Light não considerava a possibilidade de arcar com o grande investimento financeiro necessário para a compactação de suas linhas de transmissão, porém interessava-lhe a possibilidade de o governo municipal intervir diante do seu interesse em atribuir novos usos ao terreno que “surgiria”.

De acordo com o entrevistado C<sup>102</sup>, logo no início de sua gestão como Prefeito, Eduardo Paes “*encampou*” a antiga proposta de intervenção nesta área. De acordo com meus interlocutores no campo, a utilização de recursos públicos foi vista como única solução para os entraves enfrentados até então. Utilizando o orçamento municipal, o governo de Eduardo Paes “bancou tudo”. Financiou o avanço tecnológico necessário para a realização da compactação das linhas de transmissão de energia liberando uma grande faixa de terreno linear com cerca de 70 metros de largura que passou a integrar o patrimônio municipal<sup>103</sup>. Na entrevista, este arranjo foi descrito como uma troca feita entre a Prefeitura e a Light: “você me dá o terreno, eu faço a compactação da rede”. As linhas compactadas foram deslocadas para a lateral do

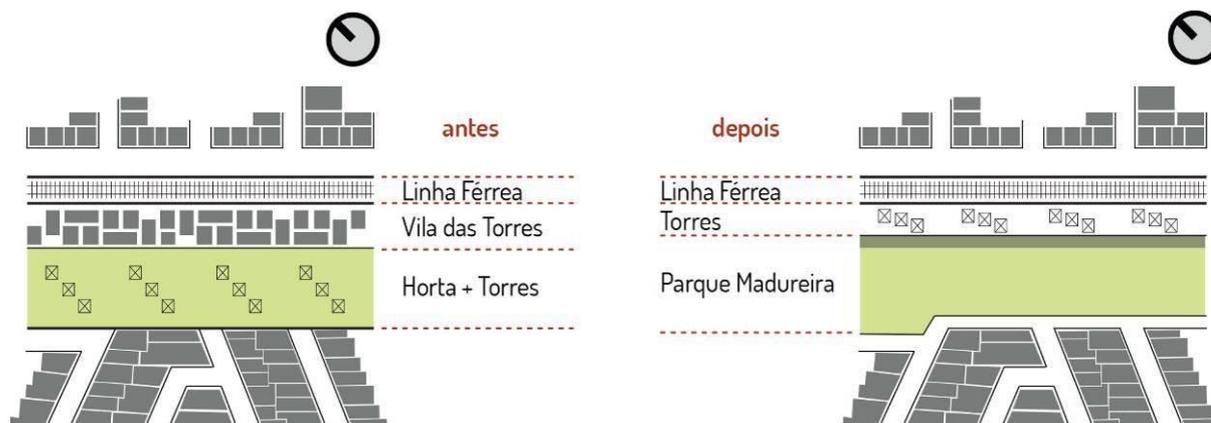
---

<sup>102</sup> Gestor municipal dos mandatos de Eduardo Paes.

<sup>103</sup> Anteriormente, as linhas de transmissão ocupavam uma faixa linear de 100 metros de largura.

terreno, mais próxima da linha férrea do ramal Belford Roxo administrada pela SuperVia, onde até então existia a favela Vila das Torres<sup>104</sup>, e o Parque foi construído no espaço livre resultante desta reestruturação.

**FIGURA 11:** Representação esquemática da remodelação do espaço para implantação do Parque Madureira



Fonte: Elaboração da autora.

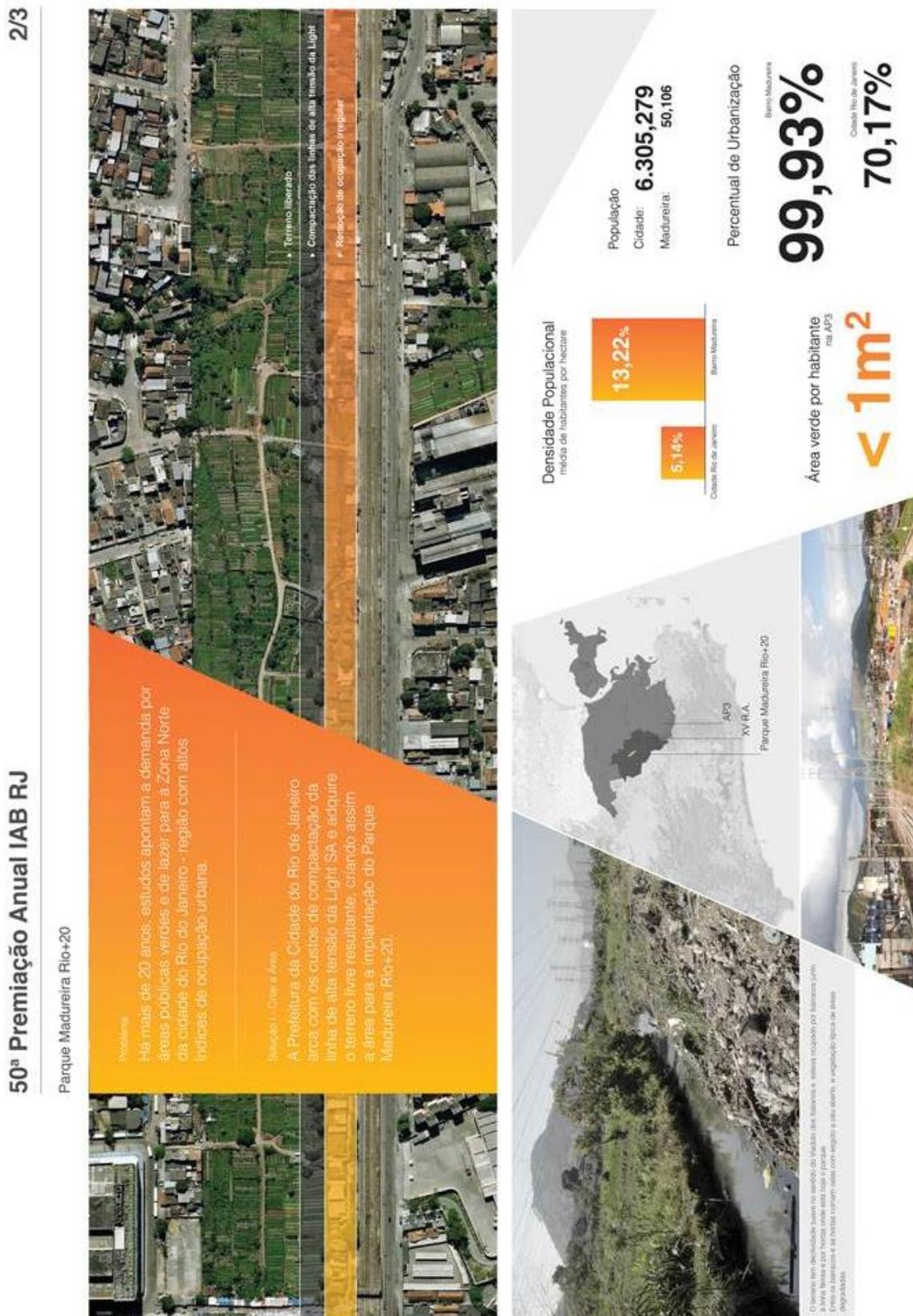
Parte deste processo é descrito no material enviado à 50ª Premiação Anual IAB RJ, realizada no ano de 2013, quando o projeto do Parque Madureira (aqui apresentado como “Parque Madureira Rio+20”) recebeu premiação como Menção Honrosa (ver figura a seguir). Tendo como principal justificativa que, “há mais de 20 anos, estudos apontam a demanda por áreas públicas verdes e de lazer para a Zona Norte da cidade do Rio de Janeiro – região com altos índices de ocupação urbana”; demanda a ser solucionada com a criação de novas áreas a partir da seguinte estratégia: “a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro arca com os custos de compactação da linha de alta tensão da Light SA e adquire o terreno livre resultante, criando assim a área para a implantação do Parque Madureira Rio+20”<sup>105</sup>. Apesar destas informações tratarem deste episódio como uma compra do terreno pela Prefeitura, não foi possível conhecer com segurança a estrutura fundiária desta área<sup>106</sup>, assim como houve extrema dificuldade em encontrar nas contas públicas da Prefeitura a indicação do valor destinado à compactação das linhas de transmissão ou à compra do terreno até então ocupado.

<sup>104</sup> Somente um pequeno trecho da favela Vila das Torres permanece hoje, restrita entre a Rua Soares Caldeira e a região central de Madureira. Com isso é possível perceber, ainda hoje, como se dava a ocupação destes terrenos a partir desta pequena mostra que permanece.

<sup>105</sup> Disponível em: <http://www.iabRJ.org.br/resultado-da-50%C2%AA-premiacao-anual-do-iab-rj/parque-madureira-rio20-02>. Acesso em 16 de setembro de 2017.

<sup>106</sup> Esta questão será melhor abordada a seguir, quando adentrarmos na discussão sobre o processo de remoção da Vila das Torres.

**FIGURA 12:** Prancha enviada à 50ª Premiação Anual IAB RJ, onde é apresentado o processo de compactação das linhas de transmissão e é retomada a agenda pública de criação de áreas verdes em Madureira.



Fonte: IAB RJ.

Para buscar maior informação sobre os custos desta etapa que garantiu a viabilidade da implantação do Parque Madureira com o “surgimento” do terreno, busquei complementar as informações levantadas em campo e pela grande mídia com uma pesquisa documental. Na Lei Orçamentária Anual (LOA) de 2016 o Parque Madureira aparece citado em dois itens, sendo um deles específico para a compactação das linhas de transmissão: “Obras de ampliação do Parque Madureira Rio 20 entre os bairros de Madureira e Guadalupe – AP3” e “Parque Madureira – compactação das linhas de transmissão da Light SESA – RA XV – AP3”. Ambos compõem um item mais amplo<sup>107</sup> com orçamento global em torno de 285 milhões de reais. Apesar da prestação de contas da Prefeitura referente ao ano de 2016 apontar o item da compactação das linhas de transmissão como obra concluída, não apresentava os valores destinados. Através do Portal da Transparência foi possível encontrar três pagamentos realizados no dia 28/11/2016 pela Secretaria Municipal de Obras referentes ao Programa Intervenção de Revitalização e Reestruturação Urbana para a Light que, juntos, somam cerca 4 milhões de reais<sup>108</sup>. Apesar destes valores pagos estarem inseridos no ano de 2016, o qual consta na LOA como ano da conclusão da compactação das linhas de transmissão, não é possível confirmar que estes pagamentos rejam relativos a esta ação<sup>109</sup>.

Por fim, um caminho alternativo foi a pesquisa pelos documentos referentes ao convênio estabelecido entre a Light e a Prefeitura, assinado em agosto de 2013 com vigência de 3 anos, que teve como objeto:

Estabelecer as condições técnicas (estudos e análises preliminares), jurídicas, regulatórias, ambientais, operacionais, econômicos e financeiras para execução das obras de compactação/remanejamento das linhas de transmissão e distribuição de energia elétrica e realização de parte da subestação Turiaçu, necessárias à complementação das obras do Parque Madureira I e consecução das obras de extensão do Projeto Parque Madureira II referente aos trechos compreendidos entre a Estrada do Sapê, 1174 até a Av. Brasil no(s) bairro(s) de Rocha Miranda e Guadalupe, respectivamente, na cidade do Rio de Janeiro, bem como para a liberação,

---

<sup>107</sup> Os dois itens referentes ao Parque Madureira são listados como subprodutos do Produto “4287 - Obra executada”, que por sua vez está inserido no Plano de Trabalho nº 1503.15.451.0319.1796, que apresenta na LOA somente seu orçamento global. A LOA encontra-se disponível em: <http://www2.rio.rj.gov.br/smf/orcamento/loa.asp>.

<sup>108</sup> Processo 06/000.483/2016 com valor líquido de 685.622,51 reais; processo 06/000.482/2016 com valor líquido de 2.909.550,23 reais e processo 06/000.481/2016 com valor líquido de 205.814,40 reais; total de 3.800.987,14 reais. Disponível em: <https://goo.gl/vLvsgn>.

<sup>109</sup> Mesmo consultando as informações dos processos que motivaram estes pagamentos pelo Sistema Único de Controle de Protocolo (SICOP), não foi possível levantar informações mais precisa, sendo estes valores atribuídos de forma genérica a “pagamento de fatura”.

pela Light, de áreas destinadas à consecução do Projeto Parque Madureira  
|| <sup>110</sup>

Em 2015 este convênio foi retificado, com a inclusão do seguinte texto: “os recursos correrão a conta do Programa de Trabalho: PT 1503.15.451.0319.1796, Natureza da Despesa: 4.4.90.93.01, Fonte de Recurso: 100” <sup>111</sup>. Diante da coincidência dos números dos Planos de Trabalhos, temos a indicação que esta retificação levou à criação do item “Parque Madureira – compactação das linhas de transmissão da Light SESA – RA XV – AP3” na LOA de 2016 e que aparece como concluído na prestação de contas referente a este ano.

A ação de compactação e remanejamento das linhas de transmissão ocorreu progressivamente, sendo concluída trecho por trecho e seguida pela obra do Parque. Marca o início da intervenção para construção do Parque a realização da licitação e contratação da empresa Delta, em 2010, com previsão de início em 2011. Coube então a esta empresa a execução do que viria a ser chamado de Parque 1, que segue deste o Shopping Madureira até o Viaduto dos Italianos, com uma área de cerca de 11ha, que foi concluída em 2012, quando findou o contrato. De acordo com os documentos oficiais da Prefeitura, o valor total empenhado à Delta foi de pouco mais de 86 milhões de reais.

A expansão do Parque até o bairro de Guadalupe foi realizada pela empresa Dimensional Engenharia, em um contrato feito por licitação, com início em maio de 2014 e previsão de término em novembro de 2017. A empresa foi responsável por executar uma área de 25,5 ha do Parque. Ainda de acordo com os documentos oficiais da Prefeitura, a Dimensional teve cerca de 337,5 milhões de reais empenhados pela Prefeitura para execução desta obra.

Desta forma, somando os dois contratos para execução da obra do Parque temos um valor de pouco mais de 423 milhões de reais investidos pela Prefeitura. Valor ao qual soma-se aquele dispendido com as numerosas remoções realizadas (que levaram a indenizações, realocações, aluguéis sociais e compras assistidas), desapropriações, o investimento na compactação e reordenamento das torres de transmissão de energia e à aquisição do terreno.

---

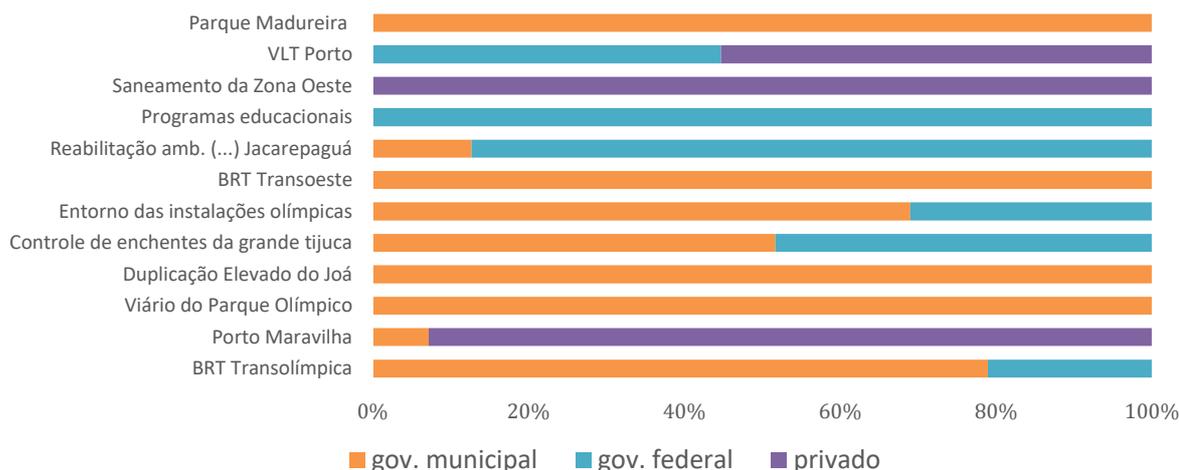
<sup>110</sup> Página 68 do Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro de 15 de agosto de 2013.

<sup>111</sup> Página 52 do Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro de 24 de novembro de 2015. Disponível em: [http://doweb.rio.rj.gov.br/visualizar\\_pdf.php?edi\\_id=2941&page=1](http://doweb.rio.rj.gov.br/visualizar_pdf.php?edi_id=2941&page=1). Acesso em 24 de março de 2018.

De acordo com a pesquisa realizada, tanto a execução das obras como os custos do convênio com a Light tiveram pagamento destinado a partir da “Fonte 100”, indicando a relevância política deste projeto para a gestão do então Prefeito Eduardo Paes, uma vez que esta fonte é livre para destinação desejada pelo gestor, estando além das diretrizes traçadas para o orçamento municipal. Ela é abastecida por tributos não vinculados, aqueles que podem ser utilizados de forma generalizada sem contraprestação específica. Como alertado em uma reportagem no O Globo, “a 'Fonte 100' é o sonho de prefeitos, que podem usar a verba para investir em obras e programas que gerem retorno eleitoral”<sup>112</sup>.

Apesar do forte preceito do planejamento estratégico quanto ao potencial das parcerias público-privadas para a não oneração dos cofres públicos em grandes obras urbanas, o Parque Madureira destoa por não contar com investimentos privados em sua viabilização. Diferente dos demais projetos apresentados como “legados olímpicos” no “Plano de Políticas Públicas”<sup>113</sup>, o Parque Madureira não só conta exclusivamente com recursos públicos, como estes têm como única fonte o orçamento municipal (ver gráfico a seguir). Dentre os “legados olímpicos”, somente o BRT TransOeste, a duplicação do elevador do Joá e o viário do Parque Olímpico seguem um arranjo financeiro semelhantes ao Parque Madureira quando à composição das fontes de recursos.

**GRÁFICO 1:** Composição das fontes de recursos destinados aos "legados olímpicos" e ao Parque Madureira<sup>114</sup>.



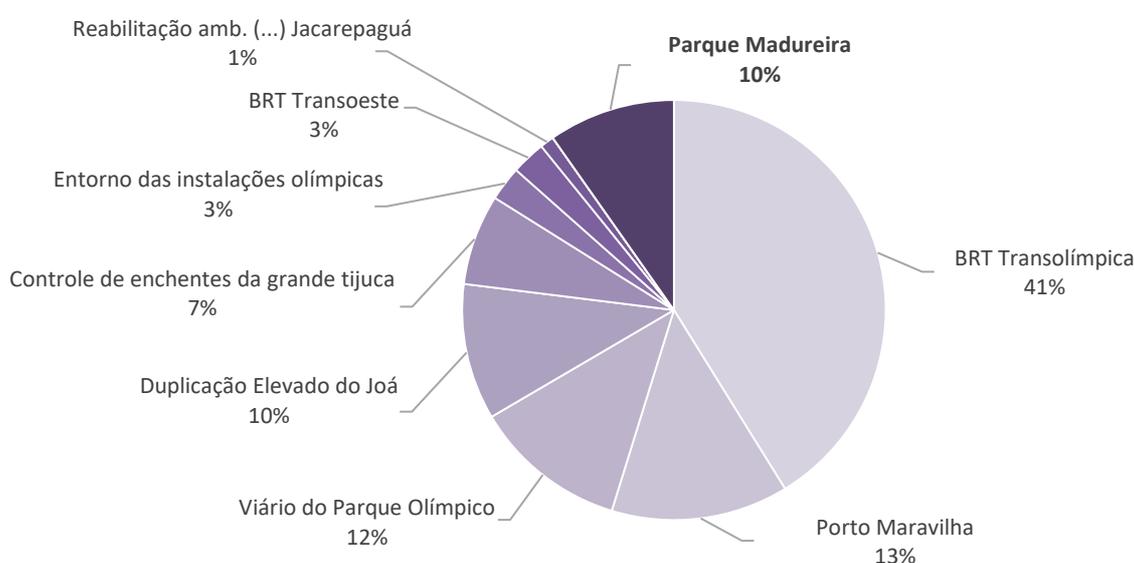
<sup>112</sup> Disponível em: <https://odia.ig.com.br/conteudo/2017/11/colunas/informe-do-dia/26578-frustracao-bilionaria.html#foto=1>. Acesso em 24 de março de 2018.

<sup>113</sup> Disponível em <http://www.brasil2016.gov.br/pt-br/megaeventos/paraolimpiadas/legado/plano-de-politicas-publicas>. Acesso em 13 de fevereiro de 2018.

<sup>114</sup> Gráfico elaborado a partir dos dados apresentados no “Plano de Políticas Públicas” e dos valores empenhados às construtoras Delta e Dimensional para a obra do Parque Madureira.

O expressivo volume de capital despendido pela gestão municipal para a execução desta obra pode ser considerado como mais um indicador da relevância política deste projeto para a gestão de Paes. Se comparado ao conjunto das obras previstas no Plano de Políticas Públicas como “legados olímpicos”, o Parque Madureira recebeu verbas municipais equivalentes às demais obras de grande porte, com exceção do BRT TransOlímpica, que se destaca pelo expressivo aporte financeiro do município.

**GRÁFICO 2:** Distribuição dos recursos municipais aos “legados olímpicos” e ao Parque Madureira<sup>115</sup>



Há de se ressaltar que, nestas análises comparativas, nos valores atribuídos aos “legados olímpicos” não foram considerados os possíveis reajustes dos valores contratuais ao longo das obras, o que pode levar a um subdimensionamento do real valor investido. E ainda que, no caso do Parque Madureira, o difícil acesso aos valores destinados ao consórcio entre Light e Prefeitura levaram a sua não inclusão nas análises brevemente apresentadas, sendo, por tanto, o custo aqui atribuído ao Parque Madureira restrito aos valores empenhados às construtoras Delta e Dimensional em suas respectivas licitações.

Apesar de não compor o discurso oficial do poder público sobre esta intervenção, a prerrogativa do planejamento estratégico da parceria entre poder público e iniciativa privada nos grandes projetos urbanos permeia a proposta do Parque Madureira na forma da criação da AEIU da TransCarioca. Em uma de minhas

<sup>115</sup> Idem.

entrevistas a gestores públicos me foi informado que a intenção de levantar recursos a partir de um novo zoneamento urbano acompanha a ideia desta intervenção desde sua origem, partindo da proposta de Operação Urbana Consorciada expressa no Estudo Preliminar de 2000 e mais recentemente no Projeto de Lei de criação da AEIU da TransCarioca<sup>116</sup>, apresentado em 2015, que circunda este corredor rodoviário e engloba todo o entorno do Parque Madureira. De acordo com esta proposta, é criado um zoneamento urbano no qual a possibilidade de alcançar maiores potenciais construtivos é vinculada ao pagamento de “contrapartidas”. Com isso, propõem-se que, apesar destas duas obras terem demandado um grande volume de verbas públicas, o município seja em parte ressarcido ao “estabelecer mecanismos para a recuperação e valorização do ambiente urbano, através da aplicação de Instrumentos Urbanísticos”<sup>117</sup>, sendo eles: Operação Interligada, Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso. De acordo com o Projeto de Lei apresentado, os valores arrecadados com estes instrumentos têm sua aplicação restrita a obras e melhorias dentro dos limites da AEIS.

Argumentos como este sobre a possibilidade de as parcerias público-privadas representarem ganhos sociais têm sido amplamente discutidos e criticados. Mariana Fix em sua obra tem desenvolvido profundas análises sobre este tema e alerta que estes tipos de arranjos semelhantes aos encontrados nas Operações Urbanas Consorciadas em curso nas grandes cidades brasileiras favorecem o circuito de reinvestimento em regiões já favorecidas, sendo contrárias às políticas de distribuição de renda, democratização do acesso à terra e aos fundos públicos, agravando a já profunda desigualdade urbana em nossas cidades (FIX, 2001, 2009). No caso da proposta de criação da AEIU, o ciclo de reinvestimento se dá pela restrição de destinação dos valores que serão adquiridos com a venda de potenciais construtivos. Na proposta, estes valores não podem ser direcionados a outras áreas da cidade para além dos limites desta AEIU, que circunscreve áreas já contempladas por grandes obras recentes.

Diante das dificuldades para acessar as informações sobre o arranjo financeiro e as articulações entre seus principais agentes, podemos entender que este projeto compartilha ainda das críticas elaboradas por Fix às Operações Urbanas Consorciadas ainda quanto à falta de transparência e à inexistência da participação

---

<sup>116</sup> Projeto de Lei Complementar nº 106/2015, de autoria do Poder Executivo.

<sup>117</sup> Trecho do Projeto de Lei que apresenta a AEIU da TransCarioca.

popular que poderia exercer um importante papel de controle social. Como reforçado pela autora, projetos elaborados no âmbito do planejamento estratégico possuem temporalidades e pressupostos incompatíveis a uma efetiva participação popular, reflexão esta que parece valer ao Parque Madureira. Ao passo que a criação do Parque aparece no discurso público como resposta a um “merecimento” daquela população por ele atendida, não houve ao longo de sua elaboração qualquer ação que visasse a participação direta e efetiva da população.

A dificuldade de acesso a informações é ainda maior quando adentramos no processo de remoção das famílias moradoras da Vila das Torres para implantação do Parque, como será tratado no tópico a seguir. Se as questões em torno do arranjo financeiro e entre os principais agentes para implantação do Parque foram em sua maioria respondidas por meus interlocutores de forma superficial e com informações pouco elaboradas (algumas vezes contraditórias), quando buscava abordar a remoção de Vila das Torres para implantação do Parque estas situações tornavam-se ainda mais recorrentes.

Há de se ponderar aqui ainda que o fato desta obra estar inserida em um contexto de intensas investigações sobre contratos públicos com grandes empreiteiras, bastante veiculadas na grande mídia, trouxe ainda mais dificuldade no acesso às informações e às pessoas que ocupavam cargos de chefia por indicação política, como foi o caso de Alexandre Pinto, Secretário de Obras das duas gestões de Eduardo Paes, que ao longo desta pesquisa foi investigado e preso por denúncias de irregularidades em contratos desta secretaria. Em setembro de 2017, Alexandre Pinto foi detido pela Polícia Federal em uma ação da Lava Jato<sup>118</sup>, quando “onze pessoas foram denunciadas por envolvimento em esquema de corrupção e lavagem de dinheiro em obras municipais”, dentre elas a TransCarioca<sup>119</sup>. Já em janeiro de 2018, Alexandre Pinto foi preso novamente pela Lava Jato, desta vez denunciado por lavagem de dinheiro, “mediante a utilização de seus familiares como ‘laranjas’ de negócios jurídicos por ele celebrados”<sup>120</sup>. As prisões de Alexandre Pinto são exemplares e partes constituintes de um contexto mais amplo descrito pelo Ministério Público Federal como:

---

<sup>118</sup> A Operação Lava Jato é um conjunto de investigações em andamento pela Polícia Federal do Brasil que teve início em 2014 e teve grandes desdobramentos no Rio de Janeiro.

<sup>119</sup> Disponível em: <http://www.mpf.mp.br/para-o-cidadao/caso-lava-jato/atuacao-na-1a-instancia/rio-de-janeiro/linha-do-tempo>. Acesso em 22 de fevereiro de 2018.

<sup>120</sup> Idem.

“esquema de cobranças de propinas comandadas por agentes políticos do Partido do Movimento Democrático Brasileiro (PMDB) no Rio de Janeiro, com desvios de recursos das obras bilionárias realizadas no estado, [que] funcionava tanto na estrutura do Estado do Rio de Janeiro, comandado pelo ex-Governador do Estado do Rio de Janeiro Sérgio Cabral, com participação de Secretários de estado como Hudson Braga e Wilson Carlos, assim como na Prefeitura do Rio de Janeiro, operacionalizado pelo Secretário Municipal de Obras Alexandre Pinto da Silva”<sup>121</sup>.

No caso do processo de remoção de Vila das Torres, algumas condições trazem ainda mais complicadores à sua análise como o envolvimento de diversos agentes em negociações privadas com cada família removida, a inexistência de relatórios públicos que guardem registros destes processos e o profundo desconhecimento sobre a estrutura fundiária da área em conflito como parte da histórica ausência de dados rigorosos sobre o ambiente urbano, apontada e criticada por Maricato em sua obra (2002, 2005).

#### **4.6 Vilas das Torres e sua remoção**

Como parte das ações adotadas pelo poder público municipal para implantação do Parque Madureira houve a remoção das famílias da Vila das Torres, que ocupavam uma estreita faixa de terreno entre a linha férrea do ramal Belford Roxo, operado pela SuperVia, e a “faixa da Light”, como é denominada popularmente a área sob domínio da Light. Em grande parte, estas famílias atuavam no cultivo das hortas sob as linhas de transmissão de energia.

A ocupação do terreno pela Vila das Torres teve início da década de 1960, acompanhando o crescimento das favelas no entorno das áreas industriais na cidade do Rio de Janeiro. Seu primeiro núcleo habitacional surgiu no bairro de Madureira, no trecho que vai da Rua Soares Caldeira até a altura da fábrica de biscoitos Piraquê. De acordo com o entrevistado C (gestor municipal dos mandatos de Eduardo Paes), apesar de seu nome remeter às torres de transmissão, a Vila das Torres ocupava um terreno destinado à implantação de um logradouro dentro da faixa de domínio da linha férrea. De acordo com este entrevistado, a faixa de domínio da linha férrea de 22 metros a partir de onde hoje está seu muro destinava-se à criação de um logradouro público que, neste caso, viria a ser implantado entre a “faixa da Light” e os trilhos do ramal ferroviário.

A ênfase na impossibilidade da Vila das Torres localizar-se sob as linhas de transmissão dada por meus interlocutores reflete a forma como a Light se mantém

---

<sup>121</sup> Idem.

vigilante a esta restrição de uso e a forma incisiva (por vezes violenta) como lida com casos de infração a esta norma. O controle da Light sobre os usos dos terrenos em seu domínio se expressa no território da cidade do Rio de Janeiro no recorrente contraste entre grandes corredores livres de edificações convivendo lado a lado com assentamentos precários com elevada densidade construtiva, frutos da ocupação de terras para fins de moradia. Favelas como Turano e Formiga, no Maciço da Tijuca, são exemplos que atravessaram minha vivência profissional de forma marcante. Nestes espaços, as regras de uso, ocupação e parcelamento do solo foram transgredidas de tal maneira que se tornam imperceptíveis em campo, existindo hoje somente em documentos públicos que guardam a memória de uma intenção. Entretanto, a restrição à edificação nas “faixas de Light” é obedecida sem grandes questionamentos.

Para evitar a ocupação sob suas linhas de transmissão, a Light realiza o monitoramento com sobrevoos e visitas a campo. Quando este monitoramento identifica uma ocupação não autorizada<sup>122</sup>, é enviada uma “equipe de demolição” ao local, apresentada a mim pelo entrevistado A<sup>123</sup> de forma sucinta como: "Essa equipe é o seguinte: tu construiu, eu quebro". De modo geral, estas ações ocorrem sem interferência da Prefeitura ou qualquer outro órgão público, porém, em alguns casos específicos, a polícia é acionada. De acordo com o entrevistado A, a possibilidade de acionar a polícia é colocada pela equipe como estratégia de mediação quando os conflitos transparecem durante as demolições em áreas de favelas. O entrevistado aponta que, por nestes territórios existirem restrições do tráfico de drogas local quanto à entrada de agentes de polícia, os ocupantes/construtores irregulares teriam receio de se contrapor às ações de demolição diante da ameaça da “equipe de demolição” de acionar a polícia como resposta a qualquer resistência. Esta estratégia é apontada no trecho a seguir:

Dá conflito, dá discussão, principalmente dentro de favela. Mas graças a Deus a gente tem conseguido fazer isso. Porque? Primeiro o cara da favela, ele não quer a polícia lá dentro ... os traficantes, não querem. E eles sabem o seguinte, se não ajudarem a gente ou então fingirem que a gente não existe, a gente vai chamar a polícia. Se a gente chamar a polícia atrapalha o negócio deles. É um atrito de interesses. [...] É uma situação meio complicada. Não

---

<sup>122</sup> Ressaltado aqui a possibilidade da autorização para edificação por haver casos de moradias sob as linhas de transmissão que são consideradas pelos técnicos da Light como de propriedade da empresa, sendo os seus moradores “inquilinos”. Em campo me foi relatado que casos como estes são excepcionais e em grande parte oriundos do período de implantação das linhas de transmissão.

<sup>123</sup> Técnico da concessionária Light, responsável pela manutenção das torres de transmissão no Estado do Rio de Janeiro, portanto responsável por manter esses terrenos sem ocupações irregulares.

vou te dizer que é tão simples de resolver quanto eu estou te falando não.  
(Entrevistado A)

A omissão de outras esferas do poder público nestes episódios abre espaço a graves violações do direito à moradia, em especial por não haver qualquer encaminhamento para a família despejada. Não havendo a participação do poder público municipal e sendo ele o ente responsável pela política urbana, as informações sobre estes casos se perdem e não há inclusão destas famílias em políticas públicas habitacionais. Como caso ilustrativo da forma impositiva e violenta como a concessionária lida com os conflitos fundiários, destaco a seguir um segundo momento da entrevista, onde o funcionário da Light descreve uma demolição na qual houve a opção da equipe por uma ação que causasse maior prejuízo ao ocupante para que ele fosse desencorajado a realizar uma nova ocupação diante da ameaça de, no futuro, ser “punido” com um prejuízo ainda maior.

Teve um caso no ramal Areia Branca, esse eu estava. O cara fez um alicerce, um baita de um alicerce imenso, pra fazer uma casa imensa. Eu estava lá, fui lá com o pessoal da demolição, ai tinha um cara lá em pé. Ai 'amigo vem cá, de quem é esse alicerce?', 'não num sei de quem é não. Já vi feito ai'. 'Ah é, está bom'. Não sabe de quem é, então procura ai. O pessoal procurou, não achou, eu falei 'Quebra!'. Metemos a marreta, quebramos tudo. 'Bom não achou, o dono vai aparecer'. Passou uma semana, ai o pessoal chegou pra mim: 'aquele alicerce, começaram a fazer de novo'. Falei 'ah é, quer fazer, deixa fazer'. Então todo dia alguém passava lá e me falava: Oh, já acabaram o alicerce e começaram a levantar as paredes.' Ai falei 'Deixa, quando tiver começando a botar a laje me avisa'. Ai quando os caras estavam em ponto de botar a laje na casa, parede, tudo pronto, falei 'vamos lá!'. Fomos lá e quebramos. Ai vem o cara, aquele mesmo cara que eu vi em pé lá e que disse que não sabia de quem era a casa. 'Ei, pera ai, a casa é minha'. Falei 'pera ai que eu perguntei a você e você disse que não sabia de quem era.' [...] Falei 'vou quebrar de novo'. Ai quebraram a casa. Daí estamos quebrando a casa e está ele discutindo comigo. Ai ele falou 'mas vem cá, porque tu não quebrou antes?', 'Porque eu queria dar um prejuízo maior!'. 'E é o seguinte, fica avisado o seguinte, vamos quebrar tudo, deixar no chão, se você construir de novo agora vamos esperar você botar a laje. Quando você colocar a laje eu venho aqui e quebro. Agora minha briga é contigo, eu quero te dar prejuízo'. Nunca mais ele construiu ali.

A obediência a esta restrição de uso levou a Vila das Torres a se configurar como uma grande favela linear, paralela à horta urbana que tem origem comum aos seus primeiros ocupantes e limitada fisicamente a oeste pelos muros da SuperVia. Já como ocupação consolidada, a Vila das Torres estendia-se até o bairro de Guadalupe, chegando aos anos 2000 com cerca de mil famílias, organizadas politicamente em uma associação de moradores, com fortes vínculos com a escola de samba da Portela e tendo a horta urbana sob as linhas de energia como espaço de trabalho de grande parte da população mais antiga da favela.

Ressaltando a heterogeneidade existente nas favelas cabe aqui destacar que, a princípio, a identificação com o nome “Vila das Torres” permanecia restrita ao núcleo inicial da ocupação, localizado mais próximo ao centro do bairro de Madureira. Esta nomenclatura foi alterada como estratégia popular contra a ameaça de remoção, marcada a partir do início das negociações entre moradores e Prefeitura para a implantação do Parque Madureira. Para reforçar politicamente a associação de moradores de Vila das Torres, toda a extensão da ocupação passou a ser denominada Vila das Torres (DE SOUZA, 2015). Neste estudo, para tornar a leitura mais fluida e reconhecendo a relevância desta estratégia da população diante do conflito, foi adotado o termo Vila das Torres para nominar a ocupação como um todo.

A favela Vila das Torres, apesar de considerada nas propostas apresentadas no Estudo Preliminar realizado ainda em 1999 pela então Coordenadoria Técnica de Urbanismo da Prefeitura, não chegou a receber visitas técnicas ou foi informada sobre a intenção do poder público municipal de realizar ali uma intervenção. De acordo com documentos e relatos coletados, o primeiro contato da comunidade com a proposta de intervenção nesta área deu-se em dezembro de 2009, em um grande evento musical com sambistas locais, realizado em um dos acessos à comunidade, no qual estavam presentes o futuro prefeito Eduardo Paes (que assumiria o cargo em 2009), o Presidente da Light e alguns representantes das construtoras MRV e Gafisa. Neste evento teria sido anunciada a criação de um parque e a inclusão da população de Vila das Torres no projeto, sendo contemplada com o reassentamento em prédios residenciais que seriam construídos ao longo do terreno liberado pela remodelação daquela área (DE SOUZA, 2015), em um arranjo semelhante ao proposto no caderno de Estudo Preliminar.

**FIGURA 13:** Favela Vila das Torres e seu entorno.

Fonte: Elaboração da autora<sup>124</sup>.

A seguir destaco um trecho da entrevista do então presidente da Associação de Moradores de Vila das Torres sobre o evento realizado em 2009.

O primeiro contato do prefeito [Eduardo Paes] com os moradores da comunidade, foi no dia 10/12/2009 quando ele veio mostrar o projeto. Botou um telão, fez um show, também estava o presidente da Light, até porque o terreno é dela, e outros presidentes de agremiações. Nesse dia ele não estava preocupado com morador, estava preocupado em mostrar o projeto do Parque, tanto que estava todo mundo nervoso porque não sabia nada. Foi quando ele falou: “Vocês podem dormir tranquilos, porque ninguém vai sair

<sup>124</sup> Elaboração da autora a partir de imagens disponíveis em: <https://oglobo.globo.com/rio/producao-agricola-ocupa-area-9-vezes-maior-do-que-da-tijuca-6628750>; <https://br.pinterest.com/pin/357051076682599676/?lp=true>; <http://anovademocracia.com.br/no-67/2903-9633-moradias-serao-derrubadas-por-paes-e-cabral>; <http://theinformalcity.blogspot.com/>.

de Madureira”. Tanto que nesse momento parecia um gol do Flamengo, só que não foi o que começou a acontecer a partir do dia 01/05/10<sup>125</sup>.

Ao final de sua declaração, o Presidente da Associação faz referência ao período em que teve início o processo de remoção das famílias de Vila das Torres, maio de 2010, colocando-o como uma inversão da expectativa positiva criada com o anúncio de 2009. Este processo de remoção inseriu-se na grande onda de remoções que marcaram a gestão de Eduardo Paes como Prefeito. Dentre as grandes remoções ocorridas na cidade neste período – entre 2009 e 2015, 22.059 famílias, cerca de 77 mil pessoas, foram removidas na cidade do Rio de Janeiro<sup>126</sup> – a remoção de Vila das Torres destaca-se por ser a única vinculada à Secretaria Municipal de Obras (SMO), sendo as demais vinculadas à Secretaria Municipal de Habitação (FAULHABER, 2012). De acordo com as entrevistas realizadas, a Secretaria de Obras (representada por sua equipe de fiscais<sup>127</sup>) junto à Subprefeitura da região eram responsáveis pela negociação com as famílias. Estes momentos ocorriam em uma sala cedida pela Light em uma de suas sedes, localizada próximo à área de intervenção. Funcionários da Secretaria de Habitação acompanharam este processo realizando a identificação dos imóveis, o cadastramento das famílias e o acompanhamento do reassentamento para o novo local de moradia.

O fato de as negociações serem realizadas na sede da Light, do nome da ocupação referenciar-se às torres de transmissão da mesma e da indefinição quanto à propriedade original do terreno levou os moradores a uma grande confusão no reconhecimento dos agentes do processo, expressa em entrevistas e reportagens, tendo influenciado também alguns trabalhos acadêmicos. Em uma primeira aproximação, estas condições parecem indicar ter sido a Light a promotora da remoção, fazendo com que somente um olhar mais atento seja capaz de identificar o protagonismo da Prefeitura nesta ação. Ao longo das entrevistas e da pesquisa documental, a propriedade original do terreno manteve-se como uma informação de difícil acesso, pouco conhecida entre os gestores públicos, tendo sido tema de estudo do artigo “Espaço e comunidade em face de grandes projetos públicos: conflitos e resistência em face da ação governamental” (DE SOUZA; ARRUDA; MARY, 2016) no qual é ressaltado que a situação fundiária da comunidade era conflitiva. Neste estudo,

---

<sup>125</sup> Disponível em: <http://www.fazendomedia.com/parque-de-madureira-e-criticado-por-associao-de-moradores>. Acesso em 18 de setembro de 2017.

<sup>126</sup> Informações elaboradas pelo Comitê Popular da Copa e Olimpíadas a partir dos dados apresentados pela Prefeitura do Rio de Janeiro.

<sup>127</sup> A composição desta equipe será apresentada no tópico a seguir.

faz-se referência à inexistência de um decreto de desapropriação para a obra sob responsabilidade da Delta. Somente em janeiro de 2014 foi publicado em decreto a desapropriação dos terrenos que seriam ocupados pela fase da intervenção intitulada de “Parque Madureira - 2ª fase”, sendo citados alguns lotes específicos, mas sem fazer referência à área sob domínio da Light<sup>128</sup>.

A pesquisa documental realizada por mim ao longo desta pesquisa não trouxe maiores informações sobre a estrutura fundiária que envolve esta intervenção. Ao pesquisar pelos projetos de parcelamento e loteamento aprovados pela Prefeitura, não foram encontradas referências à transformação do território trazida pelo Parque Madureira. Já durante minhas entrevistas, a única menção mais acertada sobre esta questão foi feita pelo entrevistado C (gestor municipal dos mandatos de Eduardo Paes), quando me falou sobre o projeto de alinhamento que definiria a existência de um logradouro ao longo da linha férrea, sem que este tenha sido implementado.

Ao recordar este fato, o entrevistado C ressaltou o curioso fato de que a Vila das Torres estaria localizada em um trecho do mesmo projeto de alinhamento sobre o qual localiza-se a quadra da escola de samba Império Serrano, que por uma opção política não teve questionada sua permanência. “O Prefeito bateu martelo, 'vou [limitar o Parque] da Soares Caldeira até a Estrada do Sapê'. Acho que ele também não queria mexer com ... Porque você falar que vai tirar uma quadra de uma escola de samba é complicado né, então ..., mas a quadra hoje fica numa área que é uma área de uma rua, de um logradouro hoje” (Entrevistado C). A sobreposição da quadra da escola a um logradouro pode ser conhecida também quando resgatamos o antigo uso deste mesmo terreno para o funcionamento do antigo mercado de Madureira, antes de sua mudança para o outro lado da linha férrea, quando ainda era composto por bancas de vendas sob um grande galpão.

Para além da estrutura fundiária anterior e do novo parcelamento do solo criado para a implantação do Parque Madureira, os dados sobre as famílias removidas são escassos e, entre os que estão disponíveis, há grandes disparidades. De acordo com o Dossiê do Comitê Popular da Copa e Olimpíadas do Rio de Janeiro (2015), foram removidas 1017 famílias da Vila das Torres para a implantação do Parque, das quais 696 receberam baixas indenizações – com valor variando entre R\$ 8 mil e R\$ 17 mil,

---

<sup>128</sup> Decreto nº 38.262 de 14 de janeiro de 2014. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/rj/r/rio-de-janeiro/decreto/2014/3827/38262/decreto-n-38262-2014-declara-de-utilidade-publica-para-fins-de-desapropriacao-os-imoveis-que-menciona>. Acesso em 23 de fevereiro de 2018.

com algumas exceções que, sem critério claro, chegaram a R\$ 55 mil – e 264 foram realocadas em conjuntos habitacionais no bairro de Realengo. Já nas informações levantadas por entrevista a gestores públicos e apresentadas por De Souza, Arruda, Mary (2016), o número de cadastros realizados pela Prefeitura seria de 915, sendo 858 de famílias moradoras da área e 57 de comércio. Deste total, 326 teriam optado por uma nova moradia em condomínios, parte em Realengo e outra parte em Campo Grande.

Ainda de acordo com o entrevistado C, as famílias que optaram pela indenização tinham casas com padrões melhores do que o restante da favela, “casa de dois, três pavimentos [...] com piscina e tudo mais”. Estas casas teriam alcançado valores maiores de indenizações, possibilitando que seus antigos ocupantes adquirissem novas moradias “em outro lugar”. Já aquelas famílias que tinham moradias “mais simples” optaram pelo reassentamento em conjuntos habitacionais, porém, antes de serem transferidos às novas moradias, tiveram que permanecer um período com auxílio de “aluguel social”, já que as obras do Parque correram à frente da obra de conclusão dos condomínios para os quais estavam sendo direcionados. Ainda de acordo com o entrevistado, o valor do “aluguel social” não foi suficiente para manter as famílias próximas ao antigo local de moradia devido à valorização imobiliária do entorno, dada pela obra do Parque.

Enquanto não teve o MCMV, não ficou pronto, é ... eles receberam aluguel social. Pra ficar em algum lugar. Ai o que que aconteceu? Aumentou o valor de aluguel da área por causa das obras. É assim, a gente fica sempre correndo atrás do rabo. A gente faz a melhoria, ai 'bem, então vamos dar aluguel social pra tentar' ... ai a pessoa não consegue alugar. Mas ai a gente sai corrigindo pra poder depois colocar as pessoas no MCMV.

Apesar do grande leque de instrumentos urbanísticos disponíveis aos municípios para controlar a acelerada especulação imobiliária em áreas específicas da cidade, a não permanência destas famílias no entorno do seu antigo local de moradia foi recorrentemente colocada como um “ônus” comum e do qual não seria possível fugir. O baixo valor do “aluguel-social” em relação aos preços praticados no entorno do Parque Madureira deve ser aqui ponderado como uma questão dentro de um cenário mais amplo, no qual não são ofertadas soluções de moradia às classes populares em regiões centrais. Como exemplo disso temos a inexistência de conjuntos habitacionais no PMCMV voltados para as famílias de baixa renda na XV

RA<sup>129</sup>. Ressaltando a periferização desta produção, a escassez deste tipo de oferta habitacional em Madureira contrasta com o grande número de unidades lançadas na Zona Oeste da cidade.

O único conjunto habitacional destinado a esta faixa de renda construído durante as gestões de Eduardo Paes na XV RA é o “SOEICOM” (nome em referência a uma antiga fábrica de cimento que funcionava no terreno), localizado no bairro de Marechal Hermes, produzido com recursos do FNHIS para atender a 264 famílias com membros portadores de necessidades especiais removidos de diversas áreas da cidade, em especial da Fazenda Botafogo.

Dentre o leque de instrumentos disponíveis ao poder público municipal para a destinação de terras urbanas bem localizadas para a produção de habitações de interesse social destaca-se a ZEIS. Na cidade do Rio de Janeiro, a aplicação deste instrumento restringe-se às áreas de ocupações consolidadas, não havendo aplicação deste tipo de zoneamento em áreas vazias, visando a implementação de políticas de provisão habitacional em áreas como Madureira<sup>130</sup>. Na XV RA existem dez ZEIS instituídas, em sua maioria fruto da Lei 2811, de 1999, de autoria da prefeitura durante o mandato de Conde, que definiu um conjunto de “áreas faveladas” para “inclusão em programa de urbanização e regularização”<sup>131</sup>. A ZEIS “Vila Eugênia / Muquiço” é a mais recente da XV RA, instituída em 2004 durante a gestão de Cesar Maia, apontando os mesmos fins daquelas instituídas anos antes<sup>132</sup>.

Diante da inexistência de habitações de interesse social disponíveis na XV RA e do valor insuficiente da indenização ofertada para garantia de uma moradia adequada, grande parte das famílias removidas de Vila das Torres foram reassentadas pela Prefeitura no condomínio Ipê Branco, no bairro de Realengo, zona oeste da cidade do Rio de Janeiro. As famílias distribuíram-se em 264 das 299 unidades habitacionais do condomínio<sup>133</sup>. O Ipê Branco, assim como o seu vizinho, Ipê Amarelo, originalmente destinava-se ao Programa de Arrendamento Residencial

---

<sup>129</sup> Ver figura 3.

<sup>130</sup> Na cidade do Rio de Janeiro, as áreas definidas pelo zoneamento urbano que aplica este instrumento recebem o nome de Área de Especial Interesse Social (AEIS).

<sup>131</sup> Lei n.º 2.811 de 15 de junho de 1999. Disponível em:

<http://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/contlei.nsf/7cb7d306c2b748cb0325796000610ad8/9a9775d3336990d8032576ac007338ff?OpenDocument>. Acesso em 23 de fevereiro de 2018.

<sup>132</sup> Lei n.º 3.803 de 16 de julho de 2004. Disponível em:

<http://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/contlei.nsf/2ed241833abd7a5b8325787100687ecc/b1c0827af19d6df0032576ac0072eab3?OpenDocument>. Acesso em 23 de fevereiro de 2018.

<sup>133</sup> As demais unidades receberam famílias removidas de áreas de risco ou impactadas por outras grandes obras urbanísticas em curso na cidade.

(PAR), tendo como público-alvo famílias com faixa de renda entre 3 e 6 salários mínimos, porém com a grande demanda por reassentamentos após as fortes chuvas ocorridas no início do ano de 2010, os dois empreendimentos foram adquiridos pela Prefeitura do Rio de Janeiro (CARDOSO et al, 2011).

Para aqueles que trabalhavam em Madureira ou nas hortas, a chegada ao Ipê trouxe novas taxas até então não consideradas no orçamento familiar (como a taxa condominial) e dificultou o acesso aos antigos locais de trabalho e de lazer. Apesar de estar localizado próximo à Av. Brasil, não existem linhas de ônibus diretas entre o condomínio e a região de Madureira. Em pesquisa realizada com os moradores do Ipê, estes fatores foram apontados como parte daqueles que levaram mais da metade dos entrevistados a declarar preferir morar no domicílio e/ou bairro anterior. Este índice foi ainda maior quando somado àqueles que preferiam morar em um lugar diferente do atual, chegando a 84% dos moradores insatisfeitos com sua condição de moradia atual (CARDOSO et al, 2011).

No quadro recente, a frequente quebra das redes sociais pré-existentes, o enfraquecimento político do grupo de moradores e a carência de serviços públicos e privados (transporte público, abastecimento de água, internet, dentre outros), tornam-se facilitadores para a inserção das milícias nos diversos condomínios periféricos que receberam famílias reassentadas pela Prefeitura.

A forte presença das milícias na Zona Oeste do Rio de Janeiro é destacada na publicação “No sapatinho”. Nela são apresentadas mudanças na conceituação de milícia ao longo dos anos, chegando à definição de que o conceito de milícia no momento atual da cidade pode ser feito a partir de cinco pontos, expostos a seguir, dentre os quais destaco aqui o quinto ponto.

(1) controle de pequenos territórios e das suas respectivas populações por parte de grupos armados irregulares que fazem uso efetivo ou potencial da violência; (2) coação contra moradores e comerciantes locais. Embora exista sempre um grau parcial de legitimação e de tolerância dos moradores, se a intimidação estiver ausente, estaríamos falando em segurança privada; (3) motivação de lucro individual dos componentes desses grupos. Na ausência do antigo discurso de legitimação público, o objetivo das milícias ficou mais escancarado. Isso não exclui, em alguns casos, a tentativa de implantar, em paralelo, agendas ou projetos morais (luta contra o consumo de drogas etc.), mas essas motivações são sempre secundárias em relação ao lucro; (4) posições de comando ocupadas por parte de agentes de segurança pública do Estado que agem de forma privada; (5) imposição de taxas obrigatórias a moradores ou comerciantes em troca da suposta proteção e/ou aplicação de monopólios coativos sobre certos produtos e serviços consumidos na comunidade. Como no segundo ponto, a coerção é essencial, caso contrário estaríamos perante grupos de segurança privada ou monopólios com base econômica. (CANO; DUARTE, 2012, p. 132)

O Ipê Branco teve a chegada da milícia noticiada em jornais de grande veiculação. De acordo com a reportagem “Minha Casa, Minha Vida já está sob o domínio de milícia na Zona Oeste”<sup>134</sup>, uma das ações do grupo no condomínio foi a suspensão do serviço de abastecimento de água e a cobrança de taxas.

Em troca do restabelecimento do serviço, os milicianos exigiram taxas de R\$ 100, mais um percentual referente ao valor das contas. De acordo com Bittar [então Secretário de Habitação do município], após os moradores terem denunciado o problema, a Cedae restabeleceu o fornecimento de água [...] apesar disso, os milicianos continuam agindo na região, cobrando "taxas de segurança" e oferecendo serviços clandestinos de internet e TV a cabo <sup>135</sup>

Ao longo do processo de implantação do Parque Madureira, a remoção de Vila das Torres foi apontada como parte dos ajustes necessários para a transformação de usos. O evento promovido na entrada da favela logo após a eleição de Eduardo Paes para prefeito pode ser lido simbolicamente como um breve mostruário do arranjo que viabilizaria esta intervenção: a apresentação do projeto urbanístico sem consulta à população, a pouca transparência nas informações apresentadas, a presença de representantes de duas das maiores empresas do setor imobiliário carioca como convidados, a centralidade da figura do novo Prefeito como liderança da intervenção proposta e o recurso festivo aos músicos locais.

Para os antigos moradores de Vila das Torres, a implantação do Parque trouxe-lhes o “ônus” da remoção em prol daquele que seria um benefício maior para a cidade, sem que lhes fossem ofertadas condições adequadas de moradia e que lhes possibilitassem a apropriação deste novo equipamento urbano. Ao invés de serem assistidos pela oferta de terra urbana a baixo custo, foram levados para distante de sua antiga moradia, perdendo o vínculo com a agricultura urbana como fonte de renda, rompendo suas redes sociais pré-existentes e tendo que readequar-se às novas taxas que surgiram com suas novas moradias. A inexistência de instrumentos urbanos que garantissem o acesso à terra urbana a baixo custo ressalta a proposta de criação de um parque urbano que tem como um de seus objetivos a atração de novos moradores para a região com a sua valorização imobiliária, que tem como uma de suas expressões a proposta de criação da Área Especial de Interesse Urbanístico da TransCarioca.

---

<sup>134</sup> Disponível em: <https://oglobo.globo.com/rio/minha-casa-minha-vida-ja-esta-sob-dominio-de-milicia-na-zona-oeste-2772979>. Acesso em 10 de setembro de 2017.

<sup>135</sup> Disponível em <https://oglobo.globo.com/rio/minha-casa-minha-vida-ja-esta-sob-dominio-de-milicia-na-zona-oeste-2772979>. Acesso em 17 de setembro de 2016.

FIGURA 14: Vila das Torres antes da remoção e seu trecho remanescente



Fonte: Elaboração da autora<sup>136</sup>.

#### 4.7 “Projeto político, projeto de governo”

A participação intensa de Paes no processo de implantação do Parque Madureira foi além dos arranjos políticos e financeiros para sua viabilização. De acordo com as informações levantadas nas entrevistas, Paes participava ativamente das deliberações de projeto, como as definições quanto ao programa de necessidades a ser atendido, propondo equipamentos e soluções técnicas.

Entre o Estudo Preliminar, apresentado em 2000, e o novo projeto para o Parque Madureira, houve uma grande mudança quanto às alternativas habitacionais apresentadas aos moradores de Vila das Torres. Enquanto na primeira proposta parte da “terra que surgiu” seria destinada a edifícios de habitações de interesse social, no novo projeto não havia esta intenção. De acordo com entrevistado C<sup>137</sup> esta foi uma das primeiras definições de Paes para o projeto do Parque: “em 2009, quando assumiu, Eduardo Paes encampou essa ideia do parque. Não quis pegar pedaços do terreno e botar pra habitação”.

O projeto executado também passou por grandes transformações em relação às primeiras propostas projetuais. Referindo-se à primeira licitação vencida pela empresa Delta, o entrevistado C afirmou que “Não ficou nada do que era projetado”. As alterações teriam sido realizadas por engenheiros e arquitetos da Secretaria de Obras (dentre eles os fiscais do contrato), orientados pela intenção da gestão de baratear os custos da obra e de distanciar-se de “uma linguagem muito zona sul”. Quando pedi um exemplo de elementos da proposta anterior que estavam associados a esta linguagem “zona sul” tida como indesejada, o entrevistado C me apresentou o exemplo da “queda d’água”: no projeto original haviam espelhos d’água e estes eram elementos que pretendiam melhorar a sensação térmica no Parque, entretanto desejava-se algo que a população “realmente abraçasse”, que tivesse mais proximidade com o usuário, e adotou-se as “quedas d’águas” atrativas ao banho e a “criançada podia entrar mesmo”. Aqui podemos identificar nesta intenção de levar para este espaço público da “Zona Norte” um padrão distinto daquele dado à “Zona Sul” como um viés das três tendências apontadas por Carneiro (2009) que foram pontuadas aqui anteriormente, em especial daquela apontada pela autora como a de exclusão do morador do subúrbio da “norma supostamente representativa da

---

<sup>136</sup> Elaboração da autora a partir de imagens disponíveis em: Projeto ‘Take a look’; Google Earth; <http://theinformalcity.blogspot.com/>

<sup>137</sup> Entrevistado C, gestor municipal dos mandatos de Eduardo Paes.

sociedade mais ampla”. Ao definir uma linguagem específica para este equipamento como mais adequada aos seus usuários, que não se sentiriam tão “abraçados” pela linguagem adotada nos espaços públicos da “Zona Sul”, segue a tendência de desconsiderar a heterogeneidade deste território e legitimar o preconceito sobre seus moradores. A tomada de decisão é levada então para a equipe política e de projetistas, os quais entendem-se como conhecedores dos desejos e das preferências dos futuros usuários, que por sua vez são excluídos dos processos decisórios como esse.

Como já apresentado aqui, o Parque divide-se em duas grandes partes, uma primeira identificada como “Parque 1” ou “Etapa 1”, indo deste o Madureira Shopping onde localiza-se seu primeiro portão até o Viaduto dos Italiano, e uma segunda parte (“Parque 2”, “Etapa 2” ou “expansão”) que segue até o bairro de Guadalupe, com área e orçamento bastante superior à primeira. Apesar de serem frutos de distintos contratos, o arranjo institucional é bastante semelhante nas duas fases da obra, compartilhando o escritório de arquitetura responsável pelo projeto, RRA (Ruy Resende Arquitetura), a equipe de fiscais e a inserção do projeto na Secretaria de Obras. A equipe técnica envolvida no projeto ganhou projeção no campo da arquitetura e do paisagismo especialmente pela aplicação de inovações técnicas no Projeto que guiaram-se para o seu reconhecimento internacional quanto à sustentabilidade, sendo o primeiro parque público brasileiro a receber o selo AQUA (Alta Qualidade Ambiental) de Construção Sustentável em, concedido pela Fundação Vanzolini (BONELLI, 2013).

Se tivéssemos aqui a intenção de analisar o Parque Madureira quanto ao seu projeto arquitetônico e paisagístico seria necessário que nos detivéssemos com bastante afinco, tanto pela sua extensão como pelo amplo programa de necessidades que o Parque contempla. Mantendo a atenção em nossos objetivos nesta pesquisa, aqui tentarei expor alguns dos seus elementos principais, buscando explicitar o caminho do processo decisório para estas intervenções.

A primeira parte do Parque, “Parque 1” ou “Etapa 1”, possui quatro portões sendo o primeiro de acesso aos maiores quiosques do Parque e à Praça do Samba, e o último de acesso à Arena Carioca Fernando Torres. Para além destes dois grandes equipamentos que geram grandes fluxos de pessoas em eventos especiais, os demais equipamentos de menor porte formam o cotidiano do Parque, como quiosques, quadras esportivas, playgrounds infantis e pista de caminhada. Um dos maiores destaques deste trecho é a grande pista de *skate* muito celebrada pelos praticantes

deste esporte, considerada umas das melhores e maiores do país, que recebeu o nome Skate Park Jorge Luiz Souza “Tatu”. A Praça do Samba e o Skate Park são os “pontos-altos” deste trecho explorados em reportagens da grande mídia e na realização de eventos oficiais no Parque.

Como exemplar de sua arquitetura voltada para a criação de cenários que seguissem as diretrizes do *marketing* urbano destaca-se a grande escultura dos aros olímpicos, dispostos acima de uma “queda d’água” onde é simulada uma pequena faixa de praia. Vale ressaltar que, na inauguração deste trecho do Parque, não havia ainda essa grande escultura, que foi instalada em uma área onde havia pergolados e que era apresentada no projeto do Parque como “mirante”. A composição dos aros olímpicos acima da queda d’água, bastante atrativa a jovens e crianças no verão, foi bastante explorada em fotografias oficiais e na divulgação do Parque e dos Jogos Olímpicos na grande mídia<sup>138</sup>. Marcando mais uma das diversas inaugurações ocorridas no Parque e com ampla cobertura da mídia, houve em 2015 um evento que reuniu o Prefeito Eduardo Paes e algumas das principais figuras públicas relacionadas à realização dos Jogos Olímpicos no Rio de Janeiro – o presidente da Comissão de Coordenação do Comitê Olímpico Internacional (COI) para os Jogos de 2016, Nawal el Moutawakel; o presidente do Comitê Rio 2016, Carlos Arthur Nuzman; e o cônsul do Reino Unido, Jonathan Dunn, representando a sede anterior dos Jogos, onde estavam instalados até então os aros<sup>139</sup>. Em sua maioria, a cobertura desta inauguração pela mídia anunciava também a inserção desta primeira parte do Parque Madureira como equipamento que iria abrigar um dos bulevares olímpicos da Rio 2016. Este seria “o maior Live Site da história dos Jogos Olímpicos”, composto por mais dois espaços para além do Parque Madureira: a área do Porto Maravilha (Zona Portuária

---

<sup>138</sup> Na figura a seguir, o exemplo da manchete sobre a “Chacina de Costa Barros” da BBC Brasil ilustra bem a projeção que este elemento ganhou na grande mídia. Nesta reportagem é denunciada a morte de cinco adolescentes que haviam ido ao Parque Madureira comemorar o primeiro salário de um deles e, no retorno pra casa, policiais militares dispararam 111 tiros no carro onde estavam, sob a alegação de haverem confundido os adolescentes com traficantes. O caso teve grande repercussão na mídia e nesta reportagem da BBC Brasil a foto dos aros olímpicos no Parque ilustra a frase ‘não deve haver zonas nem limites para direitos humanos’, em uma clara referência ao significado mundialmente atribuído a este símbolo e sua inserção no subúrbio carioca.

<sup>139</sup> Disponível em: <http://www.rio.rj.gov.br/web/guest/exibeconteudo?id=5370256>. Acesso em 24 de fevereiro de 2018.

do Rio de Janeiro) e do Centro Esportivo Miécimo da Silva (Campo Grande, Zona Oeste)<sup>140</sup>.

**FIGURA 15:** Aros olímpicos do parque Madureira ilustrando reportagens diversas



Fonte: Elaboração da autora<sup>141</sup>.

<sup>140</sup> Disponível em: <http://acaradorio.com/boulevard-olimpico-garante-a-festa-da-rio-2016/>. Acesso em 24 de fevereiro de 2018.

<sup>141</sup> Elaboração da autora a partir de recortes de reportagens disponíveis em: [http://www.bbc.com/portuguese/noticias/2015/12/151205\\_depoimento\\_chacina\\_costa\\_barros\\_lab](http://www.bbc.com/portuguese/noticias/2015/12/151205_depoimento_chacina_costa_barros_lab); <http://hojeemdia.com.br/esportes/parque-em-madureira-bairro-ber%C3%A7o-do-samba-%C3%A9-uma-extens%C3%A3o-dos-esp%C3%A7os-ol%C3%ADmpicos-1.404187>; <http://hojeemdia.com.br/esportes/parque-em-madureira-bairro-ber%C3%A7o-do-samba-%C3%A9-uma-extens%C3%A3o-dos-esp%C3%A7os-ol%C3%ADmpicos-1.404187>

**FIGURA 16:** Parque Madureira como Boulevard Olímpico da Rio 2016



Fonte: <http://acaradorio.com/boulevard-olimpico-garante-a-festa-da-rio-2016/>.

Em 2014 teve início a obra da segunda parte do Parque, por meio do contrato estabelecido entre Prefeitura e Dimensional Engenharia. Em documento escrito por Mauro Bonelli (funcionário da Secretaria Municipal de Obras, fiscal da obra e ator importante na definição do projeto do Parque Madureira), a decisão pela expansão do Parque até Guadalupe foi fruto do reconhecimento da gestão municipal de Eduardo Paes, que veio junto a somar ao “impressionante impacto positivo do projeto sobre a população, e farta cobertura da mídia em suas diversas formas” (BONELLI, 2013, p. 79). Quando questionado sobre o momento em que havia sido proposta a extensão do Parque, o entrevistado E<sup>142</sup> que acompanhou a concepção e execução do Projeto me informou que, apesar da licitação inicial ter prevista apenas o “Parque 1”, o projeto básico do Parque foi elaborado contemplando também sua expansão, que viria a ser licitada anos depois e executada pela Dimensional Engenharia. Desta forma, é possível compreender o entendimento de Bonelli de que o sucesso do “Parque 1” seria a garantia da implementação de uma proposta já conhecida pela gestão.

É possível reconhecer que, mesmo seguindo uma mesma linguagem que garante a unidade do percurso, algumas alterações projetuais foram realizadas, como a reconfiguração dos quiosques e a ampliação das áreas molhadas. De acordo com o entrevistado E, estas decisões tiveram suas bases na avaliação dos sucessos e

<sup>142</sup> Técnico atuante na concepção e execução do Projeto arquitetônico, urbanístico e paisagístico, membro da equipe contratada pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro. Esse contato foi feito por indicações de minha rede de contatos profissionais.

problemas da primeira parte do Parque já em uso. Neste novo trecho, o Parque Madureira traz uma grande área de quedas d'água que tem em seu piso o símbolo comemorativo dos 450 anos da cidade do Rio de Janeiro, comemorado pela gestão municipal em 2015. Analisando o programa de necessidades do “Parque 2” em relação ao “Parque 1”, destaca-se a presença de equipamentos de maior porte com o uso atrelado a presença de funcionários (como o “teatro a céu aberto Zaquia Jorge”, a pista de skate “half pipe” e um edifício multiuso que deve receber a administração do Parque); a recorrência de equipamentos com água corrente e a arborização mais densa, garantindo um melhor conforto aos usuários do Parque e respondendo às constantes críticas à sua primeira parte.

Para além do símbolo comemorativo do aniversário da cidade em uma de suas principais atrações, esta segunda parte do Parque também faz referência aos Jogos Olímpicos Rio 2016, com a instalação de grandes lagos com chafarizes seguindo o formato dos aros olímpicos, símbolos dos jogos e já presentes na escultura instalada na primeira parte do Parque<sup>143</sup>. Esses dois elementos alertam para uma de suas características que em muito dialoga com a prerrogativa do planejamento estratégico da criação de cenários e espaço espetaculares: a preocupação estética do projeto em relação às imagens que serão consumidas e vendidas, em detrimento do espaço vivenciado por seus usuários. Tanto o formato dos lagos como a inscrição do símbolo “Rio 450” não são facilmente lidos pelos usuários do Parque que têm seu campo de visão guiado pela caminhada. Para alcançar o efeito estético pretendido, estes elementos devem ser vistos por sobrevoos, imagens de satélite ou de futuros edifícios de gabarito elevados que possam vir a surgir no seu entorno. Da mesma forma, a proposta de utilizar os elementos do Parque para fazer referência às moléculas de DNA quando vistos em uma tomada aérea, proposta levada pelo então fiscal do contrato de obra, Mauro Bonelli, e elaborada pela equipe de arquitetos.

---

<sup>143</sup> Disponível em <https://noticias.r7.com/rio-de-janeiro/novo-trecho-do-parque-madureira-e-inaugurado-no-rio-04092016>. Acesso em 24 de fevereiro de 2018.

**FIGURA 17:** Imagens de divulgação e pontos de vista do visitante do Parque



Fonte: Elaboração da autora.

O protagonismo de Eduardo Paes nos processos decisórios que envolveram a implantação do Parque Madureira, se fez muito presente também nas deliberações de projeto, como as definições quanto ao programa de necessidades a ser atendido, propondo equipamentos e soluções técnicas, em especial após a inauguração da primeira parte do Parque.

Apesar de haver um escritório de arquitetura responsável pelo projeto arquitetônico, urbanístico e paisagístico, as decisões de projeto eram submetidas ao crivo do engenheiro Mauro Bonelli, considerado pelo entrevistado E<sup>144</sup> como “cliente” a quem o escritório deveria atender. Por sua vez, Bonelli mantinha diálogo constante com Eduardo Paes, exercendo o papel de mediador da relação entre o então Prefeito e a possibilidade de viabilizar suas ideias através do projeto contratado. Esta relação é brevemente descrita na passagem a seguir da entrevista com C, gestor municipal dos mandatos de Eduardo Paes na então Secretaria Municipal de Urbanismo.

Isso ai [referindo-se ao Parque Madureira] foi um projeto dele [Eduardo Paes], é um projeto de governo mesmo né, projeto político, projeto de governo. Então ele sempre ficou muito envolvido nas decisões [...] até pista de *ski* já chegou a ser falado, né. Queria colocar, tinha que ver como é que ia colocar, como é que ia ser, como é que ia viabilizar. Entendeu? Então eram coisas

<sup>144</sup> Técnico atuante na concepção e execução do projeto arquitetônico, urbanístico e paisagístico, membro do escritório de arquitetura Ruy Resende, contratado pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro

que não estavam previstas, principalmente no Parque pós Estrada do Sapê né, quer dizer, essa segunda parte. Ai... 'vamos fazer isso, vamos fazer aquilo'. Ele sempre vinha com uma proposta, ele viajava e 'Olha fui em tal lugar, vi isso, gostei. Mauro, como é que ... dá pra fazer?' [...] Era sempre assim: 'Mauro, dá pra fazer? A gente pode fazer isso, isso e isso assim e tal. E ...' 'Tá, vou ver Prefeito'.

A centralidade de Bonelli na concepção do projeto e gestão da obra foi reforçada ao longo da entrevista com E.

Quem lida com o secretário e tudo mais são os fiscais ... Os dois ficam sempre lá. Na verdade um sai mais [referindo-se a Bonelli] e a outra é fixa [...] A gente é contratado pela Prefeitura, então eu não passo nada direto pra construtora. Passo tudo pra fiscalização e eles que passam pra construtora. [...] O projeto é do Ruy [Resende], mas o Mauro é uma pessoa que gosta muito de se envolver, sabe? Então até ele aprovar a gente teve infinitas revisões [...] Ai 'passa para o Ruy', 'não, Mauro quer isso' [...] Essas reuniões eram milhões de revisões porque o Mauro tinha era o cliente né, então tinha que acabar atendendo.

Para além de sua atuação como fiscal da obra do Parque Madureira, por vezes interferindo também em decisões projetuais a partir de interesses de Eduardo Paes, nas entrevistas foi indicado que sob sua coordenação trabalhava seu sobrinho, que em seu perfil profissional se apresenta como engenheiro civil da empresa Dimensional. De acordo com o entrevistado E, este seria o membro da “equipe de fiscalização” que tomava a frente nas negociações para as remoções das famílias moradoras de Vila das Torres.

Foi recorrente em minhas entrevistas o destaque ao Parque Madureira como projeto político de Eduardo Paes, que tem esta região da cidade como seu reduto eleitoral, como colocado pelo entrevistado C "lá era a terra dele, ele gostava muito!", e este projeto como um dos carros-chefes de sua gestão. Esta estreita relação entre os resultados eleitorais de Eduardo Paes e a região de Madureira aparece em uma breve análise dos dados das eleições municipais. Ainda no primeiro turno de sua primeira candidatura a Prefeito da cidade, Paes obteve mais de 40% dos votos em três bairros da cidade apontados como “populares”, dentre eles Madureira, e no segundo turno estes mesmos bairros mantiveram-se como destaque por sua votação expressiva (JACOB et al, 2010). Já na eleição de 2012, quando foi reeleito ainda em primeiro turno, a região de Madureira já era apontada na grande mídia como seu reduto eleitoral, onde teve cerca de 70% dos votos<sup>145</sup>. Neste ano, a relevância política de Madureira para a gestão de Paes ganhou destaque em seu último dia de campanha,

<sup>145</sup> Disponível em <https://eleicoes.uol.com.br/2012/raio-x/zonas-eleitorais/?municipio=rio-de-janeiro>. Acesso em 18 de setembro de 2017.

quando o prefeito e então candidato a reeleição encerrou sua caminhada em Madureira e declarou à grande mídia que havia optado por este percurso por ser ali o “coração da cidade”.

Fiz questão de vir a Madureira no último dia de campanha porque esse bairro é o coração do Rio de Janeiro, é o lugar onde a cidade se integra e se reencontra. Sempre digo que se o Rio fosse um corpo humano, o coração seria aqui. Estou muito feliz de ter feito essa campanha que está terminando em Madureira com muita alegria e respeito.<sup>146</sup>

Esta condição levou o Parque Madureira a ter seus tempos alinhados aos tempos da política municipal. Como colocado pelo entrevistado E, para a equipe de projeto e de obra, o Parque Madureira "era uma obra do Eduardo Paes, que tinha que inaugurar no governo dele" e essa condição guiava os seus cronogramas. Desde sua primeira inauguração, pouco antes de Eduardo Paes ser anunciado como candidato oficial do PMDB para a Prefeitura do Rio de Janeiro, sendo noticiada na mídia como uma inauguração realizada “às pressas”<sup>147</sup>, até a definição do projeto como dividido em duas grandes etapas que correspondem aos períodos dos dois mandatos de Paes. Para além das etapas, a subdivisão da intervenção em 6 trechos<sup>148</sup> possibilitou que os momentos de inauguração fossem multiplicados, o que foi destacado na pesquisa por reportagens da grande mídia, que divulgou amplamente estes eventos.

Nas reportagens analisadas que trataram dos diversos momentos de inauguração do Parque, é destacada a presença do então prefeito a partir de sua afetação, como pode ser percebido em alguns recortes que apresento a seguir. Em uma de suas falas no primeiro evento de inauguração do Parque, Eduardo Paes fala que “a inauguração deste parque na Zona Norte, no subúrbio carioca, é muito importante. Acabou essa coisa de cidade partida. Vamos cuidar da cidade como um todo”. Na inauguração da “praia artificial”, uma reportagem traz que “quem mais se esbaldou foi o prefeito Eduardo Paes, que foi inaugurar oficialmente a Praia de Rocha

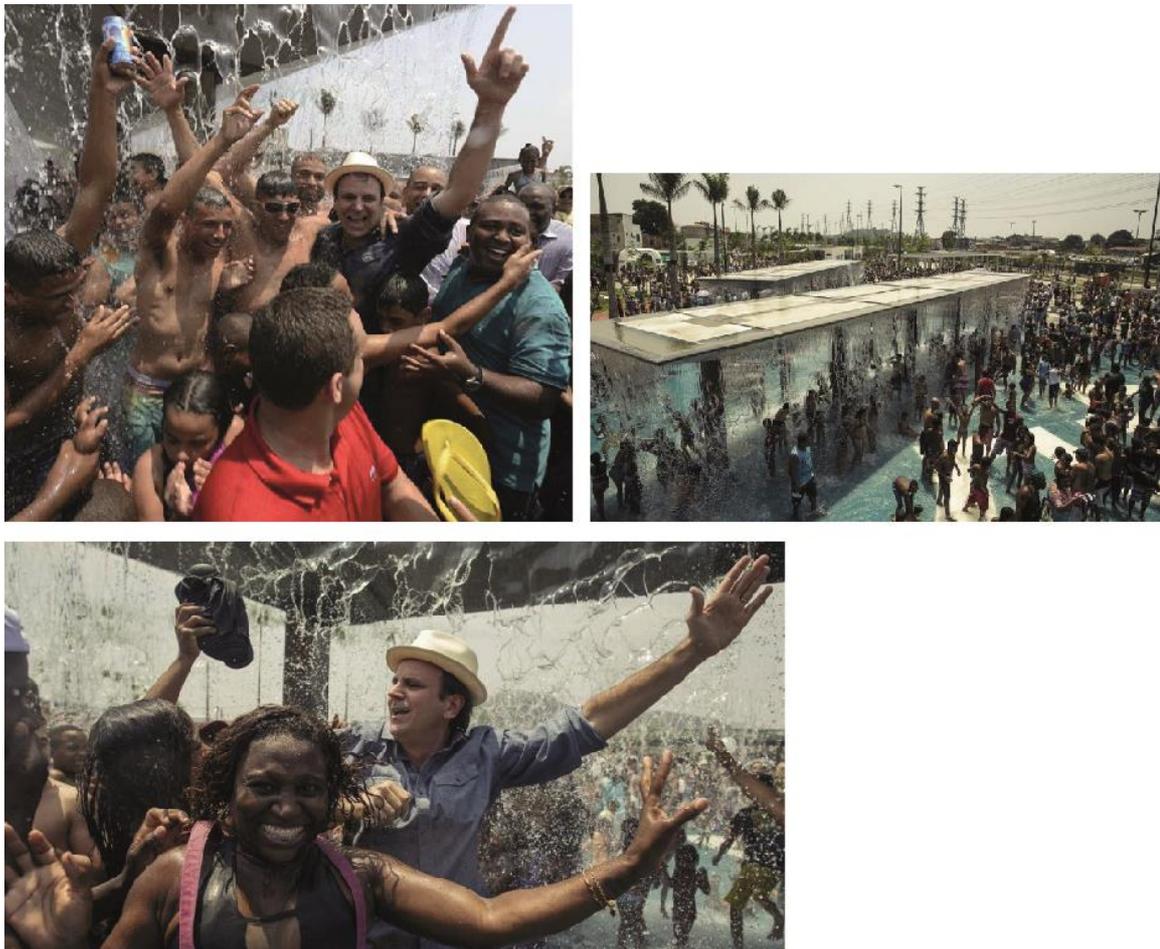
<sup>146</sup> Disponível em <https://oglobo.globo.com/brasil/eduardo-paes-realiza-ultima-caminhada-em-madureira-6307782>. Acesso em 17 de setembro de 2017.

<sup>147</sup> Reportagem “Inaugurado às pressas, Parque Madureira tem infraestrutura deficiente”. Disponível em: <http://www.jb.com.br/rio/noticias/2012/06/26/inaugurado-as-pressas-parque-madureira-tem-estrutura-deficiente/>. Acesso em 24 de fevereiro de 2018.

<sup>148</sup> O entrevistado E (técnico atuante na concepção e execução do Projeto arquitetônico, urbanístico e paisagístico) explicou brevemente a distribuição dos trechos em sua entrevista. O primeiro trecho tratava-se de uma passarela, a ser realizada entre o que hoje se conhece como Parque 1 e o centro do bairro de Madureira, porém não foi realizado. Os trechos 2, 3 e 4 são os que compõem as duas etapas conhecidas do Parque Madureira. Já os trechos 5 e 6 estavam previstos para a chegada do Parque até a Av. Brasil. Neles estavam previstas as obras de maior porte, como a pista de *ski*, porém não tiveram orçamento aprovado e não constam nas atribuições da Dimensional Engenharia. Atualmente, o Parque está com obras em fase de conclusão do trecho 4.

Miranda, no Parque Madureira”, “o prefeito sambou debaixo do aguaceiro, de calça comprida, camisa arregaçada, sapato e chapéu. Paes teve seu dia de bamba ao som das baterias da Portela e do Império Serrano”, “os seguranças tiveram trabalho para acompanhar o prefeito pelo Parque, onde foi cercado por uma multidão”. Ao ser questionado sobre a proposta de implantação de uma pista de ski no Parque, uma reportagem destaca a seguinte resposta do então Prefeito: “Vai ser um barato. Tudo aqui é mágico, tudo aqui é poesia. Aqui é onde o povo dessa cidade encontrou sua identidade, no subúrbio, na Zona Oeste, é onde se fazem os grandes poetas daqui”. Em um outro evento de inauguração, uma reportagem comenta que “ao lado de integrantes da velha guarda e das baterias das escolas de samba Portela e Império Serrano, o prefeito Eduardo Paes conversou com moradores da região e cantou com sambistas”. Por fim, no último evento de inauguração do Parque, após a derrota de seu candidato na recente campanha eleitoral municipal, uma reportagem traz que em “um dos seus últimos atos como prefeito do Rio [...] [Paes] chorou e lamentou deixar a Prefeitura”, reproduzindo um trecho da fala do então Prefeito: “Entrego o Parque 100% pronto. É uma obra simbólica, que valorizou o subúrbio do Rio e aumentou a autoestima dos moradores da região. Muito importante para a família suburbana”.

**FIGURA 18:** Imagens da reportagem “Paes inaugura praia artificial no Parque de Madureira. Prefeito se anima e se banha em cachoeira artificial junto com frequentadores”



Fonte: Elaboração da autora<sup>149</sup>.

Sua relação com a região de Madureira também passa pela forte presença das suas escolas de samba. Enquanto Prefeito, Paes demonstrou por diversos meios a sua afeição à Portela, participando em eventos desta escola junto à tradicional ala dos compositores. Como já pontuado anteriormente, foi em seu mandato que a Portela teve sua quadra reformada e teve consecutivos sambas-enredos atrelados à cidade do Rio de Janeiro, pelos quais recebeu volumosos patrocínios da Prefeitura. A Portela também foi recorrentemente acionada para estar presente em eventos de inauguração do Parque, junto ao Império Serrano. A presença de grandes nomes das duas escolas de samba nestes eventos ressalta a proximidade de Paes com os atores locais e sua afeição àquela manifestação cultural por elas representadas; ao mesmo tempo em que também reforça a “aprovação” do Parque por estas figuras públicas,

<sup>149</sup> Elaboração da autora a partir de imagens disponíveis em: <https://oglobo.globo.com/rio/paes-inaugura-praia-artificial-no-parque-de-madureira-17754954>.

agregando a legitimidade que elas possuem junto às classes populares e ao público em geral que reconhece a sua relevância.

A proximidade entre as duas maiores escolas de samba da região de Madureira com o Parque Madureira (como um dos principais projetos das gestões de Eduardo Paes) hoje mantêm-se expressa na “Praça do Samba – Paulo da Portela”, um dos maiores equipamentos do Parque, inserido no seu primeiro trecho, onde os brasões das duas escolas estão estampados.

**FIGURA 19:** Inaugurações de trechos do Parque Madureira com a presença de membros da Portela e do Império Serrano



Fonte: Elaboração da autora<sup>150</sup>.

<sup>150</sup> Elaboração da autora a partir de imagens disponíveis em: <http://agenciabrasil.ebc.com.br/geral/foto/2016-12/rio-de-janeiro-o-prefeito-eduardo-paes-inaugura-o-teatro-ceu-aberto-zaquia-jorge>; <http://agenciabrasil.ebc.com.br/geral/foto/2016-12/rio-de-janeiro-o-prefeito-eduardo-paes-inaugura-o-teatro-ceu-aberto-zaquia-jorg-7>; <http://clubedemidia.lfc.org.br/maior-centro-recreativo-e-esportivo-da-zona-norte-do-rio-de-janeiro/>; <http://www.jb.com.br/fotos-e-videos/galeria/2015/10/12/expansao-do-parque-madureira-e-inaugurada-nesta-segunda-feira/>.

**FIGURA 20:** "Praça do Samba Paulo da Portela" com os brasões das duas maiores escolas de samba da região de Madureira (Portela e Império Serrano)



Fonte: Acervo próprio.

Ao ressaltarmos a proximidade do então Prefeito Eduardo Paes com a Portela, acionamos também os históricos vínculos estabelecidos entre as escolas de samba, o jogo do bicho e tráfico de drogas na cidade do Rio de Janeiro, vastamente estudados pelas ciências sociais (SANTOS, 2006; MACHADO DA SILVA; CHINELLI, 1993; ZALUAR, 1985; MISSE, 2007). Ao nos determos em uma análise mais minuciosa sobre estes arranjos, temos no projeto do Parque Madureira um exemplo de como as relações desta esfera do poder local podem permear os processos decisórios do poder público, em especial na esfera municipal. Dentre as diversas suspeitas que recaem sobre a contratação da empresa Delta para a obra do Parque Madureira, algumas passaram pela “CPI do Cachoeira” (em referência a Carlos Augusto Ramos, conhecido como Carlinhos Cachoeira, um dos grandes “bicheiros” do país), que investigava possíveis benefícios à empresa Delta na época liderada por Fernando Cavendish, empresário muito próximo a Sérgio Cabral (governador do Rio de Janeiro pelo PMDB de 2007 a 2014, aliado político de Eduardo Paes neste período), em troca de doações de campanha. Atualmente, Sergio Cabral, Fernando Carvendish e Carlinhos Cachoeira cumprem tempo de prisão por crimes diversos que envolvem a gestão pública no Rio de Janeiro.

**FIGURA 21:** Box 3 (parte 01)

Uma das dificuldades constantes de minhas visitas ao Parque Madureira era sentir-me segura para seguir todo o Parque, indo até o bairro de Guadalupe. Em uma tarde de sábado cheguei de carro no Parque (que me possibilitou cortar um trecho de caminhada) e, na companhia de um amigo, decidi seguir do Viaduto dos Italianos até o “final” do Parque.

Nesse caminho passamos pelo “playground” infantil que estava lotado de crianças e adultos no seu entorno, com alguns brinquedos danificados e um trecho interditado. Em seguida estavam as quadras de tênis e de squash que sendo utilizadas, mas sem espectadores ao redor. Mais a frente, o equipamento que lançava jatos de água do chão estava desativado, assim como a “escada d’água”. Os quiosques pelos quais passamos estavam com poucos clientes. Aqueles mais movimentados tinham festas de aniversários - um uso bem comum dos espaços sombreados do Parque.



Seguimos encontrando poucas pessoas. Passamos por dois homens da Guarda Municipal que conversavam sentados na sombra do prédio da futura administração do Parque, rodeados de cachorros que dormiam.

Não havia mais ninguém dali até o anfiteatro. Seguimos caminhando por este trecho do Parque que passa por cima de um ramal da linha férrea, como um grande viaduto. Do alto vimos um grupo de homens jovens conversando em roda e resolvemos retornar. Ficamos com receio de seguir descendo e perder de vista o restante do Parque. Além disso, senti-me ainda mais insegura quando me dei conta de que estava ao lado de um local onde tive grandes problemas com o tráfico de drogas em um trabalho de regularização fundiária a pouco tempo.

Fonte: Elaboração da autora.

FIGURA 22: Box 3 (parte 02)



Resolvemos voltar, encontrando cada vez mais pessoas neste sentido da caminhada. Quando chegamos ao primeiro trecho do Parque, próximo ao Madureira Shopping, como de costume encontramos os quiosques com maior concentração de pessoas do Parque. Lá homens uniformizados gradavam os portões do Parque, com camisas que diziam "controle". Do lado de fora adolescentes comercializavam cerveja pelo gradil.



Fonte: Elaboração da autora.

#### 4.8 A implantação do Parque Madureira e a produção empresarial

Observando a produção empresarial de moradias e de espaços comerciais na cidade do Rio de Janeiro nos últimos anos, tendo como marco temporal o período de governo municipal de Eduardo Paes, a inserção do Parque Madureira nesta região da cidade se destaca. Retomando a discussão trazida para este estudo por meio de

Siqueira (2015, p. 81), partindo do entendimento de que a hegemonia do setor secundário do capital no Rio de Janeiro em muito norteia as ações estatais que lhe servem de suporte para ampliar a acumulação, ao analisarmos o Parque Madureira surge a princípio uma estranheza sobre este grande investimento do governo municipal em uma área da cidade distante do forte vetor de extensão que segue em direção à Barra da Tijuca, para o qual foi direcionada grande parte dos investimentos recentes. Em parte, podemos considerar que os processos decisórios que levaram à implantação do Parque foram permeados pela força dos agentes locais e, em especial, pela estratégia política de consolidação de uma grande base eleitoral e de legitimação diante do grande volume de investimentos públicos naquela que seria a outra face da cidade.

Na grande mídia voltada para o mercado imobiliário carioca, algumas reportagens buscavam apontar o Parque Madureira e os novos corredores de BRT como parte de uma cartela de projetos urbanos que representariam o grande “*volume de investimento*” do poder público na Zona Norte nos últimos anos. Em resposta a estes investimentos, que teriam trazido “*novos ares*” e “*melhorias*”, esta região da cidade passaria a ser uma das “*apostas*” para o surgimento de uma nova frente de expansão do mercado imobiliário.

A primeira delas que aqui destaco é a reportagem “Parque Madureira muda perfil da região e valoriza imóveis. Metrô e parque são usados como atrativos para as vendas”<sup>151</sup>, de 2012, na qual são apresentadas informações do Secovi Rio<sup>152</sup> que apontam para uma valorização dos imóveis nesta região acima da encontrada no restante da cidade no período seguinte à inauguração da “Etapa 1” do Parque Madureira. De acordo com estes dados, de janeiro a outubro de 2012 o valor do metro quadrado para venda de imóveis usados subiu 30,6% em Madureira, índice superior a outros bairros da Zona Norte como Tijuca (13,2%) e Vila Isabel (25,4%), e alguns bairros da Zona Sul, como Ipanema (12,6%) e Botafogo (13,1%). A reportagem traz a fala do então Vice-presidente do Secovi Rio apontando que, para além das grandes

---

<sup>151</sup> Disponível em <https://oglobo.globo.com/rio/parque-madureira-muda-perfil-da-regiao-valoriza-imoveis-6470599>. Acesso em 16 de setembro de 2017.

<sup>152</sup> Nesta reportagem, o Secovi Rio é apresentado como “Sindicato da Habitação” (termo utilizado comumente pela própria entidade), sendo o nome oficial da entidade: “Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis e dos Condomínios Residenciais e Comerciais em todo o Estado do Rio de Janeiro”.

obras realizadas na região, a implantação de Unidades de Polícia Pacificadora (UPPs) em favelas da Zona Norte também estaria refletindo nesta valorização.

Interessante percebermos aqui a estreita relação entre a representação dos espaços de favela como áreas violentas e perigosas e as perspectivas de valorização imobiliária. Assim como na “ânsia de segregação” (CARDOSO, 2015, p. 332) que nas últimas décadas do século passado fortaleceu o vetor de expansão para a Barra da Tijuca pelas “ameaças” das favelas; no período recente a política pública de implantação de UPPs trazia uma sensação de segurança que refletia no aumento dos preços dos imóveis do entorno. Nas palavras de Maricato: “essa representação ideológica é um instrumento de poder – dar aparência de “natural” e “geral” a um ponto de vista parcial, que nas cidades está associado aos expedientes de valorização imobiliária. Nunca é demais lembrar que a proximidade de pobres acarreta a desvalorização imobiliária ou fundiária” (MARICATO, 2009, p. 12).

Na grande mídia, diversas foram as reportagens sobre o que seria esse “efeito UPP”<sup>153</sup>, apontado como um dos resultados positivos desta política pelo Governo do Estado<sup>154</sup> e avaliado por métodos quantitativos por uma pesquisa da FGV que apontou que “a queda de 10% na taxa de homicídios numa área resulta, em média, no aumento de 1,8% no preço dos imóveis”<sup>155</sup>.

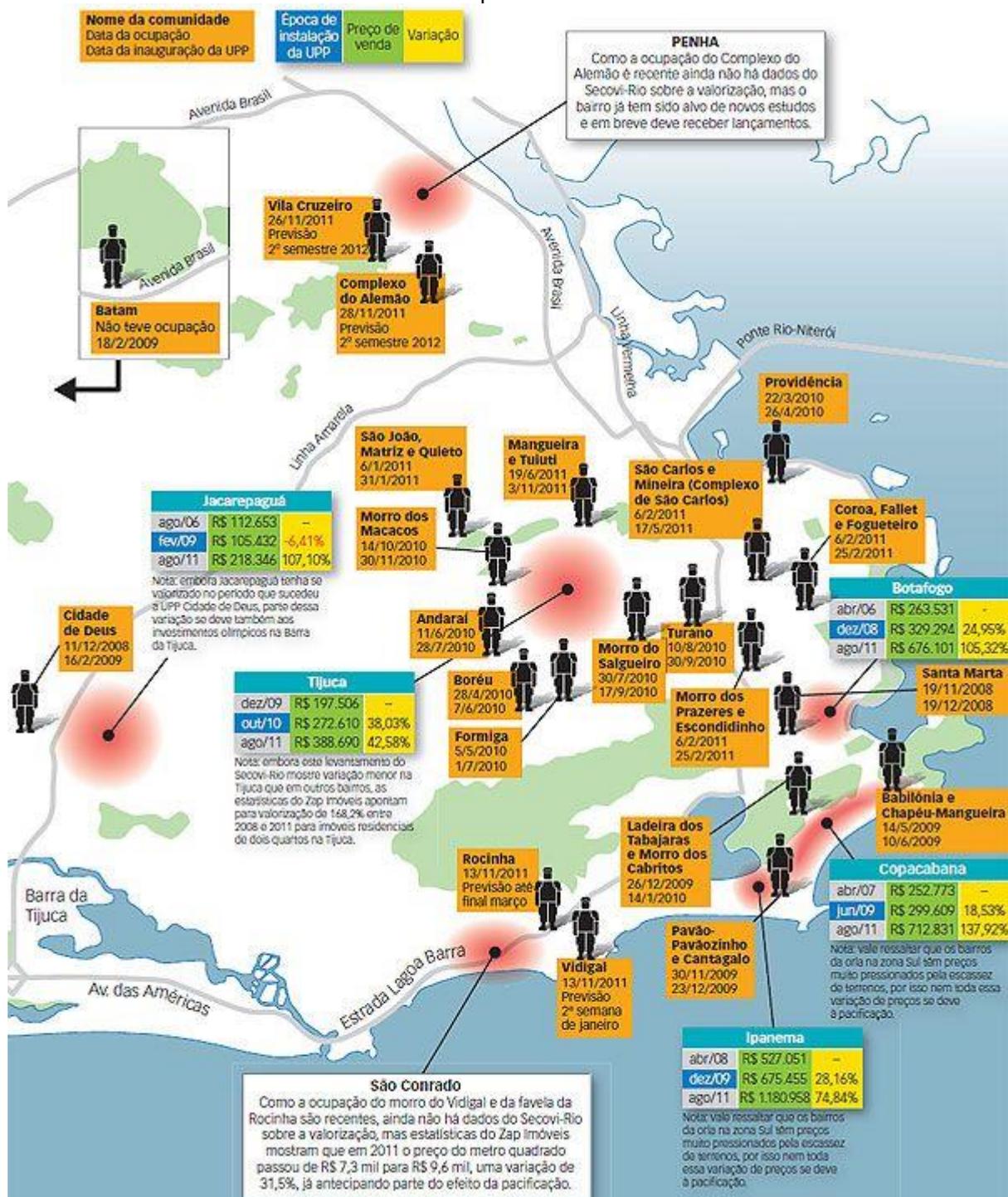
---

<sup>153</sup> Disponível em: <http://construcaomercado17.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/127/o-efeito-upp-a-pacificacao-de-favelas-no-rio-282612-1.aspx>. Acesso em 01 de março de 2018.

<sup>154</sup> Disponível em: <http://www.upprj.com/index.php/acontece/acontece-selecionado/proprietarios-de-imoveis-em-areas-com-upp-estao-rindo-a-toa-com-a-valoriza/www.youtube.com/embed/TCmfbDcVUSc>. Acesso em 01 de março de 2018.

<sup>155</sup> Disponível em: <https://oglobo.globo.com/rio/efeito-upp-na-valorizacao-de-imoveis-chega-15-11021226#ixzz58bZQAISR>. Acesso em 02 de março de 2018.

**FIGURA 23:** Mapa elaborado pela Secovi-Rio ilustrando o chamado “efeito UPP”, com a localização das UPPs e a indicação da valorização imobiliária registrada para imóveis residenciais de dois quartos.



Fonte: <http://construcaomercado17.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/127/o-efeito-upp-a-pacificacao-de-favelas-no-rio-282612-1.aspx>. Acesso em 02 de março de 2018.

Alinhada à realização dos megaeventos no Rio de Janeiro, a definição da localização das UPPs passa ao largo dos indicadores de violência e criminalidade da cidade, sendo fortemente influenciada pelas áreas destinadas aos eventos internacionais, em especial à Copa do Mundo de Futebol FIFA, em 2014. Como

apontado por Cano, Borges e Ribeiro (2012) ainda nos primeiros anos desta política, a instalação das 17 UPPs até então contemplavam preferencialmente a “Zona Sul”, o centro da cidade e o “cinturão da Tijuca”, ao redor do estádio Maracanã. As duas únicas UPPs que se distinguem desta distribuição, localizadas na Cidade de Deus e no Jardim Batam, respondiam a circunstâncias particulares. Com isso, a Baixada Fluminense e a zona norte e oeste que apresentam respectivamente maior violência letal do estado do Rio de Janeiro e maior taxa de homicídio da cidade foram as menos contempladas pelo programa de pacificação, demonstrando a adoção de critérios bastante seletivos, tanto geograficamente quando substancialmente (CANO, BORGES, RIBEIRO, 2012, p. 26-29).

A partir da distribuição espacial das primeiras UPPs, na grande mídia houve diversas reportagens que trataram da valorização imobiliária desta região identificada como “Grande Tijuca”, que havia se transformado em um “polo de atração de investimentos imobiliários”<sup>156</sup>. Já na região de Madureira (assim como na XVRA) não houve instalação de UPPs, apesar do anúncio de Sérgio Cabral, em 2012 (quando era Governador do Estado), durante a inauguração da TransCarioca, ter alimentado expectativas quanto à possibilidade de ser implantada uma Unidade na Serrinha<sup>157</sup>.

Apesar de não contar com o “efeito UPP”, a região de Madureira manteve-se em destaque na grande mídia nos anos seguinte com reportagens como “Zona Norte, a efervescência do bairro de Madureira”<sup>158</sup>, publicada em 2014, e “A vez da Zona Norte”<sup>159</sup>, publicada em 2015, nas quais encontramos um discurso comum sobre a valorização crescente e destacada desta região. Na primeira reportagem é acionada a “tradição” do bairro como um dos seus elementos de valorização, à qual soma-se as grandes obras como a implantação do BRT TransCarioca e o Parque. Já na segunda reportagem é feita uma comparação com as demais regiões da cidade, pondo a Zona Norte como “a bola da vez”, um “novo nicho” no qual as construtoras passaram a apostar, e são apresentados dados da ADEMI que indicam que, no período de 2000 a 2014, foram lançadas cerca de 40 mil unidades na zona norte e

---

<sup>156</sup> Referência à reportagem disponível em: <http://construcaomercado17.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/127/o-efeito-upp-a-pacificacao-de-favelas-no-rio-282612-1.aspx>. Acesso em 02 de março de 2018.

<sup>157</sup> Disponível em:

<http://www2.sidneyrezende.com/noticia/165705+sergio+cabral+anuncia+que+madureira+tera+unidade+de+policia+pacificadora>. Acesso em 02 de março de 2018.

<sup>158</sup> Disponível em: [ademi.org.br/article.php3?id\\_article=59351](http://ademi.org.br/article.php3?id_article=59351). Acesso em 16 de setembro de 2017.

<sup>159</sup> Disponível em: [ademi.org.br/article.php3?id\\_article=61140](http://ademi.org.br/article.php3?id_article=61140). Acesso em 16 de setembro de 2017.

houve uma valorização de 420% no valor do metro quadrado. O número de imóveis lançados é apontado como superior aos na zona sul no mesmo período (9.498), porém muito inferior aos da zona oeste, com mais de 130 mil imóveis lançados no mesmo período. A reportagem destaca ainda que na Zona Norte há uma grande “demanda reprimida por imóveis completos”, já que os seus moradores teriam aumentado o poder aquisitivo, se interessado em novos modelos de imóveis como o condomínio-clubes, não têm interesse em deixar esta região da cidade com “forte tradição familiar” e encontram poucas ofertas que atendam a estas exigências, gerando uma grande fila de espera.

Nos deparamos então com um argumento que parece acionar o desejo de “permanência” já percebido por Carneiro (2009, p. 206) em suas pesquisas. Retomo aqui que, em suas atividades de campo, Carneiro percebeu que mesmo aqueles moradores que detinham recursos financeiros suficientes para morar em bairro mais valorizados optavam por permanecer nesta região da cidade baseando esta escolha em argumentos associados à lógica da valorização da aliança, da reciprocidade, da amizade, do controle social. Com isso, os agentes do mercado imobiliário formal parecem buscar conquistar a “demanda reprimida” por meio de novos imóveis nesta mesma região que se apresentem como uma nova mercadoria imobiliária. Com isso, passa a ser adotado o modelo de grandes “condomínios-clubes”, até então não existentes na região marcada por sua ocupação horizontal, com pequenos lotes com poucas unidades. Em pesquisa sobre os lançamentos imobiliários cadastrados pela ADEMI no período de 2009 a 2013, apesar da diversidade de construtoras, incorporadoras e valores de venda, todos os imóveis de uso residencial seguiam este modelo, bastante explorado em seus anúncios publicitários. A reportagem “Bairro em transformação, Madureira tem novos estilos de condomínios” ilustra bem a oferta deste novo produto. Nela é entrevistado o futuro morador do “primeiro ‘condomínio-clubes’ do bairro [...] [com] 20 diferentes tipos de lazer, entre eles até um espaço para minigolf”<sup>160</sup>.

Esta estratégia de reforçar a ação publicitária sobre a oferta de “imóveis completos” como “condomínios-clubes” pode ser lida como uma das principais formas de captação de ganhos pelo incorporador, que se dá no âmbito da circulação. Ao

---

<sup>160</sup> Disponível em: <http://www.secovirio.com.br/Sala-de-Imprensa/Noticias-do-Setor/Bairro-em-transformacao,-Madureira-tem-novos-estilos-de-condominios-7251.html?tpl=printerview>. Acesso em 02 de março de 2018.

mesmo tempo em que se vende uma expectativa de uma “melhor qualidade de vida”, vende-se também a possibilidade de realizar mais atividades em um ambiente protegido da “ameaça” da violência urbana que representada pelas classes populares e por seus espaços de moradia.

Estes ganhos com inovação somam-se aos ganhos pelo processo de transformação do uso do solo que neste caso se dá pela resignificação da região de Madureira, agora entendida como uma marca que valoriza, que passa a contar com o Parque Madureira como um dos maiores espaços livres públicos da cidade e com o corredor de BRT da TransCarioca. Para que estes ganhos sejam possíveis o incorporador conta com o privilégio de informações antecipadas e privilegiadas que lhe garantam vantagens sobre o proprietário fundiário.

Segundo os dados da ADEMI para os anos entre 2008 e 2013, na produção empresarial habitacional tiveram protagonismos na região de Madureira empresas construtoras e incorporadoras com grande escala de operação no mercado regional e nacional: MRV, PDG e Cyrela.

**TABELA 1:** Empreendimentos na XV RA a partir de dados da ADEMI (2008 a 2013)

Empreendimento	Bairro	Data de Lançamento	Preço/m <sup>2</sup>	Incorporadora	Obs.
Villa dos Girassóis ( 1ª Fase )	Campinho	06/12/2008	2.493,00	PDG	-
Recanto dos Rouxinóis	Honório Gurgel	13/02/2010	1.687,07	MRV	PMCMV
Bossa Norte Residencial	Madureira	02/05/2010	2.734,30	PDG	PMCMV
Rivoli Parque	Rocha Miranda	08/01/2011	2.296,51	MRV	PMCMV
Dez Rocha Miranda	Rocha Miranda	12/09/2012	3.264,98	Living	PMCMV
Bella Vita Residencial	Madureira	22/09/2012	3.913,94	Vitale	-
Recanto das Andorinhas	Honório Gurgel	08/12/2012	3.031,31	MRV	PMCMV
Sinfonia Residencial Club	Madureira	18/05/2013	5.590,39	TAO	-

Fonte: Elaboração própria a partir de dados da ADEMI.

De acordo com Faulhaber (2016), no período ao qual se refere os dados levantados, a PDG teve sua atuação bastante norteadada pelo seu arranjo financeiro, sendo uma das pioneiras na abertura de capitais neste setor. Sua estratégia de realizar fusões e aquisições de outras importantes companhias do setor lhe garantiu a formação de enorme estoque de terras. No final do período coberto pelos dados consultados da ADEMI, entre os anos de 2011 e 2015, a empresa teve grandes quedas nos valores de suas ações e passou a concentrar seu banco de terras e o estoque de unidades residenciais construídas especificamente no Rio de Janeiro e

em São Paulo. Desde a sua abertura de capital, a atuação da PDG na cidade do Rio de Janeiro passou a atender também ao “segmento econômico” e a seguir as grandes intervenções urbanísticas da cidade, em especial os corredores de BRT e dentre eles a TransCarioca. Na zona oeste, a empresa concentrou sua atuação sem parcerias e com financiamentos pelo PMCMV, enquanto na zona norte atuou em parceria com a empresa Living (integrante do grupo Cyrela voltada para o “segmento econômico”) produzindo imóveis voltados para este mesmo público-alvo. Com isso, na região de Madureira, a PDG e sua parceira Living atuaram no entorno da TransCarioca com empreendimentos que tinham os valores de lançamento por unidade na faixa entre 130 e 150 mil reais, atendo à classe média baixa, sendo dois deles inseridos no PMCMV na faixa de 3 a 6 salários mínimos.

A MRV seguiu um percurso semelhante à PDG, tendo multiplicado seu faturamento após abrir seu capital na bolsa de valores, porém chegando em 2015 com grandes perdas. Assim como a PDG, a MRV teve seu crescimento neste período bastante atrelado à oferta de créditos e subsídios do Governo Federal por meio do PMCMV (CARDOSO; JAENISCH, 2017). Na região de Madureira, no período de 2008 a 2013, todas as unidades habitacionais lançadas por esta empresa (840 distribuídas em seus 3 empreendimentos) foram viabilizadas por meio deste programa federal.

Ao compararmos a renda mensal média dos moradores dos bairros que formam a XV RA, ao longo da qual segue o Parque Madureira, e o perfil dos empreendimentos lançados por meio do PMCMV, percebemos que as novas unidades habitacionais ofertadas buscam atrair os moradores da região dispostos a assumir dívidas (facilitadas pelos subsídios deste Programa) para morar nos novos imóveis ofertados. Em contraponto, como já apontado neste estudo, não há na XV RA produção empresarial voltada para famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos por meio do PMCMV, que atenderia à população local hoje predominantemente residente em favelas, sendo a oferta destas unidades concentrada na zona oeste, atraída pelos baixos valores fundiários e seguindo a “área prioritária” de implantação destes conjuntos, definida no Decreto Municipal nº36.960/2013 pela Prefeitura do Rio de Janeiro.

Apesar do destaque dado à região de Madureira na mídia desde o anúncio da criação do Parque Madureira e da implantação da TransCarioca, os valores absolutos da produção imobiliária registrada pela ADEMI na zona oeste seguem sendo expressivamente superiores àqueles registrados nos bairros da XV RA. Enquanto no

período de 2008 a 2013 os bairros da Barra da Tijuca e Recreio somaram 41.332 unidades habitacionais produzidas e no bairro de Jacarepaguá 5.185 unidades, somando os valores correspondentes dos bairros que compõem a XV RA temos um total de 428 unidades.

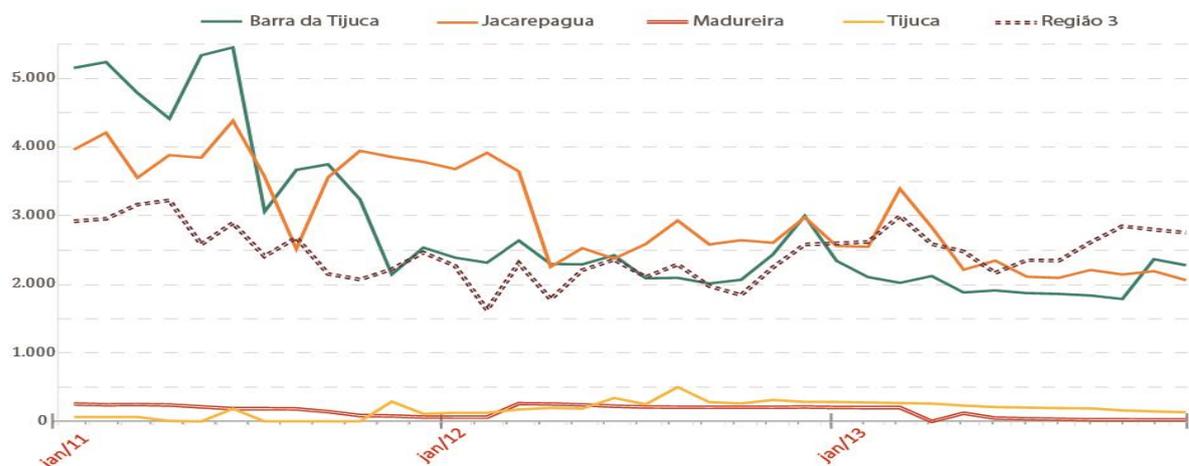
Considerando que a inauguração do primeiro trecho do Parque Madureira foi realizada em junho de 2012, podemos arriscar dizer que – mesmo que de forma mais branda do que o anunciado pela grande mídia – ela refletiu no aumento do número de unidades vendidas em Madureira, por ser este um período de crescimento do bairro, destacando-se no quadro geral da cidade. Considerando a posição de Madureira no ranking dos bairros da cidade quanto ao número de unidades comercializadas (pode ser visto na tabela a seguir), entre o segundo semestre de 2011 e primeiro semestre de 2012, o bairro subiu cinco posições, chegando a ser o 12º bairro da cidade neste quesito. Porém, posteriormente, recuou a sua posição entre o 17º e 19º nos semestres seguintes.

**TABELA 2:** Posição do bairro de Madureira em relação aos demais bairros da cidade quanto ao número de unidades vendidas, no período de 2010 a 2014.

	1º sem. de 2010	1º sem. de 2011	2º sem. de 2011	1º sem. de 2012	2º sem. de 2012	1º sem. de 2013	2º sem. de 2013	1º sem. de 2014
<b>Nº de unidades vendidas em Madureira</b>	43	105	58	84	10	95	27	29
<b>Posição em relação aos demais bairros</b>	16º	15º	17º	12º	19º	16º	19º	17º

Fonte: Elaboração própria a partir de dados da ADEMI.

Se consultados os dados de licenciamento de 2011 a 2013 produzidos pela Secretaria Municipal de Urbanismo, que englobam um universo em muito superior aos dados divulgados pela ADEMI (restritos às empresas registradas nesta Associação), segue a grande distância entre a XV RA e a principal frente de expansão do mercado imobiliário da cidade. Ainda tratando dos dados de licenciamento, diante do enorme volume de unidades disponíveis para venda nos bairros de Jacarepaguá e Barra da Tijuca, suas posições de destaque só seriam acompanhadas por outra área da cidade se considerássemos a produção de toda a Área de Planejamento 3, na qual insere-se o bairro de Madureira.

**GRÁFICO 3:** Unidades para a venda em bairros da cidade do Rio de Janeiro (2011 a 2013).

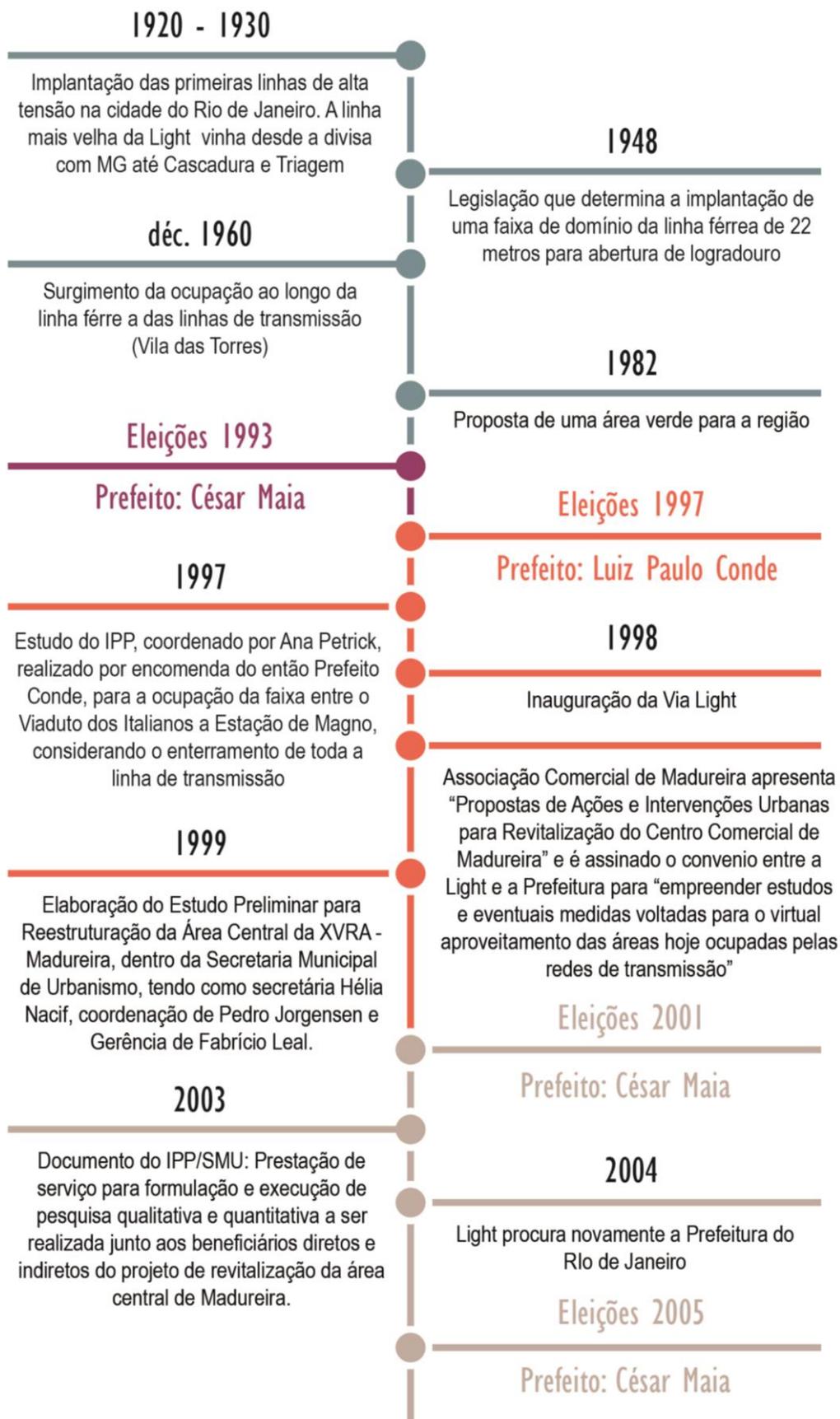
Fonte: Elaboração própria a partir de dados disponibilizados pela SMU<sup>161</sup>.

Durante minhas entrevistas com gestores públicos, o discurso sobre a valorização e sobre o “aquecimento” do mercado imobiliário do entorno do Parque Madureira foi recorrente. Entretanto, os gestores públicos entrevistados apontavam que havia barreiras para que efetivassem esses “impactos positivos” do Parque na região, sendo a legislação de uso e ocupação e o parcelamento do solo os maiores entraves a serem superados. De acordo com o entrevistado C (gestor municipal dos mandatos de Eduardo Paes), este seria, portanto, um dos objetivos da proposta de criação da AEIU da TransCarioca que se estende ao entorno do Parque. Ainda segundo este entrevistado, com a implantação desta AEIU, seria possível, por meio da compra de outorga onerosa, atingir até 14 pavimentos no entorno do Parque, criando uma ambiência de “Central Park”, em uma alusão ao parque nova-iorquino contornado por altos edifícios. Atualmente, o zoneamento urbano aplicado a esta região da cidade traz índices mais restritivos, podendo alguns empreendimentos atingir maiores índices em condições especiais como a utilização de antigos terrenos industriais (oriundos do antigo zoneamento industrial do município definido pelo Decreto 6000/37, complementado pela legislação de 1950) para novos fins ou com a produção deste empreendimento pelo PMCMV. De acordo com o entrevistado C, este teria sido um caminho alternativo para possibilitar edificações com elevados gabaritos nesta região, como os “condomínios-clubes” que viriam a se somar às possibilidades de verticalização e diversificação de uso já constante no zoneamento específicos para

<sup>161</sup> Gráfico elaborado a partir dos dados de licenças concedidas pela Secretaria Municipal de Urbanismo, disponíveis em: [www.rio.rj.gov.br/web/smu/exibeconteudo?id=4257827](http://www.rio.rj.gov.br/web/smu/exibeconteudo?id=4257827).

o entorno de vias estruturantes dos bairros como “Centros de Bairros” (que hoje engloba vias como Rua Conselheiro Galvão, Rua Carolina Machado e Estrada da Portela na XV RA).

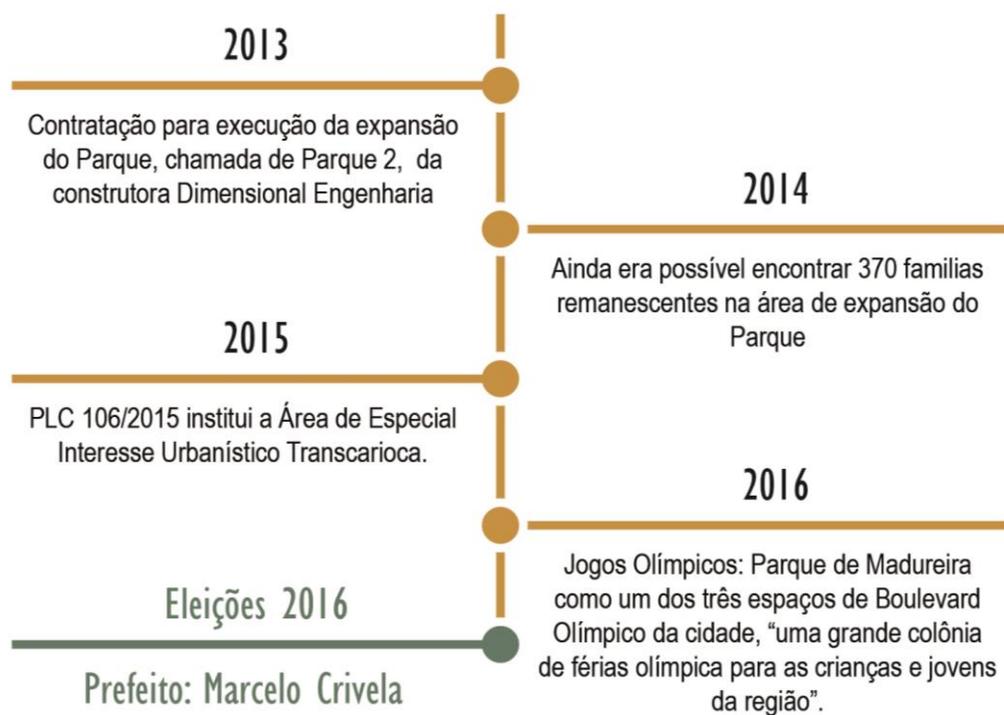
Para os proprietários fundiários da região, a aprovação da AEIU trazendo mudanças no uso do solo, no zoneamento, nos investimentos em infraestrutura, dentre outras iniciativas representaria uma grande oportunidade de aumentar seus rendimentos. Como destacado na discussão crítica sobre a produção do espaço urbano em nossas cidades, a pressão de grandes proprietários fundiários sobre as gestões municipais têm sido o grande motor de legislações como estas. Diferente de outras áreas da cidade como a Barra da Tijuca, onde grandes glebas pertencem a proprietários de destaque nas articulações políticas e do mercado imobiliário da cidade; na região de Madureira, o tecido urbano é composto por pequenos lotes, aprovados por antigos parcelamentos de grandes glebas e que visavam atender às “moradias proletárias”, fazendo ser necessário aos incorporadores a negociação com diversos proprietários para viabilizar um empreendimento de grande porte. A fragmentação do tecido urbano e a dispersão dos proprietários fundiários são características importantes para a leitura do mercado imobiliário desta região, que em muito se distancia da dinâmica que vem se dando nas frentes de expansão imobiliária da cidade nas últimas décadas.

**FIGURA 24:** Linha cronológica (parte 01, de 1920 a 2005)

Fonte: Elaboração da autora.

**FIGURA 25:** Continuação da linha cronológica (parte 02, de 2008 a 2013)

Fonte: Elaboração da autora.

**FIGURA 26:** Continuação da linha cronológica (parte 03, de 2013 a 2016)

Fonte: Elaboração da autora.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A discussão sobre os vazios urbanos nas cidades brasileiras trouxe ricas contribuições para a análise dos conflitos urbanos que se tornam mais explícitos em momentos de transformação e renovação do ambiente construído. Como colocado por Maricato (2002, 2005), os vazios não só chamam atenção para o acesso restrito à terra de grande parte da população urbana que vive em condições precárias, como são parte deste processo de exclusão. Em muitas cidades brasileiras, as grandes estruturas de capital fixo enraizado à terra têm perdido suas funções originais e passado por processos de transformação e renovação que levam a novos usos do solo por meio de grandes projetos urbanos, por vezes implicando em grandes remoções de moradias das classes populares. Sendo o ambiente construído uma mercadoria geograficamente ordenada, complexa e composta, estas transformações e renovações têm levado à substituição destes antigos usos por outros mais condizentes com os processos de acumulação por urbanização.

Ao longo da pesquisa, pudemos olhar para o Parque Madureira como um exemplo deste processo. Sendo hoje um dos maiores espaços públicos de lazer da cidade, criado em uma região tida como das mais quentes e densamente construídas. O emprego de uma tecnologia mais avançada, articulado pela gestão municipal junto à concessionária de energia em uma conjuntura favorável a grandes intervenções urbanas, permitiu sua implantação na “terra que surgiu” e levou à remoção da antiga Vila das Torres. Compreender esta condição de vazio momentâneo levou esta pesquisa a chegar ao Parque Madureira com uma abordagem diferente daquela que vinha sendo dada nos estudos acadêmicos a esta recente intervenção na cidade.

Buscando refletir sobre essa questão, o Parque Madureira foi estudado aqui como caso exemplar e sobre o qual busquei conhecer como se deu sua formação, quais os caminhos dos processos decisórios, quais as ações dos agentes produtores do espaço urbano que levaram à sua realização, e através dos conflitos compreender como este projeto se insere no processo de exclusão das classes populares das áreas de interesse do capital para a acumulação pela urbanização.

Apesar de a princípio ter meu olhar voltado para o processo que deu origem a este espaço público, ao longo da pesquisa tornou-se cada vez mais importante dedicar atenção às contradições envolvidas neste objeto. Sendo assim, as visitas ao Parque Madureira foram essenciais para tornar mais clara a minha apreensão do objeto. Ao passo que, ao estudar as ações dos grandes agentes e os arranjos políticos

envolvidos, o Parque Madureira é passível de longas e duras críticas negativas se temos como horizonte a produção de cidades socialmente mais justas. No entanto, o grande número de moradores da Zona Norte e da Baixada Fluminense que utilizam o Parque frequentemente, a repercussão positiva na mídia e sua identificação no senso comum popular como um projeto bem-sucedido dentre tantos “elefantes brancos” que surgiram no mesmo período demandaram esta atenção especial. Se pensarmos o Parque como espaço qualificado de lazer para as classes populares moradoras do subúrbio carioca ele parece ganhar legitimidade por contribuir para a melhoria da qualidade de vida urbana. Entretanto, como seria possível creditar validade irreparável a este projeto na medida em que entendemos o espaço da cidade como arena de luta do trabalhador para controlar as condições de sua existência contra as diversas formas de exploração e apropriação cotidianas? Entramos então no universo de contradições da discussão do lazer sob o entendimento de que “a dicotomia entre o viver e o trabalhar é, ela própria, uma divisão artificial imposta pelo sistema capitalista”. Como colocado por Harvey,

Talvez o fato único mais importante a ser considerado é que o capitalismo industrial, pela reorganização do processo de trabalho e pelo advento do sistema fabril, força a separação entre local de trabalho e local de reprodução e consumo. A necessidade de reprodução da força de trabalho é assim traduzida num conjunto específico de atividades de produção e consumo dentro da unidade familiar, numa economia doméstica que, sé quiser funcionar bem, requer valores de uso sob a forma de ambiente construído. (HARVEY, 1982, P.7)

FIGURA 27: Registros de atividades de lazer no Parque Madureira.



Fonte: Elaboração da autora, a partir de acervo próprio.

**FIGURA 28:** O uso da praia artificial e seu entorno



Fonte: Elaboração da autora, a partir de acervo próprio.

Esta foi então uma das limitações da pesquisa que, estruturada para refletir sobre o processo de transformação e renovação que implicou na criação do Parque Madureira, parece não possibilitar a análise adequada de todas as contradições suscitadas. Compreendo que somente um estudo mais aprofundado sobre as formas de apropriação do Parque pelas classes populares poderia lançar bases férteis para a discussão, tratando de questões como em que medida o espaço do Parque promove ou permite que existam nele usos que fortaleçam as redes sociais locais ou as manifestações culturais, tão exploradas pelas peças publicitárias como tradições que fortalecem a marca “Madureira”.

A partir da formulação teórica realizada e tendo em vista a questão central que se colocou à pesquisa, as apropriações analisadas de forma mais detida foram aquelas promovidas pelos grandes agentes produtores do espaço urbano e suas relações de poder exercidas neste território singular da cidade. Sendo um “projeto político, projeto de governo”, as apropriações desta intervenção para o aumento do capital político também receberam destaque na análise.

A breve análise sobre a evolução urbana da região de Madureira, que marca o início da segunda parte do texto, nos possibilitou conhecer como a interação entre Estado e agentes locais historicamente buscam determinar as intervenções urbanísticas de grande escala, como a implantação de novos ramais ferroviários ou do grande mercado popular de Madureira. Dentre os agentes locais, os grandes fazendeiros no século XIX e os comerciantes até o final do século passado ocuparam lugar de destaque nestas articulações, buscando direcionar estas intervenções para as suas necessidades mais prementes. O marcante episódio do incêndio do Mercado de Madureira e sua reconstrução pode ser lido como um caso emblemático que evidencia tais articulações.

Foi por meio de uma mobilização da associação de comerciantes de Madureira, registrada no documento “Propostas de Ações e Intervenções Urbanas para Revitalização do Centro Comercial de Madureira”, que teve andamento a elaboração do primeiro estudo urbanístico que propunha o remanejamento das linhas de transmissão de energia na região, dando espaço a novos usos. Apesar de sinalizar a inovadora possibilidade de implantação de uma nova área verde no terreno “liberado” pelo remanejamento das torres, a proposta apresentada no estudo preliminar feito pela Prefeitura tinha suas atenções voltadas para atender as demandas apresentadas pela associação comercial, com objetivos como “fortalecimento do centro de comércio

e serviço de Madureira” e “melhoria da mobilidade interna na região central da XVRA-Madureira” (2000, p.4). Como sugestão de arranjo que garantiria a viabilidade financeira da intervenção proposta, o estudo propunha a realização de uma Operação Urbana Consorciada. Já para as famílias moradores de Vila das Torres, era proposta a relocação em novos edifícios residenciais implantados no terreno liberado.

A proposta apresentada neste estudo preliminar circulou por diversos setores da administração municipal, sem ganhar o destaque que garantisse seu desenvolvimento e sua posterior implementação. Somente com o início da gestão de Eduardo Paes como Prefeito da cidade do Rio de Janeiro a proposta de intervenção em Madureira para a criação de uma nova área livre retorna aos holofotes. O governo de Eduardo Paes foi marcado por singularidades, tendo destaque aqui o amplo processo de reordenamento do ambiente construído, justificado pelos grandes eventos internacionais realizados na cidade. Neste período, houve o aprofundamento da segregação urbana com o aumento expressivo do preço do solo urbano, com ampla produção periférica de habitações pelo PMCMV e uma grande “onda de remoções” que atingiu dezenas de milhares de famílias das áreas mais dinâmicas abrangidas pelo “boom imobiliário” de então.

A proposta de criação do Parque Madureira insere-se neste quadro, sendo um dos principais investimentos realizados pelo poder público na região de Madureira durante a gestão de Eduardo Paes, imerso no “novo modo de planejar e fazer cidades” colocado pelo planejamento estratégico. Recorrendo à discussão apresentada por Vainer, Oliveira e Novais (2012) sobre os grandes projetos urbanos, mantemos então nossos olhares atentos para a condição do Parque Madureira enquanto grande projeto urbano, a sua capacidade de provocar rupturas (institucionais, urbanísticas, políticas, simbólicas, escalares etc) e também dando destaque às possíveis “continuidades”.

Ao analisarmos o Parque Madureira como um dos grandes investimentos materiais em Madureira no período recente, percebemos a sua necessária articulação com investimentos simbólicos promovidos por ações da Prefeitura do Rio de Janeiro que, reiteradamente, deram destaque a esta área da cidade. Consolidou-se a marca “Madureira”, associada à valorização de representações simbólicas, características socioculturais e instituições que passaram a compor o imaginário social que hoje temos sobre “Madureira”. Estes investimentos simbólicos atravessaram desde ações normativas até produções audiovisuais e incentivos públicos ao fortalecimento de manifestações culturais locais que se alinhavam com a imagem proposta para o bairro.

Somados aos grandes investimentos materiais realizados na região de Madureira (tendo a TransCarioca como grande destaque, por sua dimensão e os diversos diálogos como Parque), os investimentos simbólicos demonstram a inserção de Madureira no “Rio competitivo”. Voltados para a cultura como meio de desenvolvimento econômico (em detrimento da valorização da cultura como processo social), estes investimentos alinharam-se com a “espetacularização” das cidades contemporâneas e com a necessidade da criação de slogans como parte do marketing urbano para a garantia da competitividade do Rio de Janeiro no circuito global de cidades. Acionando a dicotomia das fronteiras simbólicas em “Zona Norte” e “Zona Sul” (CARNEIRO, 2009), estes investimentos foram reiteradamente utilizados pela gestão de Eduardo Paes como demonstrações da “integração da cidade” e da isonomia da distribuição dos recursos, em contraposição ao histórico direcionamento das políticas públicas para as áreas de interesse dos grandes agentes do mercado imobiliário formal.

Sob este aspecto, ao analisarmos o Parque enquanto projeto arquitetônico e paisagístico, podemos perceber serem acionadas diversas estratégias de apoio ao marketing urbano, demonstrando o alinhamento do Parque com a prerrogativa do Planejamento Estratégico da criação de cenários e espaço espetaculares, dentre as quais é possível destacar a grande escultura dos aros olímpicos dispostos a cima de uma “queda d’água”, os lagos com chafarizes em formato dos aros olímpicos e “praia artificial”, com uma grande área de quedas d’água que tem em seu piso o símbolo comemorativo dos 450 anos da cidade do Rio de Janeiro. Nestes casos, assim como no Parque de maneira geral, há uma clara preocupação estética em relação às imagens que serão consumidas e vendidas.

Para a criação do Parque Madureira foram dispendidas volumosas verbas do orçamento municipal, o que atribui singularidade a esta intervenção se comparada ao leque de grandes obras realizadas no mesmo período. Em uma “troca” com a Light, na qual “você me dá o terreno, eu faço a compactação da rede”, à Prefeitura coube o investimento na compactação das linhas de transmissão e, com isso, ganhou em troca a “terra que surgiu”. A dificuldade no levantamento de informações a respeito da estrutura fundiária, do arranjo financeiro e das articulações dos principais agentes na viabilização do Parque Madureira destacaram a falta de transparência e a inexistência da participação popular, essenciais ao controle social. Resgatando a crítica elaborada por Fix (2001, 2009), os projetos elaborados no âmbito do planejamento estratégico

possuem temporalidades e pressupostos incompatíveis à participação popular, e assim, podemos olhar para o caso do Parque Madureira. Apesar da criação do Parque aparecer no discurso da gestão de Eduardo Paes como resposta ao “merecimento” da população, não houve ao longo de sua elaboração qualquer ação que visasse a participação direta e efetiva. Por sua vez, a implantação do Parque promoveu a remoção de milhares de famílias que até então residiam na “terra que surgiu”. Sobre este processo têm-se ainda menos informações e abertura ao diálogo com os gestores municipais.

Ocupando o espaço remanescente entre o eixo ferroviário e a faixa de terra sob domínio da Light, a favela de Vila das Torres teve seu início ainda na década de 1960, acompanhando o crescimento das favelas no entorno das áreas industriais na cidade do Rio de Janeiro. Sua relação com a faixa ocupada pelas torres de transmissão dava-se pelo trabalho em grandes hortas urbanas, com colheitas que abasteciam o mercado local e eram fonte de renda para parte das famílias, e pela estrita proibição do uso para moradia. Como levantado ao longo da pesquisa, este vazio sob as torres de transmissão que marcam as paisagens por onde passam é mantido pela concessionária de forma impositiva e, por vezes, punitiva, com remoções forçadas sem a participação de órgãos públicos comprometidos com a garantia do direito à moradia.

O primeiro contato dos moradores de Vila das Torres com o projeto do Parque ocorreu em 2009, em um evento com sambistas, promovido por Eduardo Paes (que viria a assumir o cargo de Prefeito no ano seguinte) e com a presença de representantes de duas das maiores empresas do setor imobiliário carioca como convidados. Neste evento houve o anúncio de que os moradores estariam contemplados pelo projeto com o seu reassentamento no local. Apesar da expectativa criada, os moradores de Vila da Paz foram inseridos na “onda de remoções” que marcou as gestões de Eduardo Paes.

Apesar do processo de transformação disponibilizar terra urbana bem localizada e a baixo custo, não foram acionados instrumentos urbanísticos ou políticas públicas que garantissem a manutenção dos moradores de Vila das Torres em condições adequadas de moradia e a preservação de seus vínculos com a agricultura urbana e as redes sociais pré-existentes. Com isso, aos antigos moradores de Vila das Torres coube o “ônus” da intervenção que traria a melhoria da qualidade de vida àqueles que ali podem viver ou acessar. Para além da remoção, também não houve

no período recente políticas significativas de produção de habitação de interesse social na região de Madureira. As unidades habitacionais lançadas recentemente e fruto da produção empresarial beneficiam-se dos novos índices urbanísticos que permitem a produção de “condomínios-clubes” como produtos imobiliários inovadores, que servem ao mesmo perfil socioeconômico dos moradores da área formal de Madureira, não sendo uma solução alternativa de moradia às famílias removidas de Vila das torres.

Analisando o caminho dos processos decisórios que levaram ao Parque Madureira como temos hoje, destacou-se a participação de Eduardo Paes, partindo dele decisões como a de não produzir novas habitações no terreno disponibilizado pela compactação das torres de transmissão. A relação de Paes com a região de Madureira como seu reduto eleitoral foi sendo consolidada ao longo do andamento da obra do Parque Madureira, um dos projetos carros-chefes de sua gestão. O desenvolvimento do projeto em curtos trechos favoreceu o alinhamento do cronograma da obra do Parque e os tempos da política municipal. Na grande mídia houve ampla cobertura das diversas inaugurações dos trechos e equipamentos do Parque, nas quais Paes teve protagonismo, acompanhado de figuras públicas e atores locais como grandes nomes da Portela e do Império Serrano.

Podemos então considerar que a força dos agentes locais, a estratégia de consolidação de uma grande base eleitoral e o recurso discursivo de legitimação do grande volume de investimentos públicos nas áreas olímpicas e na zona sul da cidade foram determinantes no processo de transformação que levou à criação do Parque Madureira. Entretanto, não podemos desconsiderar o poder do circuito secundário do capital no Rio de Janeiro de nortear as ações estatais. Apesar de não despontar como uma das grandes frentes de expansão do mercado imobiliário e não contar com o “efeito UPP” para a valorização imobiliária, a região de Madureira manteve-se em destaque nas pautas do mercado imobiliário cobertas pela grande mídia ao longo da gestão de Eduardo Paes. Como nova mercadoria imobiliária ofertada, o modelo dos “condomínios-clubes” foi predominante nos lançamentos da produção empresarial na região de Madureira no período em análise. A margem de lucro alcançada foi acrescida ainda pelo processo de transformação do uso do solo, com a ressignificação da região de “Madureira”, agora como marca que valoriza, contando com o Parque e o corredor de BRT da TransCarioca, obras recorrentemente acionadas nos anúncios publicitários dos lançamentos imobiliários pesquisados.

Neste período, a produção empresarial habitacional teve como protagonistas na região de Madureira empresas construtoras e incorporadoras com grande escala de operação no mercado regional e nacional. Em grande parte, os produtos por elas anunciados eram voltados ao “segmento econômico”, inseridos no PMCMV, e distribuíam-se ao longo do corredor da TransCarioca. Analisando a dinâmica imobiliária local por meio de dados de licenciamento de imóveis e dados produzidos pela ADEMI, foi possível perceber que o Parque não teve neste setor a dimensão da repercussão noticiada na mídia ou dita como desejável pelos gestores públicos entrevistados. Entretanto, mesmo que de forma mais branda (e pouco expressiva se comparada às demais frentes de expansão imobiliária), os investimentos recentes na região de Madureira parecem refletir na dinamização do mercado imobiliário na região.

Diante desta breve sistematização das análises desenvolvidas ao longo desta pesquisa, recorro aqui então às formulações de Brito (2016) para uma breve reflexão sobre os limites ao controle dos processos sócio-históricos. Tratando sobre o “ciclo olímpico” e o importante volume de investimentos mobilizados para a produção do ambiente construído na cidade do Rio de Janeiro neste período, o autor chama atenção para o fracasso de alguns planos políticos que pareciam vir sendo traçados.

É revelador das contradições desse processo que, no fim do ciclo olímpico, a presidente tenha sido afastada, o governador (interino) tenha decretado calamidade pública no Estado e não consiga pagar os servidores, o presidente da escola de samba Portela tenha sido assassinado, o administrador do Parque não se elegeu vereador e o prefeito, maior nome ligado ao período e às intervenções aqui tratadas, não tenha conseguido transferir seu capital político de outrora ao seu candidato à sucessão, seu secretário de governo, Pedro Paulo Teixeira. (BRITO, 2016, p.343)

Desde que Brito realizou esta pesquisa, outros eventos podem ser somados a esta lista como a prisão do secretário de obras do período por desvio de verbas em obras públicas e o assassinato do presidente da associação de moradores de Madureira, possivelmente em uma disputa com a milícia. Com a derrota do candidato à sucessão de Paes tivemos também a eleição de Marcelo Crivella para prefeito da cidade, filiado ao Partido Republicano Brasileiro (PRB), bispo (atualmente licenciado) da Igreja Universal do Reino de Deus (IURD), sobrinho de Edir Macedo (fundador e líder da IURD e proprietário do conglomerado de mídia Grupo Record).

Atualizações como estas são indispensáveis para a compreensão do processo de mudança que ocorre na cidade e no Parque Madureira. Considerando que a pesquisa de campo foi realizada já no início do mandato do novo prefeito, estas

mudanças foram sendo percebidas a cada nova visita ao Parque e nas tentativas de entrevistas com os gestores da antiga administração.

O profundo vínculo do Parque Madureira com a antiga gestão e em especial com a figura política de Paes pode ser vista como uma das motivações para a pequena visibilidade dada à inauguração do seu último trecho, no início de 2018<sup>162</sup>. Podemos arriscar dizer que a conclusão das obras do Parque, se ocorrida durante a gestão de Eduardo Paes ou no mandato de um sucessor político, teria ampla repercussão e seria bastante festejada. Este forte vínculo parece limitar os ganhos políticos da nova gestão em ações que envolvam este projeto, reduzindo as possíveis motivações da gestão para manter e promover o uso do Parque. Esta questão foi recorrente no diálogo com os frequentadores do Parque, sendo especialmente associada a algumas mudanças ocorridas já na gestão municipal e que parecem indicar um futuro pouco próspero ao Parque, como: a intermitência das ações de manutenção (desde seus jardins até sistemas elétricos) e do funcionamento de equipamentos populares como a “praia artificial” (por pequenos períodos e em dias restritos).

Uma mudança significativa para o funcionamento do Parque Madureira deu-se na substituição do seu gestor, cargo ao qual cabe as decisões relativas ao cotidiano do Parque e que vem sendo ocupado por indicações políticas. O novo gestor do Parque, Valmir Fausto Araújo, no cargo desde junho de 2017, é advogado e filiado ao mesmo partido de Marcelo Crivella, PRB. Valmir substitui hoje Claudio Barbosa Cassetti, ex-assessor de Eduardo Paes e candidato a vereador nas eleições de 2016 como “Cassetti do Parque Madureira”, participando da composição partidária que trazia o candidato à sucessão de Eduardo Paes na prefeitura, Pedro Paulo.

Como parte das atribuições dadas ao gestor está a permissão e o cadastramento daqueles interessados em trabalhar com comércio ambulante no Parque. Em minhas conversas com estes trabalhadores, destacou-se a reclamação da nova gestão por ter tornado o processo mais demorado e ter passado a exigir o cadastro de Microempreendedor Individual (MEI). Esta exigência em muito destoa da condição destes trabalhadores que, em grande parte, utilizam as mercadorias e os

---

<sup>162</sup> Tentei conhecer a data da inauguração em minhas idas a campo e pela mídia, porém nenhuma notícia foi veiculada sobre isso e nem mesmo os agentes da Guarda Municipal que atuavam no Parque sabiam me dizer o dia previsto.

“carrinhos” de pontos comerciais de Madureira (como sorveterias e lanchonetes), recebendo como pagamento parte da venda do dia. Como colocado por Machado da Silva (2017), a política de registro do antigo “trabalhador por conta própria” como MEI insere-se na ideologia do empreendedorismo, onde a desproteção do trabalho é formalizada, como uma “informalidade ‘juridificada’ na forma do empreendedorismo”. Temos então vendedores de picolés como Selmo Augusto, morador de Marechal Hermes (com quem conversei em visita ao Parque e que foi entrevistado pelo jornal O Globo), que vendem mercadorias de outros com ganhos irrisórios (cada picolé é vendido a três reais, sendo um real o lucro de Selmo, com expectativa de venda de 100 a 150 picolés em um dia de trabalho nos finais de semana no Parque), sem a proteção do vínculo trabalhista, mas que são “empreendedores de si mesmos”, “cadastrados” e uniformizados para trabalhar no Parque Madureira. Em minhas visitas a campo, esta reclamação acabava por ser associada à carência de manutenção pela qual o Parque vem passando e, com isso, à possível predileção do novo prefeito a projetos executados em sua gestão. Entretanto, apesar da vigilância constante dos agentes da Guarda Municipal, estas restrições às atividades comerciais são comumente transgredidas ou toleradas em alguns arranjos como os “camarotes” (pontos de comércio de lanches em imóveis confrontantes do Parque) e a venda de bebidas pela grade lateral do Parque, em geral por jovens adolescentes.

**FIGURA 29:** “Camarotes” e os trabalhadores ambulantes cadastrados



Fonte: Elaboração da autora<sup>163</sup>.

Outras mudanças na gestão do Parque parecem refletir uma vigilância moral sobre os usos considerados próprios e impróprios. Diante das extensas discussões que vêm sendo travadas com o novo prefeito a respeito da influência de sua inserção na IURD sobre as decisões (como a adoção de restrições a manifestações populares),

<sup>163</sup> Elaboração da autora a partir de acervo próprio e imagem disponível em: <https://extra.globo.com/noticias/economia/verao-menos-urreal-itens-da-estacao- ficam-mais-baratos-neste-ano-22261644.html>.

algumas novas normas do Parque parecem caber neste mesmo quadro. Atualmente, diversos pontos do Parque possuem placas de sinalização (que não seguem a identidade visual adotada pelo Parque até então) indicando novas proibições, dentre elas a proibição do uso de roupas de banho por pessoas maiores de 10 anos. Apesar desta restrição, no Parque diversos adultos e adolescentes se banham e ficam ao sol usando roupas de banho.

**FIGURA 30:** Banho como atividade de lazer no Parque



Fonte: Elaboração da autora, a partir de acervo próprio.

Apesar do descontentamento e das perspectivas negativas dos frequentadores do Parque em relação à nova gestão de Crivella, no discurso oficial da prefeitura o Parque Madureira vem sendo tratado como um caso de sucesso, exemplar para outras áreas da cidade. Como primeiro exemplo deste posicionamento da nova gestão temos a proposta de criação de um parque em Campo Grande (zona oeste da cidade) que, de acordo com o novo prefeito, tem seu projeto “inspirado no Parque

Madureira”<sup>164</sup>. Em algumas reportagens na grande mídia a respeito de novo projeto, a semelhança entre os parques é apontada também pela “motivação política” de alinhar as zonas de maior votação à localização da intervenção, no caso de Crivella a zona oeste e no caso de Paes a região de Madureira. Já em 2018, com a repercussão negativa da proposta de “verticalização” da favela de Rio das Pedras e, em seguida, com as diversas críticas em relação à intervenção federal sobre a segurança pública na cidade do Rio de Janeiro levando à possível intensificação dos conflitos armados nas áreas mais vulneráveis da cidade, a gestão municipal passou a dar visibilidade à intenção de realizar obras e projetos urbanísticos em algumas das maiores favelas da cidade. Nestes anúncios, o exemplo do Parque Madureira tem sido acionado como referência, um “parque modelo”<sup>165</sup>, aos parques propostos na favela da Maré, o “Parque Maré”<sup>166</sup>, e na Cidade de Deus. Nos anúncios destes novos projetos, quando se faz referência ao “padrão” ou ao “modelo” do Parque Madureira, aciona-se a representação do Parque como área livre verde que implica na melhoria da qualidade de vida da população com diversas opções de equipamentos para o lazer.

Para estes novos parques propostos (na Maré, na Cidade de Deus e em Campo Grande), não é tomado como referência, entretanto, o arranjo tecnológico envolvido para a formação do grande vazio linear que viabilizou a criação do Parque Madureira. Por sua vez, apesar de não acionar esta referência, outro projeto da nova gestão possui algumas semelhanças com o que foi realizado para a criação do Parque Madureira. O projeto “Rio sem muros”<sup>167</sup>, de acordo com os anúncios feitos pela prefeitura à grande mídia, propõe que parte do ramal ferroviário que vai da Central do Brasil até o bairro de Santa Cruz (zona oeste da cidade) seja “enterrado”, passando a funcionar como subterrâneo e liberando o terreno anteriormente ocupado pelos trilhos para novos usos. Como parte desta proposta, foi lançada uma chamada de Manifestação de Interesse da Iniciativa Privada (MIP) para estudos de viabilidade técnica, financeira e econômica com o objetivo de “revitalizar” o trecho entre as estações Central do Brasil e Maracanã, com a criação de uma plataforma sobre os

---

<sup>164</sup> Disponível em: <https://oglobo.globo.com/rio/crivella-quer-parque-em-campo-grande-inspirado-no-de-madureira-21979616>. Acesso em 15 de março de 2018.

<sup>165</sup> Disponível em: <https://vejario.abril.com.br/cidades/crivella-anuncia-novos-projetos-na-cidade-de-deus/>. Acesso em 7 de março de 2018.

<sup>166</sup> Disponível em: <https://odia.ig.com.br/rio-de-janeiro/2018/03/5524546-prefeito-anuncia-construcao-do-parque-mare-nos-moldes-do-espaco-de-madureira.html>. Acesso em 22 de março de 2018.

<sup>167</sup> Disponível em: <http://www.rio.rj.gov.br/web/quest/exibeconteudo?id=7042454>. Acesso em: 23 de abril de 2018.

trilhos por meio de uma parceria público-privada. Segundo a empresa Olympic City Group (um dos maiores grupos imobiliários da Rússia, que respondeu positivamente à MIP), a parceria estabelecida com a prefeitura da cidade do Rio de Janeiro possibilitaria utilizar esse “novo terreno” para construir “de tudo”: “Por exemplo, podemos construir casas no projeto Minha Casa, Minha Vida ou apartamentos de altíssimo nível. Cabe tudo. Podemos fazer shoppings. Precisamos da colaboração do Rio para juntos criarmos uma nova cidade em cima dos trilhos”<sup>168</sup>. Mais uma vez, assim como se deu no processo de implantação do Parque Madureira, parece “surgir” um grande terreno disponível a novos usos mais adequados à produção capitalista do espaço urbano a partir do emprego de avanços tecnológicos.

A partir deste breve apanhado de alguns dos novos projetos propostos para a cidade do Rio de Janeiro, acredito que podemos então considerar como um dos indicativos da relevância da pesquisa aqui apresentada esta possibilidade de compreender e analisar de forma crítica um conjunto de intervenções (em curso e propostas) a partir de uma formulação teórica que permite a leitura destes casos como exemplos de um processo comum. Extrapolamos a chave analítica que contrapõem a especulação imobiliária à produção de habitação de interesse social ao buscar compreender as diversas camadas e contradições que compõem os processos de renovação e transformação do ambiente construído em nas grandes cidades brasileiras, das quais o Rio de Janeiro torna-se caso emblemático pela crise em que mergulha após o “ciclo olímpico”. Com isso, parece-me que ganhamos mais elementos para compreender os caminhos dos processos decisórios e chegar mais próximo do entendimento sobre o que tem norteado os investimentos públicos e a definição de novo usos.

Como contribuição à constante luta travada nas cidades brasileiras em prol da garantia do direito à moradia e à cidade, esta pesquisa buscou também lançar luz sobre uma gama de “vazios” que por vezes passaram despercebidos na histórica reivindicação pela destinação de terras ociosas para a provisão habitacional. Projetos como o Parque Madureira expõem a dita ausência de grandes terrenos livres em áreas centrais como um “falso problema”. Como exposto, terrenos podem “surgir” sob conjunturas “adequadas”.

---

<sup>168</sup> Disponível em: <https://oglobo.globo.com/rio/empresario-russo-assina-carta-de-intencao-para-revitalizar-linha-ferrea-entre-central-o-maraicana-22123000>. Acesso em 15 de março de 2018.

Pretendo com estas considerações finais reforçar que ao longo desta pesquisa busquei manter-me livre da expectativa precipitada (que por vezes aparecia como uma armadilha) de almejar ter como uma das respostas da pesquisa a avaliação do Parque Madureira como “bom”, “ruim” ou se teria “valido a pena” apesar do ônus que esta intervenção trouxe junto. Visibilizar as contradições deste processo de transformação em uma região tão complexa e de elevada densidade social como Madureira, e ter como exercício constante expor as bases dos meus julgamentos enquanto pesquisadora mostrou-se como um instrumento eficaz para evitar tal expectativa.

Vislumbro ainda que essas mesmas contradições e os conflitos explicitados ao longo do processo decisório que levou à criação do Parque abram espaço para diversas possibilidades de desdobramento para pesquisa. Um deles, aqui já apontados, é o aprofundamento sobre a apropriação popular do Parque Madureira, que pode alimentar ricas discussões que abordem desde o trabalho e a economia popular no subúrbio carioca, até as interações entre este novo espaço público e a cultura popular como processo social. Outra frente de pesquisa que se abre é o aprofundamento sobre a dinâmica imobiliária desta região da cidade e as implicações trazidas pelo grande volume de investimento público do qual o Parque é parte.

Como reforçado por Maricato ao longo de sua obra aqui referenciada, faz-se necessário romper as fortes barreiras que protegem alguns dos principais fundamentos da sociedade brasileira pautada no patrimonialismo. Portanto, é comum aos desdobramentos desta pesquisa por mim ansiados a intenção de contribuir para a difícil discussão sobre a subsunção da propriedade privada à sua função social, tendo em vista a produção de cidades mais justas.

## REFERÊNCIAS

- ABRAMO P.; MARTINS, M. A. **Análise das transações imobiliárias na cidade do Rio de Janeiro, no período 1968 -1995**. Rio de Janeiro: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, Secretaria Municipal de Urbanismo, convênio Instituto Pereira Passos e IPPUR/UFRJ, maio de 2001. (Col. Estudos Cariocas). Disponível em: [http://portalgeo.rio.rj.gov.br/estudoscariocas/download/2324\\_Análise%20das%20transações%20imobiliárias%20na%20cidade.pdf](http://portalgeo.rio.rj.gov.br/estudoscariocas/download/2324_Análise%20das%20transações%20imobiliárias%20na%20cidade.pdf). Acesso em 08 de abril de 2018.
- ALMEIDA, R. P.; MONTE-MOR, R. L. de M. **Renda da terra e o espaço urbano capitalista contemporâneo**. Revista de Economia Política 37 (2), 2017
- ANDRADE, L. S. da. **Favela-Bairro**. Espaço e Crítica: Projeto Urbanização. Em: AU – ARQUITETURA E URBANISMO. Edição 78. São Paulo: ed. Pini, junho de 1998. Disponível em: <http://piniweb17.pini.com.br/construcao/noticias/favela-bairro-84614-1.aspx>
- ARRUDA, A. M. V. de. **Os vazios urbanos na cidade de Campo Grande**. Relatório final do Projeto de Extensão Estudo dos vazios urbanos em Campo Grande. Campo Grande, 2016.
- BALTAZAR, A. P.; MACIEL, A. P. **Vacância imobiliária na Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH): mobilização do estoque vago para promoção de habitação de interesse social (HIS)**. Seminário Internacional de Curitiba: Ateliês de Projeto Urbano, Curitiba, 2010.
- BECKER, H. **Métodos de Pesquisa em Ciências Sociais**. Hucitec, São Paulo, 1993
- BENCHIMOL, J. L. **Pereira Passos: um Hausmann Tropical**. A renovação urbana na cidade do Rio de Janeiro no início do século XX. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal de Cultura, Departamento Geral de Documentação e Informação Cultural, 1992.
- BONI, V.; QUARESMA, S. J. **Aprendendo a entrevistar: como fazer entrevistas em Ciências Sociais**. Revista Eletrônica dos Pós-Graduandos em Sociologia Política da UFSC. Vol. 2 nº 1 (3), janeiro-julho/2005, p. 68-80.
- BORDE, A. **Vazios projetuais da área urbana central do Rio de Janeiro: o avesso dos projetos urbanos?** In: I ENANPARQ I Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, 2010, Rio de Janeiro. ANAIS – I ENANPARQ – Arquitetura, Cidade, Paisagem e Territórios: percursos e prospectivas. Rio de Janeiro: Ananparq, 2010.
- BOURDIEU, P. **El oficio de sociólogo** / Pierre Bourdieu, Jean-Claude Chamboredon y Jean-Claude Passeron.- 1ª ed.- Buenos Aires: Siglo XXI Editores Argentina, 2002.
- BRASIL. Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001. **Estatuto da Cidade e Legislação Correlata**. 2. ed., atual. Brasília: Senado Federal, 2002. 80 p.

CANO, I; DUARTE, T. **“No sapatinho”**: a evolução das milícias no Rio de Janeiro (2008-2011). Rio de Janeiro: Fundação Heinrich Böll, 2012

CANO, I.; BORGES, D.; RIBEIRO, E. (org.). **Os donos do morro**: uma avaliação exploratória do impacto das Unidades de Polícia pacificadora (UPPs) no rio de Janeiro. São Paulo: fórum brasileiro de segurança pública; Rio de Janeiro; LAV/UERJ, 2012.

CARDOSO, A. L.; NUNES JUNIOR, D. R.; ARAÚJO, F. S.; SILVA, N.F.; ARAGÃO, T. A.; AMORIM, T. P. **Minha Casa Minha Sina**: implicações da recente produção habitacional pelo setor privado na Zona Oeste da cidade do Rio de Janeiro, in CARDOSO, Adauto Lucio (org.) O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais. Rio de Janeiro, Letra Capital, 2013.

CARDOSO, A. L.. **Mercado Imobiliário e Segregação**: a cidade do Rio de Janeiro. In: Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro. (org.). O Futuro das Metrôpoles: desigualdades e governabilidade [recurso eletrônico]. 2ªed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015, v. 1, p. 319-350.

CARDOSO, A. L.; JAENISCH, S. T. **Mercado imobiliário e política habitacional nos governos de Lula e Dilma**: entre o mercado financeiro e a produção habitacional subsidiada. In: XVII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, São Paulo, 2017.

CARNEIRO, S. de Sá. **Rio, zona norte e zona sul: fronteiras para além dos estigmas**. In: “Cidades, olhares, trajetórias” / Sandra de Sá Carneiro, Maria Josefina Gabriel Sant’Anna (organizadoras). - Rio de Janeiro: Garamond, 2009.

CASTRO, L. G. R. **Operações urbanas em São Paulo**: interesse público ou construção especulativa do lugar? Tese de Doutorado. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2006.

CHINELLI, F.; MACHADO DA SILVA, L. A. **O vazio da Ordem**: relações políticas e organizacionais entre as escolas de samba e o jogo do bicho. Revista do Rio de Janeiro nº 1 [5]. Rio de Janeiro: UERJ/CEP-Rio, 1993, p. 42-52

CYMROT, Danilo. **A criminalização do funk sob a perspectiva da teoria crítica**. 2011. Dissertação (Mestrado em Direito Penal) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011. Acesso em: 2018-01-30.

DEZOUZART CARDOSO, E. **Estrutura Urbana e Representações**: a invenção da Zona Sul e a construção de um novo processo de segregação espacial no Rio de Janeiro nas primeiras décadas do século XX. Geotextos (Salvador), v. 1.6,N1, p. 73-88, 2010.

DE SOUZA, R. S. **Espaço e Comunidade em face de grandes projetos públicos**: o deslocamento involuntário de moradores/agricultores de Vila das Torres, Madureira (Rio de Janeiro). Dissertação de mestrado pelo Instituto de Ciências Humanas e Sociais da Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro (UFFRJ), 2015.

DE SOUZA, R.; ARRUDA, J.; MARY, W. **Espaço e comunidade em face de grandes projetos públicos: conflitos e resistência em face da ação governamental.** Revista de Direito da Cidade, 8, fev. 2016. Disponível em: [www.epublicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/19073](http://www.epublicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/19073). Acesso em: 02 Set. 2017.

COMITÊ POPULAR - Comitê Popular da Copa e Olimpíadas do Rio de Janeiro. **Megaeventos e violações dos direitos humanos no Rio de Janeiro.** 2015. Disponível em: [http://rio.portalpopulardacopa.org.br/?page\\_id=2972](http://rio.portalpopulardacopa.org.br/?page_id=2972). Acesso em 10 ago. 2016.

FAULHABER, L. A. **Rio Maravilha: práticas, projetos políticos e intervenção no território no início do século XXI.** Niterói, 2012.

\_\_\_\_\_. **Jogo Imobiliário Carioca.** Dissertação apresentada ao curso de Mestrado do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ. Rio de Janeiro, 2016.

Fix, M., **Parceiros da exclusão: duas histórias da construção de uma "nova cidade" em São Paulo: Faria Lima e Água Espreiada.** São Paulo: Boitempo Editorial, 2001.

FIX, M., **Uma ponte para a especulação** – ou a arte da renda na montagem de uma cidade global. Caderno CRH, v.2, n. 55 (2009)

FREITAS, C. S. **Megaeventos e informalidade urbana.** Discutindo o direito à cidade em Fortaleza. Arqtextos, São Paulo, ano 16, n. 186.00, Vitruvius, nov. 2015 <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arqtextos/16.185/5832>>.

GALIZA, H; VAZ, L. F.; PEREIRA DA SILVA, M. L. **Grandes Eventos, Obras e Remoções na Cidade do Rio de Janeiro, do Século XIX ao XXI.** In: INTERNATIONAL CONFERENCE ON MEGA-EVENTS AND THE CITY, II, Rio de Janeiro, 2014. Anais... Rio de Janeiro: IPPUR, 2014

GONÇALVES, P. M. R. Rua Sacadura Cabral e Zona Portuária: uma viagem no espaço e tempo rumo à Maravilha. Revista do Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro n.6, 2012, p.231-246

HARVEY, D. **A Justiça Social e a Cidade.** São Paulo: Hucitec. 1980

\_\_\_\_\_. **O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas.** In: Espaço e Debates nº. 6. São Paulo: NERU/Cortez, 1982.

\_\_\_\_\_. **A Produção Capitalista do Espaço.** São Paulo: Annablume, 2005.

\_\_\_\_\_. **Os Limites do Capital.** São Paulo: Boitempo, 2013.

JACOB, C. R.; HESS, D. R.; WANIEZ, P.; BRUSTLEIN, V. **A geografia do voto nas eleições para prefeito e presidente nas cidades do Rio de Janeiro e São Paulo: 1996-2010.** Rio de Janeiro: Editora PUC-Rio, 2010.

JACQUES, P. B. **Patrimônio Cultural Urbano: Espetáculo contemporâneo?** Revista de Urbanismo e Arquitetura, Salvador, v. 6, n. 1, p. 32-39, 2003. Disponível em: <https://portalseer.ufba.br/index.php/rua/article/view/3229> . Acesso em: 14 out. 2014.

LAGO, L. C. **O que há de novo na clássica dualidade núcleo-periferia: a metrópole do Rio de Janeiro.** In: Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro. (org.). O Futuro das Metrôpoles: desigualdades e governabilidade [recurso eletrônico]. 2ªed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015, v. 1, p. 207-228.

LARANJEIRA, A. A. **Tierra vacante en las ciudades de América Latina.** Desafíos y Oportunidades. Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge. 2004.

LEITE, M. P. **Entre o Individualismo e a Solidariedade:** Dilemas da política e da cidadania no Rio de Janeiro. Revista Brasileira de Ciências Sociais. Vol 15. Nº 44, 2000, p 73-90.

LUCENA, A. J.; PERES, L. F. **Situações de ilhas de calor e espaços de segregação socioambiental:** um estudo de caso na região metropolitana do Rio de Janeiro. The overarching issues of the european space: spatial planning and multiple paths to sustainable and inclusive development. Porto. FLUP, 2015, pp. 189-206

MACHADO DA SILVA, L. A. **Palestra em “Direito à Moradia e as Mudanças na Legislação Urbana”.** Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2017

MACHADO DA SILVA, L. A.; CHINELLI, F. **O vazio da ordem:** relações políticas e organizacionais entre as escolas de samba e o jogo do bicho. Revista do Rio de Janeiro nº 1 [5]. Rio de Janeiro: UERJ/CEP-Rio, 1993, p. 42-52

MARICATO, E. e FERREIRA, J. S. W., 2002. **Operação urbana consorciada:** diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade? In: Osório, L. M. (org) Estatuto da Cidade e reforma urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 215-250.

\_\_\_\_\_. **Estatuto da Cidade:** essa lei vai pegar? Correio da Cidadania, nº252, semana de 7 a 14 de julho de 2001. Disponível em: [http://www.labhab.fau.usp.br/biblioteca/textos/ferreira\\_estatuto.pdf](http://www.labhab.fau.usp.br/biblioteca/textos/ferreira_estatuto.pdf). Acesso em: 10 de agosto de 2017.

MARICATO, E. **As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias.** In: ARANTES, Otília Beatriz Fiori; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos. Coleção Zero à esquerda, Petrópolis, Vozes, 2000.

\_\_\_\_\_. **Erradicar o analfabetismo urbanístico.** Revista FASE, março de 2002.

\_\_\_\_\_. **Questão fundiária urbana no Brasil e o Ministério das Cidades.** 1º Congresso Nacional del Suelo Urbano, Mexico : UNAM, 2005.

\_\_\_\_\_. **Globalização e Política Urbana na Periferia do Capitalismo.** Revista VeraCidade, v. IV, n. 4, março 2009.

MARTINS, R. L. **Mercadão de Madureira:** Caminhos de Comércio. Rio de Janeiro: Condomínio do Entrepasto Mercado do Rio de Janeiro, 2009.

MELO, F. F. **A Zona Portuária do Rio de Janeiro:** antecedentes e perspectivas. Dissertação de mestrado pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (IPPUR), Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), 2003.

MISSE, M. **Mercados ilegais, redes de proteção e organização local do crime no Rio de Janeiro.** Revista de Estudos Avançados, São Paulo, p.139-157. 2007.

NOBRE, E. C. **Do solo criado à outorga onerosa do direito de construir:** a experiência do Município de São Paulo na aplicação de instrumentos de recuperação de valorização fundiária. Anais do XVI ENANPUR. Belo Horizonte: ANPUR, 2015.

OLIVEIRA, N. **Vazios urbanos em Porto Alegre:** uso capitalista do solo e implicações sociais / Naia Oliveira, Tanya M. de Barcellos. – Porto Alegre: Fundação de Economia e Estatística Siegfried Emanuel Heuser, 1989.

PEREIRA DA SILVA, M. L.; ANDRADE, L. S.; CANEDO, J. **As múltiplas faces do Porto do Rio ou onde reside a maravilha:** a riqueza socioespacial da moradia popular. In: Denise Pinheiro Machado; Lilian F. Vaz; Vera F. Rezende (org). Centros urbanos: transformações e permanências. 1aed. Rio de Janeiro: Casa 8/ PROURB, 2012, v. 1, p. 135-160

PINHO, T. A. do. **O capital financeiro imobiliário no Brasil:** O caso da Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha. Dissertação de mestrado pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (IPPUR), Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), 2016.

RIBEIRO, L. C. Q. **Espaço urbano, mercado de terras e produção de habitação.** In: MACHADO DA SILVA, Luiz Antônio (org.). (1982). Solo urbano: tópicos sobre o uso da terra. Rio de Janeiro, Zahar.

RIBEIRO, L. C. Q.; LAGO, L. C. **Reestruturação nas Grandes Cidades Brasileiras:** o modelo centro/periferia em questão. IPPUR – UFRJ, Rio de Janeiro, 1994. Disponível em:  
[http://www.observatoriodasmetropoles.ufrj.br/download/reestruturacao\\_cidades.pdf](http://www.observatoriodasmetropoles.ufrj.br/download/reestruturacao_cidades.pdf). Acesso em: 08 de abril de 2018.

RODRIGUES, J. M. **Condições de mobilidade urbana e organização social do território.** In: Rio de Janeiro [recurso eletrônico]: transformações na ordem urbana / organização e coordenação Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro. - 1. ed. - Rio de Janeiro : Letra Capital; Observatório das Metrópoles, 2015.

ROLNIK, R. **Democracia no fio da navalha:** limites e possibilidades para a implementação de uma agenda de Reforma Urbana no Brasil. Revista Brasileira de

Estudos Urbanos e Regionais, [S.l.], v. 11, n. 2, p. 31, nov. 2009. Disponível em: <<http://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/219>>. Acesso em: 06 ago. 2017. doi:<http://dx.doi.org/10.22296/2317-1529.2009v11n2p31>.

\_\_\_\_\_. **Moinho resiste:** criminalização é usada para eliminar território popular. Blog da Raquel Rolink, publicado em 07 de julho de 2017. Disponível em: <https://raquelrolnik.wordpress.com/2017/07/07/moinho-resiste-criminalizacao-e-usada-para-eliminar-territorio-popular>. Acesso em: 24 de agosto de 2017.

SANTO AMORE, Caio; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz (org.). **Minha casa... e a cidade?** Avaliação do Programa Minha, Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015

SANTOS, M. S. **Mangureira e Império:** A carnavalização do poder pelas escolas de samba. In Um século de Favela. Alba Zaluar e Marcos Alvito (org.). – 5ª ed. – Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006.

SANTOS, M. S. et al. **Nos quintais do samba da grande Madureira.** 1. ed. Rio de Janeiro: Olhares, 2016.

SCARTEZINI, N. **Introdução ao método de Pierre Bourdieu.** Cadernos de Campo (UNESP), v. 14\15, p. 25-37, 2011.

SIQUEIRA, H. **Estrutura produtiva e divisão espacial do trabalho no Estado e na metrópole.** In: Rio de Janeiro [recurso eletrônico]: transformações na ordem urbana / organização e coordenação Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro. - 1. ed. - Rio de Janeiro : Letra Capital; Observatório das Metrôpoles, 2015.

SILVA, L. C. **Projeto Urbanístico e Impactos Habitacionais:** O caso da implantação do Parque Madureira, Rio de Janeiro. Monografia apresentada ao Curso de Especialização em Política e Planejamento Urbano do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2012

SINGER, P. **O uso do solo urbano na economia capitalista.** In: MARICATO, E. A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial. 2. ed. São Paulo, SP: Alfa Omega, 1982.

SOUZA, L. G. **Análise espacial e gestão municipal de vazios urbanos no Rio de Janeiro.** Dissertação apresentada ao Curso de Mestrado do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2014.

VAINER, C. B.; OLIVEIRA, F. L.; NOVAIS, P. **Notas metodológicas sobre a análise de grandes projetos urbanos.** In: OLIVEIRA, F. L. et al. (org.). Grandes Projetos Metropolitanos: Rio de Janeiro e Belo Horizonte. Rio de Janeiro: Letra Capital. 2012. p. 11-23.

VAINER, C. **Planejamento Urbano Democrático no Brasil Contemporâneo**. In: ERBA, D. A.; OLIVEIRA, F. L.; NOVAIS, P. (Orgs). Cadastro Multifinalitário como instrumento de política fiscal e urbana. Rio de Janeiro, 2005.

VAZ, L. F.; SILVEIRA, C. B. **Habitação e área central**. III Seminário de História da cidade e do urbanismo, Universidade de São Paulo – São Carlos, 1994.

ZALUAR, A. **A máquina e a revolta**. São Paulo: Brasiliense, 1985.

## APÊNDICE A - CCPL<sup>169</sup>

A antiga fábrica da CCPL (Cooperativa Central dos Produtores de Leite Ltda) localizada no bairro de Benfica, zona norte da cidade do Rio de Janeiro, teve cerca de uma década da sua história marcada por sua ocupação para fins de moradia por um grupo que atingiu mais de mil famílias, atendido pelo Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) em 2009 que promoveu a demolição da antiga estrutura e construiu no local o conjunto habitacional Nova CCPL.

A fábrica entrou em atividade na década de 1950, chegando à década de 1960 como uma das principais produtoras de leite e produtos derivados do país, posição que manteve até o início da década de 1980. Para sua ascensão, a localização foi essencial. A proximidade com a linha férrea e a Av. Brasil facilitava tanto a chegada do leite das cooperativas quanto o transporte dos produtos. Essa condição privilegiada foi também um dos atrativos da ocupação que viria a ocorrer décadas mais tarde.

Ao final da década de 1980 e começo da década 1990, a CCPL sofreu com as novas condições econômicas que levaram à redução do peso da indústria na economia local. Neste período houve uma profunda transformação nesta região da cidade, com o fechamento de diversas indústrias. As atividades abrigadas pela antiga indústria foram reduzidas ao longo da década de 1990, sendo deslocadas para novas instalações na região metropolitana da cidade. Em 2001, quando poucas atividades ainda eram desenvolvidas neste espaço, um grupo com cerca de 200 famílias organizadas em torno da associação de moradores de uma favela próxima ocupou parte de suas instalações. Este não foi um fato isolado na região, na qual se deu a ocupação de diversas outras estruturas fabris que haviam perdido seus usos originais e passaram a abrigar ocupações que mantinham em seus nomes a relação com a antiga atividade industrial, levando ao surgimento das favelas da Embratel, da Coca-Cola, da Gráfica Bloch e da Skol. Além destes novos núcleos habitacionais em antigas estruturas abandonadas, também ocorreu nesta região diversos processos de ocupação de terrenos vazios (ROCHA, 2016).

Aquele pedaço do Complexo de Manguinhos já vinha registrando invasões a terrenos ociosos. Em 1995, uma parte do terreno da Embratel e da ECT foi invadida, dando origem à Mandela de Pedra. Em 2001, outra parte do terreno da Embratel transformou-se na favela da Embratel, ou Samora II. Após a invasão da CCPL, no fim de 2002, os galpões da Conab foram ocupados, levando ao surgimento da Comunidade Vitória de Manguinhos, ou somente

---

<sup>169</sup> Para apresentar este caso, apoio-me em grande parte na tese de doutorado elaborada por Daniella Rocha, inserida dentre as referências bibliográficas deste caderno.

Conab. Cinco anos mais tarde, o que restava do terreno da Embratel e os galpões da empresa foram invadidos por moradores da Mandela de Pedra, que fundaram a Embratel II (ROCHA, 2016, p.33)

As vantagens locacionais destes terrenos destacam-se na cidade. Em um processo contrário à periferização historicamente sofrida pelas classes populares, as famílias moradoras da CCPL e das demais ocupações de terras e edifícios nesta região encontraram a possibilidade de manterem-se próximas ao centro da cidade, com ampla oferta de transporte, e próximo ao local de moradia de parentes, já que em grande parte seus moradores vinham das favelas já existentes do entorno. Em relação às demais ocupações e favelas do entorno, a CCPL teve como diferencial a ausência de conflitos armados, já que sua configuração espacial não favorecia as atividades do tráfico de drogas, que nas últimas décadas tem travado enfrentamentos violentos com a polícia militar nas favelas da cidade (ROCHA, 2016).

Mais recentemente, a CCPL foi inserida no PAC do Complexo de Manguinhos, executado pelo Governo do Estado do Rio de Janeiro por meio da Empresa de Obras Públicas do Estado (EMOP), tendo escolhido o Consórcio Manguinhos (composto pelas empresas Construtora Andrade Gutierrez S.A., EIT – Empresa Industrial Técnica S.A., e Canter Construções e Empreendimentos S.A.) por licitação com valor inicial de R\$232 milhões<sup>170</sup>. Na cidade do Rio de Janeiro, Manguinhos foi escolhida como área de intervenção prioritária do PAC junto à Rocinha e Alemão. A opção por trabalhar essas três áreas da cidade alinha-se com a proposta para a primeira versão do Programa com a qual o Governo Federal almejava alcançar visibilidade com intervenções de grande porte em espaços de precariedade habitacional. Manguinhos, Rocinha e Alemão são comumente tomadas como casos de referência dos grandes assentamentos informais da cidade do Rio de Janeiro e já possuíam estudos de intervenções urbanísticas elaborados antes mesmo de serem contemplados com o Programa; com isso, ao contemplar estas áreas o Programa compartilhava da visibilidade e colocava em prática projetos pelos quais os moradores alimentavam expectativas para sua realização e até então não haviam sido viabilizados por políticas públicas. A princípio a CCPL não estava inserida neste projeto, porém dada a sua proximidade com as intervenções propostas para Manguinhos e a precariedade das condições de moradia (agravada pelo intenso período chuvoso da cidade em 2010),

---

<sup>170</sup> Como apontado por Rocha (2016), o valor chegaria a R\$ 575 milhões no fim das obras.

ganhou força a reivindicação dos seus representantes para a inclusão no Programa (ROCHA, 2016).

A solução habitacional apresentada aos moradores das áreas atendidas por esse Programa destoou da grande onda de remoções pela qual passava a cidade e que marcou a gestão do então Prefeito, Eduardo Paes<sup>171</sup>. Enquanto milhares de famílias foram removidas e deslocadas para a zona oeste da cidade, as intervenções do PAC em Manguinhos, Alemão e Rocinha apresentavam às famílias, mesmo que de forma insuficiente, a possibilidade de relocação na mesma região através da construção de conjuntos habitacionais. No caso do grupo de moradores da CCPL, a proposta de intervenção previa a saída temporária das famílias, a demolição das antigas instalações da fábrica e a edificação de um conjunto de prédios no mesmo terreno, para o qual as famílias poderiam regressar. Rocha (2016), tendo acompanhado o processo de cadastramento e negociação com as famílias, aponta que foram ofertadas três opções: “*indenização [compatível com as características do imóvel], compra assistida [compra de outra casa em qualquer local do Estado do Rio de Janeiro] e um apartamento a ser construído pelo PAC [mantendo-se no aluguel social enquanto a moradia não estivesse pronta]*”, porém a autora aponta que “*apesar de serem apresentadas estas opções aos moradores a serem realocados, em alguns casos o valor da indenização era tão irrisório – e conseqüentemente, o valor da compra assistida - que o apartamento era quase que o único caminho a adotar*” (ROCHA, 2016, p. 137). Ainda segundo a autora, os valores ofertados como indenização giravam em torno de 9 mil reais por família, sendo insuficiente para a compra de novas moradias nesta região da cidade. Diante destas condições, grande parte das famílias optou pela relocação em apartamentos no novo conjunto habitacional (1122 das 1283 famílias cadastradas).

Neste caso parece interessante perceber como a localização na cidade foi estratégica para o sucesso das atividades produtivas da antiga fábrica e posteriormente foi um fator decisivo também para a sua utilização como moradia. A

---

<sup>171</sup> Com a eleição de Eduardo Paes como prefeito da cidade do Rio de Janeiro em 2008, reeleito em 2012, temos a intensificação do novo período de remoções forçadas na cidade. Estas ações encontrava apoio no governo federal que ao criar o PMCMV o disponibilizou como braço financeiro para viabilizar grandes remoções e reassentamentos promovidos pelos governos municipais (GALIZA; VAZ; PEREIRA DA SILVA; 2014). Com referências na reforma urbana de Pereira Passos e seu “bota a baixo” que marcou o início do século XX, o novo período de remoções agora recebe a roupagem da ideologia neoliberal, levando os dois mandatos de Eduardo Paes a somarem entre 2009 e 2015 mais de 22 mil famílias removidas na cidade do Rio de Janeiro (COMITÊ POPULAR, 2015.)

linha férrea e o grande corredor rodoviário (Av. Brasil) que no passado somavam ao capital fixo na produção, passaram a ser utilizados como bens de consumo por aquelas famílias que atribuíram novos usos também ao espaço abandonado da antiga fábrica. A condição de desvalorização, na qual a fábrica aos poucos adentrou, possibilitou a esse grupo de moradores a sua ocupação sem que encontrassem na propriedade privada da terra uma barreira intransponível, como se dá na cidade “formal”. Neste processo, esta grande estrutura passou por um esvaziamento de seu valor de uso e rapidamente recebeu um novo valor por novos moradores. Com a intervenção estatal por meio do PAC, a estrutura retoma sua condição de disponibilidade, possibilitando aos grandes agentes da produção capitalista da cidade a realização de um novo processo de interação em prol da acumulação por meio da urbanização. Como comumente tem se dado no âmbito dos grandes projetos urbanos, as empreiteiras alcançaram a valorização do seu capital através da atividade produtiva e os gestores públicos tiveram fortalecido seu capital político diante da notoriedade dada a esta intervenção.

A localização, apesar de ser fator determinante para o uso desta estrutura tanto como espaço de produção fabril como de moradia, foi negligenciada nas indenizações ofertadas às famílias que foram calculadas sobre as condições materiais do espaço que ocupavam, não diferindo do procedimento adotado em negociações semelhantes na cidade<sup>172</sup>. Seja pelo baixo valor das indenizações que ao desconsiderar a territorialidade da edificação inviabilizam a aquisição de novas moradias em locais semelhantes na cidade, seja pela preferência pela permanência no local, o fato da intervenção ter promovido o reassentamento dos moradores reforça a seu destaque como referência de boas práticas para ações semelhantes.

---

<sup>172</sup> A indenização pela benfeitoria ocorre naqueles casos nos quais o morador não tem comprovada a propriedade da terra, ou seja, apenas exerce a posse, o que engloba grande parte dos casos de remoções em andamento na cidade. Nestes casos, são pagos valores referentes aos materiais e à mão de obra empregados na edificação construída sobre o solo ocupado.

**FIGURA 31:** Imagens do processo de transformação da estrutura da antiga CCPL, dando lugar ao Conjunto Habitacional Nova CCPL



Fonte: Elaboração da autora.

## APÊNDICE B - MARAVILHA<sup>173</sup>

A cidade de Fortaleza é marcada pela segregação sócioespacial e intensa precariedade das condições de moradia de grande parte de sua população (PEQUENO, 2009). Ao longo da evolução urbana da cidade as favelas desenvolveram-se, em grande parte, em áreas de fragilidade ambiental (como leitos de rios e faixas de praia) e sofreram com o adensamento populacional em decorrência das ondas de migrações da população rural para a capital em busca de melhores condições de vida nos períodos de secas.

A formação da favela da Maravilha ocorreu na década de 1960, com a chegada de migrantes e a edificação de barracos no terreno vazio próximo ao Rio Tauape. Nos primeiros anos da ocupação, seus moradores enfrentaram a ausência de serviços básicos como abastecimento de água e energia elétrica, as constantes enchentes que invadiam seus barracos e as ameaças de remoção pelo Exército que mantém uma base ao lado do terreno ocupado. A configuração da Maravilha também tem sua origem nas grandes intervenções urbanas do poder público no seu entorno. A primeira delas ocorreu na década de 1970 com a implantação da linha férrea que cortou a ocupação e levou à remoção de algumas casas. Já a segunda intervenção veio na década seguinte com a construção de um viaduto na rodovia federal que passava ao lado do terreno ocupado, obra prevista no Plano de Desenvolvimento Integrado para a Região de Fortaleza – PLANDIRF (1969-1971), que promoveu a desocupação de uma faixa do terreno e o consequente adensamento do restante.

Apesar dos desafios enfrentado, os moradores da Maravilha resistiram aos repetidos processos de expulsão e com isso garantiram a localização privilegiada na cidade em relação à grande maioria das favelas, dos conjuntos habitacionais e dos bairros populares. Inserida no bairro de Fátima, região centro sul da cidade, a Maravilha está a cerca de 2,5 km do centro de Fortaleza. A sua localização privilegiada é compartilhada por outras 18 comunidades que atualmente distribuem-se ao longo do ramal ferroviário implantado na década de 1970 e que formam as “comunidades do trilho” com população estimada de 34 mil habitantes (FREITAS, 2015).

Somente no início da década de 2000 a Maravilha passou a ser alvo de políticas públicas habitacionais. A princípio as famílias foram inseridas no Programa Habitat

---

<sup>173</sup> Para apresentar este caso, apoio-me em grande parte nos seguintes autores inseridos dentre as referências bibliográficas deste caderno: Vaneza Ferreira Araujo; Andréa Sobreira Cialdini Borges; e Jonas Augusto da Silva Freitas.

Brasil, numa parceria entre o Governo Federal e o Banco Interamericano de Desenvolvimento, que atuou em duas favelas na cidade de Fortaleza, a Maravilha e a Lagoa do Opaia. O “Projeto Integrado de Urbanização da Favela” previa a relocação das famílias da Maravilha em alguns conjuntos habitacionais a serem produzidos no entorno do terreno ocupado. Porém, após o cadastramento das famílias a parceria entre Governo Federal e BID teve fim. O Projeto passou então a integrar o PAC, mantendo o mesmo plano de intervenção. Foram então construídos três conjuntos habitacionais nos quais os moradores da Maravilha foram realocados. O primeiro deles foi o Conjunto Planalto Universo, o mais distante da Maravilha e que recebeu a população moradora do Surrão, área mais precária da comunidade. O segundo foi o conjunto Nossa Senhora de Fátima, localizado do outro lado da estrada federal que limita a Maravilha. E por fim o conjunto Maravilha, localizado no terreno da antiga ocupação. Em um quarto terreno localizado entre o Rio Tauape e a Rodovia Federal foi construído um espaço de lazer para atender à população realocada no entorno. Com isso consolidou-se o arranjo de um grande complexo habitacional em terrenos com configurações espaciais singulares que, apesar de próximos, são separados por grandes divisas como o eixo ferroviário, a rodovia e o rio. Assim como no caso do PAC do Conjunto Nova CCPL, a opção política por manter a população no seu local de origem foi bastante veiculada na mídia e é constantemente acionada dentro do portfólio de projetos de sucesso do poder municipal.

Com a inclusão da cidade de Fortaleza como uma das sedes da Copa do Mundo de Futebol FIFA 2014 novos projetos de intervenção urbana foram propostos e dentre eles a implantação de um Veículo Leve Sobre Trilhos (VLT)<sup>174</sup> sobre o antigo ramal ferroviário que corta o complexo habitacional da Maravilha e as demais “comunidades do Trilho”. A proposta de implantação do VLT, que previa a proteção dos trilhos com muros contínuos de alvenaria e algumas passarelas pontuais para pedestre, enfrentou grande resistência da população diretamente impactada com o projeto e principalmente das milhares de famílias sob ameaça de remoção às quais foram ofertados apartamentos em conjuntos habitacionais na periferia da cidade como

---

<sup>174</sup> Assim como diversas outras grandes obras que surgiram no contexto dos megaeventos internacionais sediados no Brasil nos últimos anos, o VLT de Fortaleza não ficou pronto para a realização dos jogos e hoje caminha lentamente para sua conclusão, enfrentando diversos problemas como a falta de verbas e os erros vindos da elaboração apressada do projeto.

opção de realocação<sup>175</sup>. Para as poucas famílias da Maravilha que não foram realocadas para conjuntos habitacionais pelo PAC, a implantação do VLT resultaria em um novo processo de remoção e, dessa vez, com novas moradias distantes do seu antigo local. Já para as famílias que vivem no conjunto Maravilha, entre o eixo ferroviário e o rio, a implantação do VLT reforçaria a segregação espacial em relação ao tecido urbano do seu entorno.

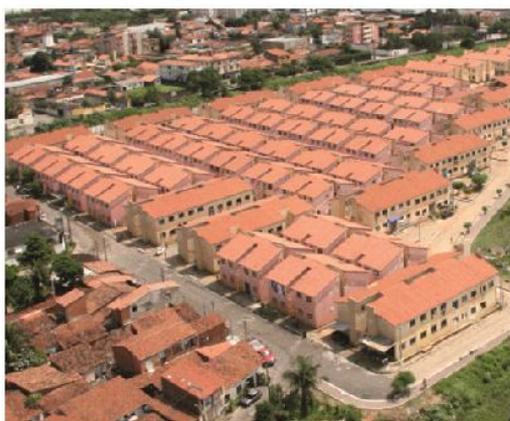
Este projeto ao mesmo tempo em era apresentado como uma inovação tecnológica que permitiria o transporte de passageiros com eficiência e baixo impacto sobre o tecido urbano, para as famílias das comunidades dos trilhos tornou-se uma forte ameaça à sua permanência em uma localização privilegiada da cidade. O eixo ferroviário que historicamente as mantinha protegidas das grandes ações do mercado imobiliário agora poderia ser o fator determinante para suas remoções ou isolamento em relação ao tecido urbano da cidade. Como reforçado pelos moradores que lutavam contra o projeto, a sigla “VLT” não lhes representava uma nova alternativa de transporte e sim um processo de destruição, que “Vai Lascando Tudo”.

A partir desta breve apresentação da Maravilha podemos arriscar dizer que nos processos decisórios da produção do espaço urbano o seu lugar foi continuamente encarado como um vazio. Para os grandes agentes, o terreno que na década de 1960 foi ocupado continuou sendo um vazio, no qual as grandes intervenções urbanas esbarravam na necessidade de remoções como breves contratemplos ao projeto que não havia considerado a presença destas famílias em sua elaboração. Neste sentido, o “Projeto Integrado de Urbanização da Favela” (HBB-BID/PAC) distingue-se, sendo a primeira ação significativa do poder público em que as famílias da Maravilha são colocadas como público alvo. Porém, diante da nova conjuntura que traz as grandes obras urbanas legitimadas pela realização dos megaeventos, a condição de protagonista das famílias da Maravilha é posta de lado, assim como o discurso político que valorizava a experiência do PAC por promover a permanência das famílias no mesmo local em novas unidades habitacionais. Com o projeto de implantação do VLT a Maravilha volta à condição de um vazio e as remoções retornam como solução para um contratempo imposto ao projeto.

---

<sup>175</sup> Como apontado por Freitas (2015), o número de famílias a serem removidas pela implantação do VLT foi reduzido ao longo do processo de negociação entre poder público e comunidades. O número inicialmente divulgado pelo projeto de 3000 remoções foi reduzido para pouco mais de 2000 devido à resistência popular, com apoio da Defensoria Pública do Estado do Ceará, que provocou alterações no projeto como mudanças no traçado dos trilhos e na localização das estações.

**FIGURA 32:** A Maravilha em seus vários momentos, desde a ocupação até a ameaça de remoção pelo projeto do VLT



Fonte: Elaboração da autora<sup>176</sup>.

### APÊNDICE C - FAVELA DO MOINHO<sup>177</sup>

A favela do Moinho tem recebido destaque na grande mídia no período recente com o intenso conflito pela permanência, contra a remoção e a criminalização, enfrentado por seus moradores. Sendo a última favela localizada na região central da cidade de São Paulo, a favela do Moinho tem resistido contra sucessivas ações que visam a saída das famílias do terreno que hoje ocupam. As tensões em torno da sua permanência ganharam mais espaço na mídia diante dos repetidos incêndios ocorridos na favela (os maiores em 2011, 2012 e 2016) que destruíram barracos e levaram à morte de alguns moradores.

Na área hoje ocupada, entre os ramais ferroviários das linhas 7 e 8 da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM), funcionou o antigo Moinho Central. Inaugurado em 1949, o Moinho pertencia ao grupo Moinho Santa Cruz, mais conhecido como Moinho Fluminense por seu destaque no Rio de Janeiro. Alguns anos depois suas instalações passaram a abrigar também uma fábrica de massas alimentícias para animais. Para suprir a grande demanda por abastecimento e para o escoamento da produção o Moinho possuía uma estação de trem própria. Na década de 1960, a construção de um viaduto na Avenida Rio Branco deu uma nova configuração ao espaço, atravessando as instalações e os dois ramais ferroviários. O Moinho foi comprado ainda em atividade pela empresa Bunge que o operou até os anos 1980. Com o fim das atividades do Moinho, as instalações perderam seu uso e durante alguns anos permaneceram vazias até a sua ocupação pelas famílias que formariam a Favela do Moinho.

A propriedade do terreno enfrenta hoje uma situação de grande indefinição. Parte desta situação tem sua origem em 1999, quando houve um leilão do terreno que foi adquirido pela Mottarone Serviços de Supervisão, Montagens e Comércio Ltda. Este leilão foi seguido pela extinção da Rede Ferroviária Federal S/A (RFFSA) que passou seus bens para a União para saldar suas dívidas tributárias e dentre os bens estava este terreno. A indefinição sobre a propriedade do terreno ganhou

---

<sup>176</sup> Elaboração da autora a partir de imagens disponíveis em:

<http://www.edconstrucoes.com.br/maravilha.htm>;

<https://issuu.com/luciana.ufc/docs/tfgreconhecendoemergencias>.

<sup>177</sup> Para apresentar este caso apoio-me em algumas reportagens recentes; no estudo de Natália de Campos Tamura intitulado “A favela do Moinho de dentro para fora – relatos e percepções de seus moradores sobre suas vidas”; e no artigo “Moinho Resiste: Criminalização é usada para eliminar território popular” publicado por Raquel Rolnik em seu blog. A referência completa dos textos e reportagens encontra-se junto às Referências Bibliográficas do trabalho.

complexidade com o pedido de usucapião movido pelos moradores da Favela do Moinho como forma de garantir sua permanência no terreno diante das ameaças constantes de remoção. Nestes processos ainda em andamento, as famílias garantiram o direito de aguardar o fim do julgamento morando na favela. Além desta segurança jurídica dada às famílias, a favela do Moinho é hoje definida no zoneamento municipal como Zona Especial de Interesse Social.

Desde o ano de 2006 tem crescido sobre a Favela do Moinho as pressões pela sua remoção que têm sido expressas para além do conflito jurídico. Ainda na gestão Kassab, a Mottarone demonstrou interesse em doar o terreno para a permanência da favela do Moinho, o que não foi aceito pela prefeitura, na época sob a gestão de Kassab, que posteriormente encaminhou ações para promover a desapropriação da área. Desde então as gestões municipais não têm avançado em ações em prol da permanência e da melhora das condições habitacionais desta população. Ao contrário disso, a população levanta a suspeita de que a própria prefeitura tenha articulado os recorrentes incêndios que têm ocorrido na favela nos últimos anos, com o objetivo de provocar o esvaziamento da área.

O primeiro grande incêndio que atingiu a favela do Moinho ocorreu em dezembro de 2011, deixou 600 pessoas desabrigadas e destruiu cerca de um terço da área ocupada. O segundo grande incêndio ocorreu em setembro de 2016, dessa vez atingindo um número menor de barracos. Quanto à recorrência dos incêndios, funcionários da prefeitura chegaram a afirmar em entrevista que eles em parte eram causados pelos próprios moradores como estratégia para chamar atenção da prefeitura para suas demandas. Para evitar a reocupação do trecho do terreno atingido pelos incêndios e alegando ser uma medida de segurança, a Prefeitura construiu um muro de oito metros de altura separando-o da parte ainda ocupada pelos moradores. Diante dos conflitos pela permanência, os moradores entenderam o muro (ao qual passaram a chamar de “muro da vergonha”) como uma limitação do uso da área a eles garantida pela justiça e também afirmavam que o muro impedia a viabilidade da rota de fuga orientada pelos bombeiros em caso de novos incêndios. A preocupação dos moradores da Favela do Moinho com a garantia das rotas de fugas justificou-se diante de um terceiro incêndio de grande dimensão que atingiu seus barracos às vésperas do natal de 2016, tendo destruído cerca de 400 barracos.

Em 2017 tem-se destacado o interesse dos grandes agentes produtores do espaço urbano em realizar empreendimentos imobiliários na região central de São

Paulo por meio de parcerias público-privadas estabelecidas com o governo estadual e municipal. Passado o período da “política de abandono” desta região, parece ter início o projeto de atração dos grandes investimentos imobiliários que têm nela sua nova frente de expansão. Com isso, o conflito em torno da permanência das famílias na favela do Moinho intensificou-se. O discurso do combate ao tráfico de drogas que vinha sendo acionado para promoção de despejos na região da chamada “cracolândia” foi estendido à Favela do Moinho, que passou a ser apontada pela prefeitura municipal como fonte de abastecimento de crack na região. Sob essa justificativa a prefeitura anunciou um plano de remoção de 900 famílias e tem realizado incursões violentas na favela, em uma das quais foi assassinado um jovem de 17 anos como traz a reportagem “*Favela do Moinho: um morto e múltiplos indícios de tortura no centro de São Paulo*” publicada no El País Brasil. Quanto à remoção das famílias, a prefeitura não informou qual a proposta de reassentamento e qual a destinação do terreno que hoje ocupam. Como destacado por Rolnik (2017), a relação entre a intenção de remoção das famílias da favela do Moinho e a abertura de uma nova frente de expansão para o mercado imobiliário é facilmente percebida diante da coincidência de datas entre o anúncio desta remoção e a publicação de uma consulta pública para o Projeto de Intervenção Urbana no entorno da Praça Princesa Isabel, apontando uma parceria público-privada com os agentes do mercado imobiliário em uma área que tangencia a favela.

É inequívoca a relação entre as tentativas de desconstituir o que é hoje um dos territórios populares de São Paulo, e a abertura de uma nova frente de expansão imobiliária na cidade. E para isso, a operação de criminalização, que reduz o conjunto do bairro (e da favela) e seus moradores ao tráfico de drogas, aparece como justificativa para o uso extensivo da violência e mecanismos de extralegalidade para banir, derrubar, remover, enfim eliminar sua presença. (ROLNIK, 2017)

**FIGURA 33:** O antigo Moinho Central, a Favela do Moinho e seus sucessivos incêndios



Fonte: Elaboração da autora<sup>178</sup>.

<sup>178</sup> Elaboração da autora a partir de imagens disponíveis em:  
<http://tede.mackenzie.br/jspui/handle/tede/3044>;  
<https://issuu.com/luciana.ufc/docs/tfgreconhecendoemergencias>.