Dissertação de Mestrado Integrado em Arquitectura apresentada à
Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto.
Orientador: Professor Doutor Álvaro Domingues

# O ESPAÇO APROPRIADO

Um estudo acerca do Conjunto Ismael Silva e Zé Keti na cidade do Rio de Janeiro

Mariana Nasser Amoedo

**2019**

# AGRADECIMENTOS

Agradeço ao Professor Doutor Álvaro Domingues, pela disponibilidade e confiança; à minha família pelo companheirismo e incentivo, e aos moradores do conjunto Ismael Silva e Zé Keti pela simpatia e colaboração.
A todos, um muito obrigada.

# RESUMO

Como resolver o problema de assentamentos informais no Brasil? Uma solução considerada relativamente simples por órgãos governamentais é a transferência dessas comunidades para residências *formais* com acesso a infraestrutura básica; visto que a urbanização de favelas por mais efetiva que seja, tende a ser menos concentrada e, portanto, mais difícil de ser implantada. Além de ser um empreendimento menos lucrativo nas parceiras público-privadas. Diversos estudos nos mostram que as cidades do futuro, diferente do que está no imaginário, caminham em direção oposta ao modelo tecnológico e moderno, e mais em direção ao *informal*, desorganizado e empírico. Neste contexto, o presente trabalho busca compreender os impactos das políticas de habitação social no Brasil e verificar se estas garantiram uma melhoria efetiva nas condições de moradia as classes de menor renda. Num primeiro momento é feito um panorama das diversas políticas habitacionais em esfera federal adotadas desde 1930, época que o Estado começa a intervir efetivamente na área. Depois desta exposição, tem-se uma análise mais profunda do Conjunto Habitacional Ismael Silva – Zé Keti, localizado em uma área central na cidade do Rio de Janeiro, e construído dentro do Programa Minha Casa Minha Vida. Em meio a um programa, que sofre constantemente críticas relacionadas a padronização, aspetos urbanísticos e tecnologia construtiva, o foco estará em questões sociais, identificadas a partir de uma investigação nas formas de habitar e de se apropriar do novo espaço residencial. Por fim, busca-se uma compreensão, dos espaços considerados *informais*, que tipo de vivencias promovem, e quais os projetos habitacionais que parecem incorporar tais dinâmicas. O resultado da pesquisa, ainda que em aberto, permite verificar que a *informalidade* não deixa de existir após a transferência para espaços *formais*; ela apenas assume uma nova face. O surgimento destas *informalidades* no espaço habitacional projetado o aproxima e, em alguns casos, até o transforma numa condição semelhante a de comunidades e favelas para as quais ele se propôs solucionar.

**PALAVRAS – CHAVES:** CONJUNTOS HABITACIONAIS, MINHA CASA MINHA VIDA, POLITICAS HABITACIONAIS NO BRASIL, FAVELAS

# ABSTRACT

How to solve the problem of informal settlements in Brazil? One solution considered relatively simple by government agencies is the transfer of these communities to formal residences with access to basic infrastructure; since urbanization of slums, however effective it may be, tends to be less concentrated and therefore more difficult to implement. In addition to being a less profitable venture in public-private partnerships. Several studies show us that the cities of the future, different from what is in the imaginary, move in the opposite direction from the technological and modern model, and more towards the informal, disorganized and empirical. In this context, the present work seeks to understand the impacts of social housing policies in Brazil and to verify if they guarantee an effective improvement in the housing conditions of the lower income classes. At first, an overview of the various national housing policies adopted since 1930, when the State began to intervene effectively in the area. After this exhibition, is presented a more in-depth analysis of the Ismael Silva - Ze Keti Housing Complex, located in a central area in the city of Rio de Janeiro, built within the Minha Casa Minha Vida Program. In the midst of a program that constantly undergoes criticism related to standardization, urban aspects and constructive technology, the focus will be on social issues, identified through an investigation into the ways of inhabiting and appropriating the new residential space. Finally, we seek an understanding of the spaces considered informal, what kind of experiences they promote, and what are the housing projects that seem to incorporate such dynamics. The result of the research, although yet unsolve, allows verifying that the informality does not cease to exist after the transfer to formal spaces; it just takes on a new face. The emergence of these informalities in the projected living space brings it closer and in some cases even makes it to have the same condition of slums to which it has proposed to solve.

**KEYWORDS:** INFORMALITY, HOUSING COMPLEXS, MINHA CASA MINHA VIDA, HOUSING POLITICS IN BRAZIL

# LISTA DE SIGLAS

| | |
|---|---|
| BID | Banco Interamericano de Desenvolvimento |
| BNH | Banco Nacional de Habitação |
| CHISAM | Coordenação de Hab. de Interesse Social da Área Metropolitana |
| CODESCO | Companhia de Desenvolvimento das Comunidades |
| COHAB | Companhias de Habitação |
| FCP | Fundação Casa Popular |
| FGTS | Fundo de Garantia por Tempo e Serviço |
| FHIS | Fundo de Habitação de Interesse Social |
| IAP | Instituto de Aposentadoria e Pensão |
| IBGE | Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística |
| MCMV | Minha Casa Minha Vida |
| PAR | Programa de Arrendamento Residencial |
| PNH | Política Nacional de Habitação |
| SFH | Sistema Financeiro da Habitação |
| SM | Salário Mínimo |
| SNHIS | Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social |
| UH | Unidade Habitacional |
| INPS | Instituto Nacional de Previdência Social |

# ÍNDICE

AGRADECIMENTOS ... 3
RESUMO ... 4
ABSTRACT ... 6
LISTA DE SIGLAS ... 8
ÍNDICE DE FIGURAS ... 12
ÍNDICE DE GRÁFICOS ... 16
ÍNDICE DE TABELAS ... 18
1. INTRODUÇÃO ... 20
2. ESTRUTURA/ METODOLOGIA ... 24
3. INDAGAÇÕES ... 27
3.1. Cidade do Futuro? ... 27
3.2. A Arquitetura Social ... 28
3.3. Habitação de Interesse (Social) no Brasil ... 29
4. A HABITAÇÃO SOCIAL NO BRASIL SOB 3 MOMENTOS ... 34
4.1. Estado – Novo e a Centralização do Governo | 1930 – 1964 | ... 34
4.1.1. República Velha e o Modelo Rentista ... 34
4.1.2. IAPs – Uma Nova Postura frente a Questão Habitacional ... 35
4.1.3. Lei do Inquilinato e seus Desdobramentos ... 38
4.1.4. A Fundação da Casa Popular ... 39
4.2. O Governo Militar | 1964 – 1985 | ... 41
4.2.1. Criação e Arquitetura do SFH/BNH ... 41
4.2.2. Atuação das COHABs ... 42
4.2.3. Crise e Legado da Política Habitacional do BNH ... 45
4.3. A Democracia Brasileira | 1985 – 2008 | ... 46
4.3.1. Ausência de uma Política Nacional de Habitação ... 46
4.3.2. Descentralização e Inclusão/Exclusão ... 47
4.3.3. O Ministério das Cidades, SNHIS e o PAC ... 48
4.4. Linha do Tempo ... 50

5. CASO DE ESTUDO ..... 52
5.1. Programa Minha Casa Minha Vida ..... 52
5.1.1. Surgimento ..... 52
5.1.2. Arquitetura do Programa ..... 54
5.1.3. Empreendimentos MCMV ..... 58
5.1.4. Resultados quantitativos do Programa ..... 61
5.2. Conjunto Ismael Silva e Zé KeTi ..... 62
5.2.1. Inserção Urbana ..... 62
5.2.2. Desenho Arquitetónico ..... 73
5.2.3. Tecnologia Construtiva ..... 81
5.2.4. Apropriações e Modificações ..... 84
6. DISCUTINDO NOVOS DESENHOS ..... 116
6.1. Remoções e Transferências no Rio de Janeiro ..... 116
6.2. Vivências Perdidas ..... 124
6.3. Experiências Inovadoras ..... 138
7. CONCLUSÃO ..... 146
8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS ..... 150
9. ENTREVISTAS ..... 160

# ÍNDICE DE FIGURAS

Fig. 1| Unidades residenciais da Vila Operária Salvador de Sá, Rio de Janeiro, Brasil. ..... 35

Fig. 2| Desenho do arquiteto Carlos Frederico Ferreira, esquema de sala para Conjunto Residencial do Realengo. ..... 36

Fig. 3 | Conjunto Residencial Japurá, São Paulo – IAPI, 1942. ..... 37

Fig. 4 | Conjunto Residencial Várzea do Carmo, São Paulo – IAPI, 1938. ..... 37

Fig. 5| Manchete acerca dos despejos ocorridos após a implantação de Lei do Inquilinato em 1942. ..... 38

Fig. 6| Quadro acerca do funcionamento nos primeiros anos do SFH. ..... 42

Fig. 7| Unidades Habitacionais no recém-inaugurado Conjunto Habitacional Cidade de Deus ..... 43

Fig. 8| Loteamentos no Conjunto Cidade de Deus em 1960 e 2010. ..... 43

Fig. 9| Esquema Evolutivo das Unidades Habitacionais do Conjunto Cidade de Deus ..... 43

Fig. 10| Linha do Tempo das políticas de habitação social ..... 50

Fig. 11| Posicionamento do PMCMV na Questão Habitacional ..... 54

Fig. 12| Subprogramas e Modalidades do PMCMV ..... 55

Fig. 13| Recursos FAR para famílias com renda de até 3 S.M. mensal ..... 56

Fig. 14| Recursos FDS para famílias com renda de até 3 S.M. mensal ..... 57

Fig. 15| Recursos FGTS para famílias com renda de 3 S.M. a 10 S.M. mensal ..... 58

Fig. 16| Casa térrea tipologia padrão MCMV ..... 59

Fig. 17| Quatro apartamentos tipologia padrão bloco H ..... 60

Fig. 18| Vista aérea dos residenciais Coração de Maria e o Lagoa da Paixão Setor IV, localizados em Salvador ..... 61

Fig. 19| Situação das Obras do PMCMV por região do Brasil segundo o 4º balanço do PAC ..... 62

Fig. 20| Os 14 presos políticos do Rio de Janeiro no pátio do presídio Frei Caneca ao início do 32º dia da greve de fome ..... 63

Fig. 21| Antigo presídio da Frei Caneca - implosão e etapas da construção do Conjunto Ismael Silva – Zé Keti ..... 63

Fig. 22| Ismael Silva, fundador da Escola Deixa Falar ..... 64

Fig. 23| Inserção urbana do Conjunto Ismael Silva – Zé Keti ..... 66

Fig. 24| Fotomontagem da rua Frei Caneca onde está localizado o Conjunto Ismael Silva – Zé Keti ..... 67

Fig. 25| Portal do Antigo Complexo Penitenciário da Frei Caneca e Guarita de acesso aos condomínios ..... 67

Fig. 26| Praça e entrada da estação de Metro da Estácio ..... 68

Fig. 27| Entrada da estação de Metro da Praça Onze ..... 69

Fig. 28| Paragens de autocarro em rosa num raio de 500 metros do terreno. Estações de metro e comboio em laranja e azul, respetivamente. ..... 70

Fig. 29| Antigo Complexo Penitenciário da Frei Caneca em comparação ao atual Conjunto Ismael Silva – Zé Keti ..... 71

Fig. 30| *Cidade Partida* - Favela pavão - pavãozinho e edifícios residenciais na praia de Copacabana em comparação ao atual conjunto MCMV Zé Keti e a favela do Morro de São Carlos ..... 72

Fig. 31| Planta de Implantação do Conjunto Habitacional Ismael Silva – Zé Keti. (escala: 1_2000) ..... 74

Fig. 32| Bloco H perspetivado ..... 75

Fig. 33| Esquemas de layout conforme mobiliário (escala: 1_75) ..... 77

Fig. 34| Piso tipo dos apartamentos dos condomínios Ismael Silva – Zé Keti (escala: 1_100) ..... 78

Fig. 35| Setorização por ambientes em planta baixa dos apartamentos dos condomínios Ismael Silva – Zé Keti ..... 79

Fig. 36| Setorização por ambientes em corte dos apartamentos dos condomínios Ismael Silva – Zé Keti ..... 80

Fig. 37| Setorização por ambientes em corte dos apartamentos dos condomínios Ismael Silva – Zé Keti ..... 81

Fig. 38| Aviso disposto na entrada de cada bloco de apartamento ..... 82

Fig. 39| Materialidades internas e externas presentes no Conjunto Ismael Silva – Zé Keti ..... 83

Fig. 40| Vista da sala de estar e área de circulação em quatro apartamentos do conjunto ..... 84

Fig. 41| Vista para a cozinha e área de serviço em dois apartamentos distintos ..... 86

Fig. 42| Vista para um dos cômodos em quatro apartamentos distintos ..... 87

Fig. 43| Vista para área de serviço e cozinha ..... 88

Fig. 44| Vista para área social readaptada em apartamento ..... 90

Fig. 45| Vista para área social readaptada em apartamento ..... 90
Fig. 46| Casas de banho em diversos apartamentos do Conjunto ..... 91
Fig. 47| Divisões em apartamentos térreos transformados em locais comerciais ..... 92
Fig. 48| Placa no Conjunto Ismael Silva ..... 93
Fig. 49| Espaços de lazer projetados ..... 94
Fig. 50| Espaços públicos ..... 95
Fig. 51| Espaços ajardinados entre blocos no Conjunto Ismael Silva ..... 97
Fig. 52| Entrada dos blocos de apartamento no Conjunto Ismael Silva ..... 97
Fig. 53| Entrada dos blocos de apartamento no Conjunto Zé Keti ..... 98
Fig. 54| Entrada do bloco 03 de apartamento no Conjunto Ismael Silva ..... 99
Fig. 55| Rua estacionamento do Conjunto Zé Keti e Ismael Silva, respetivamente ..... 100
Fig. 56| Campo Desportiva do Conjunto Ismael Silva em dois períodos ..... 102
Fig. 57| Espaço de Lazer no Conjunto Ismael Silva antes e depois do gradeamento ..... 103
Fig. 58| Local do parque infantil e crianças a brincar nos caminhos que dão acesso aos os blocos de apartamentos ..... 104
Fig. 59| Crianças a brincar na sala de estar ..... 104
Fig. 60| Alçados de prédios do Conjunto Ismael Silva ..... 105
Fig. 61| Anúncio de Aluguer no Conjunto Zé Keti ..... 107
Fig. 62| Áreas de onde vieram ou foram transferidos os beneficiários do Conjunto Ismael Silva -Zé Keti ..... 109
Fig. 63| Famílias no Parque Proletário Provisório número 1, na Gávea ..... 117
Fig. 64| Protestos durante as remoções das favelas na zona sul da cidade do Rio de Janeiro ..... 118
Fig. 65| Autoridades observam a Vila Kennedy em 1966 ..... 118
Fig. 66| Remoções providas por Carlos Lacerda e por Negrão de Lima, respetivamente 119
Fig. 67| Exposição de Bernard Rudofsky implicava como a cultura moderna estava desprendida das necessidades humanas ..... 121
Fig. 68| Apropriações ao longo dos anos das Unidades Habitacionais do Conjunto Cidade de Deus ..... 123
Fig. 69| Edificações na Rocinha, onde é possível observar o processo de construção em etapas ..... 125
Fig. 70| Edificações no Morro Dona Marta, onde é possível observar o processo de autoconstrução ..... 126

Fig. 71| Fundações a serem preparadas para a construção de uma nova habitação em cima de um pequeno espaço público ..... 126
Fig. 72| Morfologias e acessos na Rocinha ..... 127
Fig. 73| Escalas e variações no espaço construído ..... 128
Fig. 74| Uma das ruas principais, pavimentada com a circulação de transporte público *versus* caminhos estreitos entre edificações ..... 129
Fig. 75| Visada da parte alta da favela do morro Dona Marta onde as primeiras casas foram construídas e escadarias de acesso ..... 129
Fig. 76| Campo desportivo feito pelo poder público e laje na favela do Dona Marta ..... 131
Fig. 77| Comércio no térreo das edificações na Rocinha ..... 132
Fig. 78| Lajes e terraços como espaços de lazer e convívio na Rocinha ..... 133
Fig. 79| Lajes e terraços na Favela Santa Marta ..... 133
Fig. 80| Fios elétricos e sistemas de "gato" para roubo de energia na Rocinha ..... 135
Fig. 81| Esgoto e lixo embaixo de construção na Rocinha ..... 135
Fig. 82| Peculiaridades encontradas, bicicleta pendurada na escada e rua arborizada ..... 136
Fig. 83| Homem carregando material de construção e varal de uma família ..... 136
Fig. 84| Edificações com comércio no pavimento térreo e adaptações a topografia ..... 137
Fig. 85| Casa construída pelo próprio moradores na favela do Dona Marta ..... 138
Fig. 86| Anúncio *online* de como participar no projeto realizando contribuições ..... 139
Fig. 87| Primeiro apartamento adquirido pelo grupo e já reformado ..... 140
Fig. 88| Unidade familiar antes e depois de sua ampliação realizada por moradores ..... 141
Fig. 89| Planta baixa segundo piso, já prevendo a expansão do apartamento ..... 142
Fig. 90| Croqui de projeto Viglieca e Associados ..... 143
Fig. 91| Espelhos d agua e acessos públicos ..... 144

# ÍNDICE DE GRÁFICOS

Graf. 1| Descolamento entre atendimento do pacote e perfil do deficit (unidades em milhares) ..... 53

# ÍNDICE DE TABELAS

Tab. 1| Estimativa das unidades produzidas pelos Institutos de Aposentadoria e Pensões e pela Fundação da Casa Popular. ..... 36
Tab. 2| Comparação entre as unidades produzidas pelos Institutos de Aposentadoria e Pensão e pela Fundação da Casa Popular. ..... 40
Tab. 3| Faixas de renda Fase 1 (2009-2011) e Fase 2 (2011-2014) ..... 53
Tab. 4| Faixas atuais do PMCMV ..... 55
Tab. 5| Unidades contratadas pelo PMCMV e Unidades entregues pelo PMCMV ..... 61

# 1. INTRODUÇÃO

O território urbano possui diversas configurações e características próprias. Uma delas é a ocupação informal, a qual concentra cerca de 900 milhões de pessoas ao redor do mundo. A previsão é que esta população duplique até 2050 (UNRIC, s.d.)[1]. O direito constitucional ao alojamento presente na Declaração de Direitos Humanos de 1948 prevê alguns fatores que garantem o êxito da moradia adequada, o que inclui residir em local provido de serviços e infraestrutura sem riscos de remoções.

Antes do desenvolvimento da pesquisa cabe o esclarecimento acerca da já mencionada *informalidade* ou *ocupação informal*. No presente trabalho estes termos irão se referir ao estado de desregulação em que a propriedade e o uso dos terrenos não podem ser definidos de acordo com um regime regulamentar prescrito. Uma contextualização histórica da palavra *favela* permite-nos compreender melhor a atribuição estigmatizada que associa toda e qualquer tipo de informalidade a favelas e a pobreza. O termo "favela" foi publicado pela primeira vez por Euclides da Cunha em "Os sertões", para descrever o local no sertão baiano onde os fiéis de Antônio Conselheiro se haviam estabelecido. Ali existia um morro chamado favela devido a vegetação predominante. Além de descrever os tramites da guerra ao redor do morro que fora ocupado por acampamentos de soldados federais, Cunha atribui valores ao lugar: "..era o lugar sagrado, cingido de montanhas, onde não penetraria a ação do governo maldito. A sua topografia interessante modelava–o ante a imaginação daquelas gentes simples como o primeiro degrau, amplíssimo e alto, para os céus..." (Cunha, 1957, p.153). Esta imagem ganha adesão de cronistas, músicos e jornalistas. A favela passa a ser pintada como território estranho à cidade, e também como espaço de produção da cultura popular. Terminologias posteriores, tais como informalidade, aglomerados subnormais, comunidades, entre outras, permaneceram enquadradas nesta construção social. Fundamentalmente, todos os termos acima são utilizados para referir aquilo que se encontra fora do Estado de Direito, de tal forma que nem sempre são domínios exclusivos das classes mais baixas. São exemplos

[1] Segundo o Centro Regional de Informação das Nações Unidas (UNRIC), o Relatório das Nações Unidas "A Projeção da População Mundial: Revisão de 2012" estima que a população mundial alcance os 9,6 mil milhões em 2050.

deste estado de exceção: as zonas económicas especiais, as legislações destinadas a hotéis, *land grabbing*[2] e outros processos, no qual o Estado é direcionado e ocupado por interesses privados e empresarias. Nestas ocasiões, o Estado atua como órgão regulador daquilo que se conhece como informal. Assim sendo, a divisão entre o *formal* e *informal* não se associa diretamente à pobreza e riqueza.

Enquanto algumas políticas públicas investem em *assentamentos informais* de forma a implantar serviços e infraestrutura básica, outras baseiam-se na transferência de moradores para conjuntos de habitação social que já possuem uma infraestrutura básica previamente instalada. Entretanto, foram poucas as políticas habitacionais no Brasil que incidiram de forma cidadã na questão fundiária. Isto porque a atuação governamental foi orientada pelos interesses do mercado; as políticas de solo eram direcionadas à desapropriação para a valorização imobiliária e a implantação de grandes conjuntos habitacionais era feita em terrenos baratos. O padrão periférico das habitações populares que se reproduziu em larga escala nas cidades brasileiras trouxe consigo problemas sociais e económicos.

A partir de 1920, o País variou nas soluções adotadas, o que resultou em um território "palco" para experiências no âmbito de políticas habitacionais, que inclui, desde demolições de cortiços, remoção de favelas, criação de grandes conjuntos de habitação social, tentativa de regular o espaço informal, até por último, lançar o programa "Minha Casa, Minha Vida" (MCMV), o qual (desde 2009, ano do seu lançamento) já possibilitou a construção de cerca de 3 milhões de unidades de habitação por todo o território brasileiro (Macedo, Bijos, e dos Santos, 2017).

Apesar do programa MCMV ter sido uma conquista em termos quantitativos, o mesmo é altamente criticado em relação à sua implantação – geralmente em áreas periféricas ou franjas urbanas, dado o baixo custo do solo – e a sua tipologia padronizada, que parece desconsiderar as especificidades dos seus futuros moradores.

[2] O termo *land grabbing* refere-se a aquisições de terras em larga escala ou arrendamento a longo prazo para produzir *commodities* agrícolas. Segundo o estudo *Land grabbing and human rights: The involvement of European corporate and financial entities in land grabbing outside the European Union*, diferentes atores atuam na cadeia de negociação de terra: gestores do projeto agropecuário; empresas; investidores, acionistas; bancos multilaterais de desenvolvimento, fundos de investimento, e governos que oferecem terra ao negócio e permitem que uma empresa seja registrada e opere em seu país ou região. O processo pode ocorrer de maneiras legais ou ilegais, sendo muitas vezes operado em áreas legais cinzentas e em terras de ninguém, entre os direitos tradicionais à terra e formas modernas de propriedade. O Brasil está entre os cinco países com maior área envolvida nessas transações, junto à Rússia, Indonésia, Ucrânia e Papua-Nova Guiné. Somadas, as áreas negociadas pelos cinco países representam 46% das compras de terra arável levantadas pela Land Matrix (plataforma responsavel por monitorar grandes aquisições de terras).

Para além de críticas a questões urbanísticas, projetuais e construtivas, propõe-se um levantamento acerca das problemáticas sociais ali presentes.

Entender questões associadas diretamente à vivência dos moradores em conjuntos habitacionais, permite verificar quais os problemas que ainda persistem por mais que as estruturas espaciais mudem.

# 2. ESTRUTURA/ METODOLOGIA

O trabalho estrutura-se em três partes. A primeira objetiva traçar o panorama das políticas públicas de habitação social na esfera federal. Estas dividem-se em três cenários político-económicos distintos [Estado-Novo, Ditadura Militar e a Democracia Presidencialista] e, portanto, novas formas de se pensar a questão da habitação.

Este panorama inicia-se na década de 1930, momento de forte intervenção estatal no país, marcado pelo governo de Getúlio Vargas. Neste período de aproximadamente 15 anos do Estado-Novo, estabelece-se a ideia da função social da habitação, utilizando a arquitetura modernista como linguagem desta nova era. Durante o período da Ditadura Militar, instalada no ano de 1964, observa-se a busca por soluções imediatistas e supérfluas por parte de órgãos estatais, no entanto, foi nesta época que o País teve, de facto, uma Política Nacional de Habitação. Por último, temos tentativas mais inclusivas de solucionar o problema dos assentamentos informais e da habitação, que surgem no governo de Fernando Henrique Cardoso, e ganham forma no governo de Lula.

Na segunda parte concentra-se no caso de estudo: o conjunto habitacional Ismael Silva – Zé Keti do programa "Minha Casa, Minha Vida". O programa teve a sua implantação em 2009 e atua fortemente em todos os estados do Brasil até os dias atuais, atingindo as camadas mais baixas da população. Neste momento do trabalho, pretende-se levantar questões acerca desses conjuntos, através de uma pesquisa teórica e de um trabalho de investigação em campo. Entender como o programa se articula, como as famílias se configuram e socializam nestes novos espaços torna-se essencial para a revisão de parâmetros adotados na construção destas moradias e a base para o questionamento de novas práticas arquitetónicas no âmbito de habitação social.

Por fim, busca-se discutir novos desenhos, mais inclusivos e soluções mais sólidas. É feita uma análise das políticas habitacionais agora na esfera municipal da cidade do Rio de Janeiro, evidenciando os processos de remoção e transferências a grandes conjuntos habitacionais. Posteriormente, a partir de entrevistas e visitas a comunidades informais busca-se retratar a configuração atual destes espaços, e observar quais as dinâmicas ali presentes persistem ou se perdem na nova vida dos moradores em condomínios "formais". A pesquisa procura ainda

exemplos de projetos inovadores como fomento a futuros debates sob direcionamentos e práticas projetuais no campo em questão.

Na primeira parte do trabalho, o enquadramento teórico é elaborado tendo por base um conjunto diversificado de referências bibliográficas, incluindo obras, artigos, notícias de jornais, entre outros. Já no segundo momento – de análise do conjunto habitacional Ismael Silva -Zé Keti – a pesquisa apoia-se, principalmente, no trabalho de investigação que contará com entrevistas, imagens fotográficas, e conversas realizadas com os moradores e outros agentes que compõem o programa. A terceira parte é composta pela reunião dos meios utilizados anteriormente.

# 3. INDAGAÇÕES

## 3.1. Cidade do Futuro?

Muito se tem discutido sobre as cidades do futuro. Diversos urbanistas e arquitetos imaginam que as suas paisagens urbanas serão formadas por uma combinação de sustentabilidade e um design futurista. Designadas como cidades integradas, cidades compartilhadas, cidades verdes, *smart cities*, entre outras; serão capazes de garantir aos seus moradores o "direito a cidade"[3]. Alguns fatores são assinalados como os responsáveis por assegurar este direito; a presença de espaços públicos de qualidade, a existência de uma rede de transporte eficiente e, equipamentos e mobiliários urbanos que priorizem o pedestre. Deste modo, projetistas e urbanistas concentram os seus esforços para a criação e análise destes sistemas, elaboram o desenho que consideram adequado, assim como a forma de potenciá-lo e de garantir a sua devida eficiência.

O processo de globalização permite a difusão destes conceitos e práticas, e a noção de cidades como *ideais tipo*[4], ou seja, exemplares do mesmo perfil, e estimula a tendência de replicar tais ideais. Contudo, para que estes sistemas sejam de facto abrangentes é essencial repensar o termo "cidade do futuro".

> 90% do crescimento urbano está a ocorrer em países em desenvolvimento onde cerca de 70 milhões de novos residentes são adicionados às suas áreas urbanas a cada ano. [...] os estabelecimentos informais emergem espontaneamente como um dominante e distinto tipo de assentamento nas cidades do mundo em desenvolvimento. Desde 2000, a população global de favelas cresceu em média em seis milhões um ano. Isso significa um aumento de 16.500 pessoas por dia. (UN-Habitat, 2015, p. 8)[5]

Pela análise quantitativa acima, conclui-se que a imagem da "cidade do futuro" deve se distanciar de casos como a cidade de Sogndo, na Coreia do Sul, exemplo cristalino de uma *smart city*. A construção da mesma partiu de um planeamento rígido, onde nem mesmo o

[3] Termo concebido por Henri Lefevbre no seu livro publicado em 1968 "Le Droit à la ville"
[4] David Wachsmuth. "City as Ideology: reconciling the explosion of the city form with the tenacity of the city concept"
[5] Traduzido do texto original "90 per cent of the urban growth is occurring in developing countries where an estimated 70 million new residents are added to their urban areas each year. […] Slums are spontaneously emerging as a dominant and distinct type of settlement in the cities of the developing world. Since 2000, the global slum population grew on average by six million a year. This means an increase of 16,500 persons daily"

terreno no qual foi implantada era existente. Este desenho sobre "uma folha em branco" e a padronização dos modos de vida da população garantiram a formação de um território extremamente alinhado com um conceito obsoleto de cidade[6].

É necessário regressar a cenários recorrentes na atualidade. E, para interpreta-los, repensar o conceito de cidade sob um novo prisma que garanta uma consciência da heterogeneidade presente no contexto urbano. Somente assim, será possível compreender as cidades do futuro, nas quais camadas dos mais diversos padrões se sobrepõem e justapõem em velocidades demasiadamente aceleradas.

> As cidades do futuro, em vez de serem feitas de vidro e o aço, conforme previsto por gerações anteriores de urbanistas, serão construídas em grande parte de tijolos grosseiros, palha, plástico reciclado, blocos de cimento e sucata de madeira [...] de fato, o um bilhão de moradores que habitam tendas precárias pós-modernas podem muito bem olhar para trás com inveja das ruínas das casas de lama resistentes de Catal Hiiyiik em Anatolia, erguidas no início da vida na cidade há nove mil anos atrás. (Davis, 2006, p.19)

## 3.2. A Arquitetura Social

Para questionar arquitetura e a sua função social torna-se indispensável entender a sua terminologia. O termo proveniente do Latim *architectūra*, traduz –se na 'arte de edificar'. O processo académico acabou por centrar-se nesta definição onde o papel essencial da mesma está na técnica de organizar e criar ambientes, visando a intenção funcional e plástica.

> A Arquitetura possui uma variante dependente e independente, concomitantemente. Como variável dependente, a arquitetura é determinada pelo ambiente sócio natural em que se realiza, ou seja, fatores como clima, vento, disponibilidade de material, conhecimento tecnológico, entre outros a determinam. Por outro lado, como variável independente, é a ciência capaz de produzir fortes impactos no ambiente natural e social. (Holanda, 2006, p. 2)

[6] Conceito remanescente no imaginário de muitos, no qual a cidade é compreendida como um território delimitado, hierarquizado, capaz de abrigar todas as actividades necessárias a vida em sociedade, em oposição ao ambiente rural. No seu artigo "City as Ideology: reconciling the explosion of the city form with the tenacity of the city concept", David Wachsmuth, argumenta que tal conceção ajuda a obscurecer e reproduzir relações de poder e dominação que a teoria espacial crítica procura expor. Diversas inovações e alterações advindas dos avanços tecnológicos possibilitaram a expansão de actividades, implantação de complexos sistemas de logística, transformaram radicalmente o território ao longo dos anos, diluindo os limites entre campo e cidade anteriormente presentes.

Pode-se dizer que a arquitetura social é aquela que explora a variável independente, à medida que busca uma terceira dimensão a partir de uma observação dos processos de apropriações. Os efeitos após o processo construtivo precisam de ser compreendidos para que exista uma arquitetura na qual não mais as relações de funcionalidade sejam provenientes de especulações, normas técnicas, ou rebatimento de outros projetos – apesar destas integrarem um conjunto essencial de considerações que precisam ser ponderadas no exercício projetual – mas a partir da observação de valores e relações no âmbito coletivo e/ou individual. Analisar o espaço após ocupação permite avaliar se o sistema preconizado e a solução adotada são pertinentes na criação de relações saudáveis entre os usuários e o espaço construído.

## 3.3. Habitação de Interesse (Social) no Brasil

No Brasil, a questão habitacional passa a ser ponderada pelo Estado com a entrada de Getúlio Vargas no governo do País em 1930. A partir desta data observa-se a mudança de um Estado ausente para um Estado que iria buscar diferentes alternativas para solucionar a questão da moradia.

Anteriormente, no período denominado República Velha, o modelo rentista era predominante, uma vez que os empresários buscavam políticas que reduzissem o valor gasto dos trabalhadores com moradia, a fim de reduzir gastos com a mão de obra.

Os cortiços eram vistos como locais insalubres e uma ameaça à saúde pública. A interferência estatal na esfera habitacional resumia-se em legislações sanitárias especificas. Embora não possuíssem condições dignas de habitação, os cortiços e as demais moradias de aluguer ainda se apresentavam como alternativa preferível devido à sua proximidade aos locais de trabalho.

A necessidade de afirmar uma política direcionada às massas populares bem como de ganhar aderência de outros setores da sociedade ligados a indústria foram circunstâncias cruciais na nova política que se estabelecia a partir da década de 1930. A questão da habitação passa a ser tratada pelo Estado como setor estratégico, devido a capacidade de fomentar o setor ligado a construção civil e de ganhar apoio popular.

Em 1937 são criadas as carteiras prediais dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs), e em 1946, a Fundação da Casa Popular, primeiro órgão federal criado para o desenvolvimento habitacional e urbano. Os edifícios construídos nesta época baseavam-se em modelos europeus de racionalização da produção e ideias modernistas de habitação, e contavam com a participação de arquitetos no processo.

A Lei do Inquilinato instituída em 1942, adotava medidas que pretendiam proteger o inquilino, entre elas o congelamento dos preços e a formulação de contratos menos flexíveis. Estas interferências, quando colocadas em prática, desfavoreceram grande parte da população de classe média e baixa que dependia do modelo rentista. Com o congelamento de preços, o número de casas disponíveis para aluguer reduziu drasticamente e as ordens de despejo de inquilinos multiplicaram-se. A solução encontrada pelos trabalhadores foi a autoconstrução em locais distantes do centro urbano.

> Embora, de uma maneira geral, possa-se dizer que a intervenção habitacional iniciada pelo governo Vargas e colocada em prática em todo o período populista tivesse, em tese, sido baseada, de uma maneira geral, em critérios sociais — ao contrário do que ocorre a partir de 64 —, seus erros e ambiguidades provocaram efeitos contraproducentes que acabaram por contribuir para uma piora das condições habitacionais e urbanas da moradia popular. (Bonduki, 2004, p.729)

Em 1964 é instalada a Ditadura Militar no País. No âmbito habitacional mantêm-se a visão adotada por Vargas, de um setor que deveria ser priorizado uma vez que o mesmo era capaz de conferir legitimidade e assegurar a popularidade do governo. No mesmo ano é fundado o SFH (Sistema Financeiro da Habitação) objetivando alavancar a produção de casas e o BNH (Banco Nacional de Habitação). Além disso, em 1966 é criado o FGTS (Fundo de Garantia por Tempo e Serviço), composto a partir da contribuição compulsória correspondente a 8% do salário mensal do trabalhador empregado no mercado formal.

> Os recursos do FGTS – extraídos do trabalhador enquanto poupança forçada, com juros muito abaixo se comparados aos praticados nas aplicações financeiras – serviram de base à política habitacional do país por meio da alimentação do setor de construção civil. (Melo, 2013, p.1)

Com esta centralização através do BNH o que prevaleceu nas políticas habitacionais no período de Ditadura foram interesses do capital e a lógica empresarial.

> A colocação dos trabalhadores no plano de moradia foi o lugar de "peões nas obras", operários que moravam na própria construção em alojamentos precários.

> Ao trabalhador sem qualificação na cidade não foi viabilizado o protagonismo de mutuário com o acesso à casa própria. Portanto, notasse que a política de moradia foi encaminhada tendo como eixo a valorização do capital, a partir da residência compreendida enquanto mercadoria. (Melo, 2013, pp.3-4)

Apesar da sua forte atuação no campo habitacional, principalmente quando comparado com a atuação da FCP (Fundação Casa Popular) e dos IAPs, o BNH acabou por priorizar a classe média, capaz de quitar as parcelas do financiamento.

Sob uma ótica mais ampliada é possível constatar que esta política habitacional reafirmou também diferenças sócio territoriais, dado que impulsionou classes de menor renda a áreas do território brasileiro ainda não consolidadas.

Em 1986 é estabelecido o encerramento do Banco Nacional de Habitação, um ano após o fim da ditadura militar no Brasil, o qual acaba por ser incorporado pela Caixa Econômica Federal. Inicia-se um período de movimentos e lutas sociais por direitos urbanos e moradia. A nova constituição promulgada em 1988 passa a incluir a moradia como um direito social.

No início da década de 1990, a gestão da política habitacional passa por transformações significativas onde os programas, agora sob o controle do Ministério do Bem-Estar Social, passam a ser redesenhados de forma menos centralizadora. São instituídos vários programas, como a Carta de Crédito Individual e Associativismo, e dá-se continuidade a outros, como: Pró-Moradia e Habitar Brasil.

No governo de Luiz Inácio Lula da Silva, é inaugurado o Ministério das Cidades com uma Política Nacional de Habitação, elemento visto como inovador na política urbana. A medida buscou tratar a questão habitacional em paralelo a questões territoriais, levando em consideração o uso e a ocupação do solo. Esta política sustentava-se pelo Fundo e Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, o qual exigia dos estados e dos municípios, a criação de uma estrutura institucional para que pudessem obter recursos da união.

Em 2008 é lançado o Programa de Aceleração de Crescimento, objetivando implantar grandes obras de infraestrutura, que incluíram um programa de urbanização de assentamentos precários.Um ano mais tarde é lançado o Programa Minha Casa, Minha Vida.

Este breve panorama da questão habitacional no Brasil permite afirmar que muitas das políticas habitacionais surgiram devido a uma necessidade de alavancar a economia do País

e/ou como forma de obter apoio popular. A meta de superar o deficit habitacional era deixada, em muitos casos, em segundo plano.

Os programas habitacionais estabelecidos desde 1930 foram altamente criticados por não promover a inclusão das camadas de menor renda. Porém, pouco foi questionado sobre as condições e vivências dos moradores após as transferências aos novos conjuntos. O debate quanto ao sucesso das políticas criadas no sentido de ter alcançado uma melhoria nas condições de vida dos beneficiários, tornou-se bastante raso. Na verdade, era preciso observar, que independentemente do nível de abrangência das camadas mais necessitadas, os novos moradores se depararam com diversos problemas de adaptação e muitas vezes regressaram às condições em que viviam antigamente, porém em um novo ambiente construído.

# 4. A HABITAÇÃO SOCIAL NO BRASIL SOB 3 MOMENTOS

## 4.1. Estado – Novo e a Centralização do Governo | 1930 – 1964 |

### 4.1.1. República Velha e o Modelo Rentista

O Estado Novo compreende o período ditatorial que, sob a égide de Getúlio Vargas, teve início com o golpe de Estado de 10 de novembro de 1937 e se estendeu até à sua deposição, em 29 de outubro de 1945. Observa-se a partir de então, uma nova postura do Estado, marcada por uma estratégia nacionalista nas diversas áreas económicas e industriais. O Estado passa atuar diretamente na questão habitacional.

Anteriormente ao governo de Vargas, políticas de regulamentação do mercado de locação ou de construção de habitações eram nulas, sendo o modelo rentista predominante. A produção de moradias para a classe operária era uma atividade exercida pela iniciativa privada.

> E a solução tida como a ideal, tendo recebido inúmeros incentivos do poder público, é a promoção de vilas operárias pelos próprios industriais para servirem de moradia a seus empregados. [...] As vilas operárias eram um conjunto de casas construídas pelas indústrias para serem alugadas a baixos aluguéis ou mesmo oferecidas gratuitamente a seus operários. Estas iniciativas tiveram um impacto importante em várias cidades brasileiras, pois são os primeiros empreendimentos habitacionais de grande porte construídos no país. (Bonduki, 2004, p. 715)

A postura ausente do Estado no campo habitacional não impediu o surgimento de casos isolados, como é o caso da Vila Operária Salvador do Sá, no centro da cidade do Rio de Janeiro (Fig. 1). As 120 unidades residenciais formam o primeiro conjunto habitacional construído pelo poder público no Brasil em 1906, que se via pressionado com a demolição de milhares de cortiços no plano de higienização e embelezamento da cidade, organizado pelo então prefeito Pereira Passos.



Fig. 1| Unidades residenciais da Vila Operária Salvador de Sá, Rio de Janeiro, Brasil.
Fonte: Netto (2016)

### 4.1.2. IAPs – Uma Nova Postura frente a Questão Habitacional

A criação do Ministério do Trabalho, Indústria e Comércio em 1930 significou uma mudança no controlo dos recursos da Previdência Social. As Caixas de Aposentadoria e Pensões, (CAPs), foram incorporadas ao novo Ministério e transformadas em Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs). A gestão anteriormente privada tornou-se semipública, e o Estado passou a controlar estes fundos, que não só serviam para custear previdências, como também projetos de infraestrutura para o desenvolvimento do país.

A produção de moradia pelos institutos de previdência social foi regulamentada em 1937 por meio das Carteiras Prediais, "autorizadas a destinar 50% de suas reservas acumuladas ao financiamento de construções. Foram estabelecidas condições de financiamento que permitem ampliar a demanda: a redução na taxa de juros, a ampliação no prazo de pagamento" (Nogueira, 1998).

Os IAPs especificavam diretrizes modernistas para a construção das unidades habitacionais. Deveriam ser produzidas em série, com um baixo custo de produção e de forma a aproveitar

ao máximo o espaço.Os quesitos eram semelhantes àqueles colocados na 2ª edição do Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM) em 1929 (Fig. 2).

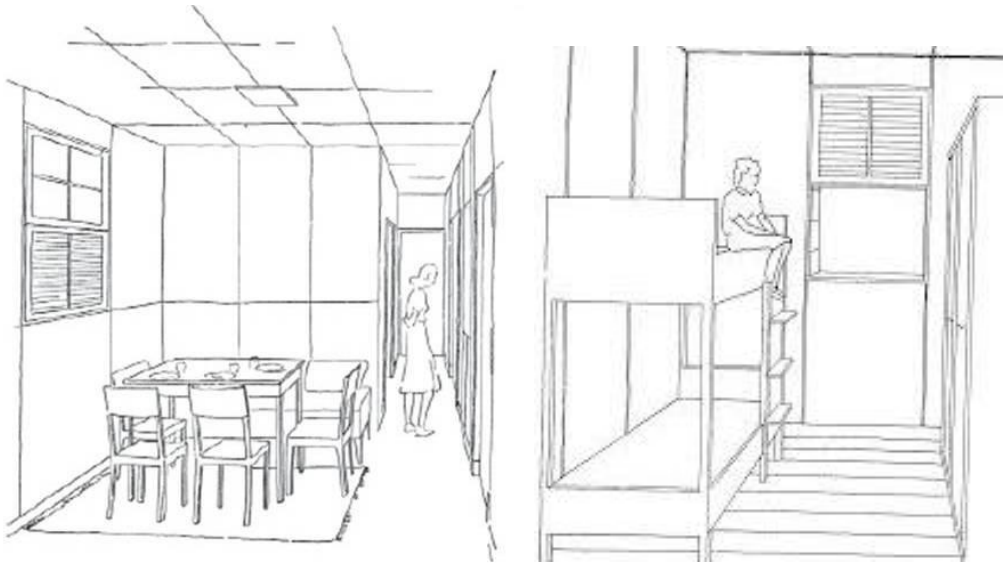


Fig. 2| Desenho do arquiteto Carlos Frederico Ferreira, esquema de sala para Conjunto Residencial do Realengo.
Fonte: Bonduki (2004, p. 179)

| IAPs (plano A) | IAPs (plano B) | FCP | Total |
|---|---|---|---|
| 47.789 | 76.236 | 16.964 | 140.989 |

Tab. 1| Estimativa das unidades produzidas pelos Institutos de Aposentadoria e Pensões e pela Fundação da Casa Popular.
Fonte: Elaboração própria com base em Bonduki (2004, pp. 711-732)

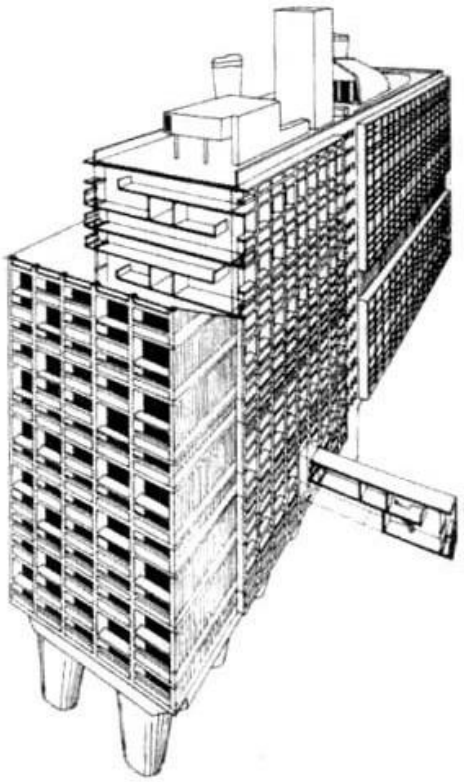


Fig. 3 | Conjunto Residencial Japurá, São Paulo – IAPI, 1945.
Fonte: Galesi e Neto (2002)

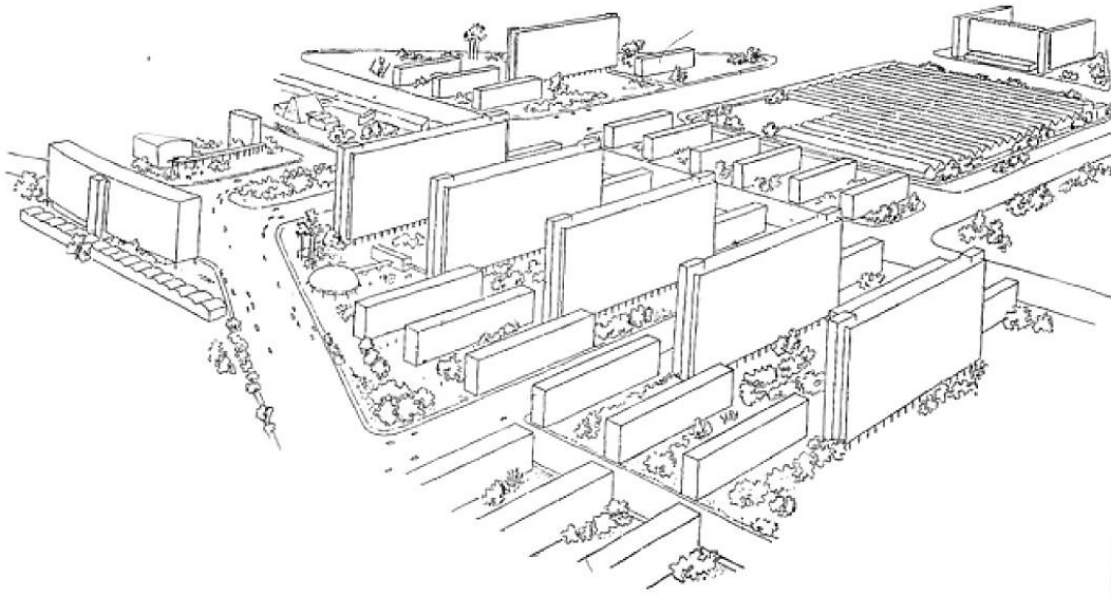


Fig. 4 | Conjunto Residencial Várzea do Carmo, São Paulo – IAPI, 1938.
Fonte: Arquivo Arq (s.d)

### 4.1.3. Lei do Inquilinato e seus Desdobramentos

Em 1942 o Estado reintroduz a lei do Inquilinato num panorama de desvalorização da moeda e escassez. A lei tinha como finalidade regulamentar a relação entre proprietários e inquilinos. A sua aprovação provocou um grande impacto nas formas de provisão habitacional, à medida que desestimulou a produção rentista e transferiu ao Estado a responsabilidade de produzir moradias a camadas mais baixas da sociedade. O país sofria com a crise habitacional provocada pelo crescimento urbano. "Entre 1940 e 1950 a população urbana teve um crescimento de 116,02%" (Botega, 2007, p.67).

> [...] é importante ressaltar que entre 1937 e 1942 — antes do congelamento, portanto — a elevação do custo da habitação foi o menor entre vários itens de consumo popular, situando-se abaixo do aumento médio do custo de vida e muito abaixo do aumento do custo da alimentação. Assim, é exagerado se falar em «abusivos aumentos de aluguéis», como fez o governo para justificar o congelamento, sem se referir à elevação de todos os produtos de consumo popular, de resto muito mais acentuada. Parece que se buscava atribuir à habitação um peso muito maior do que ela realmente tinha no encarecimento geral do custo de vida para justificar uma medida drástica de intervenção no mercado, como foi o controle dos aluguéis. (Bonduki, 2004, p.720)


Dezenas de pessoas ameaçadas de despejo
pedem, agora, apenas um pequeno prazo para a mudança

Fig. 5| Manchete acerca dos despejos ocorridos após a implantação de Lei do Inquilinato em 1942.
Fonte: David (2013)

A lei promoveu consequências inversas à medida que a produção rentista às classes menos favorecidas deixou de ser uma atividade atraente. Os que já se encontravam alojados passaram a viver sob medo constante de serem despejados. Encontrar uma moradia de aluguer a um preço justo passou a ser algo inédito para muitos trabalhadores. A saída encontrada por eles, frente ao colapso do mercado rentista, foi a autoconstrução em áreas franjas urbanas.

Após a queda do Estado Novo em 1945, a questão habitacional constituiu-se como um item destacado dos programas eleitorais dos candidatos à presidência. É nesse momento que surgirá a proposta da Fundação da Casa Popular.

### 4.1.4. A Fundação da Casa Popular

A Fundação da Casa Popular foi instituída em fevereiro de 1946, no governo de Eurico Gaspar Dutra, pelo Ministério de Trabalho. "O decreto que estabeleceu as bases da Fundação da Casa Popular, na verdade, constitui um resíduo do anteprojeto divulgado que sofreu fortes críticas e ensejou um projeto de negociação de interesse entre diversos grupos" (Melo, 1990).

A instituição buscava atender uma classe que não estava inserida no mercado formal e, consequentemente, não tinha acesso aos IAPs. Para tal, pretendia financiar obras, prefeituras na construção de residências ou serviços urbanos ligados à habitação popular e indústrias do ramo da construção civil.

Quanto à proposta da Fundação da Casa Popular, argumenta-se que:

> [...] revelava objetivos surpreendentemente amplos, demonstrando até mesmo certa megalomania (ela se propunha financiar, além de moradia, infraestrutura, saneamento, indústria de material de construção, pesquisa habitacional e até mesmo a formação de pessoal técnico dos municípios [...]. (Bonduki, 2004, p.717)

A extensão de atividades que pretendia desenvolver aliado ao fato de tentar financiar habitações para pessoas com rendimentos tão mínimos, fez com que o projeto não encontrasse as bases de sustentação necessária. Os recursos tornaram-se cada vez mais escassos, à medida que a sua captação era centrada em transições imobiliárias, que passaram a ser facilmente falsificadas, além do desinteresse por parte de governos estaduais em recolher as contribuições.

"As inversões federais no setor habitacional até 1964 alcançaram 142.127 unidades" (Bonduki, 1998), resultado da ação conjunta da Fundação da Casa Popular com os IAPs.

> Deste montante a produção da Fundação da Casa Popular atingiu a modesta cifra de 17.832 unidades. A maior parte delas, 7.230 unidades produzidas no período do governo de Dutra (1946-1950), 4.381 durante o segundo governo Vargas (1951-1954) e 6.221 construídas em Brasília durante o governo de Kubitscheck (1955-1960), e nenhuma unidade construída depois disso. (Botas e Kairuz, 2004, p.148)

| | DUTRA | VARGAS | JK | JANGO | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| | *1946-1950* | *1951-1954* | *1955-1960* | *1961-1964* | *1946-1964* |
| **FCP** | **7.230** | **4.381** | **6.221** | — | **17.832** |

Tab. 2| Comparação entre as unidades produzidas pelos Institutos de Aposentadoria e Pensão e pela Fundação da Casa Popular.
Fonte: Autoria própria com base em Kairuz (2004)

> Seria equivocado considerar que o governo Vargas e os que se lhe seguiram chegaram a formular uma política habitacional articulada e coerente. Não houve, efetivamente, a estruturação de uma estratégia para enfrentar o problema nem a efetiva delegação de poder a um órgão encarregado de coordenar a implementação de uma política habitacional em todos seus aspectos (regulamentação do mercado de locação, financiamento habitacional, gestão dos empreendimentos e política fundiária). E, menos ainda, uma ação articulada entre os vários órgãos e ministérios que de alguma maneira interferiram na questão. (Bonduki, 2004, p.717)

Embora os IAPs tenham atuado na construção de moradias, a sua criação não foi destinada a superação do deficit habitacional, sendo o seu objetivo principal garantir aposentadoria e pensões aos associados. Estes institutos agiam dentro de uma lógica marcada pela necessidade de investir os enormes fundos de reserva da Previdência Social para conservar o seu valor. Apesar do seu baixo desempenho na provisão de moradias, a Fundação da Casa Popular foi o primeiro órgão público destinado a questão habitacional à classes mais baixas.

## 4.2. O Governo Militar | 1964 – 1985 |

### 4.2.1. Criação e Arquitetura do SFH/BNH

Em março de 1964, o então presidente do Brasil, João Goulart, é deposto sendo instaurada a Ditadura Militar que perdura até 1985. Os miliares assumem uma nova postura frente à questão habitacional, formulam um Plano Nacional de Habitação. O cenário mundial era marcado pela polarização política e ideológica da Guerra Fria, de tal forma que uma política habitacional baseada na casa própria se tornava um instrumento de combate a ideias comunistas. A crise habitacional intensificava-se sendo o deficit habitacional estimado em "oito milhões de habitações"(Icampel e Valle, 1974).

O Sistema Financeiro de Habitação foi criado juntamente ao Banco Nacional de Habitação (SFH/BNH) com o objetivo de "estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda" [Lei nº 4 380/64 de 21 de agosto de 1964].

A política habitacional emergente mostrava-se inovadora na medida em que passou a ser financiada por um banco, e não mais por instituições frágeis ou órgãos provisórios, como anteriormente no caso dos IAPs e da FCP.

O Banco Nacional de Habitação era o responsável pela aplicação dos recursos provenientes das cadernetas de poupança (SBPE) e do FGTS. Os recursos obtidos serviam para financiar investimentos habitacionais propostos por empreendedores ou construtoras. "Os imóveis eram [...] bons ativos para lastrear os passivos assumidos com os depositantes livres (em cadernetas ou letras imobiliárias) ou compulsórios (FGTS)" (Abdalla, 1996).

> O BNH, em resumo, não somente era o principal definidor da política urbana no Brasil, como também, e justamente por isso, exercia papel determinante na promoção da indústria da construção civil e, portanto, do nível de atividade e emprego do país. (Santos, 1999)

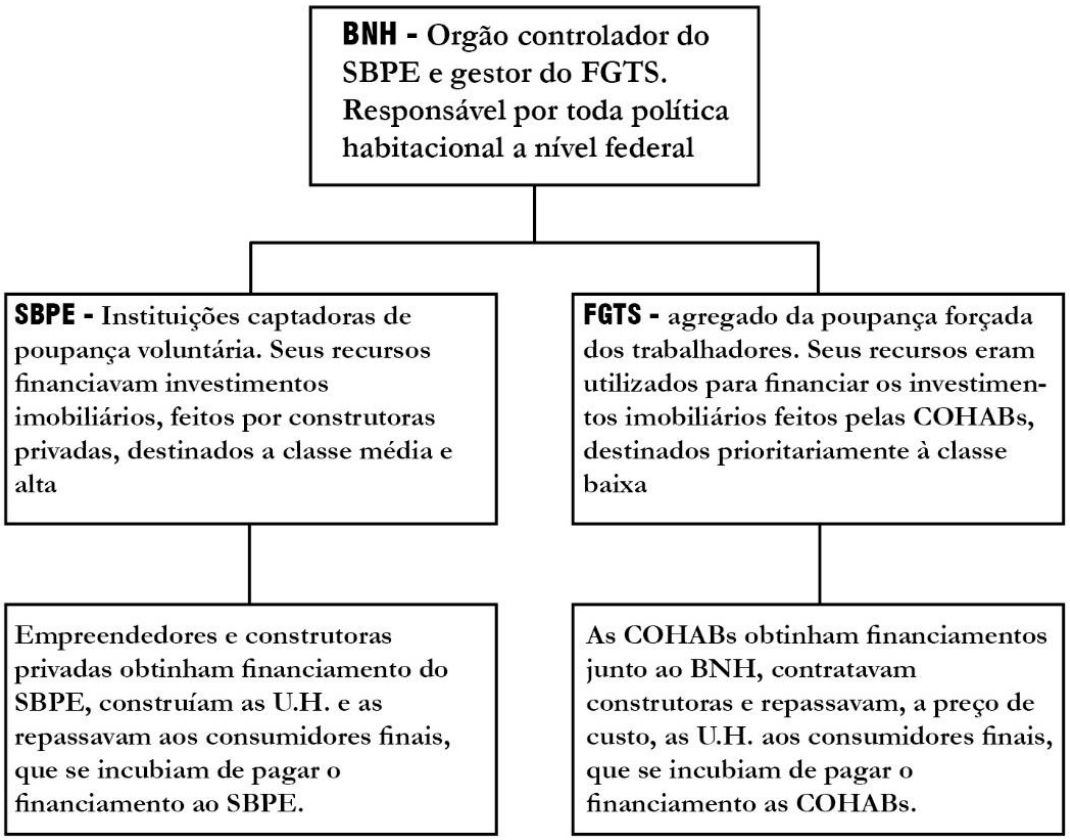



Fig. 6| Quadro acerca do funcionamento nos primeiros anos do SFH.
Fonte: Autoria própria com base em Santos (1999)

### 4.2.2. Atuação das COHABs

As COHABs eram encarregadas de fazer o repasse dos recursos do BNH para empreiteiras e posteriormente realizar a comercialização das unidades habitacionais. De início, esse mercado pretendia atingir as famílias que recebiam uma renda mensal de um a três salários mínimos. Posteriormente, ampliou-se o limite da faixa para cinco salários. O poder público doava o terreno ou a própria Companhia adquiria-o a preço de mercado. A construção das residências ficava a cargo de empresas privadas vencedoras de licitações.



Fig. 7| Unidades Habitacionais no recém-inaugurado Conjunto Habitacional Cidade de Deus.
Fonte: Arquivo Nacional

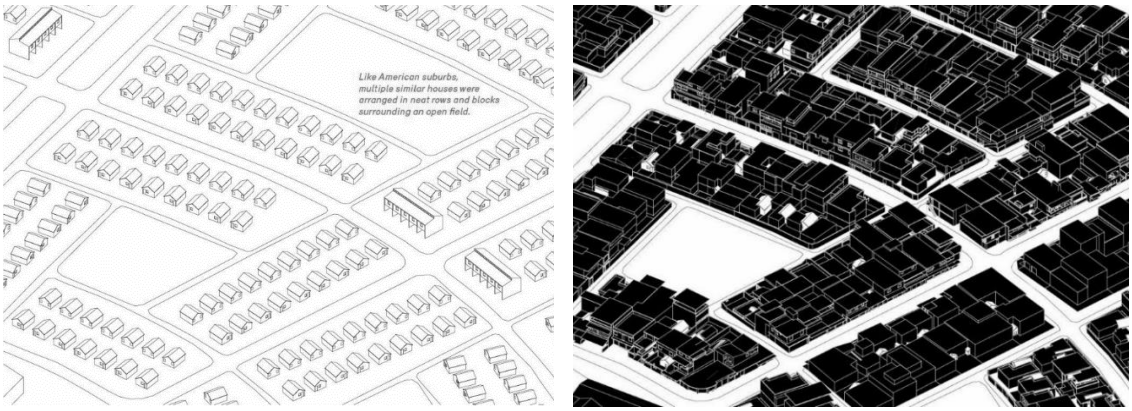



Fig. 8| Loteamentos no Conjunto Cidade de Deus em 1960 e 2010.
Fonte: Jaquet (2014)

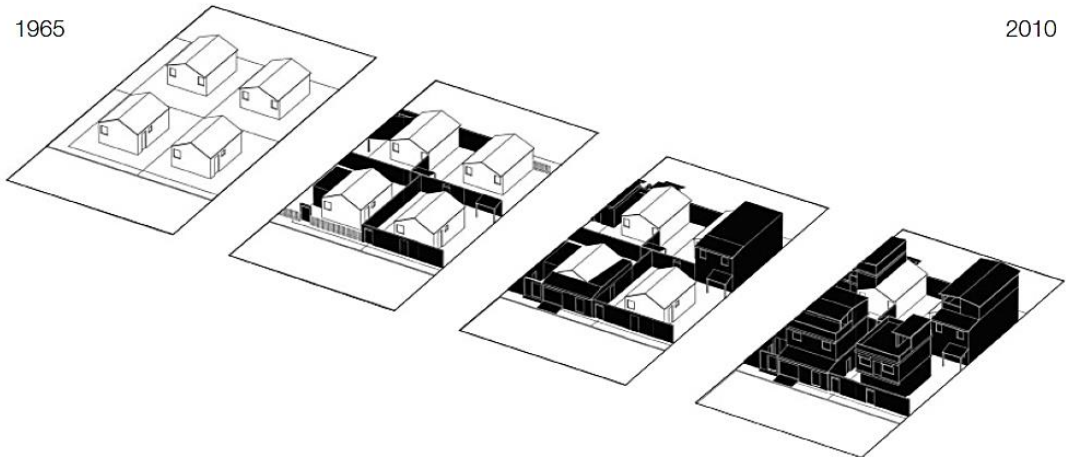



Fig. 9| Esquema Evolutivo das Unidades Habitacionais do Conjunto Cidade de Deus
Fonte: Angélil e Rainer (2013)

Entre os anos de 1970-1974 observa-se um declínio na produção voltada ao Mercado Popular. "Foram financiadas 404.123 unidades residenciais para o mercado médio, contra 157.748 para o mercado económico e apenas 76.746 para o mercado popular" (Andrade e Azevedo, 2011, p.72). Este mercado apresentava altos índices de inadimplência, o que não ocorria no mercado médio, além de possuír juros mais altos quando comparado aos do mercado popular.

Os relatos feitos a imprensa neste período comprovavam a dificuldade no pagamento das prestações:

> Recife – mais de 70% dos 20 mil moradores do Jardim Brasil. Um dos quatro conjuntos residenciais de Olinda, construídos pelo Banco Nacional da Habitação, o abandonaram, para fugir da correção monetária – superior a 400% em 4 anos – e da falta de esgoto, calçamento, transporte, farmácia e supermercado. Uma prestação de Cr$ 107,00 em 1970 passa este ano para Cr$ 431,00. Quando a correção monetária começou a tornar as prestações proibitivas para a grande maioria dos proprietários, o Jardim Brasil foi abandonado. (...) muitas casas desocupadas foram então invadidas por desabrigados das regiões ribeirinhas de Olinda e Municípios próximos.[7]

No caso de moradores que tinham vindo de favelas, em piores condições económicas que os demais, observava-se uma certa apatia posterior ao sentimento de desespero.

> Rio de Janeiro – Os moradores dos 3.280 apartamentos do Conjunto Habitacional D. Pedro I, no Realengo, Rio de Janeiro, costumam dizer que até depois de mortos terão que descer do céu mensalmente para pagar as prestações do BNH se quiserem saldar a dívida de 25 anos, agora dobrada ou triplicada, dependendo do atraso no pagamento. Mas a maioria, por não ter condições de pagar, resolveu que o melhor é esquecer as contas e ir comendo vivendo enquanto pode e a frase de um deles resume o pensamento de muitos: "A verdade é que a gente não pode pagar porque dinheiro mal dá para comer. Eles puseram a gente aqui. Se tirar, vão ter que botar em outro lugar, porque foram eles que começaram essa história.[8]

Além da dificuldade financeira, os moradores reclamavam constantemente da qualidade da construção e da falta de infraestrutura básica nos conjuntos das COHABs.

> Dentre os erros praticados se destaca a opção por conjuntos na periferia das cidades, o que gerou verdadeiros bairros dormitórios; a desarticulação entre os projetos habitacionais e a política urbana e o absoluto desprezo pela qualidade do projeto, gerando soluções uniformizadas, padronizadas e sem nenhuma preocupação com a qualidade da moradia, com a inserção urbana e o com o respeito ao meio físico. Indiferente à diversidade existente num país de dimensões continentais, o BNH desconsiderou as peculiaridades de cada região, não levando

[7] "Moradores abandonam em Olinda conjunto no BNH", do Brasil. Rio, 8 de abril de 1974, p.3, 1.cad. c.3.
[8] Opinião de 1 de agosto de 1975.

> em conta aspectos culturais, ambientais e de contexto urbano, reproduzindo à exaustão modelos padronizados. (Bonduki, 2008, p. 74 )

### 4.2.3. Crise e Legado da Política Habitacional do BNH

O BNH foi, ao longo dos anos, direcionando os seus investimentos ao "mercado médio", ou seja, às classes média e alta. No entanto, a crise no início dos anos 1980 fez com que os níveis de inadimplência voltassem a subir em todas as faixas de renda. Em 1983, o Banco adotou medidas e sistemas de amortização que beneficiaram os mutuários. Na prática, tais ações resultaram em "um agravamento violento do deficit do Sistema Financeiro da Habitação. O BNH, que vinha sendo, ao longo de sua trajetória, questionado sobre seu desempenho social, com o desastre financeiro do Sistema, entrou em profunda crise institucional" (Azevedo, 1988, p. 115 ).

Cabe ressaltar que emergiram os chamados Programas Alternativos, com o objetivo de atender às classes populares, no qual se incluíam, o PROFILURB, PRO-MORAR e João de Barro. Todos visavam auxiliar a autoconstrução e/ou atuar na reurbanização de áreas habitacionais degradadas. Entretanto, acabaram por possuir uma ação bastante limitada: "Os dados disponíveis indicam baixo desempenho quantitativo destas iniciativas não convencionais. Menos de 6% das unidades financiadas foram destinadas aos chamados programas alternativos" (Azevedo, 1995, p. 17). "Tudo indica (...) que o problema da habitação (...) apesar dos fartos recursos que supostamente foram destinados para a solução, não passou de um artifício político formulado para enfrentar um problema econômico conjuntural" (Bolaffi, 1982, p. 53).

> A estratégia implementada pelo BNH beneficiou a construção civil que pôde contar com uma fonte de financiamento estável para a produção de unidades prontas, mas contribuiu pouco para enfrentar o problema que o órgão se propunha a resolver. Os pressupostos de gestão adotados pelo BNH – típicos do regime militar – eram rígidos e centralizados, impermeáveis à incorporação das práticas desenvolvidas pela população para enfrentar, a custos mais baixos, o problema da habitação (...). (Bonduki, 2008, p. 74 )

## 4.3. A Democracia Brasileira | 1985 – 2008 |

### 4.3.1. Ausência de uma Política Nacional de Habitação

A partir de 1984, a meio da crise económica e política, inicia-se a luta popular pelas Diretas Já[9] e pela Constituinte. O BNH, altamente afetado, passou a ser mal visto por todos os setores da sociedade, principalmente por se ter desviado dos objetivos sociais, que inicialmente propunha resolver. O fim deste órgão representava a quebra com o regime militar e um passo em direção à democracia.

Com a queda do Regime Militar em 1985, o novo presidente eleitou, José Sarney, encontrou dificuldade na questão habitacional marcada por um grande rombo do SFH. Um ano depois, o BNH é extinto, sendo as suas atribuições incorporadas pela Caixa Econômica Federal. Esta transferência acabou por ocasionar um enorme vazio institucional na área habitacional: "(...) o setor do governo federal responsável pela gestão da política habitacional esteve subordinado a sete ministérios ou estruturas administrativas diferentes, caracterizando descontinuidade e ausência de estratégia para enfrentar o problema" (Bonduki, 2008). "A política habitacional do regime militar podia ser equivocada, (...) mas era articulada e coerente. Na redemocratização, ao invés de uma transformação, ocorreu um esvaziamento e pode-se dizer que deixou propriamente de existir uma política nacional de habitação" (Bonduki, 2008 ).

Apesar da ausência de uma política nacional de habitação, neste período surgem diversos projetos e iniciativas municipais e estaduais financiados por fontes alternativas. Houve uma descentralização dos programas habitacionais, emergindo experiências interessantes, tais como: processos participativos, urbanização de favelas e assentamentos precários, mutirão e autogestão, entre outros.

[9] Diretas já foi um movimento civil de reivindicação por eleições presidenciais diretas no Brasil ocorrido em 1983-1984.

### 4.3.2. Descentralização e Inclusão/Exclusão

O governo de Fernando Henrique Cardoso, a partir de 1995, deu início a uma nova política habitacional. Esta partiu de um diagnóstico feito pela fundação João Pinheiro[10], que redefiniu o conceito de deficit habitacional, incluindo a adequação de áreas urbanas criadas ilegalmente. A nova política habitacional adotou princípios de flexibilidade e reconhecimento de legalidade e ilegalidade habitacional, em contraste com a política habitacional centralizadora adotada pelo governo militar. Segundo Barbosa é possível "dividir os programas realizados no governo de FHC em três grupos."(Barbosa, 2008, p. 62).

O primeiro era ligado à melhoria do funcionamento do mercado de habitação, destinado a pessoas com renda superior a três salários mínimos. Neste grupo estavam os seguintes programas: Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade Habitacional, Sistema Nacional de Certificação e Sistema Financeiro Imobiliário. Estes eram financiados por recursos advindos do FGTS, sendo que o segundo contava com recursos provenientes da União, para financiar a recuperação de áreas habitacionais degradadas. Incluíam-se neste grupo, o Programa Pró Moradia e o Habitar-Brasil que buscavam atender as populações com renda de até três salários mínimos. Ambos tiveram uma atuação bastante reduzida devido a dificuldades em obter os recursos necessários, mas ainda estão presentes na política de habitação brasileira.

O último grupo seria atendia a população entre três a doze salários mínimos, e realizava financiamentos de longo prazo. O principal programa deste grupo era a Carta de Crédito-FGTS. Observa-se que "entre 1995 e 2003 este programa consumiu 85% dos recursos administrados pela União e destinados ao setor habitacional" (Barbosa, 2008, p.63).

O Programa da Carta de Crédito continha duas modalidades, eram elas: a Carta de Crédito Individual e a Carta de Crédito Associativa. Na primeira, o crédito era direcionado ao consumidor, para a compra de materiais, reforma, ou construção de imóvel. Apesar de se configurar como uma proposta flexível e segura, esta modalidade foi criticada por gerar baixa atividade económica e estimular um padrão de construção periférica no momento de crescimento urbano.

[10] Entidade do governo de Minas Gerais de apoio técnico à Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão e demais sistemas operacionais do Estado.

Enquanto nos governos militares, a arrecadação dos recursos do FGTS era destinada à construção para o mercado mais popular, neste novo modelo os mesmos recursos passam a ser um financiamento estável da incorporação imobiliária.

Em 1999 foi criado o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), que utilizava os recursos do FAR, fundo constituído por recursos do FGTS e de origem fiscal, para adquirir unidades habitacionais que seriam destinadas ao arrendamento.

Os programas criados no governo FHC pouco contribuíram para travar o crescimento das favelas. "Entre 1991 e 2000, a população favelada cresceu 84%, enquanto a população geral teve uma elevação de apenas 15,7% [...]" (Barbosa, 2008).

> Dessa forma, observa-se como o crescimento de favelas pode se tornar um indicador da gravidade da situação urbana no Brasil. Sabe-se que de 1995 a 1999 foram construídos 4.4 milhões de moradias no país. Destas, apenas 700 mil foram realmente construídas formalmente, isto é, foram financiadas pelo mercado legal privado ou público no Brasil. O saldo restante, 3 milhões e 700 mil foi erguido por iniciativa da própria população, dos excluídos do mercado formal. (Moreira e Leme, 2011)

> De uma maneira geral, pode-se dizer que se manteve ou mesmo se acentuou uma característica tradicional das políticas habitacionais no Brasil, ou seja, um atendimento privilegiado para as camadas de renda média. Entre 1995 e 2003, 78,84% do total dos recursos foram destinados a famílias com renda superior a 5 SM, sendo que apenas 8,47% foram destinados para a baixíssima renda (até 3 SM) onde se concentram 83,2% do deficit quantitativo. (Bonduki, 2008)

Em 2001 foi aprovado pelo Congresso Nacional o Estatuto da Cidade. Este documento procurava garantir o cumprimento do poder público com a função social da propriedade.

### 4.3.3. O Ministério das Cidades, SNHIS e o PAC

O Ministério das Cidades foi criado em 2003 no mandato do presidente Luiz Inácio Lula da Silva com o objetivo de tratar da política de desenvolvimento, urbano contemplando os setores de habitação, saneamento e transporte. No mesmo ano é aprovada uma nova Política Nacional de Habitação (PNH).

> O Ministério das Cidades teve sua estrutura baseada nos três principais problemas sociais que afetam as populações urbanas e que estão relacionados ao território: a moradia, o saneamento ambiental (água, esgoto, drenagem e coleta e destinação de

> resíduos sólidos) e as questões do transporte da população urbana - mobilidade e trânsito. (Maricato, 2007, p. 215 )

Na área do financiamento à habitação, o Ministério das Cidades propôs o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e criou o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, o qual foi aprovado em 2005 e instalado em 2006. A Caixa Econômica Federal atuou como operador do FNHIS. A ela coube definir e implementar os procedimentos operacionais necessários à aplicação dos recursos, assim como controlar a execução destes.

Em 2007 foi lançado o PAC, Programação de Aceleração de Crescimento, objetivando implantar grandes obras de infraestrutura que garantissem o crescimento da economia brasileira. Foi incluída uma componente de caráter social, a urbanização de assentamentos precários, prevendo recursos inusitados para o setor de habitação.

O governo de Lula procurou ampliar a produção de habitação para a classe média. Empresas que antes tinham a sua atuação voltada para as classes alta e média alta, passaram a criar produtos direcionados à classe média, segmento que vinha a ganhar força, mas ainda não possuía renda suficiente para adquirir uma moradia no mercado privado.

Com a chegada da crise económica internacional no segundo semestre de 2008, o governo passou a investir com vigor ainda mais forte no setor habitacional. A necessidade em dinamizar a construção civil acelerou a implantação do que viria a ser o principal programa de habitação social em todo o país: Programa Minha Casa Minha Vida.

## 4.4. Linha do Tempo

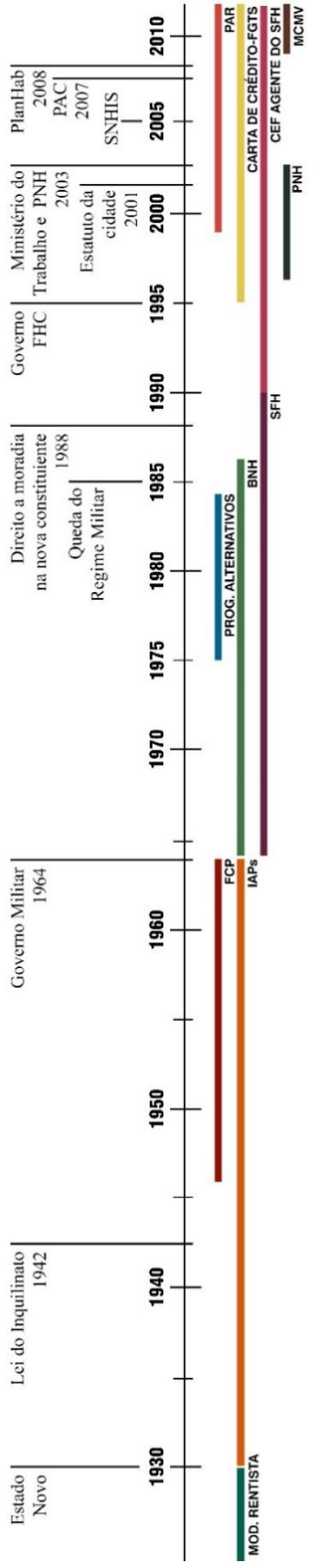



Fig. 10| Linha do Tempo das políticas de habitação social
Fonte: Autoria Própria

# 5. CASO DE ESTUDO

## 5.1. Programa Minha Casa Minha Vida

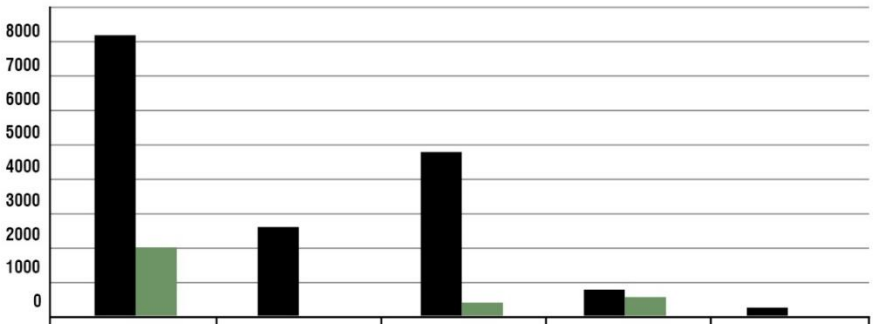
### 5.1.1. Surgimento

Em 2008, segundo dados da Pesquisa Nacional de Amostras por Domicílio (Pnad), o deficit habitacional era de 7,2 milhões de moradias, correspondente a 21% da população brasileira. O mesmo estava concentrado nas regiões metropolitanas das principais cidades e nas faixas de renda mais baixas da população: 88,2% do deficit nas famílias com renda de até cinco salários mínimos. Assim, com o objetivo de proporcionar o acesso a moradia, é lançado, em março de 2009, o programa Minha Casa Minha Vida.

O programa foi formulado pela Casa Civil junto ao Ministério da Fazenda, em parceria direta com grupos ligados à construção civil. O Ministério da Cidade, que tinha como principal preocupação a estruturação de políticas habitacionais junto a reforma urbana, foi colocado de lado, num primeiro momento. A sua formulação e o cenário marcado pela crise económica denunciava a verdadeira prioridade por trás da questão habitacional: o estimulo à construção civil como forma de suavizar os efeitos da crise.

> (...) o PMCMV implicou que a política habitacional passasse a configurar-se como política de cunho predominantemente econômico e não social, ou seja, a necessidade de ativar o mercado passou a se sobrepor ao objetivo de redução do deficit habitacional para trabalhadores de baixa renda, à semelhança do que já havia ocorrido com o programa do BNH, liderado pelo SFH (...). (Guerra, Loureiro, e Marcário, 2013)

A meta estabelecida com o lançamento do Programa era a construção de 1 milhão de unidades habitacionais num primeiro momento. Deste montante, 400 mil UHs seriam destinadas à população de renda mensal até 1.395 reais, e o restante, à população de rendas superiores. O gráfico abaixo demonstra a disparidade entre o deficit habitacional e a meta lançada por parte do governo.




| Total | Rural 0 a 3 SM | Urbano 0 a 3 SM | Urbano 3 a 10 SM | Urbano mais de 10 SM |
|---|---|---|---|---|
| 7.222 | 1.573 | 4.660 | 859 | 130 |
| 1.000 | 50 | 350 | 600 | 0 |

■ Déficit habitacional ■ Meta a ser atendida

Graf. 1| Descolamento entre atendimento do pacote e perfil do deficit (unidades em milhares)
Fonte: Autoria própria com base em Arantes e Fix (2009)

Em 2011, depois de dois anos de funcionamento, o programa havia cumprido a meta quantitativa de 1 milhão de unidades contratadas. É lançada no mesmo ano, a Fase 2, com o objetivo de alcançar 2 milhões de unidades, incluindo a revisão dos limites de cada faixa de renda por qual o programa se estruturava, além de implantar especificações de acessibilidade universal e padrões de acabamento. "A Fase 2 também indicou a priorização das faixas inferiores de renda que passaram a responder pela meta de 60% das contratações" (Rufino, Amore e Shimbo, 2015).

| Fase | Faixa | Renda familiar mensal |
|---|---|---|
| Fase 1 | Faixa 1 | ***Até 1.395,00 reais*** |
| | Faixa 2 | ***De 1.395,01 a 2.790,00 reais*** |
| | Faixa 3 | ***De 2.790,01 a 4.050,00 reais*** |
| Fase 2 | Faixa 1 | ***Até 1.600,00 reais*** |
| | Faixa 2 | ***De 1.600,01 a 3.100,00 reais*** |
| | Faixa 3 | ***De 3.100,01 a 5.000,00 reais*** |

Tab. 3| Faixas de renda Fase 1 (2009-2011) e Fase 2 (2011-2014)
Fonte: Autoria própria com base em Rufino, Amore e Shimbo (2015, p. 20)

### 5.1.2. Arquitetura do Programa

As demandas habitacionais no Brasil dividem-se em deficit quantitativo e deficit qualitativo. No primeiro existe uma demanda por residências próprias ou alugadas; enquadram-se assentamentos precários, coabitação, ónus com aluguer, e adensamento excessivo em imóvel alugado. O deficit qualitativo refere-se à inequação de domicílios devido a carência de infraestrutura básica, adensamento, ausência de casa de banho exclusiva, cobertura inadequada ou inadequação fundiária e cartorial. O programa MCMV, desde a sua implantação, esteve direcionado ao deficit quantitativo por meio da aquisição de um imóvel próprio.




Fig. 11 | Posicionamento do PMCMV na Questão Habitacional
Fonte: Autoria própria com base em Macedo et al. (2017)

O programa Minha Casa Minha Vida compreende dois programas nacionais: o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU) e o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR). O primeiro é organizado por faixas de rendas familiares mensais e o segundo é composto por grupos de agricultores familiares, trabalhadores rurais e comunidades tradicionais que são organizados a partir da renda familiar anual, devido à safra. Atualmente, o PNHU estrutura-se a partir de quatro faixas de renda, com financiamentos e condições específicas.

| Faixa | Renda Mensal Familar | Subsídio | Condições de Financiamento |
|---|---|---|---|
| Faixa 1 | Até R$ 1.800,00 | Até 90% do valor total do imóvel | financiamento de até 120 meses, com prestações mensais que variam de R$ 80,00 a R$ 270,00, conforme a renda bruta familiar; sem juros |
| Faixa 1,5 | Até R$ 2.600,00 | Até R$ 47.500,00 | juros de 5% ao ano |
| Faixa 2 | Até R$ 4.000,00 | Até R$ 29.000,00 | juros de 5% a 7% ao ano |
| Faixa 3 | Até R$ 7.000,00 | - | juros de 8.16% ao ano |

Tab. 4| Faixas atuais do PMCMV
Fonte: Autoria própria com base em dados de Macedo et al. (2017)

Existem atualmente quatro modalidades dentro do PNHU, são elas: (a) Empresas, (b) Municípios até 50 mil habitantes, (c) Entidades, e (d) FGTS. A Faixa 1 engloba as três primeiras (modalidades a, b, e c), enquanto as Faixas 1,5, 2 e 3 se financiam com recursos do FGTS (modalidade d).

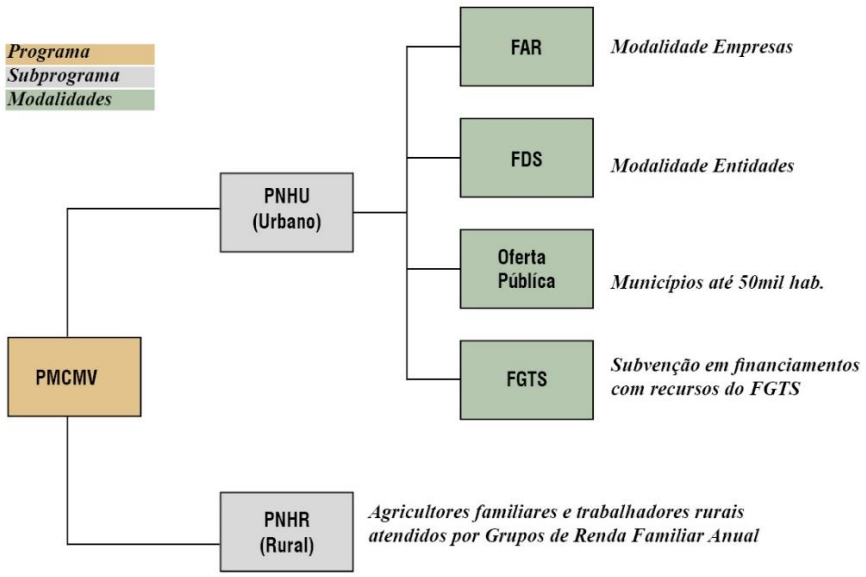



Fig. 12| Subprogramas e Modalidades do PMCMV
Fonte: Autoria própria com base em dados de Macedo et al. (2017)

A modalidade (a) *Empresas*, produz empreendimentos habitacionais destinados às famílias com renda mensal bruta de até R$ 1.800,00. Até 90% do valor do imóvel é custeado pelo Programa, e o valor restante do imóvel é dividido em 120 meses, com parcela mínima de R$ 80,00 e máxima de R$ 270,00, sem juros. Os empreendimentos desta modalidade são construídos por empresas de construção civil que apresentam os projetos à Caixa Econômica Federal e ao Banco do Brasil. A seleção dos beneficiários é feita por meio do Sistema Nacional de Cadastro Habitacional obedecendo a critérios nacionais e locais. Os recursos são provenientes do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). Este, por sua vez, recebe recursos transferidos do Orçamento Geral da União (OGU) para viabilizar a construção das unidades habitacionais.

Num primeiro momento, o governo estadual ou municipal assina um termo de adesão com a CAIXA (Caixa Econômica Federal). Esta passa a receber propostas de compra de terreno e produção ou requalificação de empreendimentos para análise pela construtora. Após a análise, a CAIXA contrata a operação e acompanha a execução das obras pela construtora. A CAIXA define o acesso às unidades a partir de uma lista de demandas elaborada pelas prefeituras. Cabe aos municípios, o cadastro das famílias com rendimentos até 3 S.M; além de participar como agente facilitador à implementação dos projetos. Os beneficiários precisam de se cadastrar na Prefeitura das suas cidades para que possam participar do sorteio das habitações. Neste circuito de promoção, o setor privado (a construtora) é o agente promotor (Fig. 13).

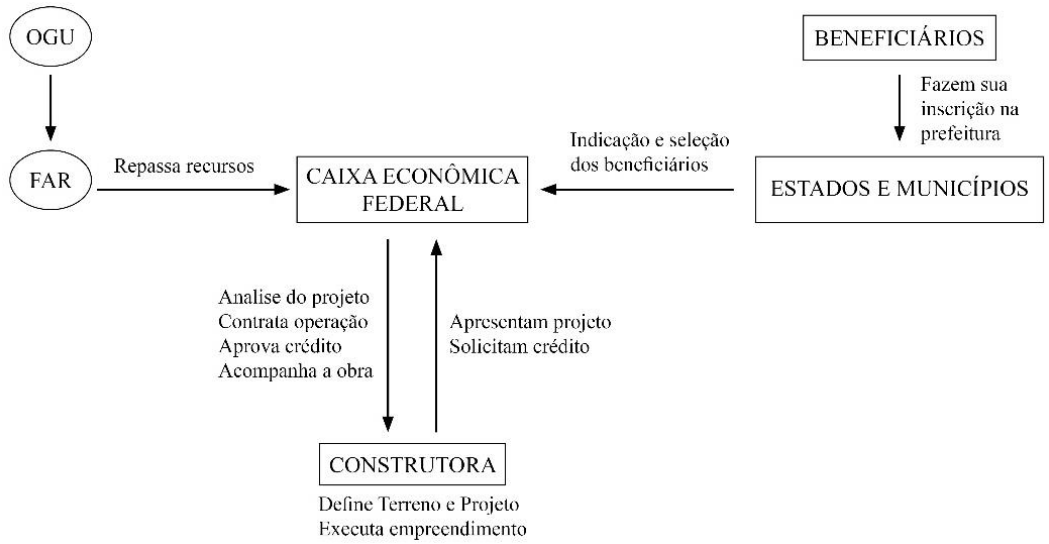



Fig. 13| Recursos FAR para famílias com renda de até 3 S.M. mensal
Fonte: Autoria própria com base em dados do site eletrónico da Caixa Econômica Federal

A modalidade (b) *Municípios de até 50 mil* habitantes segue o mesmo modelo de funcionamento, mas a sua produção está voltada a municípios de menores densidades demográficas, permitindo que as unidades habitacionais sejam produzidas em empreendimentos ou isoladas. Em ambos os casos, a infraestrutura básica deve ser atendida pelo poder público local. A seleção, assim como na modalidade acima, também é feita por meio do Sistema Nacional de Cadastro Habitacional.

O *MCMV – Entidades* (c) permite que famílias organizadas de forma associativa, por uma Entidade Organizadora habilitada (cooperativas e associações, por exemplo), produzam as suas unidades habitacionais. O processo de habilitação é realizado pelo Ministério das Cidades mediante a análise da regularidade institucional da entidade e de sua qualificação técnica. Os candidatos a beneficiários devem estar inscritos no cadastro habitacional que a Entidade fará por empreendimento e no CADÚNICO[11]. Esta modalidade permite regimes de construção de autogestão, tais como mutirões e autoconstrução. Os recursos são provenientes do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS).

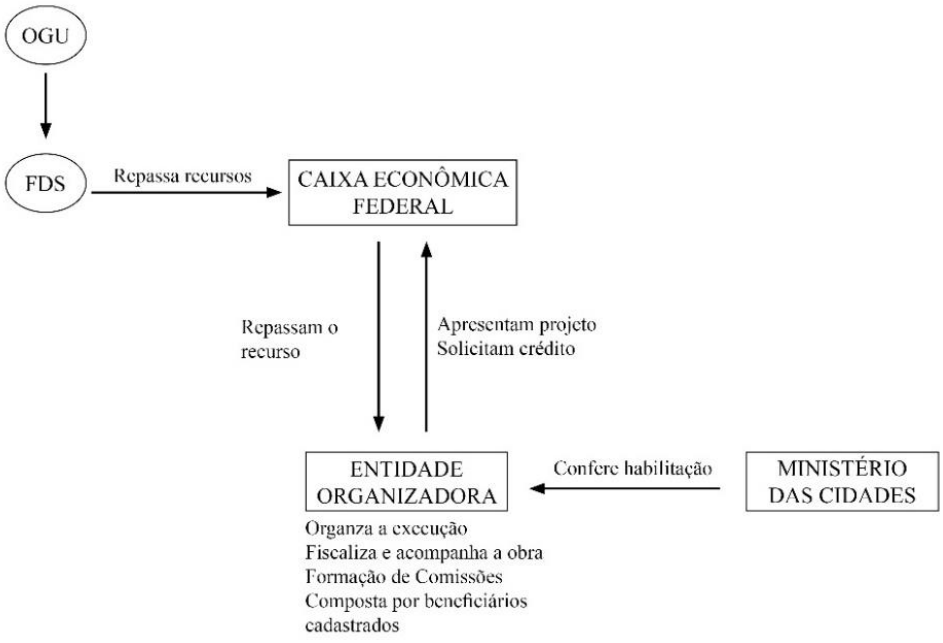



Fig. 14| Recursos FDS para famílias com renda de até 3 S.M. mensal
Fonte: Autoria própria com base em dados do site eletrónico da Caixa Econômica Federal

[11] O Cadastro Único é um instrumento que identifica e caracteriza as famílias de baixa renda, para a sua seleção e inclusão em programas sociais federais, estaduais e municipais. A nível federal, o Ministério do Desenvolvimento Social é o gestor responsável, e a Caixa Econômica Federal é o agente operador.

Por fim, a modalidade *MCMV – FGTS* que engloba as Faixas 1,5, 2 e 3 utiliza recursos provenientes do FGTS. As famílias são beneficiadas através de subsídios e redução das taxas juros em relação às praticadas pelo mercado imobiliário. O beneficiário deve procurar uma agência da CAIXA e realizar seu cadastro. As construtoras apresentam projetos de empreendimentos a CAIXA, que pré-avalia e autorização a comercialização das unidades. A comercialização é feita pelas construtoras ou através da CAIXA.

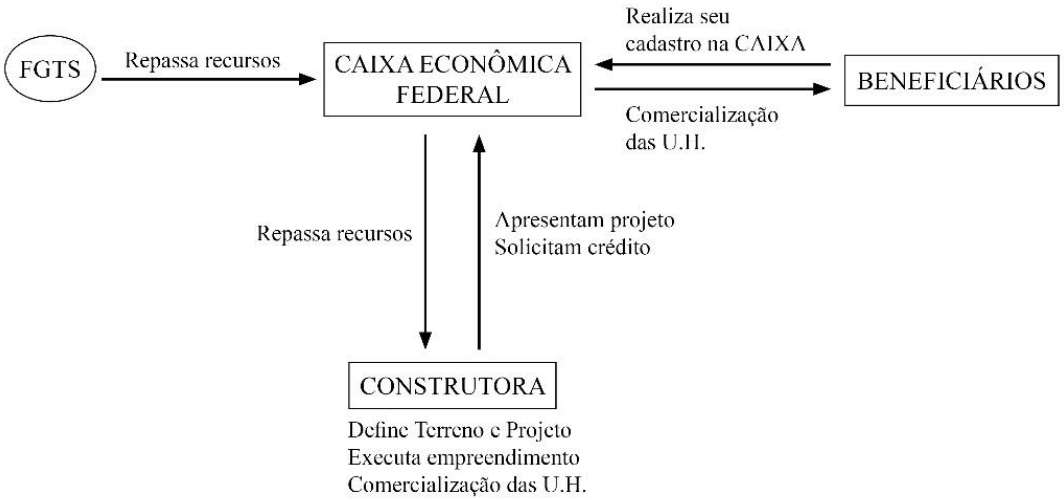



Fig. 15| Recursos FGTS para famílias com renda de 3 S.M. a 10 S.M. mensal
Fonte: Autoria própria com base em dados do site eletrónico da Caixa Econômica Federal

### 5.1.3. Empreendimentos MCMV

Quanto à tipologia arquitetónica dos empreendimentos é possível distinguir dois modelos característicos do Programa.

O primeiro é a casa térrea, que possui cerca de 36 m² (32 m² de área interna). A sua planta apresenta dois quartos, uma cozinha, uma casa de banho, uma sala e uma área externa com tanque. As janelas podem ser de ferro ou alumínio. O piso é cerâmico em toda a unidade. A cozinha e a casa de banho possuem azulejos até 1.50 m de altura. As portas internas são de madeira e a externa em metal. As áreas molhadas contam com um pé direito de 2,30 m enquanto as outras divisões possuem 2,50 m. Geralmente as coberturas são em telhas cerâmicas. Existe um passeio de 0,50 m no perímetro da construção. Quanto à instalação

elétrica, possuem dois pontos na sala, quatro na cozinham, dois em cada quarto e dois nas casas de banho.

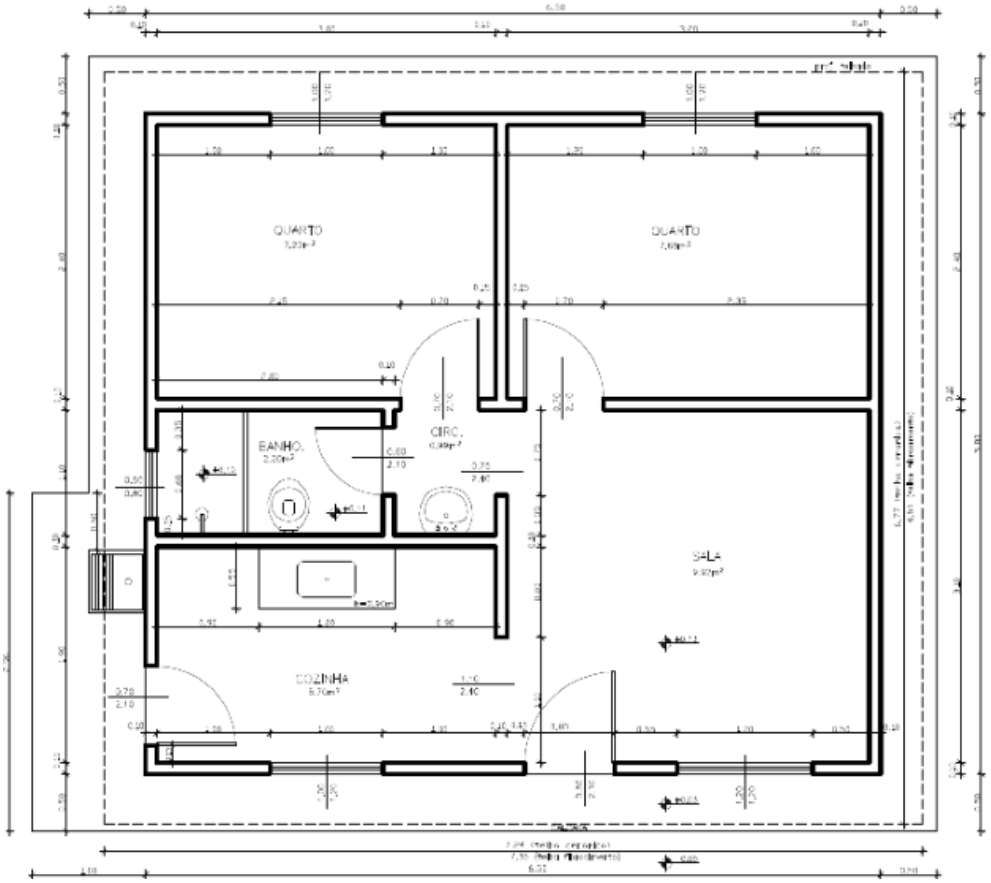



Fig. 16| Casa térrea tipologia padrão MCMV
Fonte: CAIXA e Governo Federal do Brasil (s.d.)

O segundo modelo são apartamentos dentro do tradicional modelo de prédio H. Os prédios possuem quatro ou cinco pavimentos com 16 ou 20 apartamentos por bloco, respetivamente. Estes contam com 39 m² de área útil. A planta é composta por dois quartos, sala, cozinha, casa de banho e área de serviço. O piso é cerâmico em toda a unidade. A cozinha e a casa de banho possuem azulejos até 1,50 m de altura. As áreas molhadas contam com um pé direito de 2,30 m, enquanto as outras divisões possuem 2,50 m. As coberturas são em telha de fibrocimento. As janelas podem ser de ferro ou alumínio e as portas em madeira. Possuem um passeio de 0,50 m no perímetro da construção.

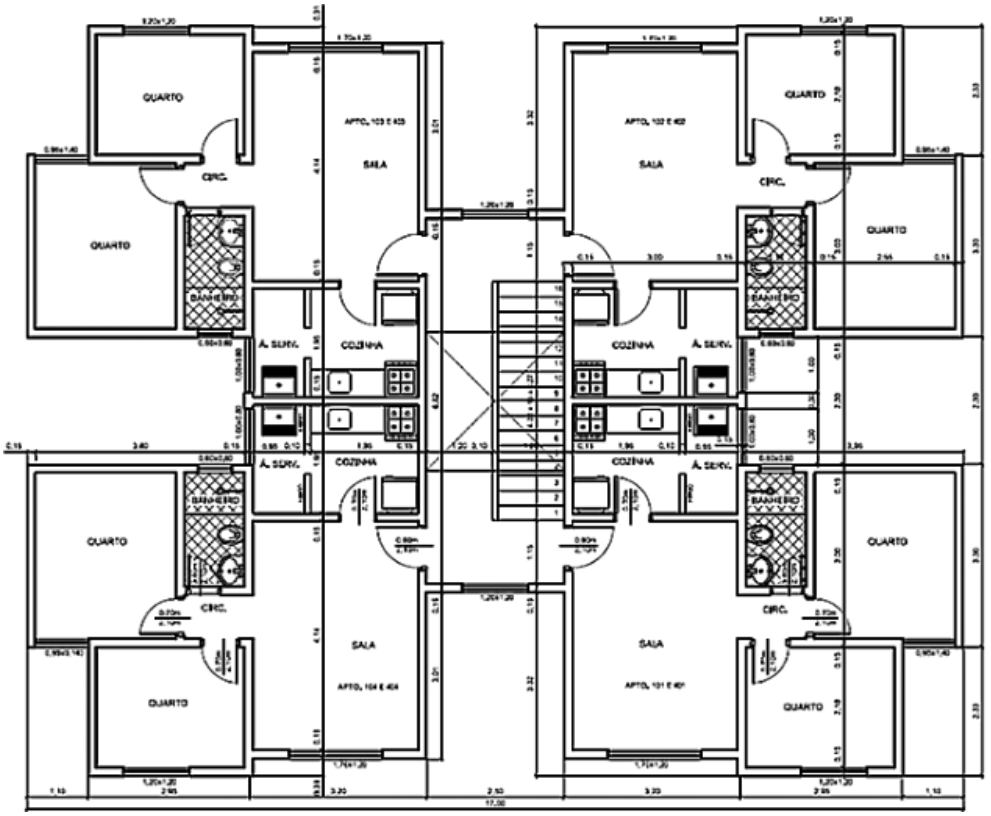



Fig. 17| Quatro apartamentos tipologia padrão bloco H
Fonte: CAIXA e Governo Federal do Brasil (s.d.)

Apesar do programa se ter mostrado efetivo no alcance de camadas mais baixas da população, observa-se uma tendência para a implantação dos conjuntos em locais periféricos, sem infraestrutura adequada, contribuindo assim, para a segregação sócioespacial dos empreendimentos. Terrenos localizados em franjas urbanas, em geral, possuem um custo mais baixo, condição essencial para a rentabilidade das operações.

Nota-se, portanto, uma semelhança dos empreendimentos do programa MCMV com aqueles implantados durante o governo militar por meio do BNH. Muitos empreendimentos exercem a mesma pressão no sentido de abertura de novos focos de urbanização, sem contudo, promover diversidades que qualifiquem o território.



Fig. 18| Vista aérea dos residenciais Coração de Maria e o Lagoa da Paixão Setor IV, localizados em Salvador.
Fonte: Jornal Grande Bahia (2016)

### 5.1.4. Resultados quantitativos do Programa

Segundo o 4º Balanço do PAC (2015-2018) "até 2016 o programa MCMV já havia contratado cerca de 4,5 milhões de moradias, tendo sido entregues 3,2 de unidades habitacionais atendendo a 11 milhões de pessoas." (Marcelo et al., 2017 ).

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **2009** | 143.894 | 98.593 | 43.818 | 286.305 | **2009** | 67 | 66.367 | 10.499 | 76.933 |
| **2010** | 338.847 | 277.174 | 102.805 | 718.826 | **2010** | 9.340 | 233.736 | 35.851 | 278.927 |
| **2011** | 104.310 | 296.707 | 77.935 | 478.952 | **2011** | 113.060 | 177.108 | 16.856 | 307.024 |
| **2012** | 384.821 | 307.018 | 97.711 | 789.550 | **2012** | 174.572 | 200.530 | 24.939 | 400.041 |
| **2013** | 537.185 | 281.744 | 93.961 | 912.890 | **2013** | 162.920 | 272.021 | 46.703 | 481.644 |
| **2014** | 200.289 | 331.002 | 37.447 | 568.738 | **2014** | 217.076 | 314.712 | 45.692 | 577.480 |
| **2015** | 16.890 | 349.486 | 40.557 | 406.933 | **2015** | 202.330 | 163.880 | 24.579 | 390.789 |
| **2016** | 35.008 | 277.193 | 68.204 | 380.405 | **2016** | 258.182 | 392.573 | 85.079 | 735.834 |
| **Total** | **1.761.244** | **2.218.917** | **562.438** | **4.542.599** | **Total** | **1.137.547** | **1.820.927** | **290.198** | **3.248.672** |

Tab. 5| Unidades contratadas pelo PMCMV e Unidades entregues pelo PMCMV
Fonte: Marcelo et al. (2017)

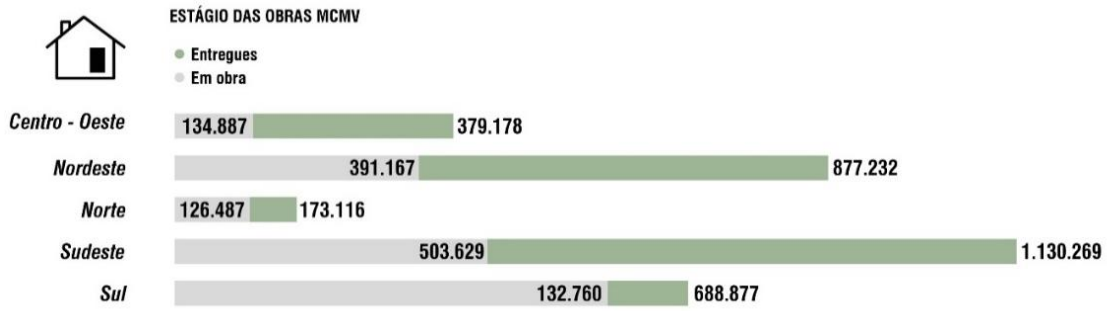



Fig. 19| Situação das Obras do PMCMV por região do Brasil segundo o 4º balanço do PAC
Fonte: Autoria própria com base em Marcelo et al. (2017)

Desde o início de 2009, os bancos tinham:

> (…) liberado R$ 139,6 bilhões em financiamento, principalmente a Caixa Econômica Federal. Além disso, o governo investiu entre 2009 e 2015 o total de R$ 114,8 bilhões para subsidiar imóveis das famílias que se enquadram na faixa 1 de renda. Uma das principais preocupações em relação ao programa é a taxa de inadimplência. Um levantamento realizado ao final de 2016 mostrou que 25% dos beneficiários do PMCMV inclusos na faixa de renda mais baixa não estava pagando as prestações do programa, o que pode levar à perda do imóvel. (Politize, 2017)

## 5.2. Conjunto Ismael Silva e Zé KeTi

### 5.2.1. Inserção Urbana

- **Contextualização**

O conjunto Ismael Silva – Zé Keti foi inaugurado em 2014 no terreno onde se localizava o Complexo Penitenciário da Frei Caneca. Fundado em 1850 foi a primeira prisão a existir no País, inaugurado por D. Pedro II. Inicialmente foi chamado Casa da Correção da Corte, e projetado com base no modelo panóptico, para que os presos pudessem ser monitorados a todo instante. Por ali passaram figuras importantes, entre elas o escritor Graciliano Ramos, o ator Mário Lago, o fotógrafo Paulo Jabur e presos políticos.

O complexo penitenciário contava com oito pavilhões, os quais se foram deteriorando ao longo dos anos. Os últimos detentos que cumpriam pena no local foram transferidos para o

Complexo Penitenciário de Gericinó, na zona oeste da cidade, em 2006. A implosão ocorreu em 2010 após 150 anos de funcionamento do complexo.




Fig. 20| Os 14 presos políticos do Rio de Janeiro no pátio do presídio Frei Caneca ao início do 32º dia da greve de fome
Fonte: Cipriano e Viana (s.d.)



Fig. 21| Antigo presídio da Frei Caneca - implosão e etapas da construção do Conjunto Ismael Silva – Zé Keti
Fonte: Fotografias retiradas a partir do Google Earth

O conjunto MCMV está situado no bairro Estácio, zona central da cidade do Rio de Janeiro. Neste bairro, formaram-se símbolos da cultura brasileira. Foi ali que um grupo de compositores deu ao samba as bases para se tornar o estilo musical de hoje. O bairro ergueu-se como local proletário. No início dos anos 1920, com o processo de modernização proposto pelo Prefeito Pereira Passos, cortiços e moradias de baixa renda foram demolidas para dar espaço à abertura de avenidas. A população viu-se obrigada a procurar novas alternativas, tendo o Morro de São Carlos se apresentado como opção a muitos, pela sua proximidade do centro da cidade. O local transformou-se em um rico caldeirão cultural e num espaço democrático para onde todos convergiam. Na década de 1920, um grupo de compositores composto por Ismael Silva e Alcebíades Barcelos, o Bide, mudou a história do samba, adotando instrumentos como surdo, cuíca e tamborim. Em 1928, o grupo criou a Deixa Falar, considerada a primeira escola de samba da história.




Fig. 22| Ismael Silva, fundador da Escola Deixa Falar
Fonte: Correio da Manhã (s.d.)

O bairro faz limites com a Cidade Nova, Tijuca, Praça da Bandeira, Rio Comprido e Catumbi. As comunidades do Estácio estão entre as favelas mais antigas da cidade. O complexo de São Carlos, nos bairros do Estácio e Catumbi, compreende as favelas de São Carlos, Mineira, Zinco, Quirosene e Laura. Apesar do Complexo de São Carlos ter sido pacificado em 2011, os moradores ainda sofrem com a violência ligada ao tráfico. A construção da linha do Metro no final século XX, juntamente com a imponente Estação do Estácio trouxe modernidade ao bairro, destacando assim a dualidade entre o tecido moderno e planeado, e o tecido informal, presente nas encostas e em ruas de menor dimensões. A construção da Passarela do Samba nos anos de 1980, na antiga Rua Marquês de Sapucaí, mantém o calendário de eventos na zona e a atividade turística.

- **Serviços e Equipamentos**

O conjunto habitacional Ismael Silva – Ze Keti faz frente com a Rua Frei Caneca. Nas suas imediações estão: a primeira Igreja Batista do Rio de Janeiro, o Instituto de Identificação Felix Pacheco e a mais antiga subestação da Light [12]. Em frente à pequena praça que separa os dois condomínios habitacionais está a Subsecretaria de Infraestrutura. No entroncamento da Rua Frei Caneca com a Avenida Salvador de Sá forma-se outra praça, de menor proporção, denominada Compositor Ismael Silva. O conjunto situa-se a 300 metros do Hospital Central da Policia Militar e do Clube do Servidor Municipal do Rio de Janeiro. Em frente a este último, na rua Estácio de Sá, encontra-se a Praça do Estácio. Esta abriga a Estação de Metro Estácio, um campo polidesportivo, um campo de basquete, um campo de futebol e uma pista de skate. Nesse local está, também, situado o prédio de Coordenação de Controle Urbano. A Passarela do Samba do Rio de Janeiro, popularmente conhecida como Sambódromo, estende-se a partir da Rua Frei Caneca até à Avenida Presidente Vargas.

A cerca de 350 metros do conjunto está localizada a Vila Operária Salvador de Sá, primeiro conjunto habitacional construído pelo poder público no Brasil, no bairro da Cidade Nova. Neste bairro também se localiza o prédio da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, uma agência da Caixa Econômica Federal e outros edifícios institucionais. Próximo da estação de metro Praça Onze está o Circo Crescer e Viver e o Rio Farmes, edifício farmacêutico que tem por objetivo disponibilizar medicamentos no âmbito do Sistema Único de Saúde.

[12] Empresa privada de geração, distribuição, comercialização e soluções de energia elétrica na cidade do Rio de Janeiro.

O maior espaço público verde – Campo de Santana – está localizado 2,2 km a leste da entrada dos condomínios. A sul do conjunto está o Complexo de São Carlos, sendo o seu acesso principal feito através da Rua de São Carlos.

A rua Frei Caneca é composta por sobrados e galpões, sendo que a maioria destes estabelecimentos são oficinas mecânicas; outros possuem artigos ligados a materiais de construção. Existem, ao longo da via, alguns bares e pequenos comércios. O supermercado mais próximo, a cerca de 700 metros, é o SuperPrix. Um pouco mais distante, estão os Supermercados Campeão e Mundial (a cerca de 1.200 m e 1.800 m, respetivamente).

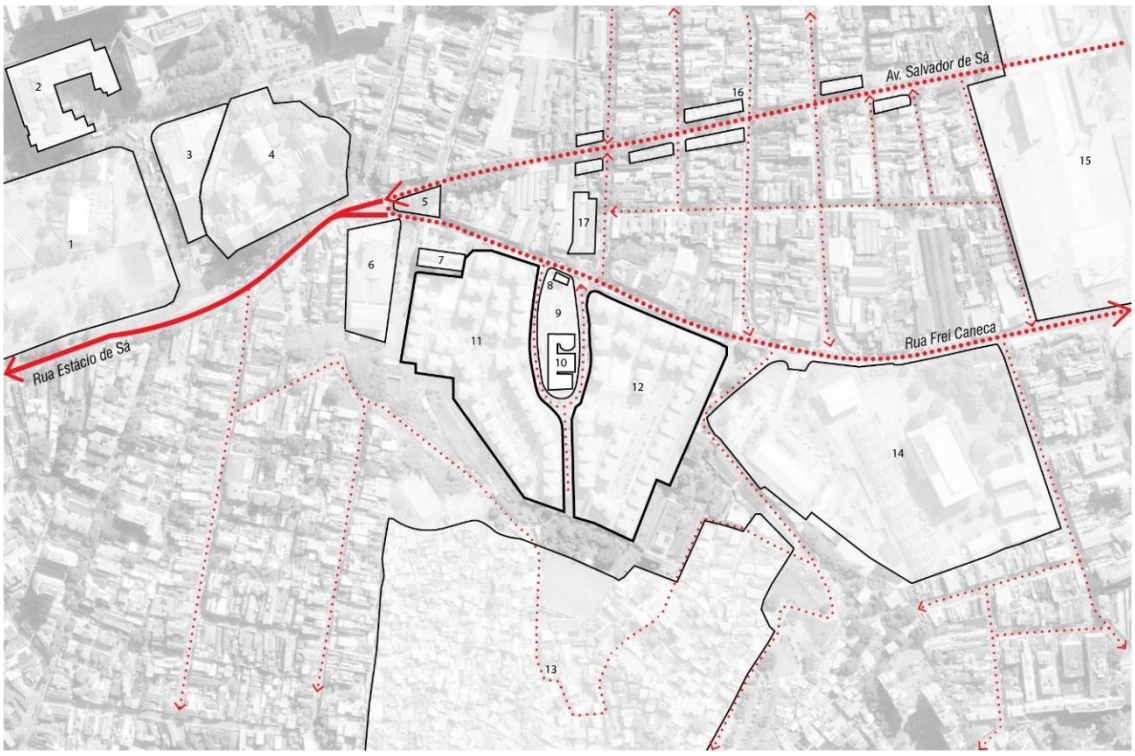



Fig. 23| Inserção urbana do Conjunto Ismael Silva – Zé Keti
Fonte: Autoria própria com base em imagens do Google Earth

1. Praça do Estácio | 2. Centro Administrativo Cidade Nova | 3. Clube do Servidor Municipal do Rio de Janeiro | 4. Hospital Central da Policia Militar | 5. Praça do compositor Ismael Silva | 6. Igreja Batista | 7. Instituto de Identificação Felix Pacheco | 8. Portal do Antigo presídio Frei Caneca | 9. Praça | 10. Clínica da Saúde | 11. Condomínio Ismael Silva | 12. Condomínio Zé Keti |13. Complexo do Morro de São Carlos | 14. Subestação da Light | 15. Sambódromo | 16. Vila Operária Salvador de Sá | 17. Subsecretaria de Infraestrutura



Fig. 24| Fotomontagem da rua Frei Caneca onde está localizado o Conjunto Ismael Silva – Zé Keti
Fonte: Autoria própria

- **Acesso e Transportes**

O acesso a ambos os condomínios é feito por uma rua perpendicular à rua Frei Caneca, a qual possui um formato em U e vagas de estacionamento em um dos lados. No seu centro está localizada uma praça onde se insere uma Clínica da Saúde. Na entrada da praça está o portal de entrada do Antigo Complexo Penitenciário da Frei Caneca e em cada condomínio existe uma guarita de entrada para identificação dos moradores.



Fig. 25| Portal do Antigo Complexo Penitenciário da Frei Caneca e Guarita de acesso aos condomínios
Fonte: Fotografias de autoria própria

Próximo do empreendimento existem duas estações de metro. A Estação Estácio fica a aproximadamente 600 metros do conjunto. A Estação Praça Onze dista cerca de 500 metros, e está situada na Cidade Nova, bairro vizinho. Ambas as estações fazem parte da Linha 1, a qual faz ligação entre a Estação Uruguai, localizada na Tijuca (Zona Norte) e a Estação General Osório em Ipanema (Zona Sul). Outra forma de aceder a estas estações é por meio

da Linha 2. A ligação entre a Linha 2 e a Linha 1 pode ser efetuada em uma destas três estações: Central, Cinelândia ou Carioca. A Linha 2 também faz a conexão entre a Zona Norte e a Zona Sul, por meio da ligação das Estações Pavuna e Botafogo, respetivamente. Em um raio de 2 km do empreendimento também existem as estações da Cidade Nova, Afonso Pena e Central.




Fig. 26| Praça e entrada da estação de Metro da Estácio
Fonte: Fotografias de autoria própria

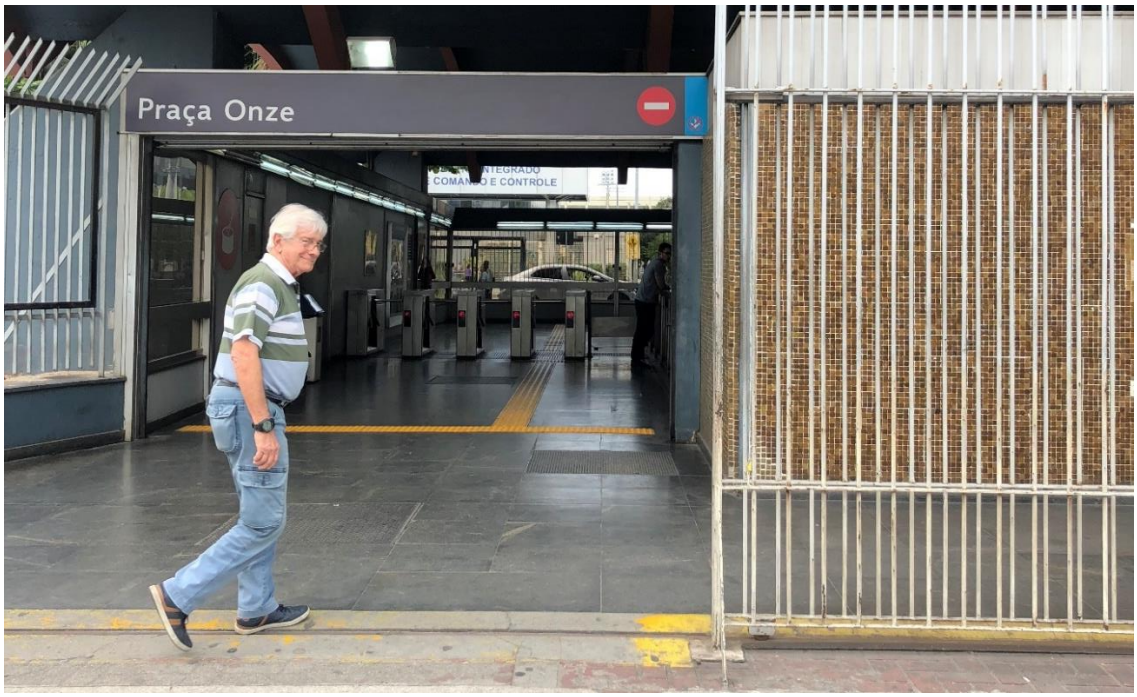



Fig. 27| Entrada da estação de Metro da Praça Onze
Fonte: Fotografia autoria própria

A 500 metros do terreno foi possível observar dez paragens de autocarro. Duas paragens estão localizadas em frente a cada condomínio, na rua Frei Caneca. Além das estações de metro e paragens de autocarro, existem duas estações de comboio próximas. A um quilómetro e meio de distância do conjunto habitacional está a estação Praça da Bandeira, e a dois quilómetros está a Estação Central do Brasil, a qual abriga as cinco linhas de comboios existentes na cidade do Rio de Janeiro, que fazem a conexão do centro da Cidade com a Zona Oeste e com municípios da região Metropolitana.




Fig. 28| Paragens de autocarro em rosa num raio de 500 metros do terreno. Estações de metro e comboio em laranja e azul, respetivamente.
Fonte: Autoria própria com base em imagens retiradas do Google Earth

- **Comparações**

Quanto à inserção do conjunto é possível observar que a sua envolvente é composta por uma malha urbana bastante diversa, com equipamentos institucionais e de serviço. Além disso, a área é servida por uma rede de transporte público bastante completa. Estes fatores contribuem para tornar este empreendimento distinto dos demais projetos MCMV, que sofrem com a localização em franjas urbanas desprovidas de infraestrutura básica. Apesar da sua implantação em uma zona central da cidade, o desenho em condomínios fechados conduz a um distanciamento entre o edificado e as dinâmicas que se apresentam nas imediações do território urbano.

Os condomínios foram apresentados às classes mais baixas como habitações residenciais seguras. Diferente daquilo que foi propagado, a formulação dos empreendimentos MCMV neste tipo de desenho, além de ser incapaz de solucionar problemas ligados à segurança urbana, intensifica a segregação entre os diferentes elementos urbanos.

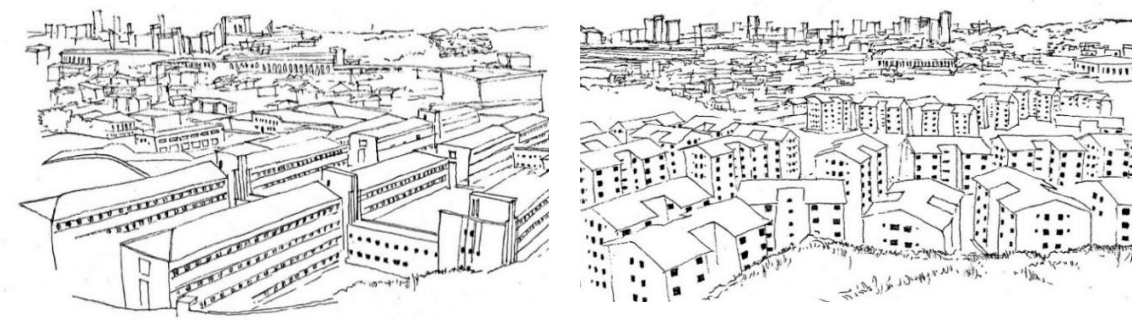


Fig. 29| Antigo Complexo Penitenciário da Frei Caneca em comparação ao atual Conjunto Ismael Silva – Zé Keti
Fonte: Autoria própria

O programa retomou práticas arquitetónicas malsucedidas no campo de habitação social, relacionadas com a padronização de empreendimentos e a sua implantação em condomínios. Em comparação ao antigo Complexo Penitenciário da Frei Caneca, a configuração do conjunto habitacional do MCMV, apresenta similaridades. Entre elas: a implantação de blocos padronizados, o desprendimento do território urbano, e a demarcação extrema entre o espaço público e o lote privado.

Este padrão de construção reforça a condição da cidade partida, expressão cunhada por Zuenir Ventura (Ventura, 1994), não ao que se refere à estrutura socioeconómica, mas aquela

ligada à segregação espacial. A implantação em formato de condomínios fechados em proximidade a assentamentos informais reproduz a imagem estigmatizada da dicotomia morro e favela. Contudo, neste contexto, as relações económicas e sociais entre os moradores que habitam as duas tipologias são tão próximas que levam à diluição, quase absoluta, das barreiras que os separam. Como será observado posteriormente, as apropriações que ocorrem de forma ilegal estreitam os laços entre esse novo território considerado "formal" e aquele dito "informal".

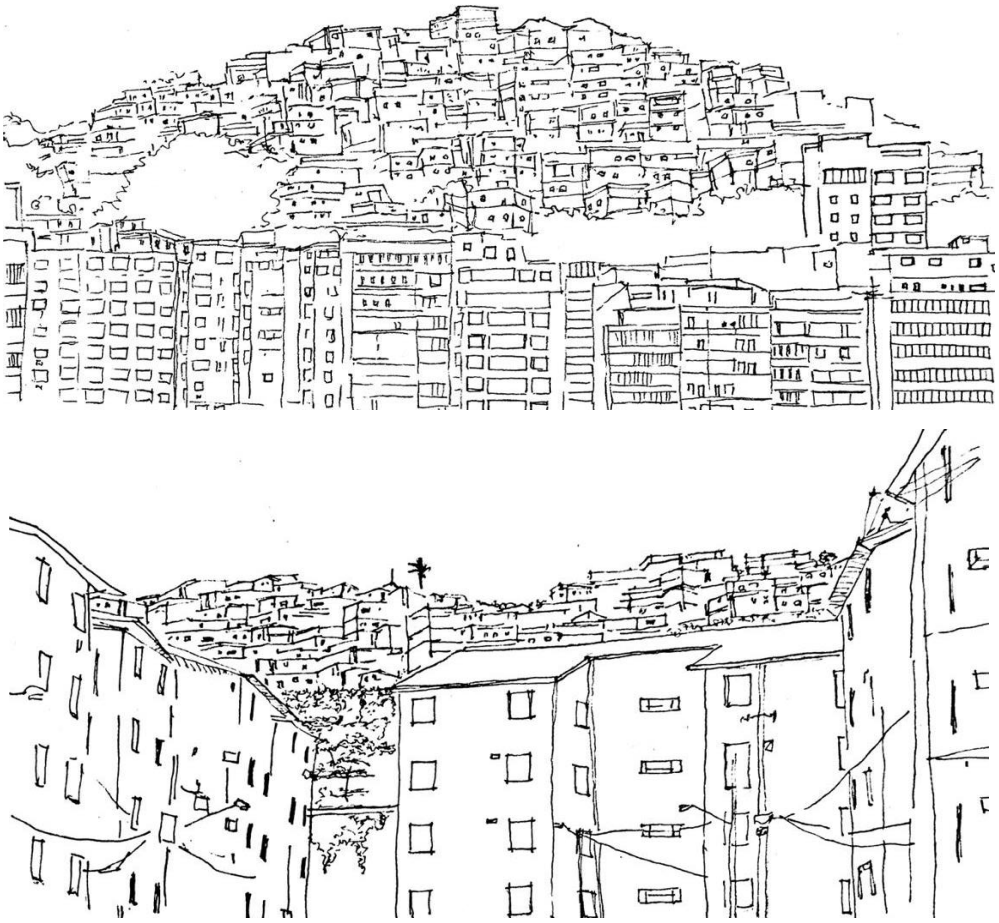


Fig. 30| *Cidade Partida* - Favela pavão - pavãozinho e edifícios residenciais na praia de Copacabana em comparação ao atual conjunto MCMV Zé Keti e a favela do Morro de São Carlos
Fonte: Autoria própria

### 5.2.2. Desenho Arquitetónico

- **Implantação**

O conjunto Ismael Silva - Zé Keti é formado dois condomínios com um total de 50 blocos de apartamentos; 48 destes possuem 20 apartamentos e 2 contam com 19, totalizando 998 unidades habitacionais. A implantação de ambos condomínios segue o mesmo padrão, onde os blocos de apartamentos estão voltados a uma rua-estacionamento. O espaço entre os edifícios é ajardinado e iluminado por postes. Caminhos pavimentados de 1,50 m de largura são responsáveis por fazer a conexão entre blocos de apartamento e a rua-estacionamento.

Cada condomínio conta com um campo de futebol e uma área de lazer adjacente, composta por um salão de festas, uma cozinha e um banheiro.

A rua-estacionamento, que funciona como a espécie de esqueleto do conjunto, possui baixa atratividade; os moradores não a utilizam como espaço de permanência, e por consequência deixam de existir os chamados "olhos da rua" (Jacobs, 2000). Dos seus apartamentos, os moradores não contemplam os "espaços públicos" dentro do conjunto, uma vez que o mesmo não abriga atividades ou dinâmicas interessantes.

Os moradores estão acostumados a estabelecer contacto apenas com aqueles que estão inseridos no condomínio, não usufruindo dos espaços públicos que o bairro oferece, reduzindo a interação com os demais moradores do bairro Estácio. Para além da segregação físico-territorial, verifica-se a formação de um elemento socialmente isolado, conforme se verifica na transcrição abaixo:

***- E os moradores usam esse espaço aqui de fora, ou não muito?***
*- Só homem, já idoso como eu... a rapaziada vive mais escondida não sei por que.... As vezes tem uns dois ou três rapazes, mas não significa nada.... Eu já estou saindo...*



Fig. 31| Planta de Implantação do Conjunto Habitacional Ismael Silva – Zé Keti. (escala: 1_2000)
Fonte: Autoria própria

- **Tipologia H**

Os blocos de apartamento possuem um formato de "H", existindo uma padronização desta tipologia de edificado em praticamente todos os conjuntos do programa MCMV. A forma dos edifícios denuncia, com clareza, a disposição das unidades habitacionais, que origina uma circulação vertical central e permite a distribuição equilibrada dos 4 apartamentos que compõe cada pavimento. Todos os edifícios possuem 5 pisos, o limite estabelecido pelas normas de regulamentação para que não seja necessário a instalação de elevadores. A circulação vertical em todos os blocos é feita exclusivamente através de escadas. A distância entre os blocos de apartamento é de 5 metros.

O acesso a cada prédio é feito por uma porta localizada em uma das duas reentrâncias, no eixo central do edifício. A escada, de um lance, está encostada na parede oposta à porta de entrada do bloco, e apoiada em um plano vertical. Este espaço – que se configura como hall de entrada – permite a circulação dos moradores para os seus apartamentos da maneira direta, sem que aquele percorra longos corredores para aceder a sua casa. Pode-se dizer que é um espaço intermediário na escala do público ao privado. O seu acesso restringe-se, na maioria dos casos, a moradores do bloco.

Nesta planta é possível notar rebatimentos na disposição dos apartamentos por piso. Os apartamentos laterais funcionam como espelho um do outro, e então são espelhados novamente para o lado oposto.

A tipologia "H" tem como principal vantagem reduzir os custos da construção devido à padronização e simplicidade da planta. Entretanto, é importante ressaltar que a padronização de 998 unidades produz, a longo prazo, efeitos indesejáveis. O espaço projetado torna-se distante das necessidades dos seus futuros moradores, oferecendo menores possibilidades de ser readaptado ou modificado de maneiras criativas.

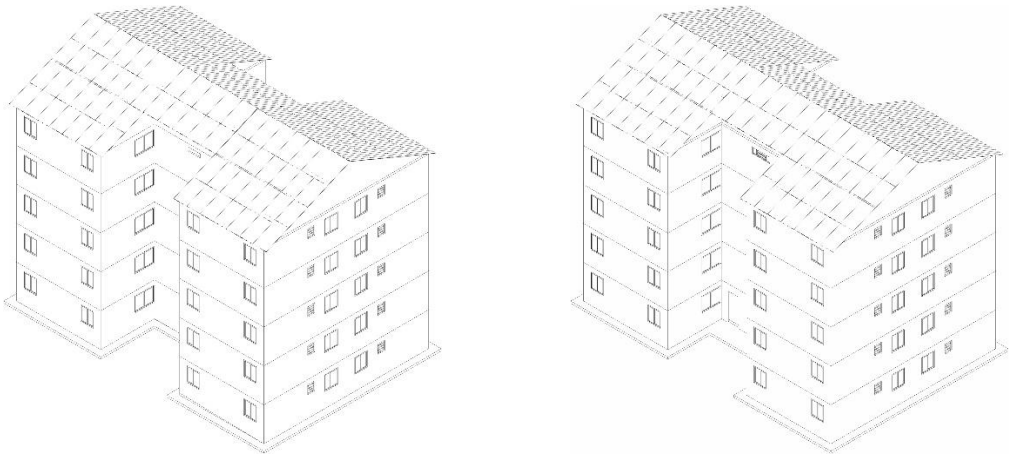


Fig. 32| Bloco H perspetivado
Fonte: Autoria própria

- **Célula Habitacional**

Cada apartamento possui cerca de 40 m² de área útil. Os apartamentos são formados por uma sala, dois quartos, uma casa de banho, e uma cozinha junto à área de serviço. Todas as divisões possuem uma janela, garantindo a ventilação e iluminação natural. Os apartamentos são entregues com instalações básicas, tais como sanitas, lavatórios, e tanque de lavar roupa.

As especificações do programa MCMV não estabelecem uma área mínima para as divisões, deixando a formatação dos ambientes da habitação seguir o mobiliário previsto, evitando assim conflitos com legislações estaduais ou municipais que versam sobre dimensões mínimas dos ambientes.

Observa-se nos *layouts* que as formas de organização em cada divisão da unidade habitacional são limitadas. Somente o quarto de casal e a cozinha/área de serviço oferecem mais de uma

possibilidade quanto à disposição do mobiliário, de acordo com as especificações mínimas da Cartilha do Programa. Outro aspeto importante evidenciado no desenho da U.H., está no dimensionamento dos apartamentos para famílias até 4 moradores. Esta configuração, idêntica em todos apartamentos do conjunto, limita a inserção de famílias com diversas composições e acarreta, em muitos casos, a uma improvisação negativa dos moradores no espaço privado.

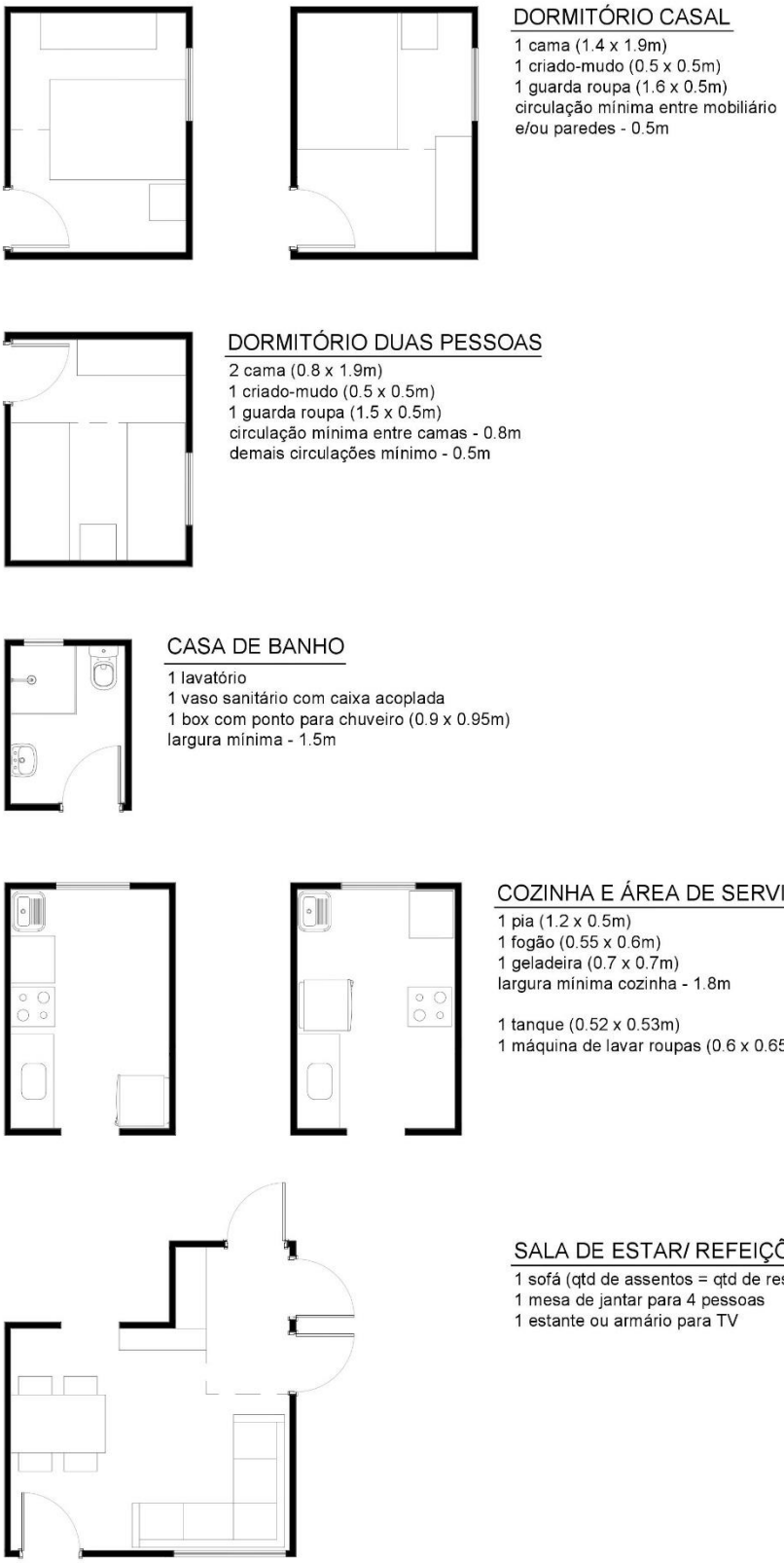



Fig. 33| Esquemas de layout conforme mobiliário (escala: 1_75)
Fonte: Autoria própria

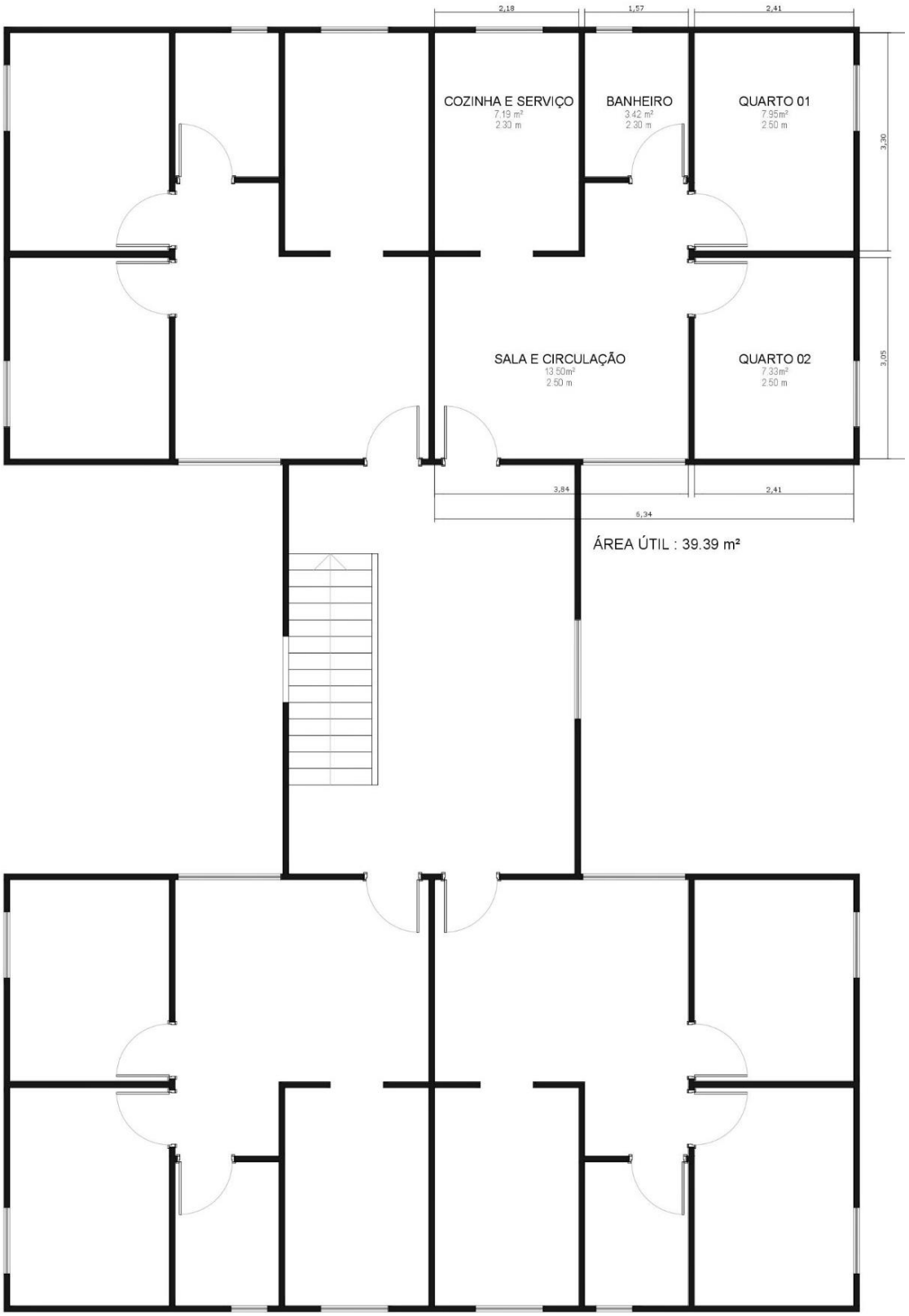



Fig. 34| Piso tipo dos apartamentos dos condomínios Ismael Silva – Zé Keti (escala: 1_100)
Fonte: Autoria própria

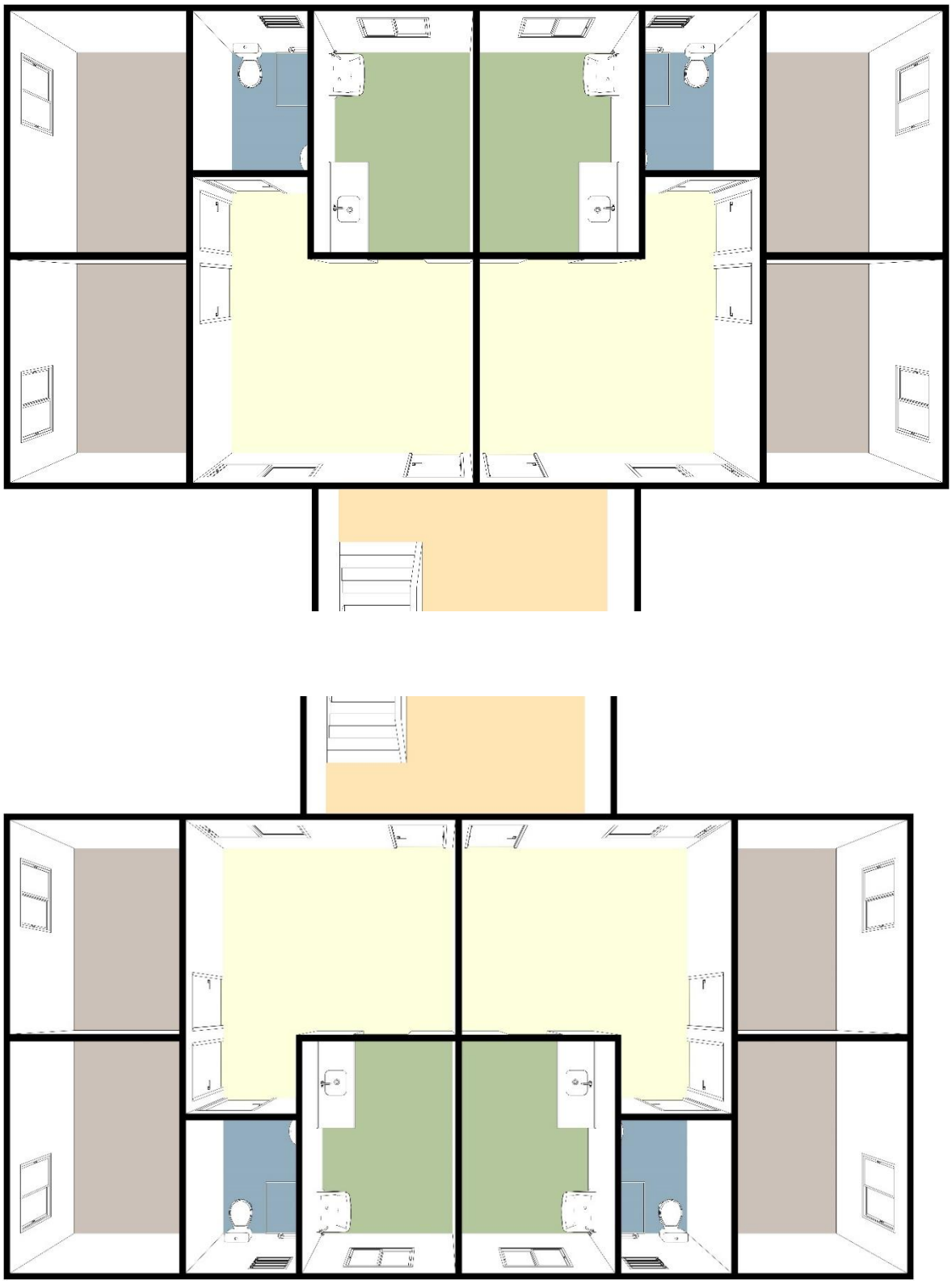


Fig. 35| Setorização por ambientes em planta baixa dos apartamentos dos condomínios Ismael Silva – Zé Keti
Fonte: Autoria própria

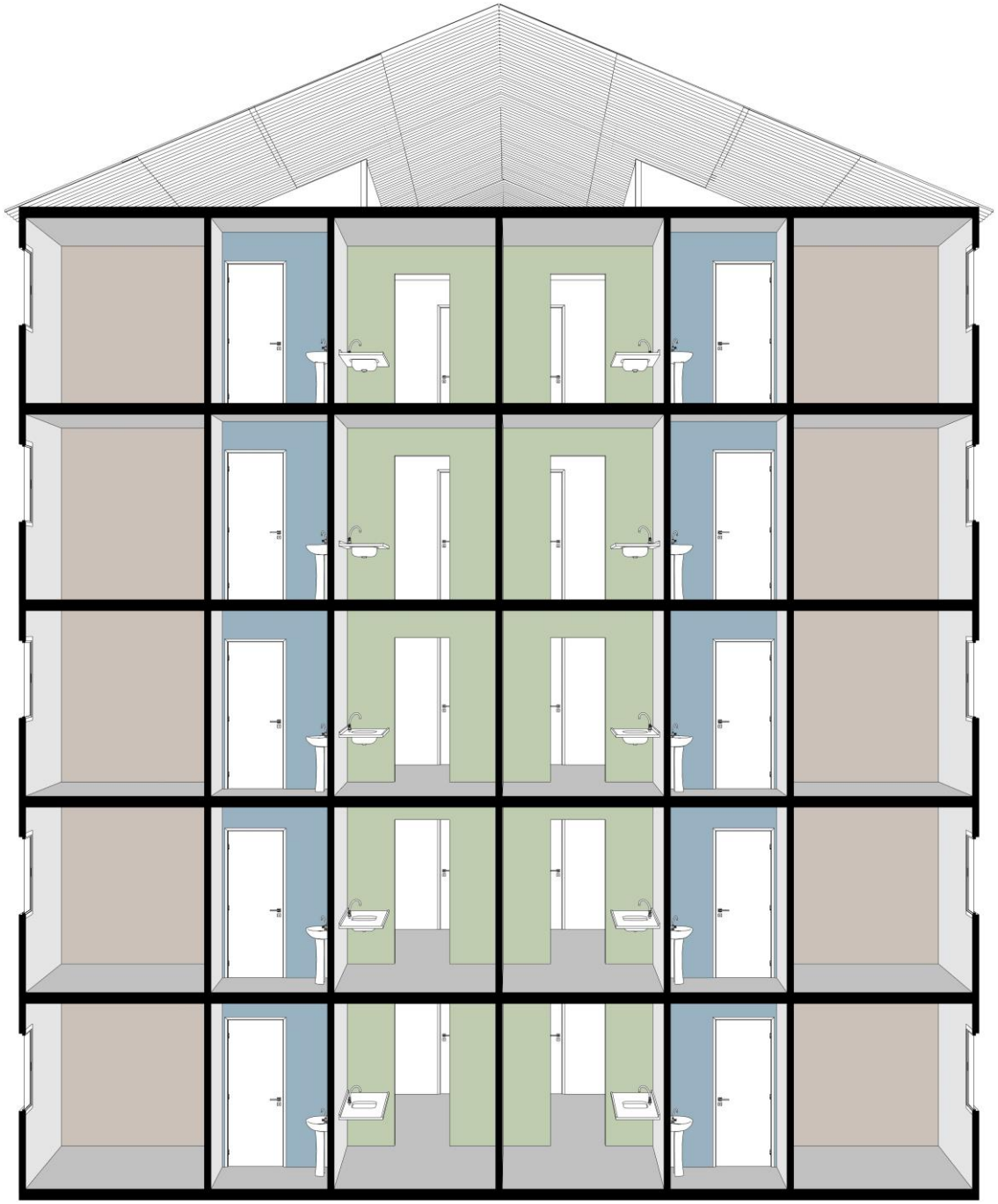


Fig. 36| Setorização por ambientes em corte dos apartamentos dos condomínios Ismael Silva – Zé Keti
Fonte: Autoria própria

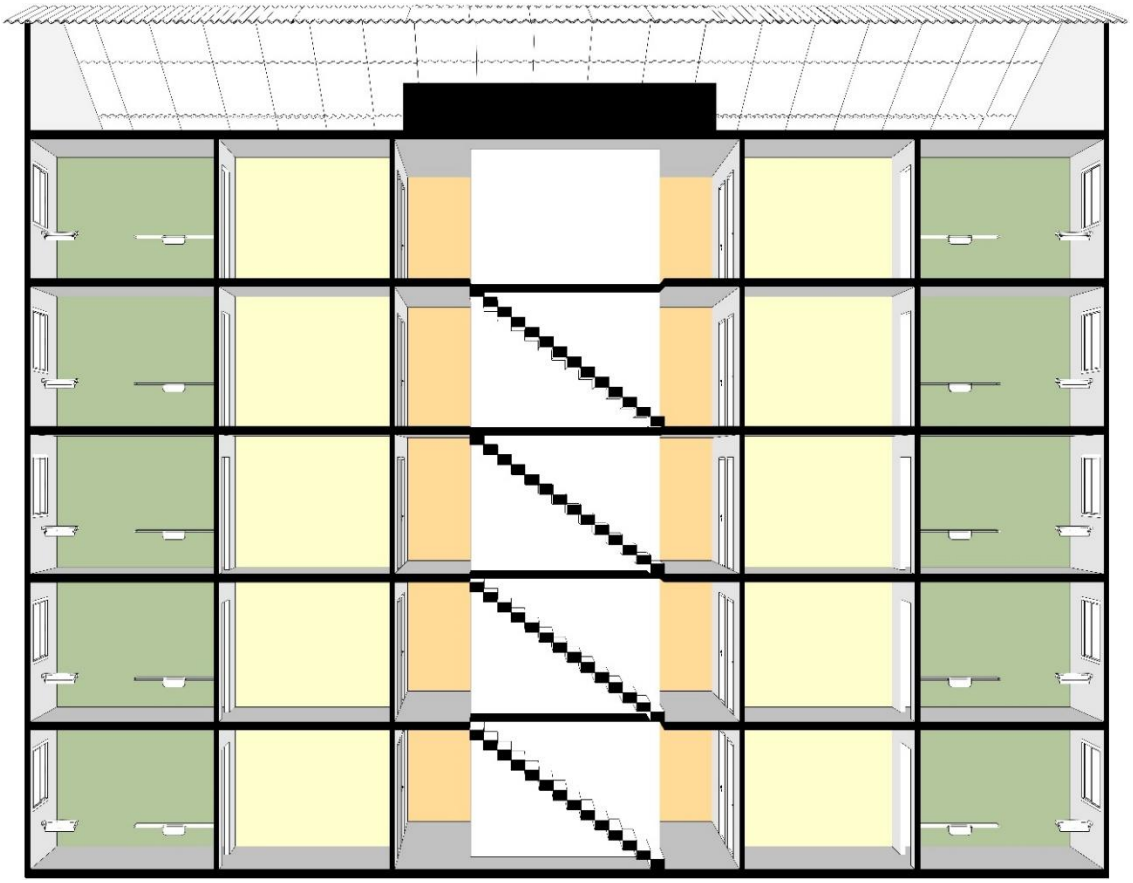


Fig. 37| Setorização por ambientes em corte dos apartamentos dos condomínios Ismael Silva – Zé Keti
Fonte: Autoria própria

### 5.2.3. Tecnologia Construtiva

Os 50 edifícios que formam este empreendimento são construídos por paredes estruturais maciças de betão, moldadas no local, com espessura de 10 cm. A fundação é feita em radier devido ao baixo custo e à rapidez de execução. Anteriormente à betonagem do radier são feitas as tubagens de esgoto. Após a betonagem são inseridas as telas metálicas das paredes junto às tubagens elétricas e hidráulicas. As formas de madeira plastificada são montadas manualmente mantendo a estrutura armada na parte interna. A junção das formas é feita com encaixe e parafusos. Nos locais de vãos de portas e janelas, é feito o corte da tela metálica O betão, testado no próprio canteiro de obras, é então despejado no vão das formas. Em cerca de 15 horas, as formas podem ser retiradas e inicia-se o próximo pavimento. A cobertura apoia-se numa estrutura metálica, com telhado em telha de fibrocimento.

Apesar de apresentar vantagens em relação ao custo e tempo e envolver uma menor diversidade de materiais e de mão de obra, as paredes estruturais restringem as possibilidades de mudanças e limitam a abertura de grandes vãos.

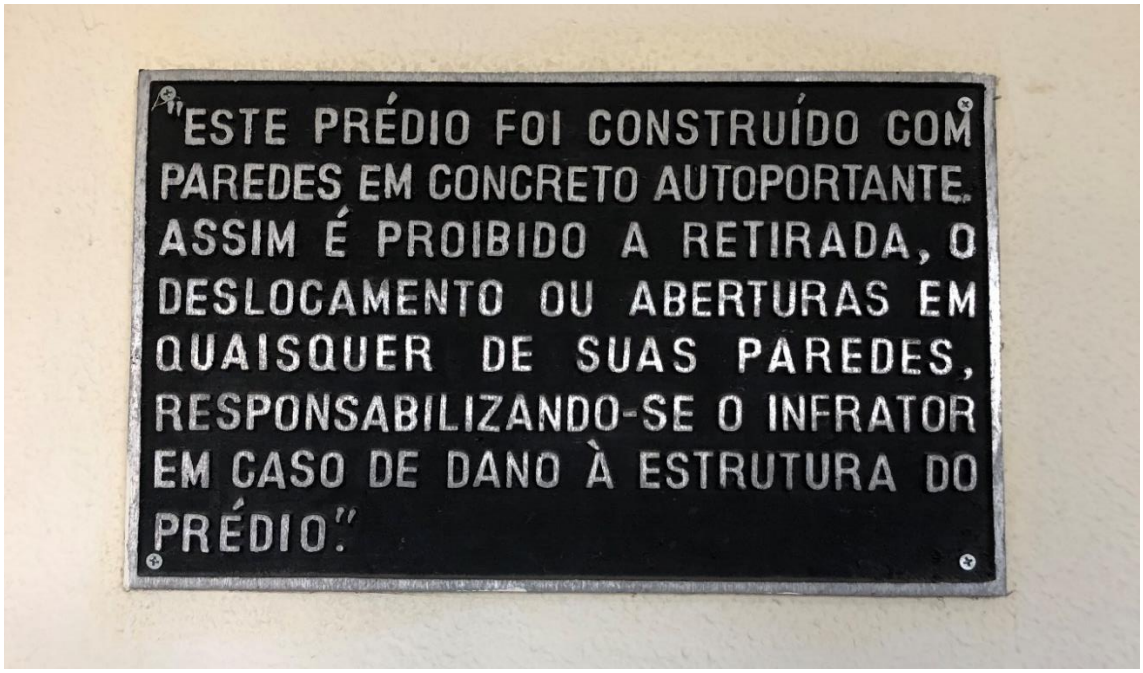



Fig. 38| Aviso disposto na entrada de cada bloco de apartamento
Fonte: Fotografia de autoria própria

As paredes externas possuem um revestimento texturizado sobre o reboco e a pintura em dois tons de amarelo, e as paredes internas contam apenas com a pintura sobre o reboco. As áreas molhadas das divisões – casa de banho, cozinha e área de serviço - possuem placas cerâmicas a uma altura de 150 cm do piso. O piso do apartamento é todo constituído pelo mesmo material cerâmico. As janelas são em alumínio e as portas internas em madeira. Apenas a porta de entrada no bloco de apartamentos é feita em aço.



Fig. 39| Materialidades internas e externas presentes no Conjunto Ismael Silva – Zé Keti
Fonte: Fotografias de autoria própria

### 5.2.4. Apropriações e Modificações



Fig. 40| Vista da sala de estar e área de circulação em quatro apartamentos do conjunto
Fonte: Fotografias de autoria própria

Santos e Vogel (1985) atribuem às apropriações dos espaços públicos, a função de "mecanismos de defesa e superação da população aos modelos urbanísticos impostos pelos planejadores" (p. 89). Sendo assim, é possível que atividades plurais resultem deste processo empírico. Para que de facto ocorra um sentimento de apropriação é necessário que o usuário se identifique com o espaço, o passando assim para a condição de lugar.

O ato de se apropriar está relacionado a vivências nas esferas públicas e privadas. Identificar os espaços pós-ocupação permite verificar o nível de compatibilidade entre o espaço projetado e o seu usuário.

Em todos os empreendimentos do programa MCMV ocorrem os chamados "Encontros de Integração". Nestes eventos são apresentadas regras e restrições aos beneficiários do programa junto à entrega das chaves. Este tipo de aproximação estabelece de forma compulsória soluções para a ocupação do local.

Ao entrar no condomínio Ismael Silva e Zé Keti são poucas as formas de habitar vistas num primeiro momento. A tipologia padronizada dos apartamentos causa um distanciamento entre as famílias, que preferem permanecer nas suas propriedades. A falta de estímulo quanto ao uso do espaço público reforça esta tendência de interioridade, e cria-se uma aparente homogeneidade que disfarça os problemas vivenciados por muitas famílias ao se mudarem aos novos conjuntos MCMV.

Todos os apartamentos possuem a mesma dimensão, mas, enquanto alguns abrigam famílias compostas por seis integrantes, outros moradores vivem sozinhos. É possível observar que existe uma inadequação entre a quantidade de moradores e a metragem do apartamento. Os moradores utilizam diferentes métodos para contornar a configuração do espaço e criam soluções alternativas. A área de serviço de grande dimensão é em alguns casos transformada em sala de televisão, enquanto a sala de estar passa a abrigar um colchão, tornando-se mais um quarto do que um ambiente de convívio.



Fig. 41 | Vista para a cozinha e área de serviço em dois apartamentos distintos
Fonte: Fotografias de autoria própria




Fig. 42| Vista para um dos cômodos em quatro apartamentos distintos
Fonte: Fotografias de autoria própria



Fig. 43| Vista para área de serviço e cozinha
Fonte: Fotografia de autoria própria

É possível observar um certo descaso com o espaço habitacional, muitos moradores não consideram aquele recinto a sua casa, mas sim uma condição forçada, principalmente aqueles

que sofreram um processo de remoção. O espaço torna-se então um reflexo desta insatisfação, o descaso é visto na falta de organização e manutenção de limpeza na unidade familiar. A maior reclamação dos moradores é acerca das contas com quais precisam de cumprir. Ao contrário das comunidades e favelas onde moravam antes, em que não havia a necessidade de pagar água, eletricidade e gás, agora, além destas, devem pagar as parcelas do financiamento que variam entre 80 a 270 reais (conforme a renda mensal familiar) e a taxa do condomínio, definida pelo síndico[13]. Observou-se na última visita ao empreendimento que o valor de ambos os condomínios havia aumentado consideravelmente.

***- O que a senhora acha de pagar luz, condomínio, as contas são caras...?***
*- São muito caras, a gente não paga faz um tempo, e já ta correndo o risco de ficar sem água...*

***- E sempre foi esse valor?***
*- Não, o condomínio era mais barato, mas eles aumentaram e agora desempregada eu não tenho condições de pagar, ou a gente paga ou a gente come.*

***- Você veio por reassentamento ou sorteio?***
*- Reassentamento. Eu já fui lá na prefeitura reclamar, ele foi até comigo, do valor do condomínio que nós não teríamos condições de pagar e falaram que não podiam fazer nada, que quem define é o sindico. É cento e pouco e tem muita gente aqui que não pode [pagar esse valor]. Eu mesmo não posso. To gestante, tenho um monte de criança pequena, ou eu pago condomínio ou dou o de comer para eles. [...]*

***- O que você acha de morar aqui, por exemplo, em relação ao seu apartamento?***
*- É uma prisão domiciliar para ser mais exata. É a palavra certa. Você é obrigada a pagar um monte de coisa que você não tem como, te tiraram da sua casa onde você podia tudo e agora você não pode nada, tem que se virar sozinha...se puder ok, se não você perde o direito de tudo. Que nem agora que a gente não pagar os condomínios atrasados, o apartamento vai a leilão, a gente fica aonde? Tiraram nossa casa...*

***- A prefeitura as vezes vem fiscalizar? Vê por exemplo, se é o mesmo dono...?***
*- Eles estão sempre avisando que vão vir.... Então uma hora dessas eles devem aparecer...A gente fica aqui e é um cárcere, você é obrigada a ficar nesse lugar sem ter condições de pagar nada, e eles não dão uma solução. É tanta coisa para pagar, se não fosse, eu acho que dava pra viver tranquilo...já morava num lugar porque não tinha condições e ai eles forçaram a aceitar morar aqui.Eu não queria apartamento, eles me deram um contato dizendo que era casa. Eu tenho muita criança,é um apartamento pequeno, com sete crianças, como que eu vou ficar me virando? Estou gestante, sem poder trabalhar, não tenho bolsa família e antes eu vivia muito bem porque eu não pagava nenhuma conta, dava para sustentar eles todos. Agora eu vim pra cá ou eu sustento eles, ou eu pago conta. Então em susento meus filhos, que é minha obrigação*

[13] O síndico é o responsável pela gestão do condomínio, sendo eleito por meio de uma assembleia geral dos condomínios.



Fig. 44| Vista para área social readaptada em apartamento
Fonte: Fotografias de autoria própria

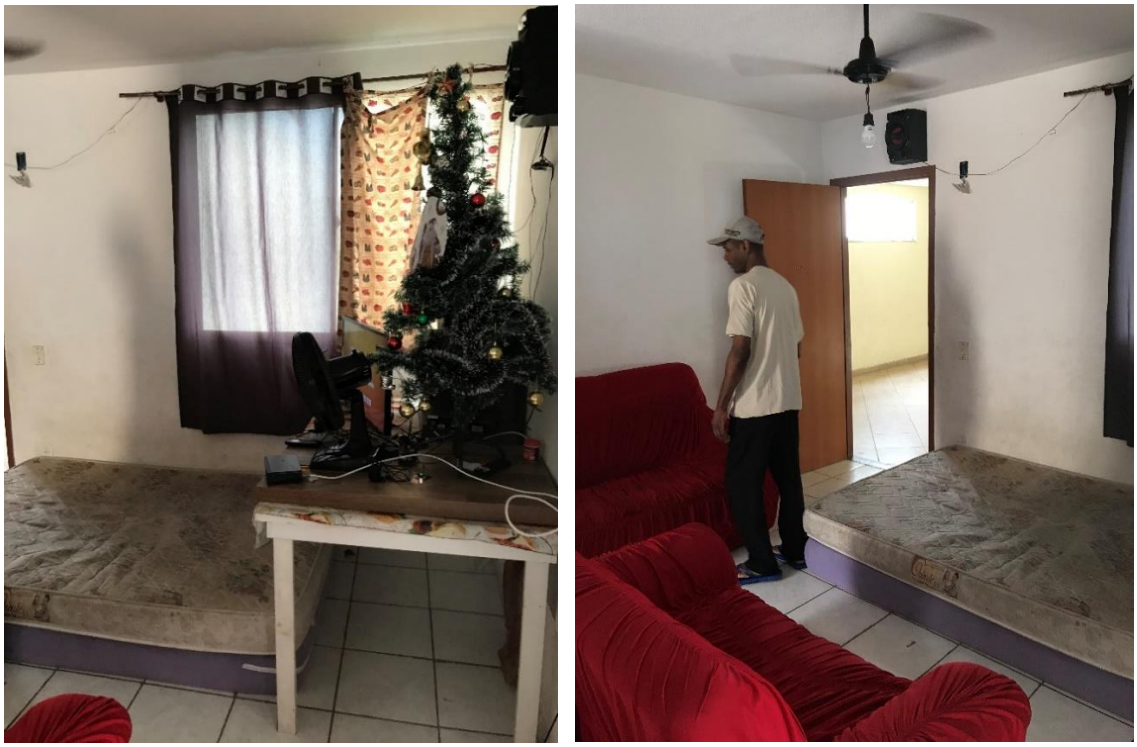


Fig. 45| Vista para área social readaptada em apartamento
Fonte: Fotografias de autoria própria



Fig. 46| Casas de banho em diversos apartamentos do Conjunto
Fonte: Fotografias de autoria própria

Alguns moradores do empreendimento transformam um das divisões do apartamento numa espécie de comércio local, nomeadamente os apartamentos situados no rés do chão. Nenhum tipo de comércio ou venda é permitido dentro do condomínio, sendo este tipo de apropriação considerada ilegal dentro das normas estabelecidas pela Caixa Econômica Federal. No entanto, é a solução que moradores encontram como forma de sustento. Eles argumentam que conseguem "vender bem" e que o comércio nas imediações é escasso ou distante, principalmente para a população mais idosa.

***Tem algum tipo de comércio aqui por perto ou aqui dentro?***
*- Não tem, mas tem uma padaria aqui em frente e também tem o padeiro que passa aqui,tem vários apartamentos que abriu mercearia aqui dentro. Tem gente que só usa um quarto então o outro quarto fez tipo um mercadinho.*

***- A senhora montou esse comércio há muito tempo?***
*- Não... desde abril*

***- E as pessoas vem aqui com frequência?***
*- Com frequência, porque eu vou te explicar. Porque aqui perto se você for ai fora você não ve nada por perto, o único supermercado que tem aqui é o Prix, fica longe, ai por exemplo as pessoas pra ir lá comprar um quilo de açúcar que custa dois reais preferem vir aqui. Mas é assim, é mais uma emergência. Não é nada que as pessoas vêm fazer compra, é mais quando não querem andar, não querem ir até lá, querem algo mais rápido.*

***- A senhora se incomoda se eu tirar uma foto?***
*- Não, mas olha só, é seu trabalho isso mesmo? Porque assim, muitas pessoas ficam falando que isso é ilegal, que a Caixa Econômica na hora que descobrir pode expulsar mas se você for por na ponta do lápis quantos Minha Casa Minha Vida tem nesse Brasil, quantas pessoas que moram nessas residências vivem, tão vivendo porque conseguiu inventar algo para vender, no entanto aqui tem, lá do outro lado (do conjunto) também tem, entendeu?*




Fig. 47| Divisões em apartamentos térreos transformados em locais comerciais

Fonte: Fotografias de autoria própria

O comércio é apontado como elemento crucial entre urbanistas para que se garanta a "vida" no espaço público, sendo capaz de propiciar o surgimento de atividades espontâneas que ocupem de maneira criativa o espaço. Com esta limitação, as áreas livres dos condomínios, apesar de abundantes, tornam-se espaços residuais e desinteressantes. A proibição da atividade comercial tem como lógica garantir a ordem e a configuração das estruturas inicias do edificado. Na prática, esta restrição desconsidera a necessidade dos moradores a serviços básicos em proximidade, situação que muitos moradores antes já experimentavam. Ainda assim, as mercearias existentes apresentam-se como um elemento importante de conexão e transição entre os *espaços públicos* e privados no conjunto habitacional.




Fig. 48| Placa no Conjunto Ismael Silva

Fonte: Fotografia de autoria própria




Fig. 49| Espaços de lazer projetados
Fonte: Autoria própria




Fig. 50| Espaços públicos
Fonte: Autoria própria

Os condomínios possuem espaços de lazer projetados, são eles: o salão de festas, o campo desportivo e, no conjunto Zé Keti, o parque infantil. Os espaços ajardinados entre os blocos, os caminhos pavimentados e a rua principal também se configuram como pontos de encontro apesar de não serem desenhados para tal função.

É possível observar na imagem acima (Fig. 90) que os espaços ajardinados entre blocos são abundantes e que deveriam ser capazes de produzir dinâmicas interessantes, todavia em ambos os conjuntos é escassa a presença de moradores nestas áreas. A falta de equipamentos, de comércio legalizado, e de outros atrativos que forneçam condições básicas para a criação de novas atividades, torna o espaço ocioso. Outra característica que parece limitar a sua apropriação é a inexistência de árvores e de mobiliários urbanos, tais como bancos ou cadeiras. No conjunto Ismael Silva, a manutenção destes jardins não tem sido feita de maneira adequada, ocasionando grandes lamaçais em épocas de chuva.

Nestes espaços públicos, entre blocos, nota-se diferentes graus de cuidado com o espaço exterior que relaciona se com o grau de distanciamento em relação a entrada dos edifícios. Nas áreas adjacentes aos edifícios a grama é mais bem cuidada e surgem plantações variadas, hortaliças e flores. Moradores, em ambos os conjuntos, criaram jardineiras nas reentrâncias da tipologia H, demonstrando uma preocupação com o espaço público ligado ao bloco de apartamento ao qual pertencem. A diversidade de jardineiras e hortaliças nas entradas dos blocos de apartamento contrasta com as condições do relvado em áreas mais distantes e isoladas.

Os caminhos pavimentados que conduzem aos edifícios são bastante estreitos e não conseguem criar condições de permanência aos moradores, apresentando-se assim, apenas como um elemento de passagem e circulação entre os blocos de apartamentos.



Fig. 51| Espaços ajardinados entre blocos no Conjunto Ismael Silva
Fonte: Fotografias de autoria própria



Fig. 52| Entrada dos blocos de apartamento no Conjunto Ismael Silva
Fonte: Fotografias de autoria própria



Fig. 53| Entrada dos blocos de apartamento no Conjunto Zé Keti
Fonte: Fotografias de autoria própria



Fig. 54| Entrada do bloco 03 de apartamento no Conjunto Ismael Silva
Fonte: Fotografia de autoria própria

A rua estacionamento que condiciona a posição dos blocos de apartamento é o local público de maior movimentação. No conjunto Ismael Silva os moradores mais idosos sentam-se em

frente a esta, próximo da entrada do condomínio, para conversar. Algumas crianças também a utilizam como espaço para brincadeiras. Apesar de um fluxo constante de carros a entrar e sair, ela não se conforma como espaço de permanência para a maioria dos moradores. O espaço oferece a possibilidade da legibilidade do conjunto como um todo e reflete a extrema padronização arquitetónica do mesmo.

***- Você brinca nesses espaços entre os blocos?***
*- Sim, mas eu fico mais pela rua brincando... Só que passa muito carro e ai estraga nossa brincadeira...*



Fig. 55| Rua estacionamento do Conjunto Zé Keti e Ismael Silva, respetivamente
Fonte: Fotografias de autoria própria

Na primeira visita ao condomínio Ismael Silva notou-se que não havia parquinho infantil e que o alambrado do campo desportivo estava danificado. Na terceira visita, o campo desportivo havia sido pavimentado, mas o alambrado não fora substituído. Alguns moradores e crianças que vieram do "morro" relatam que lá havia mais liberdade e um maior cuidado em relação a espaços de lazer.

***- A área de lazer é aquela quadra que ta lá...?***
*- É, se bem que aquilo ali era bonitinho sabe?*

***- Me falaram que foi devido um problema de encanamento...***
*- Não, não foi bem isso não, é porque sabe que que acontece, veja bem, não é generalizando, mas as crianças que vieram da favela e os adultos também, trouxeram as favelas nas costas. Quer dizer, tudo que eles veem, eles devoram. Aqui antigamente tinha uns hidrantes, uns negócios para molhar, eles chegaram aqui e acabaram com tudo. Acabaram com um campinho que tinha balanço, escorrega...*

---

***- Tem lugar para brincar aqui?***
*- Mais ou menos. Aqui a gente brinca de pique esconde, mas o campo ta horrível não dá pra jogar bola nem fazer nada...*

***- E o parquinho que tinha aqui?***
*- Sim mas os adolescentes vieram e ficaram quebrando... Eles ficam se pendurando nessas redes e ai caiu tudo, também querem quebrar aquele muro porque cai pipa lá...*

***- Você veio da onde?***
*- Eu vim do morro de São Carlos*

***- E qual é a maior diferença entre morar aqui e no morro?***
*- É que aqui não tem a diversão toda que tem lá... Lá tem o morro todo pra andar correr, lá tem um campo, e lá ninguém estraga nada. Aqui não. Aqui é fechado, são os outros que colocam ordem*

No condomínio Ismael Silva o salão de festas (área de lazer coberta com uma casa de banho e uma cozinha) fica localizado atrás do campo desportivo. As torneiras da casa de banho e da cozinha do espaço foram vendidas. A cozinha permanece fechada, sendo apenas utilizada a área livre coberta e a casa de banho. Na quarta visita ao condomínio foi observado que o salão de festas, antes um espaço aberto, estava gradeado. A maioria dos moradores afirma que este espaço é pouco aproveitado, uma vez que é cobrada uma taxa de 80 reais para a sua utilização.

***- Eu conversei com o senhor há um tempo atrás, o senhor está lembrado?***
*- Sim*

***- Naquele momento ainda não haviam pavimentado a quadra esportiva nem colocado essa grade em torno do salão de festas. O senhor sabe que que aconteceu?***

*- A quadra foi a prefeitura, pavimentou, falou que ia voltar para terminar de colocar a rede em volto mais ainda não veio. O salão de festa agora eles tão cobrando 80 reais para usar. Nós não temos direito a nada, não temos direito a salão de festas, não temos direito a estacionamento aqui, enfim nós não temos direito a nada, só pagar.[...]*



Fig. 56| Campo Desportiva do Conjunto Ismael Silva em dois períodos
Fonte: Fotografias de autoria própria, foto da esquerda retirada em 03.09.18, foto da direita retirada em 24.11.17



Fig. 57| Espaço de Lazer no Conjunto Ismael Silva antes e depois do gradeamento
Fonte: Fotografias de autoria própria, foto da esquerda retirada em 03.09.18, foto da direita retirada em 24.11.17

Já o Condomínio Zé Keti, o local que anteriormente abrigava o parque infantil, possui agora apenas as traves dos dois balanços. A apropriação deste espaço com a retirada de equipamentos públicos infantis transformou-o em um lugar estéril, as crianças concentram-se na rua e nos caminhos pavimentados entre os blocos de apartamento. Neste condomínio o salão de festas é mais bem preservado e o campo desportivo também fora pavimentado.



Fig. 58| Local do parque infantil e crianças a brincar nos caminhos que dão acesso aos os blocos de apartamentos
Fonte: Fotografias de autoria própria



Fig. 59| Crianças a brincar na sala de estar
Fonte: Fotografias de autoria própria

***- O que a senhora acha que falta aqui?***
*- O que que ta faltando aqui? Aqui tem muita criança... Precisava de mais.... Alguma coisa ligada a criatividade, algo mais relacionado a crianças, para que conseguissem brincar.*



Fig. 60| Alçados de prédios do Conjunto Ismael Silva
Fonte: Fotografias de autoria própria

Nos apartamentos não é permitido a instalação de ganchos ou varais para a área exterior, condição que acarreta a colocação do varal na sala ou na cozinha das U.H. Para além desta restrição, é proibida a venda, comercialização ou aluguer dos apartamentos por parte dos beneficiários. Pelo contrato que assinam com a Caixa Econômica Federal, os moradores não podem alugar, vender ou ceder os apartamentos recebidos, durante dez anos. No entanto, muitos dos entrevistados alugaram ou compraram o imóvel a outro morador, e não têm a sua situação regulamentada. O controle da CAIXA, órgão que tem o poder de retirar o imóvel em caso de desvio de uso, não é feito de maneira rigorosa.

São diversos os motivos que moradores alegam ao colocarem à venda os seus apartamentos. Um deles é a incapacidade em arcarem com contas de gás, água, condomínio, além das prestações do financiamento. Outros argumentam que preferem estar na favela, próximo dos

seus familiares. Por último existem casos em que os moradores pretendem lucrar com os apartamentos obtidos.

Estes sistemas de rotações ilegais dentro do desenho do programa criam situações inversas. Quando o imóvel é repassado, o novo morador não possui os direitos legais do imóvel, e os beneficiários retornam às situações precárias, nas quais se encontravam anteriormente. Nestes casos o programa MVMC passa a funcionar ao contrário, criando um ciclo de desequilibro constante.

***- Tem muita gente que vende apartamento aqui? Coloca para vender por 20, 40 mil?***
*- 20 mil? Aqui tão querendo 150 mil no apartamento. Agora ta parado, mas no início quando era 100 mil reais venderam muito. Aqui desde a inauguração pessoal veio da favela, não tão acostumado a pagar nada. Ai teve gente vendendo por 20 mil um apartamento desse, é isso o que me revolta. Vende e volta pro morro. [...]*

***- Já teve algum problema construtivo? Umidade, infiltração...?***
*- No meu apartamento não, é todo reformado, ta direitinho, banheiro todo composto, porque assim esses apartamentos são aquele padrão né, aquela pia feia... o meu reformaram todo antes, porque outro amigo meu que morava aqui.*




Fig. 61| Anúncio de Aluguer no Conjunto Zé Keti
Fonte: Fotografia de autoria própria

Após as visitas de campo, foi possível verificar que não existe um sentido de comunidade no conjunto Ismael Silva e Zé Keti. Isto deve-se, em parte, ao fato do conjunto abrigar moradores vindos de diversas áreas do Estado. Segundo o governo do Rio de Janeiro, as unidades foram distribuídas da seguinte forma: 65% por famílias registadas pela Prefeitura do Rio de Janeiro, após ficarem desabrigadas pelas chuvas que em 2010 atingiram as comunidades Rocinha, em São Conrado, Prazeres, em Santa Teresa, Turano, no Rio Comprido, e Santos Rodrigues e Azevedo Lima, no Complexo do São Carlos, no Estácio; e 35% através de indicações da Defensoria Pública do Estado, entre elas 20 famílias de índios que estavam na ocupação Maracanã, ex-moradores da comunidade Sinimbu, que viviam em um prédio do governo federal próximo do morro da Mangueira, famílias da comunidade do

Cajueirinho, no entorno da estação Central do Brasil, e ex-moradores da ocupação Mem de Sá.

O morro de prazeres foi uma das áreas mais atingidas pelas fortes chuvas, registou trinta mortes após um imenso deslizamento da encosta. As famílias foram registadas pela Defesa Civil e receberam um valor de 400 reais para o aluguer de novas moradias até à transferência. O processo foi acompanhado por uma resistência forte por parte dos moradores.

> Onde vamos morar até o conjunto habitacional do Frei Caneca ficar pronto, o que deve levar uns dois anos? Enquanto isso, vamos ter de viver com essa quantia irrisória em algum local alugado? Há cerca de dois anos, uma família daqui perdeu dois de seus membros num desmoronamento. Receberam esse aluguel social da prefeitura para morar em outro lugar e estão muito mal financeiramente. Tem quatro anos que fazemos solicitações de obras de contenção à prefeitura. Só depois de uma tragédia que eles se mobilizaram. (Terra, 2010)[14]

> Assim como os moradores daqui receberam esse laudo para saírem de suas casas o mais rápido possível, eu também recebi no dia 6 de abril. Interditaram a minha casa e prometeram levar a gente para alguns prédios que vão construir no centro do Rio. Mas eu não quero ir para o centro. Próximo de onde eu moro tem outros locais para construírem as casas. Ainda disseram que enquanto não levarem a gente para lá, vão pagar um tal de aluguel social. (Favela em Foco, 2010)[15]

[14] Fala da Presidente da Associação dos Moradores do Morro dos Prazeres, Eliza Brandão da Silva para o Jornal O Globo.
[15] Fala de Raimundo Rodrigues, de 42 anos, morador da Rua Torre Branca, no Rio Comprido.

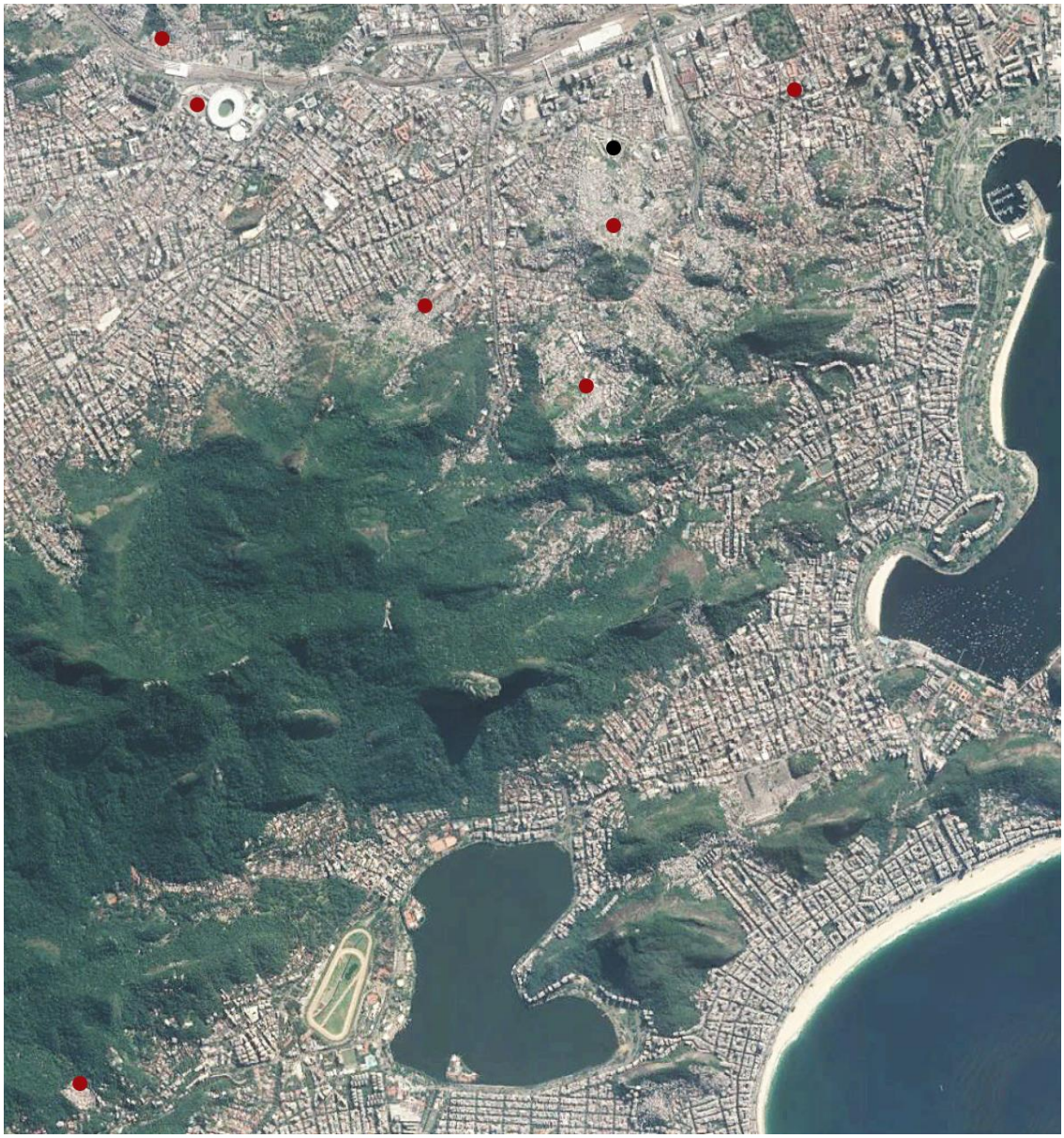


Fig. 62| Áreas de onde vieram ou foram transferidos os beneficiários do Conjunto Ismael Silva -Zé Keti
Fonte: Mapa de autoria própria

O maior problema no conjunto habitacional não está relacionado aos desvios de contratos, à comercialização de apartamentos ou à implantação de atividades comerciais, mas, sim, à gestão do condomínio. A partir de conversas com crianças no conjunto Ismael Silva foi evidenciado que os conjuntos são controlados por milicianos, e os moradores são obrigados a cumprir regras estabelecidas por eles.

***Nome: Cauane Tavares***
*Idade: 12 anos*

***Tem alguém que manda aqui dentro?***
*Tem... O dono do Morro...nesses prédios todos*

***Ele vem ver como estão as coisas?***
*Não... O segurança dele que vem...*

***E a polícia vem também?***
*Quase nunca.. mas vem por que tem muita boca de fumo.*

***Dentro dos blocos?***
*Aham..tem em vários lugares, mas a principal é lá atrás...se você quiser eu te levo lá.*

Segundo o jornal Extra:

> Após três meses de apuração, o EXTRA constatou que todos, absolutamente todos, os 64 condomínios do "Minha casa, minha vida" destinados aos beneficiários mais pobres — a chamada faixa 1 de financiamento — no município do Rio são alvo da ação de grupos criminosos. Neles, moram 18.834 famílias submetidas a situações como expulsões, reuniões de condomínio feitas por bandidos, bocas de fumo em apartamentos, interferência do tráfico no sorteio dos novos moradores, espancamentos e homicídios. (Extra, 2015)

O jornal também afirma que a primeira reunião de condomínio Ismael Silva e Zé Keti foi convocada por traficantes do Morro de São Carlos. Os moradores estariam insatisfeitos com a cobrança da taxa de condomínio e com o consumo de drogas nos blocos nos conjuntos. Subiram à favela do Morro de São Carlos, localizada atrás do empreendimento MCMV, para reclamar com o gerente de um ponto de drogas da comunidade.

Ainda segundo a reportagem:

> No domingo seguinte, às 10h, mais de 60 condôminos se reuniram no salão de festas do Zé Kéti para ouvir o discurso de um grupo de cinco traficantes, alguns armados com pistolas. Com um microfone na mão, o chefe do grupo — um negro alto, desarmado, vestindo chinelo, bermuda e camiseta — informou aos presentes que a cobrança era justa e que o dinheiro seria investido na manutenção do condomínio. Ao fim da reunião, também ficou acordado que não seria tolerado o uso de drogas dentro do conjunto. (Extra, 2015)

Os moradores do conjunto passam a tratar todos os assuntos com o síndico (gestor do condomínio) , que por sua vez mantém um forte contacto com os traficantes do Morro de São Carlos. Taxas ilícitas são cobradas aos moradores para garantir lucros pessoais e relações ilegais. Uma vez entregue aos novos beneficiários, o poder público é afastado, e deixa de estabelecer qualquer controlo na gestão das novas unidades.

***- Esse sindico foi escolhido por vocês?***
*- Menina, eles fizeram uma palhaçada o mês passado, tem uns caras que são assim.. do morro... que é da mesma panelinha dele, ai marcou uma assembléia lá na quadra da Estácio de Sá, quer dizer o certo era ter feito aqui né, foram vinte, quer dizer vinte moradores, quase ninguém. Ai la eles votaram nas contas daqui, foi aprovada do passado, a desse ano, foi aprovado a permanência do síndico, e o valor do condomínio, tudo isso com essas vinte pessoas.*

***- Foi assim que o valor do condomínio foi elevado?***
*- Sim, foi de 140 reais que já tava alto pra 200.*

***- Teve alguma justificativa para esse aumento de 60 reais?***
*- Olha o problema é o seguinte, não tem nenhuma justificativa, nenhuma. Esse tipo de condomínio (MCMV) tem um valor de 50,60 reais... entendeu? Esse aqui ta esse absurdo porque é máfia, é a máfia.. Aí fica assim, porque ninguém pode reclamar nada...Isso é um absurdo, são 200 reais.*

Problemas como estes aparecem de forma ainda mais grave em conjuntos MCMV localizados na Zona Norte da cidade do Rio de Janeiro. Há casos de despejo por traficantes em que as famílias são obrigadas a sair em 48 horas, assim como relatos[16] de moradores que saíram com a roupa do corpo dos seus apartamentos. A Caixa Econômica Federal disponibiliza um telefone para receber denúncias de irregularidades no programa que são repassadas ao Ministério da Justiça, mas o problema de violência e milícia nos conjuntos habitacionais MCMV persiste. A busca por uma moradia digna, e a noção de que um condomínio fechado garantiria um espaço seguro é substituída por uma realidade de incerteza e medo, ainda que disfarçada pela ilusão da casa própria.

[16] Em março de 2015, o EXTRA revelou, durante a série "Minha casa, minha sina", que todos os condomínios do "Minha Casa, Minha Vida" destinados aos beneficiários mais pobres — a faixa 1 de financiamento — no município do Rio, eram alvo da ação de grupos criminosos. Entre os que oprimiam os moradores, havia tanto traficantes quanto milicianos. Na ocasião, as reportagens revelaram que 18.834 famílias estavam submetidas a situações como expulsões, reuniões de condomínio feitas por bandidos, bocas de fumo em apartamentos, interferência do tráfico no sorteio de moradores, espancamentos e até homicídios. O apuramento dos relatos durou cerca de 3 meses e contou com mais de 200 pessoas, entre moradores, gestores de condóminios, polícias civis e militares, promotores, funcionários públicos e terceirizados, pesquisadores e autoridades.

- **Conclusões**

Os conjuntos habitacionais produzidos pelo programa MCMV desde o seu lançamento foram altamente criticados, tais como aqueles produzidos pelas COHABs durante o auge do BNH, pela sua padronização excessiva e posição territorial desfavorecida, distantes de serviços e infraestruturas básicas. Uma investigação mais profunda do conjunto Ismael Silva e Zé Keti permite observar situações que se relacionam a aspetos sociais, para além das questões formais, propriamente ditas. Os relatos dos moradores expressam dificuldades de adaptações que resultam num constante sentimento de não pertencimento ao novo ambiente e um novo tipo de insegurança. Os beneficiários passam a ter que lidar com três fatores antes inexplorados: novos padrões urbanísticos e arquitetónicos, regras rígidas devido à localização no tecido "formal" e, por último, a sociabilidade com um grupo diverso de moradores.

Como observado anteriormente, o desenho em condomínios fechados fortalece o desprendimento deste em relação às dinâmicas no espaço urbano. Ainda que bem localizado, como é o caso do conjunto Ismael Silva – Zé Keti, os serviços e a infraestrutura presente nas imediações do conjunto não estabelecem uma conexão com os edifícios habitacionais, consequentemente, a rede de atividades preexistente permanece fora dos muros do empreendimento.

O desenho arquitetónico prioriza a padronização excessiva das U.H. e cria uma paisagem uniforme. As 998 unidades apresentam a mesma configuração, apesar de abrigarem famílias de diferentes tamanhos e características. Esta lógica, que desconsidera as diversidades em prol da produção em massa, também se apresenta no desenho do espaço público. Equipamentos com uma área de lazer coberta e um campo desportivo são posicionados e projetados a fim de otimizar o terreno e não como verdadeiros espaços de permanência ou de convívio entre moradores. Os espaços ajardinados entre blocos não são capazes de criar externalidades interessantes, apenas aqueles em proximidade à entrada dos edifícios. O que prevalece é uma clara distinção entre o espaço público e o privado. Os espaços públicos projetados perdem, ao longo do tempo, o seu princípio básico, a igualdade de acesso. Como observado em relação ao gradeamento no salão de festas no condomínio Ismael Silva, ocorre a privatização de um espaço anteriormente público.

A Caixa Econômica Federal, órgão público responsável pela fiscalização dos empreendimentos MCMV, estabelece regras rígidas aos moradores quanto à vivência no condomínio, que varia desde contratos inflexíveis até normas de utilização do espaço público

e privado. Caso o morador deseje quitar todo o imóvel antes do prazo de dez anos, deverá efetuar o pagamento de todas as parcelas restantes e ainda todo o subsídio que recebeu do governo. Esta norma incentiva os chamados contratos de "gaveta", ou seja, a combinação particular entre um comprador e um vendedor, sem a participação de uma instituição financeira. Caso a irregularidade seja provada, a Caixa Econômica pode solicitar a retomada do imóvel. Muitos entrevistados afirmam ter comprado o apartamento de terceiros ou estão morando sob aluguer, e mostram-se apreensivos de uma possível fiscalização.

No que se refere à utilização do espaço público, os moradores são proibidos de pisar as partes que compõem as áreas ajardinadas do condomínio[17]. O descaso com os espaços que excedem os limites das U.H. torna a atmosfera do conjunto monótona, compatível com a arquitetura do programa.

Outra proibição, que muitas vezes é infringida por moradores, é a instalação de atividades comerciais em dependências do condomínio. Apenas no conjunto Ismael Silva existem três mercearias nos apartamentos localizados no rés do chão. Ainda que se conformem como apropriações ilegais, são objetos de grande importância para os condóminos e funcionam como elementos intermediários na escala público - privada no conjunto habitacional.

Uma dificuldade vivenciada por muitos moradores do empreendimento está no pagamento das contas mensais: taxa de condomínio (sendo o valor desta estabelecido pelo gestor do condomínio), água, luz e gás, especialmente aqueles transferidos para as novas U.H. por se localizarem em áreas de risco. Durante a visita a alguns apartamentos foi observado uma condição precária dos moradores que sofriam com o corte de água devido ao atraso do pagamento; nestes casos, eles contavam com a ajuda de vizinhos até que a situação se regularizasse. Desta forma, cria-se uma condição implícita de *informalidade*, ainda que em um tecido considerado *formal*, provocando um sentimento de revolta e o desejo de retornar às condições, muitas vezes insalubres, em que viviam anteriormente, a fim de evitar tais complicações.

Por fim observa-se em ambos os condomínios uma relação conflituosa entre os moradores. O conjunto habitacional Ismael Silva – Zé Keti abriga famílias provenientes de setes pontos da cidade do Rio de Janeiro. Alguns beneficiários foram sorteados, outros sofreram um processo de transferência e há aqueles que compraram ou alugaram os imóveis de terceiros.

[17] Artigo 32 do regulamento interno do Programa Minha Casa Minha Vida

A escala do conjunto e o desenho arquitetónico desencorajam as práticas de sociabilidade. Perde-se o sentido de comunidade, fortemente presente em assentamentos informais, e é gerado um senso de não-pertencimento em relação ao novo ambiente. Na ausência de um poder governamental atuante, outros grupos de controlo emergem, entre eles milicianos e traficantes, provocando um sentimento ainda maior de insegurança e o afastamento por completo do poder público.

O desenho arquitetónico, as regras e imposições de um novo tipo de regime residencial, e questões ligadas à sociabilidade são apenas alguns fatores de análise que buscam uma visão mais ampla e um questionamento acerca dos moldes que direcionam a política do programa MCMV. A solução do deficit habitacional não inclui apenas a construção de unidades mais salubres, mas a previsão de fatores externos que devem ser evitados ou incentivados para que o investimento seja sustentável e efetivo no combate à *informalidades*. Pode-se concluir que o desenho arquitetónico adotado não abrange as diversidades culturais e condiciona os seus moradores a um isolamento territorial e social. As regras do regulamento interno limitam apropriações interessantes e criam informalidades que rapidamente se disfarçam dentro de uma arquitetura frágil. A componente de maior importância nos assentamentos informais, o sentido de pertencimento, perde-se no momento em que grupos de diferentes comunidades são alocados para este novo espaço. A responsabilidade em preservar aquilo que é de "todos" é substituída por uma relação de desprendimento e desinteresse na preservação do novo lar.

# 6. DISCUTINDO NOVOS DESENHOS

## 6.1. Remoções e Transferências no Rio de Janeiro

As favelas de hoje, apesar de condições espaciais históricas e composições bastante heterogéneas, ainda se apresentam como um território isolado, regido por leis internas, com um funcionamento próprio. Existe uma associação sistemática entre favela e ilegalidade, reforçando a dualidade favela *versus* cidade ou morro *versus* asfalto.

Desde o seu surgimento, assentamentos informais eram vistos como um antro, não apenas do crime, mas também de epidemias, constituindo uma ameaça às ordens moral e social da cidade. Esta ótica resultou, num primeiro momento, no processo de remoção de tais núcleos do espaço urbano consolidado por parte do poder público ou mesmo na transferência de moradores para parques proletários ou conjuntos habitacionais.

O processo de favelização na cidade do Rio de Janeiro teve a sua iniciação com as alterações urbanísticas promovidas pelo, então, prefeito, Pereira Passo (1902-1906), responsável por promover uma grande reforma no centro da cidade, colocando abaixo diversos cortiços que ocupavam a região. Os desabrigados viram-se obrigados a procurar novas alternativas em favelas localizadas no Morro da Providência e no Morro de Santo Antônio. Em 1941, o então prefeito Henrique Dodsworth dá início a uma política habitacional baseada na remoção de favelas localizadas em terrenos valorizados, e na transferência dos seus moradores para parque proletários provisórios. Tais alojamentos eram construídos por barracos de madeira e foram implantados em locais próximo de onde seriam erguidos os conjuntos habitacionais definitivos.

> Com o tempo os parques proletários provisórios abrigavam um número de pessoas cada vez maior, repetindo os processos de crescimento das favelas e saturação das infraestruturas instaladas. Assim, eles acabaram sendo reconhecidos como favelas já nos censos realizados em 1948 (prefeitura) e 1950 – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).(Rodrigues, 2016)

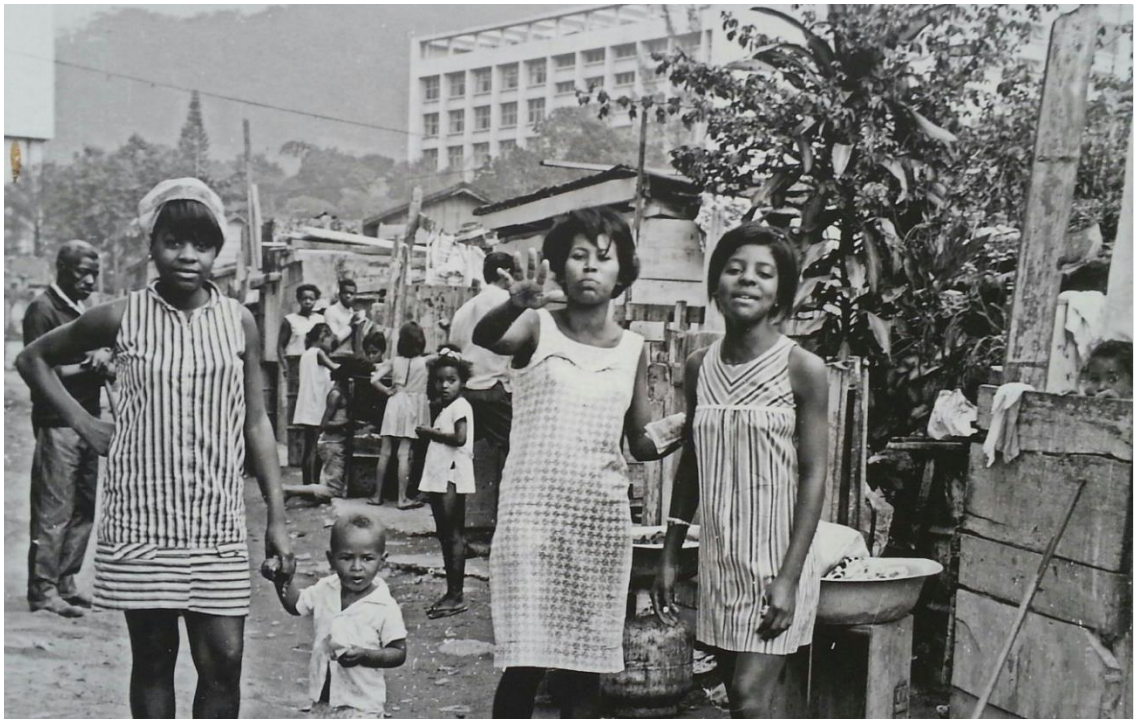


Fig. 63| Famílias no Parque Proletário Provisório número 1, na Gávea
Fonte: Governo do Brasil (2017)

Em 1960 é inaugurada uma nova constituição do Estado do Rio de Janeiro e se estabelece uma estrutura jurídica que legitimava a política de erradicação de favelas. O então governador, Carlos Lacerda, coloca em prática uma operação para remover todas as favelas da cidade e transferir seus moradores para conjuntos habitacionais na periferia. O objetivo não era a requalificação de áreas centrais e o despacho dos moradores de menor renda a locais sem infraestrutura, longe dos olhos da sociedade.

"Com recursos provenientes da Aliança Pelo Progresso[18] e, após 1964, do Banco Nacional da Habitação, a administração Lacerda destruiu 27 favelas, transferindo 41.958 pessoas." (Valladares, 1978).

[18] Entidade criada pelo presidente John Kennedy para financiar projetos na América Latina e de combate ao socialismo.




Fig. 64| Protestos durante as remoções das favelas na zona sul da cidade do Rio de Janeiro
Fonte: Grillo (2014)

> Equilibrando-se em caminhões paus de arara, os moradores chegavam por ruas de terra batida com milhares de casas, todas idênticas. Era janeiro de 1964. Começava a ser ocupado um dos maiores conjuntos habitacionais do Rio: a Vila Kennedy, na Zona Oeste, com 5.054 moradias. Os moradores vinham de favelas de áreas centrais da cidade, como o Morro do Pasmado, em Botafogo, a comunidade do Esqueleto, no Maracanã, e as da Praia de Ramos e de Maria Angu, na Zona da Leopoldina. E, num lar imposto, a 40km do Centro, tiveram que readaptar suas vidas com comércio e transporte precários e sem trabalho perto. (Galdo e Daflon, 2011)



Fig. 65| Autoridades observam a Vila Kennedy em 1966
Fonte: José (2017)

Além da Vila Kennedy, Lacerda construiu outros dois grandes conjuntos: Vila Aliança, em Bangu e Vila Esperança, em Vigário Geral, assim como deu início às primeiras construções da Cidade de Deus. O seu sucessor, Negrão de Lima, removeu ainda mais: "70.595 pessoas de 1966 a 197" (Medium Corporation, 2015). A sua política foi marcada por uma postura ambígua uma vez que "defendia por um lado a urbanização das favelas através da criação, em 1968, da Companhia de Desenvolvimento de Comunidades (CODESCO)[19] e, por outro lado, contribuiu plenamente aos esforços de "desfavelizar" a cidade" (Gonçalves, 2013).

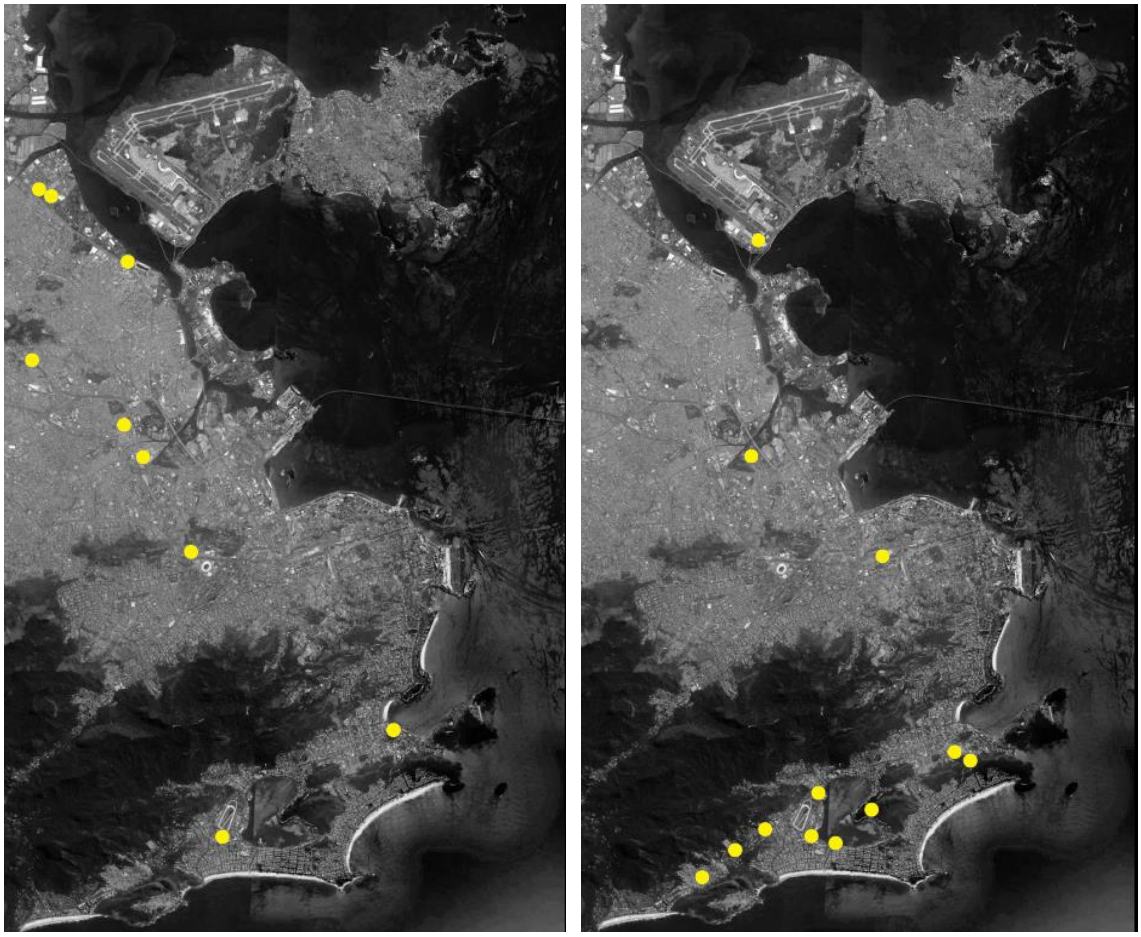


Fig. 66| Remoções providas por Carlos Lacerda e por Negrão de Lima, respetivamente
Fonte: Mapas de autoria de Gabriel Duarte, material fornecido pela disciplina ARQ1339/PUC-Rio

[19] Formada por arquitetos, economistas e urbanistas, a Companhia de Desenvolvimento das Comunidades fornecia suporte técnico a moradores e empréstimos de longo prazo com juros baixos, para a compra de materiais de construção.Teve sua atuação limitada pelo programa federal CHISAM, que priorizava uma política imediatista de remoções com a transferência para conjuntos habitacionais periféricos.

Relatos no Jornal do Brasil, dez anos após as remoções dos moradores das favelas do Esqueleto, Rocinha e Pasmado, demonstravam a insatisfação dos moradores que haviam sofrido processos de transferência. "Os que vivem nos conjuntos dizem repetidamente que neles existe mais violência do que na favela, e mais brigas de rua, as crianças são mais maltratadas e existe menos preocupação de uns pelos outros" (Pearlan, 1977).

> [...] muitos dos removidos, sem poderem arcar com as prestações do financiamento do BNH, com os custos de transporte e com os custos das diferentes taxas (condomínio, água, luz...), 'passaram' as suas casas e retornaram às favelas alguns anos mais tarde. De certa forma, esta política, em vez de conter a favelização, a estimulou. (Valladares, 1978)

A partir de 1971, a CHISAM planeava remover 92 mil pessoas por ano e acabar com todas as favelas até 1976.

> Os aglomerados de favelas construídos de forma irregular, ilegal e anormais ao panorama urbano em que se situam não integram o complexo habitacional normal da cidade, pois, não participando de tributos, taxas e demais encargos inerentes às propriedades legalmente constituídas, não deveriam fazer jus aos benefícios advindos daqueles encargos. (Banco Nacional da Habitação/ Ministério do Interior, 1969, p.28)

A ideia que propagavam era que a transferência para conjuntos habitacionais implicava a sua elevação a direitos que anteriormente não lhe eram concedidos. "Ele sabe que morar em um novo conjunto significa outra vida, novas e amplas perspetivas para si e seus dependentes" (Governo do Estado de Guanabara, 1969).

A política agressiva de remoções com a transferência para conjuntos habitacionais fracassou em aspetos cruciais. No fator social, a transferência para conjuntos afastados dos locais de trabalho e dos centros urbanos eliminava a relação que os moradores possuíam com o seu bairro, vizinhos, e com os estabelecimentos de serviço e comércio, alternando completamente as suas rotinas diárias. O elemento urbanístico interferiu no fracasso económico. Para além de serem confrontados com contas que não possuíam anteriormente, enfrentaram dificuldades para se deslocar aos locais de trabalho, e também para encontrar trabalhos complementares que antes realizavam com frequência. Observa-se assim um distanciamento entre as reais necessidades dos moradores e o projeto habitacional padronizado, que passou, mesmo desconsiderando as necessidades das classes mais baixas, a ser implantado sistematicamente.

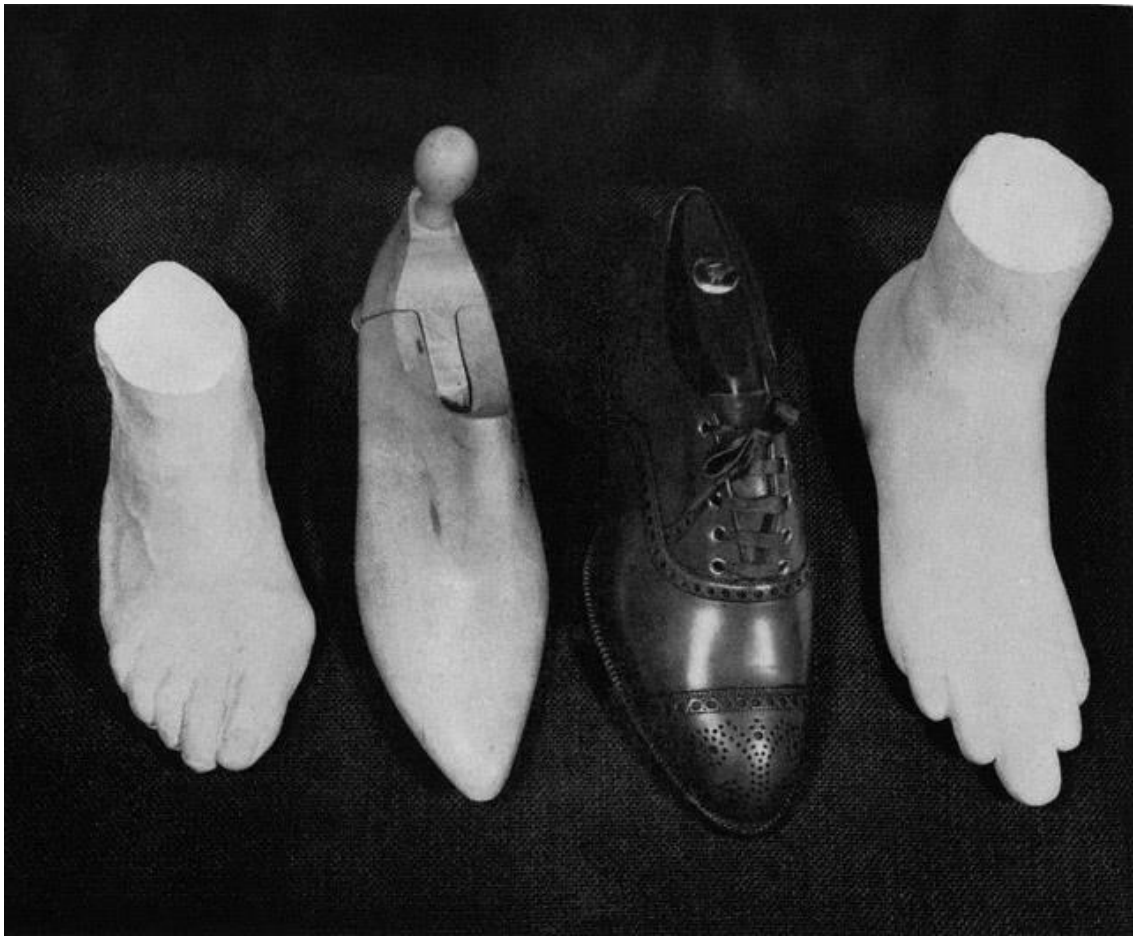


Fig. 67| Exposição de Bernard Rudofsky implicava como a cultura moderna estava desprendida das necessidades humanas
Fonte: Angélil e Rainer (2013)

"Entre 1970 e 1974, no período final do programa, o número de favelas no Rio passou de 162 para 283. E sua população aumentou 36,5%." (Medium Corporation, 2015). Apesar das politicas de remocção não terem atingido a meta pretendida, "Entre 1962 e 1974, foram 80 favelas atingidas, 26.193 casas destruídas e 139.218 habitantes removidos" (Mattos, 2013, p.174).

Na virada da década de 1970 para 1980, o poder público adotou uma postura mais cidadã em relação às favelas, reduzindo drasticamente as políticas de remoções. O Estado, nos níveis federais, estaduais e municipais, adotava projetos e políticas ligadas à urbanização da favela. A nova constituição federal de 1988 garantiu o usucapião[20], determinando que a terra seria propriedade de quem a ocupasse por mais de cinco anos.O Plano Diretor da cidade em 1992,

[20] Usucapião é o direito que o indivíduo adquire em relação à posse de um bem móvel ou imóvel após a da utilização do mesmo por um determinado tempo.

declarou nos artigos 148 e 151 o objetivo de "integrar as favelas à cidade formal" e "preservar seu caráter local". Em 1995 foi Lançado o programa Favela-Bairro[21] e posteriormente o programa Morar Carioca[22].

Desde 2008 as práticas de remoções voltaram a estar presentes na cidade do Rio de Janeiro. A ocorrência de tragédias temporais em 2010 no estado abriu espaço para um debate sobre a ocupação do solo. O então prefeito Eduardo Paes, facilitou legalmente as remoções de favelas por meio do decreto 32.081, que permitiu ações de desapropriação em áreas normalmente vetadas pela legislação. No mesmo ano, o governador do estado, Sérgio Cabral, lançou o programa "Morar Seguro", que também regulamentava as remoções.

Este breve panorama permite-nos observar um padrão em relação às formas solucionar o "*problema favela*". A prática mais comum sempre esteve na transferência da população para grandes conjuntos habitacionais afastados dos centros urbanos, no primeiro momento a transferência era feita em duas etapas. Havia a construção de parques proletariados provisórios para depois se proceder à transferência para novos lares. Atualmente o governo procura terrenos baratos, como anteriormente, para que empreendimentos do MCMV possam abrigar, não apenas moradores que desejam uma nova habitação, mas aqueles que sofrem remoções.

Alguns alegam que a degradação dos conjuntos habitacionais, construídos na década de 1960 e 1970, foi consequência de uma postura ausente do governo. Um olhar atento às condições atuais destes conjuntos permite refletir acerca dos possíveis rumos dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida. Elementos e relatos dos moradores daquela época parecem ecoar nos empreendimentos MCMV, principalmente aqueles destinados à Faixa 1.

[21] Reconhecido como o mais ambicioso programa de urbanizações em favelas no mundo, efetuou melhorias gerais em infraestrutura, serviços sociais e regulamentação imobiliária.
[22] O Morar Carioca foi desenhado incorporando conceitos do programa Favela-Bairro e como forma de dar continuidade à melhoria de favelas e a sua integração no *tecido formal.*

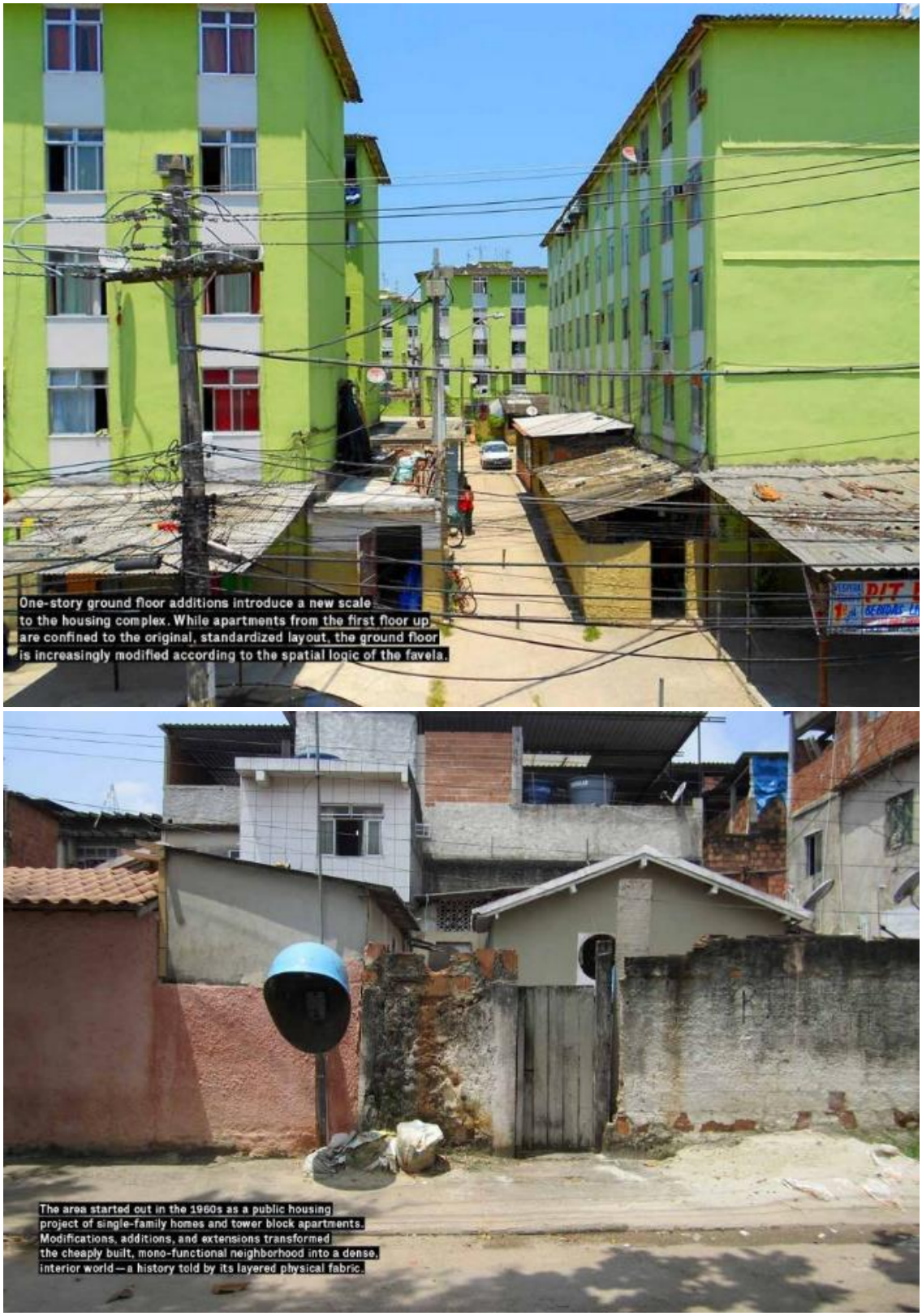



Fig. 68| Apropriações ao longo dos anos das Unidades Habitacionais do Conjunto Cidade de Deus
Fonte: Angélil e Rainer (2013)

## 6.2. Vivências Perdidas

Como visto anteriormente, a transferência de *assentamentos informais* para edifícios com infraestrutura básica nem sempre consegue garantir a pluralidade de atividades que surgiam no espaço prévio. Após visitas às favelas na Zona Sul no Rio de Janeiro, Dona Marta e Rocinha, foi possível observar um conjunto de elementos presentes nestas áreas que se perdem no momento da transferência para novos conjuntos habitacionais. Ainda que os moradores se encontrem em locais mais higiénicos e bem equipados, a insatisfação e o desejo de voltar às favelas, persiste.

A autoconstrução é o elemento estruturante da favela. Os assentamentos formados for "não arquitetos", são um produto fruto de uma necessidade humana, de um fazer empírico. Existe um processo continuo de construção e desconstrução. Segundo Rainel Hehl e Marc Angelli "todos estes elementos – provavelmente como muitos outros – oferecem algo que nenhum arquiteto é capaz de pensar ou planejar, transformando a arquitetura em uma verdadeira "máquina de viver" (Angélil e Rainer, 2014, p. 128).

As casas são construídas muitas vezes ao longo de várias gerações. Conforme as famílias crescem, outros pavimentos são acrescentados, e estes novos espaços abrigarão familiares ou serão alugados. Os materiais de construção possuem em geral um baixo custo, e são leves, facilitando desta forma, o processo construtivo. O que torna a construção mais lenta, em alguns casos, é a logística necessária para o transporte de materiais. Na favela Dona Marta, devido à inclinação elevada e à inexistência de ruas largas, a construção é feita em etapas. Todo material é carregado por moradores que percorrem longas distâncias a pé. Primeiro são trazidos sacos de areia, depois cimento, e por último, tijolos cerâmicos. Esta dificuldade é refletida na tendência de adensamento em partes mais baixas da favela. Quanto mais alto, maior o espaço entre construções e consequentemente maior a entrada de luz e ventilação natural.

As construções são feitas por moradores que contam com ajuda de amigos e familiares. Após as construções serem finalizadas comemora-se com festas ou reuniões daqueles que participaram do processo. Se por um lado este ato é uma forma de agradecimento por parte dos futuros moradores, aqueles que fizeram parte do processo têm o seu esforço e dedicação apreciados. Existe também um processo de troca entre moradores, de materiais de construção, ou seja, pode-se trocar ladrilhos por janelas, tijolos por concreto. Nota-se assim,

o compartilhamento de recursos, objetos e habilidades entre moradores, fortalecendo as relações sociais.



Fig. 69| Edificações na Rocinha, onde é possível observar o processo de construção em etapas
Fonte: Fotografias de autoria própria



Fig. 70| Edificações no Morro Dona Marta, onde é possível observar o processo de autoconstrução
Fonte: Fotografias de autoria própria



Fig. 71| Fundações a serem preparadas para a construção de uma nova habitação em cima de um pequeno espaço público
Fonte: Fotografia de autoria própria

Esta arquitetura torna-se mutável, orgânica e efémera, capaz de se adaptar às mais diversas condições. Ao caminhar por espaços das favelas tem-se, constantemente, o elemento da surpresa. Não existe um padrão ou uma tipologia própria. Em um momento, o morador está em uma passagem estreita, com uma sensação de constrangimento e compressão, no instante seguinte, pode encontrar-se em uma rua pavimentada, servida de transportes públicos. Existem várias escalas no espaço público, nas quais os moradores transitam diariamente.




Fig. 72| Morfologias e acessos na Rocinha
Fonte: Fotografia de autoria própria

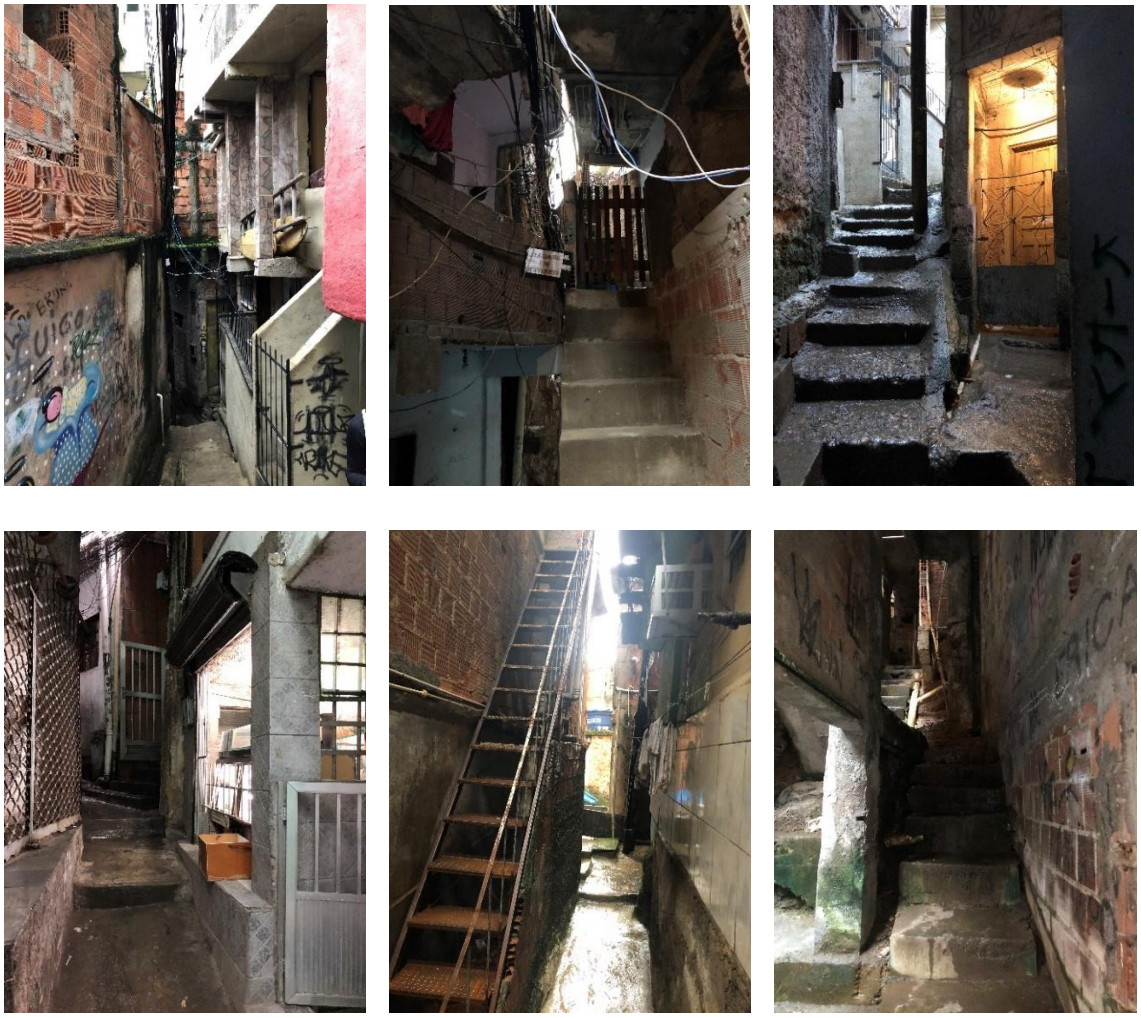


Fig. 73| Escalas e variações no espaço construído
Fonte: Fotografias de autoria própria

Estas escalas e variáveis presentes no espaço também apresentam atividades próprias. Na favela da Rocinha, em ruas maiores, nota-se um comércio mais abundante, serviços de beleza, e o transporte motorizado, com a presença de autocarros, carros, vans e mototaxis. Estes elementos produzem uma espécie de poluição sonora e visual. Já os espaços estreitos são extremamente silenciosos; o comércio é visto de forma pontual, os encontros entre moradores são mais intimistas, o que reforça a socialização entre moradores e passantes. Na parte alta da favela do morro Dona Marta, as habitações são maiores e mais afastadas uma das outras, o que gera um percurso mais convidativo, o verde do morro e a paisagem da cidade *"formal"* abaixo intercalam-se com as construções.




Fig. 74| Uma das ruas principais, pavimentada com a circulação de transporte público *versus* caminhos estreitos entre edificações
Fonte: Fotografias de autoria própria



Fig. 75| Visada da parte alta da favela do morro Dona Marta onde as primeiras casas foram construídas e escadarias de acesso
Fonte: Fotografias de autoria própria

Existe um equilíbrio entre as forças antagónicas no espaço. Policias e milicianos, moradores de diferentes faixas etárias, e diferentes condições socioeconómicas, necessitam de conviver no mesmo espaço. Neste ambiente múltiplo, moradores experimentam diariamente um conjunto de diversidades criadas, não apenas pelo fazer empírico de construções como por relações sociais estabelecidas no espaço.

Esta multiplicidade que surge principalmente a partir da autoconstrução e de sua efemeridade, contrasta com a paisagem uniforme presente nos conjuntos habitacionais do programa MCMV. O espaço padronizado e em série conserva uma sobriedade prejudicial aos moradores, nomeadamente aqueles acostumados a viver em um ambiente com um constante fluxo de informações.

As relações criadas entre vizinhos são sólidas, os moradores conhecem-se e cumprimentam-se, com frequência. Na favela da Rocinha, conforme as condições de habitação pioram, mais intensos se tornam os laços com os demais moradores. Esta aproximação entre moradores traz um senso de pertencimento ao local, e fortalece a comunidade. Em grandes conjuntos habitacionais, como o conjunto Ismael Silva – Zé Keti, esta relação entre vizinhos não é percebida. As famílias que ali habitam vieram de diferentes comunidades, o que dificulta este tipo de socialização, além disso, não existem atividades no espaço público que proporcionem uma socialização entre os beneficiários.

Se por um lado, as configurações espaciais presentes na favela estimulam trocas entre moradores, no caso do conjunto habitacional do programa MCMV, é possível viver no apartamento sem a necessidade de se relacionar com os demais moradores. Em ambas as favelas existem praças, campos de futebol, campos desportivos cobertos e "lajes" públicas, espaços para os quais não existem regras especificas para a sua utilização. Nota-se um cuidado com a preservação dos mesmos.



Fig. 76| Campo desportivo feito pelo poder público e laje na favela do Dona Marta
Fonte: Fotografias de autoria própria

Em muitas construções, o piso térreo abriga uma atividade comercial. Ao longo dos anos casas são remodeladas a fim de incorporar pequenas empresas, capelas e *lan houses*. As expansões e adaptações espaciais não se limitam a aglomerações multifamiliares, mas estão ligadas a atividades de trabalho e empreendedorismo. Existe uma variedade de serviços, tais como creches, mercearias, cabeleireiros, bares, restaurantes e outras lojas, que garantem a interação social entre os moradores em diferentes horários do dia. Esta facilidade em relação a serviços, estimula a economia interna, e oferece aos moradores possibilidades de empreender e ter o seu próprio "negócio" na medida em que contam com um mercado próprio. Muitos moradores utilizam apenas os serviços e equipamentos oferecidos nas suas próprias comunidades. Os serviços são, na maioria das vezes, mais baratos uma vez que não pagam taxas ou impostos para manter o seu comércio ou empreendimento em funcionamento. Os locais de comércio são os maiores pontos de encontro e convívio entre moradores. As barreiras entre o espaço público e privado, diferentemente do que acontece no caso de conjuntos informais, dissolvem-se; e a rua passa a ser, em alguns momentos, uma extensão da casa ou do comércio.




Fig. 77| Comércio no térreo das edificações na Rocinha
Fonte: Fotografias de autoria própria

É possível notar uma lógica construtiva nos assentamentos, nos quais, o terraço ou o último pavimento é reservado a atividades relacionadas ao lazer. Este espaço livre, coberto ou não, denominado "laje" também promove uma interação entre vizinhos, amigos e moradores a partir de atividades como festas, churrascos e banhos de sol.



Fig. 78| Lajes e terraços como espaços de lazer e convívio na Rocinha
Fonte: Fotografias de autoria própria



Fig. 79| Lajes e terraços na Favela Santa Marta
Fonte: Fotografias de autoria própria

Em ambas as favelas, os moradores dizem que não estão cadastrados no CADÚNICO e não teriam vontade de morar em um conjunto do programa MCMV, principalmente por conseguirem deslocar-se para os seus locais de trabalho em menos de 20 minutos. As duas favelas estão inseridas em bairros de alto valor imobiliário.

***Gilson, você teria vontade de se mudar para um conjunto do Minha Casa Minha Vida, como aquele localizado na Frei Caneca?***

*Olha, aquele conjunto é exceção. Todos os conjuntos são localizados em bairros afastados, como Realengo, Campo Grande.... Eu trabalho atualmente com prestação de serviço, elétrica, pintura, hidráulica.... As pessoas querem um serviço rápido. Aqui em pego minha bicicleta e chego em 20 minutos em Ipanema, Copacabana, e em 15 minutos estou no centro. Se eu for parar na Zona Norte que que eu vou fazer lá?*

*Conheço pessoas que assim que receberam as chaves daqueles apartamentos já colocaram para alugar, hoje em dia muita gente usa aqueles apartamentos para gerar renda.... Aqui estavam construindo um lá embaixo e depois a obra parou, e já tinha gente querendo receber um apartamento para conseguir alugar...*

Apesar de grande parte dos moradores do empreendimento da Frei Caneca reclamarem do excesso de contas e taxas que necessitam de cumprir, após receberem as suas casas, eles contam com serviços de limpeza frequentes. A liberdade que os moradores de favelas possuem em não arcar com contas de luz, água e eletricidade vem acompanhada por consequências extremamente negativas. Os sistemas de esgoto, água, e luz são improvisados e frequentemente conectam-se aos dos vizinhos, sendo assim, um possível problema em qualquer um destes serviços pode estar na casa ao lado. É comum fazer "gato" para ter acesso a eletricidade, ou seja, é introduzido manualmente uma ferramenta nos fios elétricos para desviar a energia para as suas casas e comércios. Este tipo de procedimento aumenta o risco de choques elétricos, curto-circuitos e incêndios súbitos, devido ao aumento da demanda de energia. Para além disso, os moradores sofrem diariamente com problemas de falta de abastecimento de água, esgoto a céu aberto, e pilhas de lixo que se espalham quando chove.



Fig. 80| Fios elétricos e sistemas de "gato" para roubo de energia na Rocinha
Fonte: Fotografias de autoria própria



Fig. 81| Esgoto e lixo embaixo de construção na Rocinha
Fonte: Fotografias de autoria própria




Fig. 82| Peculiaridades encontradas, bicicleta pendurada na escada e rua arborizada
Fonte: Fotografias de autoria própria




Fig. 83| Homem carregando material de construção e varal de uma família
Fonte: Fotografias de autoria própria




Fig. 84| Edificações com comércio no pavimento térreo e adaptações a topografia
Fonte: Fotografia de autoria própria

Embora moradores de comunidades tenham que conviver diariamente com o lixo e o esgoto a céu aberto, e a falta de água, é possível notar que a conceção de "morar bem", para os

moradores não remete exclusivamente a necessidade de estar servido por essas estruturas. O comércio, o senso de pertencimento ao local, e a existência de espaços de lazer em cada edificação, interferem diretamente no quotidiano dos moradores. Estes elementos autênticos, formados pelo fazer empírico, perdem-se no momento em que famílias são transferidas para grandes conjuntos habitacionais, altamente padronizados.



Fig. 85| Casa construída pelo próprio moradores na favela do Dona Marta
Fonte: Fotografia de autoria própria

## 6.3. Experiências Inovadoras

O FICA (Fundo Imobiliário Comunitário para Aluguel) é um fundo gerido pela Associação pela Propriedade Comunitária, uma associação sem fins lucrativos. Tem como objetivo garantir uma moradia acessível nas grandes cidades de forma permanente, evitando a expulsão dos mais pobres das regiões centrais. O modelo foca-se na compra de imóveis para alugueres a preços não especulativos. Trabalhando em uma escala menor, a entidade tem agilidade para realizar reparos ou reformas nos imóveis e melhores condições de lidar com problemas como a inadimplência dos inquilinos, algo que muitas vezes não pode ser

resolvido pelo poder público. A associação faz um trabalho de complemento das políticas de habitação adotadas no estado de São Paulo, resgatando a importância de processos de locação social. A operação do grupo é financiada por associados que podem contribuir com quantias a partir de R$ 15. Após passar dez anos fechados, o primeiro imóvel foi doado à iniciativa, localizado na zona central da cidade de São Paulo. O valor cobrado dos residentes ronda os R$ 584 por mês (R$ 246 de condomínio, R$ 18 de IPTU, R$ 20 de seguro, R$ 100 de manutenção e os outros R$ 200 serão destinados ao FICA, para o sustento da associação). Um aluguer no prédio sairia por R$ 1.200. "O modelo do Fica é um experimento para mostrar que é possível", diz o pesquisador da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP (Universidade de São Paulo) Gabriel Palladini, um dos associados do fundo (Terra, 2010).

Os critérios de avaliação para a seleção dos novos moradores priorizam pessoas que vivem na comunidade que estejam ameaçadas de despejo há algum tempo, que trabalhem nas redondezas e tendo, também, em conta critérios de género e raça.




Fig. 86| Anúncio *online* de como participar no projeto realizando contribuições
Fonte: Fundo Imobiliário Comunitário para Aluguel [FICA] (s.d.)




Fig. 87| Primeiro apartamento adquirido pelo grupo e já reformado
Fonte: Fundo Imobiliário Comunitário para Aluguel [FICA] (s.d.)

Pontos Positivos:

. *Locação Social*

. *Processo seletivo mais cuidadoso*

. *Manutenção e gestão localizada e regular*

. *Compra de apartamentos e não prédios destinados exclusivamente a classes de renda mais baixa, estimulando a integração*

. *Administração, por uma instituição, da iniciativa privada*

. *Complemento a políticas públicas*

Outra experiência de caráter inovador é a Quinta Monroy, projeto construído em Iquique, no Chile. O objetivo era evitar a transferência de 100 famílias que ocupavam ilegalmente o terreno, para a periferia da cidade. O custo do terreno era cerca de três vezes maior que a habitação social normalmente pode pagar pelo solo. A equipa trabalhou num programa específico do Ministério de Habitação, que forneceu um subsídio bastante limitado de US$ 7500 por família, com o qual se deveria financiar a compra do terreno, os trabalhos de infraestrutura e o de arquitetura. Se o projeto adotasse os padrões de habitação social em pequenos lotes, com este orçamento só seria possível alocar 30 pessoas. As opções estavam em procurar terrenos mais baratos distantes das redes de oportunidade que uma cidade deve oferecer ou na verticalização do projeto. Ambas foram refutadas, a primeira impossibilitaria o projeto de estar bem inserido e a segunda impossibilitaria-o de crescer conforme as necessidades dos futuros moradores. Dado que um edifício só poderia crescer no piso térreo e no último andar, a solução foi projetar um edifício que tivesse somente o térreo e o último piso. Houve também uma mudança de mentalidade quanto ao orçamento, em vez de projetar

a menor unidade possível com US$ 7500 e multiplicá-la 100 vezes, a equipa buscou projetar o melhor edifício, de US$7500, capaz de abrigar 100 famílias.

Entre o espaço público e o espaço privado foi introduzido um espaço coletivo, uma propriedade comum, para dar lugar à sociabilização dos moradores.

Dado o custo limitado, a opção da equipa de projeto foi construir 50% da habitação e deixar o restante 50% para autoconstrução. As áreas molhadas das unidades, assim como escadas e paredes divisórias, foram projetadas para o estado final. O edifício buscou manter a permeabilidade de tal forma que o futuro crescimento acontecesse na sua própria estrutura.



Fig. 88| Unidade familiar antes e depois de sua ampliação realizada por moradores
Fonte: Arch Daily (2012)

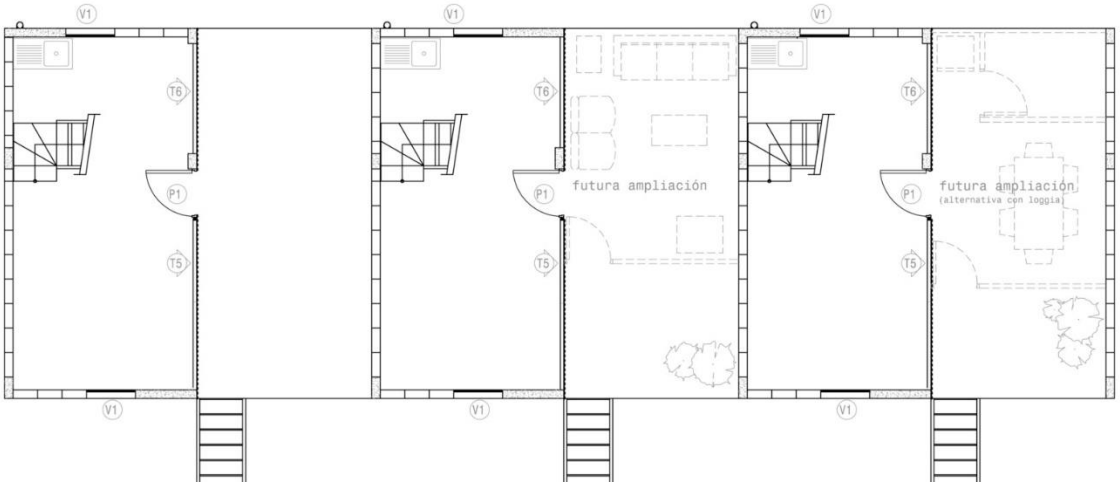



Fig. 89| Planta baixa segundo piso, já prevendo a expansão do apartamento
Fonte: Arch Daily (2012)

Pontos Positivos:

. *Edifício projetado prevendo ampliações e apropriações*

. *Inserção em terreno valorizado próximo de infraestruturas básicas*

. *Criação de espaços sociais para estimular a convivência e integração entre moradores*

. *Participação dos moradores no processo construtivo*

. *Participação de arquitetos num programa público de habitação*

. *Utilização dos recursos de maneira inteligente e económica*

O projeto Parque Novo Santo Amaro V está localizado na zona sul do município de São Paulo. A área era anteriormente ocupada por habitações precárias e contava com um curso de água completamente poluído, que recebia os esgotos das casas adjacentes. A mata de vegetação nativa ao longo do rio também fora extinta devido a ocupação irregular.

O conjunto habitacional foi projetado, não apenas, como forma de promover melhorias nas condições de vidas daqueles moradores, mas com o objetivo de restaurar os recursos naturais da área. O verde foi recuperado por meio de um parque linear que abriga um conjunto de atrações. Resgatou-se também o valor da água, aproveitando as nascentes de água limpa para abastecer a região. O córrego onde o esgoto era despejado foi canalizado e uma rua foi projetada sobre ele.

O parque criado configura-se com um eixo público, promovendo a interação entre os moradores e estimulando o sentimento de identidade com o lugar. Foi concebido como uma

centralidade na escala da região. Ao longo do parque foi criado um parque infantil, uma pista de skate, um campo de futebol, a associação de moradores e a Escola Estadual José Porphyrio da Paz.

Os prédios possuem uma circulação semipública, com diversos acessos que facilitam, não apenas o acesso ao parque como o deslocamento entre áreas. Duas passarelas metálicas fazem a conexão, antes inexistente, entre os dois lados da encosta acima do parque. De cinco a sete pavimentos, os edifícios comportam 200 unidades habitacionais de tipologias variadas, como apartamentos duplex de dois e a três dormitórios e apartamentos adaptados a deficientes físicos.

O projeto está inserido onde habitavam famílias que estavam em áreas de risco, preservando a identidade das mesmas com o local que vivam anteriormente. Os novos edifícios foram construídos com uma maior quantidade de apartamentos para abrigar os demais moradores que também estavam em áreas de risco.

> A qualidade da habitação social não é determinada por questões construtivas nem de quantidade, e sim pela própria qualidade do espaço urbano. Conjuntos habitacionais bem projetados, mas construídos em locais sem infraestrutura, não serão bem-sucedidos, pois a questão da infraestrutura é a essência do pacto social do cidadão com o poder público. A infraestrutura é o reflexo direto da organização social, mas essa condição não é suficiente para o sucesso. Se não existe uma ideia de cidade, qualquer operação de habitação estará fadada ao fracasso. (Vigglieca, 2017)



Fig. 90| Croqui de projeto Viglieca e Associados
Fonte: Arch Daily (s.d.)



Fig. 91| Espelhos d agua e acessos públicos
Fonte: Arch Daily (s.d.)

Pontos Positivos:

. *Edifício inserido onde famílias removidas habitavam anteriormente*

. *Valorização e restauro de recursos naturais presente na envolvente*

. *Criação de um parque com múltiplos equipamentos*

. *Acessos e circulação semipública integrando a malha urbana*

. *Integração de elementos de ensino e lazer nas unidades habitacionais*

# 7. CONCLUSÃO

O panorama histórico brasileiro referente à questão da moradia permite observar que as políticas de habitação social sempre foram implantadas por meio de instituições federais que fracassaram em atender a população de menor renda. As mesmas foram lançadas em períodos de estagnação económica como um motor da indústria civil e forma de apoio popular. Até a década de 1980 procurou-se "empurrar" a população de baixa renda para as franjas urbanas.

A conceção de morar bem para muitos, implicava estar próximo dos seus locais de trabalho e centros urbanos, onde conseguiam prestar outros serviços e poupar o custo do transporte, garantindo a renda familiar. O modelo de produção rentista, presente até à década de 1930, preservou este desejo das classes populares, à medida que empresários e industriais construíam habitações inseridas nos centros urbanos para locação.

A nova postura do Estado, com a promoção de grandes conjuntos habitacionais padronizados como forma de solucionar a questão da moradia, criou uma solução insustentável. As periferias foram ocupadas por camadas mais baixas, que se viram confrontadas com problemas antes desconhecidos.

O BNH adotou uma arquitetura rígida que refletia a sua atuação centralizadora, buscava-se direcionar os novos moradores para determinadas formas de viver nas suas habitações, agora consideradas *"formais"*. Não tardou para que estas formalidades se transformassem em favelas com um crescimento desordenado e acelerado.

O programa Minha Casa Minha Vida, que completa uma década de existência, já construiu cerca de 3,7 milhões de habitações pelo País e emprega duas tipologias de padrões de habitação. O seu desenho em condomínios fechados permite uma flexibilidade quanto às normas de utilização do solo, e a sua inserção em locais periféricos associa-se ao baixo custo da terra. Nota-se, assim, uma repetição dos erros cometidos no passado, principalmente no que se refere à qualidade arquitetónica e urbana dos empreendimentos.

O trabalho busca atentar o olhar do leitor a questões sociais presentes nas habitações criadas pelo programa MCMV. Compreender questões relativas a apropriações e como os beneficiários do programa vivem neste novo ambiente, permite verificar se a solução

presente caminhará ou não da mesma forma que os conjuntos habitacionais construídos pelo BNH, pela FCP e pelos IAPs.

O Conjunto Habitacional estudado evidencia questões que permeiam os demais empreendimentos do Programa MCMV. A padronização das unidades habitacionais e a produção de edifícios em série exclui a diversidade que antes a vida nas favelas lhes proporcionava. O seu desenho em condomínios fechados não assegura a condição de segurança que muitos buscam. Pelo contrário, esta configuração estimula o controle destes ambientes por pequenos grupos ligados a organizações criminosas e afasta a fiscalização por parte do poder público. As restrições e regras impostas aos moradores ocasionam apropriações indevidas. O sentido de pertencimento de antes é substituído por uma sensação de isolamento. Esta falta de identificação com o novo espaço de moradia conduz, inevitavelmente, à sua degradação.

É preciso buscar novas soluções no campo da habitação social.

Diferente de projetar casas, o desenho de edifícios ou de espaços públicos requer uma inferência do arquiteto, urbanista ou engenheiro, em como aquele espaço será utilizado, dado que será frequentado por um grupo variado de indivíduos. Assim, quanto maior a diversidade atingida mais alta a probabilidade do mesmo ser atrativo. As cidades, tal como conhecemos, são formadas por um conjunto de edificações com organizações e configurações distintas, permitindo a liberdade de escolha para os futuros moradores. Neste sentido é importante pensar se edifícios de habitação social necessitam de uma política federal, com padrões e tipologias idênticas, ou se podem funcionar como elementos autónomos sob programas flexíveis. Quanto menor é sua dimensão maior é a sua capacidade de promover uma integração mais digna entre os moradores, e de se incorporarem à áreas providas de serviços. Agrupar as classes mais baixas em grandes conjuntos habitacionais altamente simplistas e homogéneas reforça a condição de isolamento do tecido *formal* que muitos antes já experimentavam. A interferência estatal deveria atuar mais fortemente na criação de demanda do que propriamente no provimento de habitação, ou seja, estimular o ingresso daqueles que buscam melhores condições de moradia, através de *vouchers ou rent certificates*[23]*,* no mercado existente. As políticas habitacionais do Brasil sempre tiveram sua atuação marcada pelo

[23] O programa Federal dos Estados Unidos "Section 8" inclui vouchers de aluguel e certificados de aluguel para ajudar famílias de baixa renda, idosos e deficientes a alugar casas decentes, seguras e sanitárias no mercado privado. As familias arcam com 30% de sua renda bruta mensal, sendo o resto do aluguer do imóvel subsidiado.

provimento de moradias, com a produção de casas subsídiadas, de forma direta ou indiretamente, e fracassaram em formular programas e soluções arquitetônicas capazes de suprir a demanda económica, cultural e social de seus beneficiários.

Rayond Struyk atentava a três décadas atrás respondendo à questão: que política de habitação é melhor?

> Depende. Depende da prioridade que é dada aos objetivos; das condições do mercado de habitação no momento em que se introduzem os programas, das tendências dos rendimentos familiares, do crescimento dos núcleos familiares e do custo da produção das casas. Não há uma única resposta, de facto, pode mesmo não haver uma única resposta para cada área metropolitana. (Struyk, 1978)

Devido a dificuldade em antecipar tais aspectos seriam necessários programas com desenhos distintos frente a questão habitacional, em oposição a forma centralizadora e inflexível com que foi desenhado o BNH e das regras impostas atualmente aos beneficiários do programa MCMV. Já campo arquitetônico para além dos elementos já mencionado, a configuração mais acertada parece ser aquela baseada no conjunto de elementos encontrados nas favelas que geram um sentido de pertencimento. São eles: a heterogeneidade nas construções, a proximidade de serviços e comércios, a garantia de espaços de transição entre a esfera pública e privada, e a existência de espaços permeáveis de uso comum. Será sempre difícil apontar uma única solução no campo habitacional, é preciso buscar diversidade nas soluções e ao mesmo atentar para a individualidade dos futuros moradores.

# 8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS


ABDALLA, A. (1996). *Apogeu e declínio de um vigoroso modelo habitacional. In SFI um novo modelo habitacional.* São Paulo: Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP). Disponível em: <https://www.abecip.org.br/ download?file=sfi-um-novo-modelo-habitacional-11.pdf>. Acesso em: 14 de setembro de 2018.

ANDRADE, L. A. G.; AZEVEDO, S. (2011). *Habitação e Poder: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional Habitaçã*o. Rio de Janeiro: Biblioteca Virtual de Ciências Humanas do Centro Edelstein de Pesquisas Sociais. Disponível em: <http://books.scielo.org/id/xnfq4/pdf/azevedo-9788579820557.pdf>. Acesso em: 22 de setembro de 2018.

AZEVEDO, Sérgio de; PRATES, Antônio Augusto (1995). O desempenho do poder público na área habitacional: um breve retrospecto. In *Déficit habitacional no Brasil*. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro.

Banco Nacional da Habitação/Ministério do Interior (1969). *CHISAM. Origem – Objetivos – Programas – Metas*. Rio de Janeiro: Autor.

BOLAFFI, Gabriel (1982). Habitação e Urbanismo: o Problema e o Falso Problema. In Ermínia Maricato (org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial*. 2ª edição, pp. 53-54. São Paulo: Editora Alfa-ômega.

BONDUKI, Nabil (2004). *Origens da Habitação Social no Brasil: Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria.* 4ª Edição, São Paulo: Estação Liberdade.

BOTEGA, Leonardo (2007). De Vargas a Collor: urbanização e política habitacional no Brasil. *Plural*, v.8, n.17, pp. 66-72.

BRUM, Mario Sérgio Inácio (2012). *Cidade alta: história, memorias e estigma de favela num conjunto habitacional do Rio de Janeiro.* Rio de Janeiro: Ponteio.

CUNHA, Euclides (1957). Os Sertões: Livraria F. Alves.

DAVIS, Mike (2006). *Planet of Slums*. Nova Iorque: Verso.

GUERRA, Pedro; LOUREIRO, Maria Rita; MARCÁRIO, Vinicius (2013). *Democracia, Arenas Decisórias e Políticas Públicas: O Programa Minha Casa Minha Vida*. Rio de Janeiro: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. Disponível em: <http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/2234/1/TD_1886.pdf>. Acesso em: 12 de julho de 2018.

ICAMPEL, Luiz Cezar; VALLE, Maria T. M. (1974). *Sistema Financeiro de Habitação*. 1ª edição. Rio de Janeiro: IBMEC.

JACOBS, Jane (2000). *Morte e vida de grandes cidades*. São Paulo: Martins Fontes.

LACERDA, Carlos (1964). *O poder das idéias*. 4ª edição.. Rio de Janeiro: Record.

LIMA, A. L. da S. (2018). O Estado que produz informalidade: O caso dos Conjuntos Habitacionais em Manguinhos no Âmbito da PAC- Favelas. *O social em questão*, pp. 311-336.

MARICATO, Ermínia (1982). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial*. 2ª ed. São Paulo: Editora Alfa-ômega.

MELO, Marcus André (1990). Política de Habitação e Populismo: O Casa da Fundação da Casa Popular. *Urbanismo e Arquitetura*, v.3, n.1, pp. 39-61.

PERLMAN, Janice (1977). *O mito da marginalidade. Favelas e política no Rio de Janeiro*. São Paulo: Paz e Terra.

SANTOS, C. N. F.; VOGEL, Arno (1985). *Quando a rua vira casa: a apropriação de espaços de uso coletivo em um centro de bairro*. Rio de Janeiro: FINEP/IBAM.

STRUYK, R. S.; MARSHALL, L. Ozanne (1978). *Housing Policies for the Urban Poor: a Case of Local Diversity in Federal Programs*. Washington: The Urban Institute Press.

RODRIGUES, Rute Imanishi (2016). *Os Parques Proletários e os subúrbios do Rio de Janeiro: aspectos da política governamental para as favelas entre as décadas de 1930 e 1960*. Brasília, Rio de Janeiro: IPEA. Disponível em: <www.ipea.gov.br>.

RUFINO, Maria Beatriz; SANTO AMORE, Caio; ZANIN SHIMBO, Lúcia (2015). *Minha Casa...E a Cidade?: Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros.* Rio de Janeiro: Letra Capital.

VALLADARES, Lícia do Prado (1978). *Passa-se uma casa: análise do programa de remoção de favelas do Rio de Janeiro.* Rio de Janeiro: Zahar.

VENTURA, Zuenir (1994). *Cidade Partida*. São Paulo: Companhia das Letras.

**Dissertações Académicas:**

BARBOSA, Itanquê (2008). *O Estado e a produção habitacional pública.* Dissertação em Ciências Políticas. USP.

KAIRUZ, Manoel (2004). *Fundação da Casa Popular (1946-1964): projeto frustrado de construção de uma política habitacional no Brasil.* Dissertação de Mestrado. USP.

**Artigos em formato eletrónico:**

ANANYA, Roy (2005). Urban Informality: Toward an Epistemology of Planning, Journal of the American Planning Association. Disponível em: <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/01944360508976689>. Acesso em 10 de abril de 2019.

ARAÚJO, Francisco Carlos (2006). Seguridade Social. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/9311/seguridade-social>. Acesso em: 22 de agosto de 2018.

BONDUKI, Nabil (2009). Do Projeto Moradia ao programa Minha Casa, Minha Vida. Disponível em: <https://teoriaedebate.org.br/2009/05/01/do-projeto-moradia-ao-programa-minha-casa-minha-vida/>. Acesso em: 9 de julho de 2018.

GONÇALVES, R. S. (2013). A política, o direito e as favelas do Rio de Janeiro: um breve olhar histórico. *URBANA: Revista Eletrônica Do Centro Interdisciplinar De Estudos Sobre a Cidade*. v. 1, n.1, pp. 1-23. Doi: 10.20396/urbana.v1i1.8635115

GUERRA, Pedro; LOUREIRO, Maria Rita; MARCÁRIO, Vinicius (2013). Democracia, Arenas Decisórias e Políticas Públicas: O Programa Minha Casa Minha Vida. Rio de Janeiro: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. Disponível em: <http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/2234/1/TD_1886.pdf>. Acesso em: 12 de julho de 2018.

MACEDO, M. R..; BIJOS, P. R. S.; DOS SANTOS, R. C. L. F. (2017). *Avaliação de Políticas Públicas - Guia Prático De Análise and Ex Ante*. Brasília: Governo Federal do Brasil. Disponível em http://pnc.cultura.gov.br/wp-content/uploads/sites/16/2018/12/guiaexpost.pdf.

Estudo Conjunto nº 01/2017. Disponível em: <http://www2.camara.leg.br/orcamento-da uniao/estudos/2017/Est_Tec_Conj_20171016_PMCMV.pdf>. Acesso em: 10 de abril de 2018.

HOLANDA, Frederico (2006). Arquitetura Sociológica. *Revista brasileira de estudos urbanos e regionais*, v. 9, n. 1, pp. 115-129. Disponível em: <http://fredericodeholanda.com.br/ textos/holanda_2006_arquitetura_sociologica.pdf>. Acesso em: 21 de abril de 2018.

MARICATO, Ermínia (2007). O Ministério das Cidades e a política urbana no Brasil: quais as ações do Ministério desde sua criação, os problemas e desafios enfrentados. *Revista AU - Arquitetura e Urbanismo*, n. 156, pp. 64-65. Disponível em: <http://www.revistaau.com.br/ arquitetura-urbanismo/156/artigo44395-1.asp>. Acesso em: 28 de junho de 2018.

MOREIRA, Camilla; LEME, Alessandro (2011). Direito à Moradia: políticas públicas nos governos de FHC E LULA.. *Horizonte Científico*, v. 5, n. 1. Disponível em:

<http://www.seer.ufu.br/index.php/horizontecientifico/article/download/12224/7101>. Acesso em: 16 de julho de 2018.

PERLMAN, Janice (1977). *O mito da marginalidade. Favelas e política no Rio de Janeiro*. São Paulo: Paz e Terra.

SANTOS, Cláudio Hamilton (1999). Políticas Federais de Habitação no Brasil: 1964/1998. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/agencia/images/stories/PDFs/TDs/td_0654.pdf>. Acesso em: 16 de setembro de 2018.

VIGGLIECA, Héctor (2017). A diferença entre o ocupar e o habitar. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/885845/a-diferenca-entre-o-ocupar-e-o-habitar>. Acesso em: 15 de novembro de 2018.

**Periódicos:**

Arch Daily (2012, 06/02/2012). Quinta Monroy/ELEMENTAL. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/01-28605/quinta-monroy-elemental?ad_medium=gallery>.

Arch Daily (s.d). Residencial Parque Novo Santo Amaro V. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/623191/residencial-parque-novo-santo-amaro-v-slash-viglieca-and-associados/53ac25e5c07a80644f000008-novo-santo-amaro-v-park-housing-viglieca-and-associados-image>.

Extra (2015). Tráfico convocou reunião de condomínio no 'Minha casa, minha vida' para definir valor da taxa de manutenção. Disponível em: <https://extra.globo.com/casos-de-policia/trafico-convocou-reuniao-de-condominio-no-minha-casa-minha-vida-para-definir-valor-da-taxa-de-manutencao-15680637.html>. Acesso: em 22 de outubro de 2018.

Favela em Foco (2010). Moradores de favelas se reúnem no Morro dos Prazeres e falam sobre remoções. Disponível em: https://favelaemfoco.wordpress.com/2010

/04/26/moradores-de-favelas-se-reunem-no-morro-dos-prazeres-e-falam-sobre-remocoes/>. Acesso em 27 de outubro de 2018.

Fundo Imobiliário Comunitário para Aluguel [FICA] (s.d.). Disponível em: <https://www.fundofica.org/>.

GALDO, Rafael; DAFLON, Rogério (2011). Favelas foram removidas para conjuntos sem qualquer infraestrutura. O Globo. Disponível em https://oglobo.globo.com/rio/favelas-foram-removidas-para-conjuntos-sem-qualquer-infraestrutura-2772762. Acesso em 12 de novembro de 2018

GRILLO, M. (2014, 21/01/2014). História viva dos morros do Rio. O Globo. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/rio/bairros/historia-viva-dos-morros-do-rio-11253710>.

MATTOS, Romulo Costa (2013). Remoções de favelas na cidade do Rio de Janeiro: uma história do tempo presente. Rio de Janeiro: *Revista Outubro*, n. 21, pp. 171-190. Disponível em: <http://outubrorevista.com.br/wp-content/uploads/2013/02/out21_06.pdf>. Acesso em 01 de novembro de 2018.

Jornal Grande Bahia (2016). Presidente Dilma Rousseff é recebida com "abraçaço" em evento do Minha Casa, Minha Vida em Salvador. Disponível em: <http://www.jornalgrandebahia.com.br/2016/04/presidente-dilma-rousseff-e-recebida-com-abracaco-em-evento-do-minha-casa-minha-vida-em-salvador/>.

Medium Corporation (2015). A política de remoção de favelas no passado. Disponível em: <https://medium.com/explicando-a-pol%C3%ADtica-de-habita%C3%A7%C3%A3o-da-prefeitura/a-pol%C3%ADtica-de-remo%C3%A7%C3%A3o-de-favelas-no-passado-9297ee02457f >. Acesso em 30 de outubro de 2018

O Estadão (2017). Grupo de arquitetos aposta em propriedade coletiva para oferecer locação social em São Paulo. Disponível em: < https://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,grupo-de-arquitetos-aposta-em-propriedade-coletiva-para-oferecer-locacao-social-em-sp,70002047359>. Acesso em 22 de outubro de 2017.

Terra (2010, 12/04/2010). Moradores prometem resistir à remoção no Morro dos Prazeres. Disponível em: <https://www.terra.com.br/noticias/brasil/cidades/moradores-prometem-resistir-a-remocao-no-morro-dos-prazeres,54b8cfafdb4ea310VgnCLD 200000bbcceb0aRCRD.html>. Acesso em: 27 de outubro de 2018.

VIGGLECA, Héctor (2017, 20/12/2017). A diferença entre o ocupar e o habitar. Arch Daily. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/885845/a-diferenca-entre-o-ocupar-e-o-habitar>. Acesso em: 15 de novembro de 2018.

**Revistas eletrónicas:**

AZEVEDO, Sérgio (1988). Vinte e dois anos de política de habitação popular (1964-86): criação, trajetória e extinção do BNH. *Revista de Administração Pública*, v. 22, n. 4, pp. 107-119. Disponível em: <http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rap/article/viewFile /9391/8458>. Acesso em: 20 julho de 2018.

BONDUKI, Nabil (2008). Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. *Revista Eletrônica de Arquitetura e Urbanismo*, n. 1, pp.70–104. Disponível em: <https://www.usjt.br/arq.urb/numero_01/ artigo_05_180908.pdf>. Acesso em: 28 de setembro de 2018.

BOTEGA, Leonardo (2007). De Vargas a Collor: urbanização e política habitacional no Brasil. *Revista Plural*, v.8, n.17, pp. 66-72. Disponível em: <http://e-revista.unioeste.br/index.php/espacoplural/article/download/1619/1308>. Aceso em: 11 de julho de 2018.

MARICATO, Ermínia (2007). O Ministério das Cidades e a política urbana no Brasil: quais as ações do Ministério desde sua criação, os problemas e desafios enfrentados. *Revista AU - Arquitetura e Urbanismo*, n. 156, pp. 64-65. Disponível em: <http://www.revistaau.com.br/ arquitetura-urbanismo/156/artigo44395-1.asp>. Acesso em: 28 de junho de 2018.

MATTOS, Romulo Costa (2013). Remoções de favelas na cidade do Rio de Janeiro: uma história do tempo presente. *Revista Outubro*, n.21. Disponível em:

<http://outubrorevista.com.br/wp-content/uploads/2013/02/out21_06.pdf>. Acesso em 01 de novembro de 2018.

MELO, Marcus André. Política de Habitação e Populismo: O Casa da Fundação da Casa Popular. *Revista de Urbanismo e Arquitetura*, v. 3., n. 1, pp. 39-61, 1990. Disponível em: <https://portalseer.ufba.br/index.php/rua/article/view/3105>. Acesso em: 12 de novembro de 2018.

MELO, Wanderson (2013). A ditadura, a questão da moradia e a modernização excludente: Roberto Campos em defesa do Sistema Financeiro da Habitação. *Revista On-line Verinotio*, n. 17. Disponível em: <http://www.verinotio.org/conteudo/0.97102996238603.pdf>. Acesso em: 20 de agosto de 2018.

**Outras publicações eletrónicas:**

Arquivo Arq (s.d.). Conjunto Residencial da Várzea do Carmo. Disponível em: <https://www.arquivo.arq.br/conjunto-residencial-da-varzea-do-carmo>.

Caixa Econômica Federal; Governo Federal do Brasil (s.d.). Minha Casa Minha Vida. Disponível em: <http://www.ademi.org.br/docs/CartilhaCaixa.pdf>.

CIPRIANO, P.; VIANA, G. (s.d.). Exposição Fotográfica "30 anos de luta pela anistia no Brasil". Disponível em: <http://www.dhnet.org.br/dados/galerias/30anos_ anistia/index.htm>.

DAVID (2013). O Controle de Aluguéis e as Favelas no Brasil de Vargas. Dispon+ivel em: <https://arquiteturadaliberdade.wordpress.com/2013/04/30/18/>.

GALESI, René; NETO, Candido Malta Campos (2002). Edifício Japurá: Pioneiro na aplicação do conceito de "unité d'habitation" de Le Corbusier no Brasil (1). Arquitextos. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/03.031/724>.

Governo do Brasil (2017). Rio recebe exposição que retrata cotidiano das favelas na década de 60. Disponível em: <http://www.brasil.gov.br/noticias/cultura/2015/09/rio-recebe-exposicao-sobre-cotidiano-das-favelas-em-1960/favela_60_anthonyleeds_fiocruz.jpg/view>.

JAQUET, M. (2014). Cidade de Deus!, por Marc Angélil e Rainer Hehl [RESENHA]. RioOnWatch. Disponível em: <http://rioonwatch.org.br/?p=11169>.

JOSÉ, F. (2017). Do Esqueleto à Vila Kennedy: cinco décadas de lutas e conquistas. Voz das Comunidades. Disponível em: <http://www.vozdascomunidades.com.br/destaques/do-esqueleto-vila-kennedy-cinco-decadas-de-lutas-e-conquistas/>.

Politize (2017). Entenda o Programa Minha Casa Minha Vida. Disponível em: <https://www.politize.com.br/minha-casa-minha-vida-entenda/>. Acesso em: 12 de novembro de 2018.

SANTOS, Cláudio Hamilton (1999). Políticas Federais de Habitação no Brasil: 1964/1998, Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/agencia/images/stories/PDFs/TDs/td_0654.pdf>. Acesso em: 16 de setembro de 2018.

UN HABITAT (2015). Slum Almanac 2015 2016: Tracking Improvement in the Lives of Slum Dweller. Disponível em: <https://unhabitat.org/slum-almanac-2015-2016/>. Acesso em: 15 de abril de 2018.

UNRIC - Centro Regional de Informação das Nações Unidas (s.d.). Relatório das Nações Unidas estima que a população mundial alcance os 9,6 mil milhões em 2050. Disponível em: <https://www.unric.org/pt/actualidade/31160-relatorio-das-nacoes-unidas-estimaque-a-populacao-mundial-alcance-os-96-mil-milhoes-em-2050-^>. Acesso em: 10 de abril de 2018.

# 9. ENTREVISTAS

**Entrevistas 03.01.18**

"É uma prisão domiciliar para ser mais exata. É a palavra certa. Você é obrigada a pagar um monte de coisa que você não tem como, te tiraram da sua casa onde você podia tudo e agora você não pode nada..."

"...antes eu vivia muito bem porque eu não pagava nenhuma conta, dava para sustentar eles todos. Agora eu vim pra cá ou eu sustento eles, ou eu pago conta. Então em susento meus filhos, que é minha obrigação. "

– Joana Darque

"...O condomínio era mais barato, mas eles aumentaram e agora desempregada eu não tenho condições de pagar, ou a gente paga ou a gente come. "

– Joseane Gomes Miranda

**Nome: Geraldo de Lima Filho**
Idade: 50 anos

**Onde você morava antes de vir para este condomínio?**
Eu era de Santa Teresa

**Mora aqui há quanto tempo?**
To morando aqui há 4 anos, vou fazer 5...

**O senhor ganhou por sorteio ou foi reassentamento?**
Acho que foi sorteio...

**Eu vi que alguns moradores já estão sofrendo com as contas, o que o senhor acha de pagar luz, condomínio...?**
Olha, o valor aqui do condomínio é muito caro...Tão cobrando 140 [reais], por que outros lugares por ai são mais baratos, aqui eles tão cobrando muito caro. Olha aqui (abre e fecha a torneira mostrando que está sem água). Eles cortaram até minha água, e não é só o meu, de várias pessoas...Sorte é que eu to pegando água da minha vizinha que mora aqui do meu lado porque ela mora sozinha também...Ai eu pego e encho aqui, pra poder lavar louça, tomar banho...

**As pessoas do seu bloco se relacionam bem?**
Sim, isso ai é bem tranquilo...Um ajudando o outro...

**E as pessoas ficam ali fora ou ficam mais dentro de seus apartamentos?**
Então quando chove cada um fica malocado nas suas casas, ai quando ta o sol tem gente que desce e conversa.

**O senhor sente falta de alguma coisa aqui? Acha que o espaço poderia ser maior?**
Bem, antes, a minha casa era em cima e embaixo, mas agora já me acostumei, mas onde eu morava era grande, mas espaçoso, mas já me acostumei aqui também...

**E quanto a comércio? Padaria, mercado...?**
Tudo Perto. Padaria, mercado, farmácia. Tudo perto.

**E existe algum apartamento que vende comida?**
Tem, tem alguns que vendem biscoito, leite, tipo um mercadinho...

---

**Nome: Joseane Gomes Miranda**
Idade: 37 anos

**Mora aqui há quanto tempo?**
Acho que uns dois anos...

**O que você acha de morar aqui, por exemplo, em relação ao seu apartamento, você gosta?**
Olha, gostar eu gosto...

**E seus filhos, tem onde eles brincarem?**
Olha só la embaixo, mas nem tem onde brincar direito, ai elas vão brincar na rua.

**O que a senhora acha de pagar luz, condomínio, as contas são caras...?**
São muito caras, a gente não paga faz um tempo, e já ta correndo o risco de ficar sem água...

**Sempre foi esse valor?**
Não, o condomínio era mais barato, mas eles aumentaram e agora desempregada eu não tenho condições de pagar, ou a gente paga ou a gente come.

**A convivência com os outros moradores é tranquila?**
Mais ou menos...Tem uns que são tranquilos outros nem tanto. E no bloco quase não vejo, cada um vai direto para suas casas...

---

**Nome: Joana Darque**
Idade: 25 anos

**Onde você morava antes de vir para este condomínio?**
Silvestre.

**Mora aqui há quanto tempo?**
4 anos já.

**O que você acha de morar aqui, por exemplo, em relação ao seu apartamento?**
É uma prisão domiciliar para ser mais exata. É a palavra certa. Você é obrigada a pagar um monte de coisa que você não tem como, te tiraram da sua casa onde você podia tudo e agora você não pode nada, tem que se virar sozinha...se puder ok, se não você perde o direito de tudo. Que nem agora que a gente não pagar os condomínios atrasados , o apartamento vai a leilão, a gente fica aonde? Tiraram nossa casa...
**Você veio por reassentamento ou sorteio?**
Reassentamento. Eu já fui lá na prefeitura reclamar, ele foi até comigo, do valor do condomínio que nos não teríamos condições de pagar e falaram que não podiam fazer nada, que quem define é o sindico. É cento e pouco e tem muita gente aqui que não pode [pagar esse valor]. Eu mesmo não

posso. To gestante, tenho um monte de criança pequena, ou eu pago condomínio ou dou o de comer para eles. Já não tenho mais Bolsa Família, a prefeitura tirou meu Bolsa Familia, sem motivo algum, eles sempre tem uma desculpa mas foi sem motivo algum. Meus filhos passaram tudo direto, mas a desculpa deles foi que eles não frequentavam a escola. Nem isso mais eu tenho [o programa Bolsa Família].

**As pessoas do seu bloco se relacionam bem?**
Sim, a convivência é boa, tem uma única pessoa que se incomoda comigo, mas eu não ligo.

**Tem lugar para as crianças brincarem, ali fora talvez..?**
Não deixo...Tem muita criança largada, sempre da muita confusão, então eles só brincam dentro de casa. Ou é dentro de casa ou é muito longe daqui.

**E o salão de festa, funciona, as pessoas usam com frequência?**
Funciona pra quem paga né? Quem paga o condomínio pode usar a vontade, se não paga condomínio precisa pagar um valor para poder usar.

**Eles já cortaram a água do seu apartamento?**
Já. Tiraram e colocaram, até hoje eu não descobri porque...Eu creio que por causa de uma colega que foi lá,e ai colocaram o dela, e ela deve ter dado o meu nome e colocaram a minha [água] de volta..Porque eu não sei como voltou. Agora quem não paga o condomínio não tem água...

**Você pensa em vender esse apartamento?**
Bem que eu queria, mas com um monte de dívida não tem como vender...Até mesmo porque a prefeitura falou que a gente não podia vender...

**A prefeitura as vezes vem fiscalizar? Ve por exemplo, se é o mesmo dono...?**
Eles estão sempre avisando que vão vir...Então uma hora dessas eles devem aparecer...A gente fica aqui e é um cárcere, você é obrigada a ficar nesse lugar sem ter condições de pagar nada, e eles não dão uma solução. É tanta coisa para pagar, se não fosse, eu acho que dava pra viver tranquilo...já morava num lugar porque não tinha condições e ai eles forçaram a aceitar morar aqui. Eu não queria apartamento, eles me deram um contato dizendo que era casa. Eu tenho muita criança, é um apartamento pequeno, com sete crianças, como que eu vou ficar me virando? Estou gestante, sem poder trabalhar, não tenho bolsa família e antes eu vivia muito bem porque eu não pagava nenhuma conta, dava para sustentar eles todos. Agora eu vim pra cá ou eu sustento eles, ou eu pago conta. Então em susento meus filhos, que é minha obrigação.

## Entrevistas 22.08.18

" Esse tipo de condomínio (MCMV) tem um valor de 50,60 reais... entendeu? Esse aqui ta esse absurdo porque é máfia, é a máfia. Aí fica assim, porque ninguém pode reclamar nada...isso é um absurdo, são 200 reais."

"... Nós não temos direito a nada, não temos direito a salão de festas, não temos direito a estacionamento aqui, enfim nós não temos direito a nada, só pagar. Ta um absurdo, e vai por aí, muitas coisas, mato ta crescendo, quer dizer, não tem ninguém pra manutenção... E falei com ele esses dias, "Davi, o mato ta crescendo tem que cortar", ele me disse: "Não quero nem saber."

– Leonildo

**Nome: Joana Angélica da Conceição**
Idade: 62 anos

**Onde você morava antes de vir para este condomínio?**
Eu vim da tijuca, morava na tijuca, na rua são francisco Xavier.

**Mora aqui há quanto tempo?**
To morando aqui há 3 anos...

**A senhora gosta de morar aqui? Sente falta de onde morava anteriormente?**
Olha, sinto falta de onde eu morava sim mas eu gosto daqui, acho tranquilo, fora quando tem uns pipoco ai em cima mas não é nada aqui embaixo, mas não tem um lugar no Rio de Janeiro que não tenha né?...é tranquila

**E como é a convivência com os outros moradores?**
É tranquila, eu não sou aquela pessoa, nem eu nem a moça que mora comigo aqui, não temos problema de... nós nos damos com todos, bom dia, boa tarde mas não vivemos na casa de ninguém nem ninguém aqui em casa...

**O que a senhora acha de pagar luz, condomínio, as contas são caras...?**
A luz é aquilo, você sabe, a Light aumenta sempre a luz né? Mas é tranquilo

**Eu vi que alguns moradores estavam tendo problemas com água, porque não estavam conseguindo pagar, a senhora teve algum problema desse tipo?**
Não, nos aqui não, geralmente quem teve corte de água era pessoas que não tavam pagando.

**Entendi. Moram só vocês duas aqui?**
Eu, ela e o neto dela

**Vocês acham bom o tamanho do apartamento?**
Sim, porque só moramos nós três.

---

**Nome: Leonildo**

**Eu conversei com o senhor há um tempo atrás, o senhor está lembrado?**
Sim
**Naquele momento ainda não haviam pavimentado a quadra esportiva nem colocado essa grade em torno do salão de festas. O senhor sabe que que aconteceu?**
A quadra foi a prefeitura, pavimentou, falou que ia voltar para terminar de colocar a rede em volto mais ainda não veio. O salão de festa agora eles tão cobrando 80 reais para usar. Nós não temos direito a nada, não temos direito a salão de festas, não temos direito a estacionamento aqui, enfim nós não temos direito a nada, só pagar. Ta um absurdo, e vai por aí, muitas coisas, mato ta crescendo, quer dizer, não tem ninguém pra manutenção... E falei com ele esses dias, Davi o mato ta crescendo tem que cortar, ele me disse: Não quero nem saber.

**Ele é o sindico?**
Ele é o sindico mas tem uns outros auxiliares que não são...sabe?

**Esse sindico foi escolhido por vocês?**
Menina, eles fizeram uma palhaçada o mês passado, tem uns caras que são assim.. do morro... que é da mesma panelinha dele, ai marcou uma assembléia lá na quadra da Estácio de Sá, quer dizer o certo era ter feito aqui né, foram vinte, quer dizer vinte moradores, quase ninguém. Ai la eles votaram nas contas daqui, foi aprovada do passado, a desse ano, foi aprovado a permanência do síndico, e o valor do condomínio, tudo isso com essas vinte pessoas.

**E foi assim que o valor do condomínio foi elevado?**
Sim, foi de 140 reais que já tava alto pra 200.

**E teve alguma justificativa para esse aumento de 60 reais?**
Olha o problema é o seguinte, não tem nenhuma justificativa, nenhuma. Esse tipo de condomínio (MCMV) tem um valor de 50,60 reais... entendeu? Esse aqui ta esse absurdo porque é máfia, é a máfia.. Aí fica assim, porque ninguém pode reclamar nada...Isso é um absurdo, são 200 reais.

**Os outros moradores reclamam desse valor de 200 reais de condomínio?**
Pra quem que vão reclamar? Só para Deus... Nós não sabemos a quem recorrer, ultimamente...

**O senhor sente falta de morar no Pavão- Pavãozinho?**
Eu to morrendo de saudades de lá, lá a gente não paga luz, lá a gente não paga gás, lá a gente não paga condomínio, nem água entendeu? Embora de alguns problemas, demorar um ou dois dias pra consertar mas conserta. Aqui não, a gente paga tudo isso e fica essa confusão....Tinha muito gente que não tava pagando o condomínio, que que eles fizeram, foram cortar a água de quem não paga o condomínio, muitas famílias ai, coitadas, sofreram com essa história...Esses homens pegam o dinheiro todo do condomínio, não fazem nada, ninguém sabe para onde vai...

---

**Nome: Cristiane da Conceição**

**Mora aqui há quanto tempo?**
To morando aqui faz quase 3 anos...

**Onde você morava antes de vir para este condomínio?**
Olha, uma história longa, eu era mulher de porteiro e morei vinte anos em Ipanema, ai depois que eu separei vim pra cá

**E a senhora se inscreveu pelo CADÚNICO e foi sorteada?**
Não, esse apartamento não é meu é alugado.

**E a senhora montou esse comércio há muito tempo?**
Não... desde abril

**E as pessoas vem aqui com frequência?**
Com frequência, porque eu vou te explicar. Porque aqui perto se você for ai fora você não ve nada por perto, o único supermercado que tem aqui é o Prix, fica longe, ai por exemplo as pessoas pra ir lá comprar um quilo de açúcar que custa dois reais preferem vir aqui. Mas é assim, é mais uma emergência. Não é nada que as pessoas vêm fazer compra, é mais quando não querem andar, não querem ir até lá, querem algo mais rápido.

**A senhora se incomoda se eu tirar uma foto?**
Não, mas olha só, é seu trabalho isso mesmo? Porque assim, muitas pessoas ficam falando que isso é ilegal, que a Caixa Econômica na hora que descobrir pode expulsar mas se você for por na ponta do lápis quantos Minha Casa Minha Vida tem nesse Brasil, quantas pessoas que moram nessas residências vivem, tão vivendo porque conseguiu inventar algo para vender, no entanto aqui tem, lá do outro lado (do conjunto) também tem, entendeu?

**O que a senhora acha que falta aqui?**
O que que ta faltando aqui? Aqui tem muita criança... Precisava de mais.... Alguma coisa ligada a criatividade, algo mais relacionado a crianças, para que conseguissem brincar. Precisava que o governo colocasse dentro do Minha Casa Minha Vida tivessem mais planos em relação a crianças, tem muita criança desocupada. Por exemplo, no morro do Cantagalo, tem o Criança Esperança. A dificuldade das pessoas aqui é muito grande, são pessoas humildes mesmo...

**E a senhora acha o preço do condomínio muito alto (200 reais)?**
Ah ta alto né, ta muito alto, mas isso aqui é Minha Casa Minha Vida né... que que a gente pode fazer?

## Entrevistas a 26.12.17

"Mas não é vender, é passar, porque para vender tem que ter autorização da Caixa... E a Caixa nunca autorizou ninguém a vender...Então a gente faz ai uma ´breganha´ vamos dizer assim..."

- Leonildo Noberto da Silva

"É que aqui não tem a diversão toda que tem lá... Lá tem o morro todo pra andar, correr, lá tem um campo, e lá ninguém estraga nada. Aqui não..."

– Cauane Tavares,12 anos

**Nome: Benedita da Silva**

Idade: 42 anos

**Onde você morava antes de vir para este condomínio?**
Belforoxo

**Mora aqui há quanto tempo?**
3 anos

**O que você acha de morar aqui, por exemplo, em relação ao seu apartamento?**
Muito bom...tudo arrumado, é assim, nos temos que cuidar né? O meu apartamento é muito bom e o bloco também. As pessoas são tranquilas...

**As pessoas do seu bloco se relacionam bem?**
Sim, mas é assim bom dia, boa tarde, a gente quase não se vê... Não são vizinhos íntimos, a gente não frequenta a casa do outro mas são bons vizinhos...

**Tem lugar para as crianças brincarem?**
Então tem... Mas eu não confia por conta dos tiros, eu fico com medo...mas as crianças brincam, eu que tenho certo medo. Aqui o nosso condomínio não é tão ruim, eu não vejo nada de errado...

---

**Nome: Leonildo Noberto da Silva**
Idade: 72 anos

**Onde você morava antes de vir para este condomínio?**
Eu vim de Santa Cruz da Serra

**Mora aqui há quanto tempo?**
Desde o começo, foi em 2014 mais ou menos, tem uns 3 anos...

**Foi por sorteio que o senhor ganhou seu apartamento?**
Não, não, eu comprei de segundos...de outra pessoa...

**Você paga prestações...?**

Não, eu não pago prestações... o meu é assentamento...

**O que você acha de morar aqui, por exemplo, em relação ao seu apartamento, o senhor gosta?**
Olha, gostar eu gosto... mas é muito pequeno. Eu to aqui já há dois anos e meio, mas é muito pequeno, to querendo ir embora, para outro canto....Mas não na favela, porque na favela eu não vou. Não é que eu seja melhor de quem mora lá, porque quem mora lá as vezes vive uma vida melhor que a minha, mas eu não gosto do morro, de gente muito mais pobre do que eu...

**As pessoas do seu bloco se relacionam bem?**
Sim, a convivência é excelente, todo mundo vive bem, vive numa boa, não há discussão, não há briga. Mas eu quero sair por que o apartamento é pequeno.

**Fora isso, o senhor sente falta de algum comércio, algo assim...?**
Olha com certeza, aqui já devia ter uma padaria uma farmácia, pelo menos aqui no começo, já não digo um comércio grande, mas pelo menos um supermercado pequeno que desse pra suprir aqui, por que aqui tem essa clinica aqui, mas isso e nada é a mesma coisa, é o mesmo que estar eu e você conversando... Não tem nada...Não aparece médico nenhum...

**E os moradores usam esse espaço aqui de fora, ou não muito?**
Só homem, já idoso como eu... a rapaziada vive mais escondida não sei por que.. as vezes tem uns dois ou três rapazes mas não significa nada... Eu já estou saindo

**E é fácil para o senhor vender esse apartamento aqui?**
Eu não sei por que eu nunca vendi... Mas não é vender, é passar, porque para vender tem que ter autorização da caixa... E a caixa nunca autorizou ninguém a vender...Então a gente faz ai uma ´breganha´ vamos dizer assim...

---

**Nome: Maria Lola Ferreira**
Idade: 37 anos

**Onde você morava antes de vir para este condomínio?**
Bom Sucesso

**Mora aqui há quanto tempo?**
3 anos

**O que você acha de morar aqui, por exemplo, em relação ao seu apartamento?**
É tudo tranquilo, o apartamento é muito espaçoso, e tudo funciona direitinho...

**As pessoas do seu bloco se relacionam bem?**
Sim, a convivência é boa, pelo menos no meu bloco é boa. Mas é muito grande isso aqui, então a gente conhece poucas pessoas, é somente bom dia, boa tarde...

**Tem lugar para as crianças brincarem?**
Tem essa rua, tinha ali o parquinho, mas acabaram com ele, não lembro o que aconteceu...

---

**Nome: Cauane Tavares**
Idade: 12 anos

**Você gosta de morar aqui?**
Sim

**E tem lugar pra brincar aqui?**
Mais ou menos. Aqui a gente brinca de pique esconde, mas o campo ta horrível não da pra jogar bola nem fazer nada...

**E o parquinho que tinha aqui?**
Sim mas os adolescentes vieram e ficaram quebrando... Eles ficam se pendurando nessas redes e ai caiu tudo, também querem quebrar aquele muro porque cai pipa lá...ontem o cara da segurança veio aqui..

**E ai...?**
E ai que ele não deixou a gente jogar bolinha de gude...Porque os meninos ainda usam, mas eles mais quebram do que brincam...

**Você brinca nesses espaços entre os blocos?**
Sim, mas eu fico mais pela rua brincando... Só que passa muito carro e ai estraga nossa brincadeira...

**E o salão de festa?**
Os meninos ficam jogando bola ali, ai já tão quebrando, eles entram pra beber água

**Você gosta do seu apartamento?**
Eu gosto, eu tenho meu quarto e minha avo tem o dela...

**Você veio da onde?**
Eu vim do morro de São Carlos

**Já mora aqui faz muito tempo?**
Faz três anos...

**E qual é a maior diferença entre morar aqui e no morro?**
É que aqui não tem a diversão toda que tem lá... Lá tem o morro todo pra andar correr, lá tem um campo, e lá ninguém estraga nada. Aqui não. Aqui é fechado, são os outros que colocam ordem.

**Tem alguém que manda aqui dentro?**
Tem... O dono do Morro...nesses prédios todos

**E ele vem ver como estão as coisas?**
Não... O segurança dele que vem...

**A polícia vem também?**
Quase nunca.. mas vem por que tem muita boca de fumo.

**Dentro dos blocos?**
Aham..tem em vários lugares, mas a principal é lá atrás...se você quiser eu te levo lá.

## Entrevistas a 20.12.17

"Não, não foi bem isso não, é porque sabe que que acontece, veja bem, não é generalizando, mas as crianças que vieram da favela e os adultos também, trouxeram as favelas nas costas..."

"... Ai teve gente vendendo por 20 mil um apartamento desse, é isso o que me revolta. Vende e volta pro morro."

– Telmo Costa da Silva

**Nome: Brenda Fernandes**
Idade: 22 anos

**Onde você morava antes de vir para este condomínio?**
Penha.

**Mora aqui há quanto tempo?**
2 Meses

**Quantas pessoas moram aqui com você?**
Sou eu, meu esposo e meu filho.

**O seu apartamento aqui é bom para o tamanho da sua família?**
Sim, são dois quartos né, sala, cozinha e banheiro.

**Existe alguma área de uso comum? Lazer, recreio etc...?**
Eu moro aqui há pouco tempo...Nunca participei de nada não, de nenhum lugar aqui, até porque eu nem conheço lá atrás...Só conheço só aquele parquezinho ali, aquele campinho ali né e sei que ali atrás, mas nunca fui também, tem uma área de festa...mas também nunca fui.

**Já teve algum problema construtivo? Umidade, infiltração...?**
Não...nada disso.

**Tem algum tipo de comércio aqui por perto ou aqui dentro?**
Não tem. Pra ir no mercado aqui é uma tristeza porque é muito longe. O Guanabara aqui só na Tijuca, a gente ta na Estácio né, mais ou menos uma meia hora daqui pra la.

**Sente/Vê algum tipo de violência?**
Nunca presenciei, as vezes eu vejo umas brigas de marido batendo em mulher, mas é tudo familiar.

**Existe uma organização de condomínio, algum sindico...?**
Tem, qualquer coisa você pode falar.... dia de domingo a moça tava usando a maquita, o sindico passou, já escutou o barulho e pediu pra desligar, entedeu? É bem respeitada essa situação de morador, não tenho o que reclamar disso não.
**Tem umas regras então?**
Tem. A questão de barulho, é até certo horário acho que é só até as cinco e depois não pode mais. Sábado é até duas horas e domingo não pode.

**Nome: Liliane Lima**
Idade: 31 anos

**Onde você morava antes de vir para este condomínio?**
Santo Cristo

**Mora aqui há quanto tempo?**
1ano

**Quantas pessoas moram aqui com você?**
Três,eu minha filha, e minha mãe.

**O seu apartamento aqui é bom para o tamanho da sua família?**
Sim, só somos três.

**Existe alguma área de uso comum? Lazer, recreio etc...?**
Não, só tem uma quadra de futebol que ta toda destruída.

**Já teve algum problema construtivo? Umidade, infiltração...?**
Tem...Piso que solta todo, o vaso, o banheiro que entope, a pia que quebra.

**Possui problemas com a vizinhança?**
Eu não, mas tem alguns, de vizinho com vizinho.

**Você tem famílias, amigos que moram aqui?**
Tenho.

**Existiu algum tipo de trabalho social desde que você mora aqui?**
Não.

**Satisfação quanto a moradia, ao apartamento?**
Quanto ao apartamento é bom. Mas o resto é péssimo, muito problema. Vão cortar nossa água porque tá o pagamento atrasado. Tem que pagar salão de festa, paga tudo.

**Tem desejo de mudar de imóvel?**
Sim.
**Enfrenta algum problema do dia a dia por morar aqui?**
Sim, as contas que eles botam pra gente pagar...

---

**Nome: Willian Azevedo**
Idade: 26 anos

**Onde você morava antes de vir para este condomínio?**
Botafogo

**Mora aqui há quanto tempo?**
4 Meses

**Você Trabalha? Possui alguma ocupação?**
Hoje eu sou autônomo, trabalho com o uber

**O seu apartamento aqui é bom para o tamanho então?**
Sim, pra dividir com mais uma pessoa é bom.
**Já teve algum problema construtivo? Umidade, infiltração...?**

No meu apartamento não, é todo reformado, ta direitinho, banheiro todo composto, porque assim esses apartamentos são aquele padrão né, aquela pia feia... o meu reformaram todo antes, porque outro amigo meu que morava aqui, e agora eu alugo.

**Você tem famílias, amigos que moram aqui?**
Não. Só o meu amigo que divide apartamento comigo.

---

**Nome: Larissa Cristina**
Idade: 21 anos

**Onde você morava antes de vir para este condomínio?**
Realengo

**Mora aqui há quanto tempo?**
Vai fazer cinco anos.
**Quantas pessoas moram aqui com você?**
Sou eu, minha filha, meu pai e minha mãe

**O seu apartamento aqui é bom para o tamanho da sua família?**
Não, fica apertado

**Vocês utilizam as áreas de lazer?**
Não, na verdade só tem um campo que um dia foi um campo...

**O que aconteceu com esse campo de futebol?**
Então ele ficou ruim e depois ninguém mais consertou...era pavimentado, tudo fechado, ai teve um entupimento ali do esgoto ai foi tirando tudo, por fim acabou a grade e só restou essa porcaria. Tinha um parquinho, mas acabou tudo também.

**Tem algum tipo de comércio aqui por perto ou aqui dentro?**
Não tem, mas tem uma padaria aqui em frente e também tem o padeiro que passa aqui,tem vários apartamentos que abriu mercearia aqui dentro. Tem gente que só usa um quarto então o outro quarto fez tipo um mercadinho.

**Existiu algum tipo de trabalho social desde que você mora aqui?**
Então teve uns negócios de dentista, identidade, óculos, mas depois não teve mais nada. Isso tudo foi lá fora na praça. Depois não teve mais nada.

**Você gosta da moradia, do apartamento?**
Pra mim é horrível, tudo fica longe, em relação a onde eu morava era bem melhor. Tudo era mais perto

**Então tem desejo de mudar de imóvel?**
Sim, muito, vontade de voltar para lá.

---

**Nome: Telmo Costa da Silva**
Idade: 52 anos

**Onde você morava antes de vir para este condomínio?**
Pavãozinho.
**Quantas pessoas moram aqui com você?**

Eu por enquanto estou só, minha família foi embora para o Rio Grande do Norte, por enquanto estou só.

**O seu apartamento aqui é bom?**
Olha, pra mim tá ótimo.

**A área de lazer é só aquela quadra que ta lá...?**
É, se bem que aquilo ali era bonitinho sabe?

**Me falaram que foi devido um problema de encanamento...**
Não, não foi bem isso não, é porque sabe que que acontece, veja bem, não é generalizando, mas as crianças que vieram da favela e os adultos também, trouxeram as favelas nas costas. Quer dizer, tudo que eles veem, eles devoram. Aqui antigamente tinha uns hidrantes, uns negócios para molhar, eles chegaram aqui e acabaram com tudo. Acabaram com um campinho que tinha balanço, escorrega...

**Mas venderam esses balanços...?**
Eu não sei nem o que houve, mas quebraram tudo lá e não sobrou nada.

**Já teve algum problema construtivo? Umidade, infiltração...?**
Não...lá no meu não tem não. Esses prédios aqui até que foram bem-feitos, tem tantos ai ne... Não falta luz, não falta água... tem esses problemas de gente que não gosta de pagar né, ai reclama.. Não é não gostar, é não ter costume de pagar né, eles vieram do morro...Mas a Light não perdoa, o gás também. Mas acham que não tem que pagar nada ai vão a luta né...

**Tem algum tipo de comércio aqui por perto ou aqui dentro?**
Olha tem uma padaria ali que é uma negação, melhor dizer que não tem. Uma coisa pequena que não faz nada que preste, pra o tanto de gente que tem aqui era pra ter uma padaria boa e um mercado bom, mas não tem, tudo é longe.

**O senhor gosta do seu apartamento aqui?**
Olha pro meu gosto ta100%. Primeiro que la onde eu morava era muito alto, quase mais alto que a igreja da Penha, até chegar la, e agora depois de ter feito a cirurgia do pé não tenho condições de subir lá. E quanto a limpeza, aqui ta sempre limpinho.

**Tem desejo de mudar de imóvel?**
Não.Mas penso em vender e ir para o Rio Grande do Norte, por que la tem minha família toda e cuidar de mim, aí eu penso

**Tem muita gente que vende apartamento aqui? Coloca para vender por 20, 40 mil?**
20 mil? Aqui tão querendo 150 mil no apartamento. Agora ta parado, mas no inicio quando era 100 mil reais venderam muito. Aqui desde a inauguração pessoal veio da favela, não tão acostumado a pagar nada. Ai teve gente vendendo por 20 mil um apartamento desse, é isso o que me revolta. Vende e volta pro morro. Ai quando for daqui a um tempo a imprensa vai la e fala: olha mas o pessoal ta morando em condição sub-humana o culpado é o prefeito é o governador...Eu acho que tinha que ver melhor... Porque falam que vão fiscalizar e não veem, alias ninguém mais quer saber do Rio de Janeiro.
**Nome: Maria Eduarda Gomes**
Idade: 22 anos

**Onde você morava antes de vir para este condomínio?**
Morava aqui atrás na favela do Morro de São Carlos

**Você mora aqui faz um tempo?**
Não me mudem tem três meses
**E você gosta de morar aqui?**
Gosto, aqui tem luz, água, eletricidade, lá no morro as vezes não tinha isso.

**Você ganhou o apartamento por sorteio?**
Não, na verdade eu estou morando de aluguel, tem muita gente aqui que aluga, meus irmãos se mudaram junto comigo e também pagam o aluguel. Tem muita gente que aluga ou vende, eu aluguei faz pouco tempo.

---

**Nome: Sonia Pereira**
Idade: 44 anos

**Sonia você já mora aqui faz muito tempo?**
Tem 4 anos já, vim faz um tempo, esse apartamento é meu mesmo, ganhei por sorteio.

**A senhora gosta de morar aqui?**
Gostar eu gosto, mas as contas tão muito caras, ainda bem que eu não cozinho muito e não uso muito o gás, mas tem água e luz né? A gente fica com medo de ficar sem.. porque se não pagar eles cortam.. Já cortaram a minha agua e de outros ai e a gente ficou um tempão sem.

**Como a senhora faz quando tem esses cortes de água, gás, etc...?**
Vai la naquela ouvidora, alguma coisa assim, fica na praça maua, tem um juiz que assina alguns papéis e depois volta...