



**UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DO RIO DE JANEIRO
INSTITUTO DE CIENCIAS SOCIAIS APLICADAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO
TERRITORIAL E POLÍTICAS PÚBLICAS - PPGDT**

Dissertação

**PMCMV em Campo Grande – RJ: Um Estudo sobre os Padrões de
Inserção Urbana e seus Condicionantes Socioespaciais**

NAILDO REIS YRIGOYEN

**Seropédica
2018**



**UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DO RIO DE JANEIRO
INSTITUTO DE CIÊNCIAS HUMANAS E SOCIAIS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO
TERRITORIAL E POLÍTICAS PÚBLICAS - PPGDT**

**PMCMV em Campo Grande – RJ: Um Estudo sobre os Padrões de
Inserção Urbana e seus Condicionantes Socioespaciais**

NAILDO REIS YRIGOYEN

Sob a orientação da Professora

LÚCIA HELENA PEREIRA DA SILVA

Dissertação submetida como requisito parcial para obtenção do grau de **Mestre em Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas**, no Curso de Pós-Graduação em Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas, Área de Concentração em Desenvolvimento Regional e Políticas Públicas.

**Seropédica, RJ
Maio de 2018**

Ficha Catalográfica

Y88p

Yrigoyen, Naildo Reis, 1970

PMCMV em Campo Grande - RJ: um estudo sobre os padrões de inserção urbana e seus condicionantes socioespaciais / Naildo Reis Yrigoyen. - 2018. 150 f.: il.

Orientadora: Lúcia Helena Pereira da Silva. Dissertação (Mestrado). -- Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro, Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas, 2018.

1. PMCMV. 2. Periferização. 3. Território. 4. Campo Grande - RJ. I. Silva, Lúcia Helena Pereira da, 1963-, orient. II Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro. Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas III. Título.

UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DO RIO DE JANEIRO
INSTITUTO DE CIENCIAS SOCIAIS APLICADAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM
DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL E POLÍTICAS PÚBLICAS

NAILDO REIS YRIGOYEN

Dissertação submetida como requisito parcial para obtenção do grau de **Mestre em Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas**, no Curso de Pós-Graduação em Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas, Área de Concentração em Desenvolvimento Regional e Políticas Públicas.

DISSERTAÇÃO APROVADA EM ____/____/____

Prof.^a Dr.^a Lucia Helena Pereira da Silva (PPGDT/UFRRJ)

Prof.^a Dr.^a Denise de Alcantara Pereira (PPGDT/UFRRJ)

Prof.^o Dr. Leonardo Soares dos Santos (UFF)

Dedico este trabalho à minha família, que com seu apoio possibilitou a realização deste projeto de vida.

AGRADECIMENTOS

Aos meus gestores da Caixa Econômica Federal, Luiz Carlos Ribeiro Garcia e Marta de Almeida Duarte, pela compreensão das minhas ausências parciais em função do compromisso em cursar as disciplinas do mestrado.

Aos professores e técnicos administrativos do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas.

À professora Lúcia pela paciência, dedicação e a sua inestimável orientação.

Ao meu filho Caio Augusto, por fazer parte da minha história.

À minha esposa, Cláudia Christina Sobrinho do Nascimento pelo seu apoio e compreensão.

RESUMO

Esse trabalho tem como objeto de estudo a análise do padrão de inserção urbana de três empreendimentos contíguos enquadrados na Faixa 1 do PMCMV, os condomínios Ferrara, Terni e Treviso, caracterizados como Habitação de Interesse Social, no bairro de Campo Grande, na Zona Oeste da cidade do Rio de Janeiro. A inserção destes empreendimentos na Estrada dos Caboclos corrobora com a leitura do PMCMV como instrumento de indução de novas periferias ou a consolidação das periferias já existentes. Neste sentido, o presente trabalho buscou analisar a qualidade desta inserção e como foi reproduzido no bairro de Campo Grande mais um episódio, que define uma longa história de injustiças e desigualdades inerentes a construção das cidades brasileiras e que aprofundou, ainda mais, as diferenças sócio-espaciais no território Campograndense.

Palavras Chaves: PMCMV, Periferização, Território, Campo Grande - RJ

ABSTRACT

The objective of this study is to analyze the urban insertion pattern of three contiguous housing developments within the PMCMV group 1, Ferrara, Terni and Treviso condominiums, characterized as Housing of Social Interest in the Campo Grande neighborhood, in the West Zone of the city from Rio de Janeiro. The insertion of these projects on Estrada dos Caboclos corroborates with the reading of the PMCMV as an instrument to induce new peripheries or the consolidation of existing peripheries. In this sense, the present work sought to analyze the quality of this insertion and how the was episode reproduced in the neighborhood of Campo Grande, which defines a long history of injustices and inequalities inherent in the construction of Brazilian cities, and which further deepened socio-spatial differences in territory of Campo Grande.

Keywords: PMCMV, Periferization, Territory, Campo Grande – RJ

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Mapa da XVIII RA de Campo Grande	23
Figura 2: Macrozonas de Ocupação - Cidade do Rio de Janeiro	25
Figura 3: Áreas de Planejamento da Cidade do Rio de Janeiro	26
Figura 4: XVIII RA Campo Grande	29
Figura 5: Terminais de transporte coletivo no bairro de Campo Grande	31
Figura 6: Diagrama dos Ramais Ferroviários de Santa Cruz e Japeri	32
Figura 7: IDS por RA – Cidade do Rio de Janeiro – Censo 2000 – 2010	40
Figura 8: Mapa da Divisão das Centralidades por Agrupamentos	45
Figura 9: Foto do Movimento de Consumidores no Calçadão de Campo Grande	47
Figura 10: Mapa da área central de Campo Grande com a localização do Calçadão	48
Figura 11: Bairros contemplados pelo Rio Cidade I e II	49
Figura 12: Zoneamento PEU Campo Grande	55
Figura 13: Mapa dos eixos Mendanha – Posse - Monteiro – Cachamorra	58
Figura 14: Desenho institucional do Sistema Nacional de Habitação	65
Figura 15: Fotos dos Condomínios do PMCMV Faixa I em Senador Camará	82
Figura 16: Mapa da localização dos empreendimentos na AP 5.1 – Bangu	83
Figura 17: Mapa da localização dos empreendimentos na AP 5.3 – Santa Cruz	84
Figura 18: Condomínios do PMCMV I em Paciência - Estrada do Campinho	85
Figura 19: Mapa da concentração do PMCMV Faixa 1 em Paciência	86
Figura 20: Foto dos Condomínios Localizados em Santa Cruz – Av.: Padre Guilherme Decaminada	87
Figura 21: Foto dos Condomínios do PMCMV Faixa I e II em Santa Cruz – Av.: Padre Guilherme Decaminada	88
Figura 22: Condomínios do PMCMV Faixa 1 Santa Cruz – Estrada dos Palmares	89
Figura 23: Condomínios do PMCMV Faixa 1 Santa Cruz – Estrada do Aterrado do Leme	90
Figura 24: Mapa da Concentração dos Empreendimentos no Bairro de Santa Cruz	90
Figura 25: Mapa da localização do PMCMV na AP 5.4 – Guaratiba	91
Figura 26: Mapa da localização dos empreendimentos na AP 4.1 - Jacarepaguá e 4.2- Barra da Tijuca	92
Figura 27: Mapa do PMCMV Faixa 1 na AP 4.1 – Jacarepaguá	93
Figura 28: Localização dos empreendimentos do PMCMV na RA Campo Grande	99
Figura 29: Planta baixa das unidades do condomínio Terni	102
Figura 30: Planta baixa – Unidade para Pessoas com Necessidades Especiais	103
Figura 31: Fotos das Portarias dos condomínios na Estrada dos Caboclos	104
Figura 32: Localização dos Empreendimentos imobiliários na estrada da Cachamorra e dos Condomínios do PMCMV faixa 1 na Estrada dos Caboclos	108
Figura 33: Fotos do Condomínio Fazenda Montenegro	109
Figura 34: Fotos do Condomínio Golden Garden	110
Figura 35: Fotos do condomínio Golden Village	111
Figura 36: Fotos do condomínio Life Resort Campo Grande	112
Figura 37: Ilustração de venda dos Condomínios Contemporâneos I e II	113
Figura 38: Fotos dos Condomínios Contemporâneos I e II	114
Figura 39: Mapa demonstrativo das vantagens locais do Parque Ville	115
Figura 40: Stand de Venda e terreno das futuras instalações do Parque Ville Campo Grande	116

Figura 41: Foto do Campo Grande Office Mall	118
Figura 42: Foto do Terni	121
Figura 43: Foto do Ferrara, no fundo o Condomínio Life Resort Campo Grande	122
Figura 44: Foto do Treviso	122
Figura 45: Mapa das escolas frequentadas pelas crianças dos condomínios Ferrara, Terni e Treviso	123
Figura 46: Depósito de lixo ao longo de um trecho da Estrada dos Caboclos	126
Figura 47: Foto de Localização da Empresa de Mineração Pena Branca e dos Condomínios do PMCMV Faixa 1 na Estrada dos Caboclos	128
Figura 48: Foto do Portão Principal da empresa de Mineração Pena Branca	129

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: População, Extensão Territorial e Densidade Demográfica na XVIII RA Campo Grande	27
Tabela 2: Distribuição das Unidades de Educação Municipal na RA Campo Grande	28
Tabela 3: Distribuição das Unidades de saúde da Prefeitura do Rio de Janeiro no Bairro de Campo Grande	30
Tabela 4: IDS por RA – Município do Rio de Janeiro- Censo 2000 - 2010	39
Tabela 5: IDS da RA Campo Grande- Censo 2000	39
Tabela 6: IDS da RA de Campo Grande- Censo 2000 – 2010	41
Tabela 7: Parâmetros de Ocupação e Parcelamento	56
Tabela 8: Etapas do PMCMV com as respectivas faixas de renda	73
Tabela 9: Distribuição das unidades habitacionais por faixas de renda entregues do PMCMV no Estado e na Cidade do Rio de Janeiro	77

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Regiões Administrativa e Bairros da AP 5	26
Quadro 2: Centralidades da Região Metropolitana do Rio de Janeiro	44
Quadro 3: Logradouros com alterações de ICS em Campo Grande	57
Quadro 4 - Síntese da tipologia de municípios adotada no PlanHab	70
Quadro 5: Empreendimentos do PMCMV - Faixa 1 na RA Campo Grande	95
Quadro 6: Empreendimentos do PMCMV - Faixa 2 na RA campo Grande	96
Quadro 7: Empreendimentos do PMCMV - Faixa 3 na RA Campo Grande	98
Quadro 8: Linhas de ônibus na Estrada da Cachamorra	117
Quadro 9: Financiadores do PMDB na Campanha Municipal de 2012	134

LISTA DE ABREVIACÕES, SIGLAS OU SÍMBOLOS

AP - Área de Planejamento
BNH - Banco Nacional de Habitação
BRT - *Bus Rapid Transit*
CEF - Caixa Econômica Federal
CGFGTS – Conselho Gestor do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
CGFNHIS – Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse social
CIEP - Centro Integrado de Educação Pública
FAR - Fundo de Arrendamento Residencial
FDS - Fundo de Desenvolvimento Social
FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FJP - Fundação João Pinheiro
FNHIS - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
FNRU – Fórum Nacional de Reforma Urbana
HIS - Habitação de Interesse Social
IDH - Índice de Desenvolvimento Humano
IDS - Índice de Desenvolvimento Social
IETS - Instituto de Estudos do Trabalho e Sociedade
OGU - Orçamento Geral da União
PAC - Programa de Aceleração do Crescimento
PAR - Programa de Arrendamento Residencial
PEC I - Plano Estratégico I
PEC II – Plano Estratégico II
PEU- Plano de Estruturação Urbana
PlanHab - Plano Nacional de Habitação
PLHIS - Planos Locais de Habitação de Interesse Social
PMCMV - Programa Minha Casa Minha Vida
PMDB - Partido do Movimento Democrático Brasileiro
PNDU – Política Nacional de Desenvolvimento Urbano
PNH – Política Nacional de Habitação
PNHR - Programa Nacional de Habitação Rural
PNHU - Programa Nacional de Habitação Urbana
PT - Partido dos Trabalhadores
RA - Região Administrativa
RMRJ - Região Metropolitana do Rio de Janeiro
SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SEEDUC - Secretária Estadual de Educação
SFH - Sistema Financeiro de Habitação
SHM - Sistema de Habitação de Mercado
SME - Secretária Municipal de Educação
SMH - Secretária Municipal de Habitação
SMS - Secretária Municipal de Saúde
SNCH - Sistema Nacional de Cadastro Habitacional
SNH - Secretária Nacional de Habitação
SNHIS - Secretária Nacional de Habitação de Interesse Social
UPA - Unidade de Pronto Atendimento

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	14
Capítulo I CAMPO GRANDE: CENTRALIDADE NA PERIFERIA	23
1.1 - Transformações Urbana da Região de Campo Grande	34
1.2 - População e Vulnerabilidade Social	38
1.3 - Espaço, Expansão e Reestruturação Urbana	46
1.3.1 - Rio Cidade Campo Grande	48
1.3.2 - PEU de Campo Grande	52
Capítulo II PMCMV EM CAMPO GRANDE	62
2.1 - O Plano e a sua Origem	62
2.2 - Etapas de Implementação do PMCMV	73
2.3 - A Definição dos Beneficiários	74
2.4 - O PMCMV no Município do Rio de Janeiro	76
2.5 - O PMCMV e a Zona Oeste da Cidade do Rio de Janeiro	81
2.6 - PMCMV na XVIII Região Administrativa de Campo Grande	94
Capítulo III OS CONDOMÍNIOS FERRARA, TERNI E TREVISIO	101
3.1 - Os condomínios Ferrara, Terni e Treviso	101
3.2 - Condicionantes e Contradições Sócio-espaciais	105
3.3 - As Remoções e Reassentamentos do Estado Capitalista	129
CONCLUSÃO	138
BIBLIOGRAFIA	145

INTRODUÇÃO

Na condição de funcionário da Caixa Econômica Federal (CEF) no exercício de minhas funções enquanto técnico bancário, atuando no setor de habitação, passei a observar na minha jornada diária de trabalho dois fatos antagônicos após o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em 2009. O primeiro, revelado no discurso da empresa, que por canais institucionais divulgava que os montantes de investimentos em moradias do Programa para milhares de Brasileiros contribuíam para o desenvolvimento do país, com a melhoria no padrão de vida dessa população, através da tão sonhada “conquista da casa própria”. O segundo fato, percebido através do atendimento no dia a dia da agência, onde era comum me deparar com manifestações de arrependimentos de clientes de classe média na contratação de um financiamento habitacional na modalidade PMCMV. Neste aspecto, essas desaprovações poderiam ser uma amostra que representasse um grande público, insatisfeito com o atual tratamento da questão habitacional no Brasil e que na prática era uma contestação ao discurso governamental, de combate ao déficit habitacional com inclusão social.

Esses clientes não hesitavam em demonstrar o seu completo descontentamento com a moradia adquirida, a partir de questões como a qualidade da construção das unidades habitacionais até a sua inserção em áreas de risco (inseguras), ao considerar o entorno desses imóveis. Esses fatos evidenciavam o possível descompasso entre o discurso governamental, de proporções eleitorais e a realidade da inserção destes imóveis. Neste sentido, o Programa poderia estar reforçando “a tragédia urbana” histórica, ou seja, a atuação do Estado associado ao capital imobiliário poderia estar contribuindo para aumentar os problemas urbanos, num país com longo percurso de cidades desiguais e insustentáveis (FERREIRA, 2012).

Além dessa associação do capital imobiliário e Estado, outro ponto de destaque foi a grande capitalização das empresas de construção civil, que a partir da segunda metade da década de 2000, passaram também a se relacionar com maior intensidade com o capital financeiro, o que rendeu para estas empresas um grande aporte financeiro, em função da abertura de seus capitais na bolsa de valores. Posteriormente, com essas captações de recursos houve a estratégia de direcionar grande parte dos seus investimentos para a construção de unidades habitacionais voltadas a satisfazer a

demanda por moradias de famílias dos segmentos médio e principalmente de baixa renda da sociedade brasileira, famílias que sempre foram excluídas dos financiamentos habitacionais. Essa medida foi considerada uma excelente estratégia de negócios, em função de um mercado altamente promissor, justificados pelo maior déficit habitacional nesses estratos de renda, associada a condição que a moradia para essas famílias não se configurava como um bem de consumo com fins especulativos, mas um item indispensável a manutenção de suas vidas. Nesta conjuntura, o surgimento do PMCMV veio contribuir e viabilizar essa proposta do capital imobiliário, através da produção e do financiamento subsidiado pelo Governo Federal, o que demonstrou a grande dependência e ingerência do setor imobiliário à uma política de governo, além de sua dependente financeirização, via mercado de capitais (VOLOCHKO, 2015).

No lançamento do PMCMV o déficit habitacional já apresentava números alarmantes, mesmo para o padrão brasileiro, já que representava um problema crônico na história do país. Segundo a Fundação João Pinheiro (FJP), num relatório publicado em 2012 a pedido da Secretária Nacional de Habitação, órgão vinculado ao Ministério das Cidades, o déficit habitacional nacional no período de 2009 foi estimado em 5,998 milhões de moradias, dos quais 5,089 milhões de domicílios, que correspondem a 84,8 % do total, estavam localizados em áreas consideradas urbanas. Ao observar somente o Estado do Rio de Janeiro, o cálculo estimado do déficit era de aproximadamente 380 mil domicílios, o que representava 7,1 % do total do déficit brasileiro (FJP,2012).

Na apresentação dessas informações é importante definir o entendimento do conceito déficit habitacional para a Secretária Nacional de Habitação, a fim de melhor compreender o que representam tais números, através da identificação da extensão do problema e como ele se processa nos seus múltiplos enfoques. No levantamento desses números a FJP trabalhou com indicadores metodológicos inseridos em dois conceitos. O primeiro conceito refere-se ao déficit relacionado a insuficiência na oferta de moradias em relação a demanda das famílias, o que é considerado, neste caso, um déficit de incremento de estoque. O segundo conceito, corresponde ao déficit que tem como origem a necessidade de reposição de unidades habitacionais em função das condições precárias das construções, que oferecem riscos aos seus moradores ou sem condições higiênicas e sanitárias mínimas de habitabilidade, com essa modalidade classificada como déficit de reposição de estoque. Por sua vez, a seguir, ressaltam-se os importantes indicadores

metodológicos, que estão inseridos nos conceitos de déficit por incremento e déficit por reposição de estoque:

- Aglomerado Subnormal: conjunto de no mínimo 51 moradias, ocupando terreno alheio, dispostas de forma desordenada, na condição de barracos, em que seus moradores não tem acesso a serviços públicos essenciais.
- Carência de Serviço de Infraestrutura: moradias que não dispõe de pelo menos um desses itens: iluminação pública, rede de abastecimento de água, rede de esgoto sanitário ou coleta de lixo regular.
- Coabitação Familiar: o somatório de famílias dividindo uma mesma moradia, com famílias na condição de primárias e outras na condição de secundárias, em relação a ocupação do domicílio, ou famílias que vivem num mesmo domicílio, separadas apenas por cômodos.
- Cobertura Inadequada: habitações que não possuem laje de concreto, telhas ou madeira aparelhada.
- Cômodos: moradias compostas por aposentos, na condição de casa de cômodo, cabeça de porco ou cortiço.
- Déficit habitacional: necessidade de construção de novas moradias por período específico, em função de problemas sociais, que tem na sua origem a questão habitacional.
- Densidade Excessiva por Moradores por Domicílio: Acontece quando a média na quantidade de moradores supera três indivíduos por dormitório.
- Domicílios Improvisados: localidades que não foram construídas para servir como moradia, mas são improvisadas neste sentido, como avenidas, galpões, prédios em construção, prédios comerciais abandonados ou de propriedade do Estado.
- Domicílios Rústicos: moradias sem paredes de alvenaria e que oferecem possibilidade de contaminação e riscos à saúde de seus moradores, em função das suas condições insalubres.
- Famílias Conviventes ou Famílias Conviventes Secundárias: são moradias com no mínimo dois indivíduos ligados por laços de parentesco, representando a dependência doméstica em relação a família considerada principal.
- Habitações Precárias: domicílios em condições precárias ou na condição de rústicas.

- Inadequação de Domicílios: tem como origem a constatação do impacto negativo qualidade de vida de seus moradores
- Inadequação Fundiária Urbana: o morador alega possuir a propriedade do imóvel ou terreno, mas de forma parcial.
- Inexistência de Unidade Sanitária Domiciliar Exclusiva: domicílio que só dispõe de banheiro ou sanitário coletivo, para mais de uma família.
- Ônus Excessivo com Aluguel: situação de famílias em espaços urbanos que possuem renda de até três salários mínimos

Ao considerar o elevado déficit habitacional no território nacional, apontado anteriormente, o PMCMV foi colocado em execução, em que cada uma de suas etapas, num total de três, era acompanhada por uma quantidade maior de recursos liberados. Entretanto, foi crescendo a forte desconfiança que o Programa tinha o propósito único e implícito de cumprir mais uma etapa importante na utilização do espaço urbano enquanto elemento indispensável a uma maior extração de renda por parte do setor imobiliário e que aumentava exponencialmente as operações habitacionais, na mesma proporção as insatisfações descritas anteriormente. Nesse ponto, um questionamento se fazia importante, se os empreendimentos do PMCMV destinados a um público médio com maior poder aquisitivo gerava insatisfações, o que esperar em termos de resultados negativos, em princípio, de maior gravidade, ao considerarmos as famílias de baixa renda, inseridas num quadro de vulnerabilidade social e, portanto, com fraca capacidade de reivindicação, representação e pressão política?.

Essa questão trazia para o centro da discussão inevitavelmente a qualidade do padrão de inserção urbana desses empreendimentos, uma vez que a política de habitação necessita estar vinculada, enquanto requisito, a outras políticas públicas, além de investimentos em infraestrutura e equipamentos urbanos (MARICATO, 2015). Políticas Públicas na área de Saúde, Educação, Mobilidade Urbana, Meio Ambiente e Segurança Pública, que atuam de forma complementar, porém são fundamentais, para uma correta habitabilidade dessas famílias e melhor acomodação no novo território. Importante ressaltar que todos esses elementos deveriam constar como condição para a aplicação das políticas de habitação, em caráter inegociável e, portanto, uma obrigação do poder público, que comprovaria realmente o acesso a moradia com inclusão social. Desta forma, ao considerar as diretrizes gerais definidas pelo PMCMV, duas se destacavam por

apresentar um alcance social, ou seja, a meta de melhoria no padrão de vida das famílias beneficiárias, conjuntamente com a aplicação de políticas públicas na escala Municipal, Estadual e Federal, em perfeita consonância com a gestão do Programa (MONTEIRO, 2016).

Ao considerar a necessidade desse conjunto de ações públicas, previstas na fase de planejamento do Programa, previamente ou concomitantemente a implantação de grandes conjuntos habitacionais, principalmente ao tratar das Habitação de Interesse Social (HIS), no conjunto dos espaços intraurbanos, a dinâmica do território, que influencia decisivamente a gestão pública, é um fator que a princípio pode trazer fortes implicações em sua condução. Neste sentido, de que forma e intensidade essa dinâmica territorial poderia gerar impactos de ordem negativa no cotidiano das famílias beneficiárias?.

Essa dinâmica é revelada enquanto processo de construção e reconstrução do território, o que inevitavelmente tem como base os conflitos gerados, seja no campo político, social ou econômico, dada as condições de uma sociedade dividida em classes, pois, neste ponto é importante entender que em relação a essas dinâmicas que se desenvolvem há manifestações locais que são “ heterogêneas e específicas, que se dão como aceitação da expansão de certas variáveis hegemônicas do sistema econômico no território ou como contraposição a elas” (FJP, 2012, p.5).

Conforme Haesbaert e Limonad (1999), o território é uma construção social, num plano concreto e simbólico, de caráter histórico, produzido sobre relações de poder que se processa numa relação conflituosa entre espaço geográfico e sociedade. Na consciência do reconhecimento do espaço, no seu aspecto subjetivo, os homens constroem o território, ao mesmo tempo que são construídos por ele. Neste aspecto, o território possui a dimensão da consciência, de apropriação, que gera identidade cultural. Por outro lado, não menos importante, há na construção do território o seu aspecto mais objetivo, funcional - concreto, enquanto dominação realizados pelos aparatos instrumentais de ação política e econômica. Neste sentido, é importante definir que há diferenças entre espaço geográfico e território, apesar de inúmeros autores os considerá-los equivocadamente como sinônimos. Portanto, o espaço se revela território em função dessa apropriação, dominação dos homens, e passa a ser constituído simultaneamente entre pontos, linhas, redes, superfícies ou áreas, zonas, com esses elementos definindo sua unidade. Nas

sociedades tradicionais prevalecia o caráter mais simbólico – subjetivo de dominação dos espaços, realidade quase suplantada nas sociedades modernas capitalista, em que se observa um caráter mais objetivo, funcional, que imprime ao espaço uma característica fortemente utilitarista, com o propósito de atender as necessidades materiais humanas do ponto de vista da produção e consumo. Numa perspectiva comparativa entre as sociedades tradicionais e modernas e seus respectivos espaços, as sociedades tradicionais possuíam territórios mais estáveis e coesos internamente, já que eram criados e regulados por questões de identidades cultural entre os seus membros, o que gerava reações de exclusão apenas em relação a grupos sociais que não compartilhavam dos seus elementos culturais. Já nas sociedades modernas, a situação muda drasticamente, onde prevalece fragmentações internas, fundamentadas em classes sociais, como requisito para o processo de produção e reprodução do espaço para fins utilitarista e de consumo, constituídos pela propriedade privada, onde em função das redes que geram fluxos cada vez mais intensos, o contato com outras culturas se dá de forma muito mais intensa, o que contribui ainda mais para um território fragmentado.

Diante do exposto, a presente dissertação tem como objetivo analisar no seu aspecto qualitativo o padrão de inserção urbana de três empreendimentos contíguos enquadrados na Faixa 1 do PMCMV, os condomínios Ferrara, Terni e Treviso, caracterizados na condição de Habitação de Interesse Social. Os empreendimentos estão situados na Estrada dos Caboclos, no bairro de Campo Grande, na Zona Oeste da Cidade do Rio de Janeiro. Um fato contraditório que justifica a atual pesquisa consiste que o Bairro de Campo Grande, apesar de ser considerado periferia na Cidade do Rio, nas última três décadas, recebeu grandes volumes de investimentos do poder público, acompanhados de programas de reestruturação urbana, o que possibilitou alavancar uma sequência de investimentos do setor privado, principalmente no seu segmento imobiliário, ratificando a condição de Campo Grande como uma das centralidade, não só na Zona Oeste, mas em toda a Região Metropolitana (IETS, 2016). Cabe a questão se a ação conjugada entre poder público e a iniciativa privada produziu condições que geraram externalidades positivas para o conjunto da população Campograndense, principalmente o segmento mais pobre, e por extensão as famílias alocadas nos condomínios do PMCMV Faixa 1 na Estrada dos Caboclos ?.

Para a realização da pesquisa, além das referências bibliográficas que serão discutidas ao longo dos capítulos, foram coletadas informações nas ferramentas

tecnológicas de gestão e controle de operações imobiliárias da Caixa Econômica Federal, simultaneamente à realização de pesquisas na página da Prefeitura do Rio de Janeiro, em seus órgãos como Secretária de Habitação, Educação e Saúde. Também foi realizado o trabalho de campo, que possibilitou o contato com os moradores dos três condomínios. Neste ponto, não foi possível a aplicação de questionários, apenas conversas isoladas e em breves momentos, em função do controle e insegurança que estão expostas as famílias. Uma vez nos condomínios houve um alerta de alguns moradores de que indivíduos que integram o grupo de milicianos questionaram, com irritação, a insistente presença do pesquisador no interior dos empreendimentos. Desta forma a pesquisa de campo ficou comprometida.

Para dar conta de analisar quais as condições dessa inserção urbana, nos três empreendimentos, através da disponibilidade de serviços públicos, em termos de educação, saúde e mobilidade urbana, o trabalho foi dividido em três partes.

O primeiro capítulo, apresenta uma exposição descritiva sobre o Bairro de Campo Grande, englobando a Região Administrativa (RA) onde o bairro está inserido e a correspondente Área de Planejamento (AP), ambos instituídos pela Prefeitura do Rio, com o propósito de melhor organização, planejamento e gestão do território Carioca. Neste sentido, são abordadas as condições de oferta de serviços de saúde, educação e transporte público, com a continuidade de um breve relato da história do bairro, salientando as transformações de um espaço exclusivamente rural para um bairro com fortes características urbanas, mesmo que se seja observado fortes fragmentações de seu território, com áreas de grande vitalidade convivendo com espaços altamente precarizados, onde desponta a importância dos agentes que participaram deste processo e suas motivações. Nessa precarização de uma parcela significativa de seu espaço, avalia-se o impacto na qualidade de vida de boa parte de sua população, neste ponto, a presente pesquisa faz uso de um indicador social utilizado pela Prefeitura do Rio. Utiliza-se o Índice de Desenvolvimento Social (IDS), com base nos censos de 2000 e 2010, para apresentação tanto do valor do IDS correspondente ao Bairro de Campo Grande quanto dos seus bairros vizinhos, que compõe a sua Região Administrativa e a respectiva Área de Planejamento. Como parte importante da pesquisa, essas informações são comparadas aos melhores IDS do município do Rio de Janeiro, o que possibilita uma ideia mais precisa da escala dos problemas de Campo Grande e de seus bairros vizinhos, no que compete a vulnerabilidade de sua população. Finaliza-se com a demonstração dos

processos de reestruturação urbana que o bairro foi submetido, induzidos pela prefeitura do Rio na década de 1990 e 2000, que veio contribuir para a eleição do bairro como uma das maiores centralidades na cidade do Rio de Janeiro, além de espaço de grande exploração comercial e imobiliária.

No segundo Capítulo será demonstrado, a partir do ano de 2003, os esforços do planejamento e da execução da política de habitação pelo recém empossado governo do Partido dos Trabalhadores (PT), com a criação de órgãos, publicações de decretos, planos e programas habitacionais, de alcance nacional. Posteriormente, será realizada uma exposição dos impactos do PMCMV no Estado e na Cidade do Rio de Janeiro, com a distribuição de unidades por faixas de renda, neste aspecto, busca-se demonstrar em números a contribuição do Rio de Janeiro, principalmente em se tratando de Faixa 1, para a sua operacionalização no conjunto do território nacional. Na continuidade, procura-se demonstrar os desdobramentos do PMCMV na Zona Oeste da cidade do Rio de Janeiro, sua dispersão espacial, mais uma vez, com enfoque na Faixa 1 do programa, revelada na concentração em partes do seu território, onde o PMCMV veio reforçar periferias anteriormente já consolidadas. Finaliza-se com a implantação do PMCMV na XVIII Região Administrativa de Campo Grande, demonstrando também a sua dispersão espacial nesta região com destaque para a concentração do PMCMV Faixa 3, público com melhor nível de renda, no bairro de Campo Grande, ou seja, localidade com melhores condições urbanas, enquanto os de Faixa 1, tiveram sua concentração no Bairro de Cosmos, considerado periferia da XVIII RA.

O terceiro capítulo tem o propósito de apresentar os empreendimentos localizados na estrada dos Caboclos, os condomínios Ferrara, Terni e Treviso. Nesse ponto são apresentados a quantidade de famílias residentes por condomínio, além das tipologias dos apartamentos. Posteriormente, baseado nas diferenças qualitativas do espaço de Campo Grande, haverá uma análise comparativa da Estrada dos Caboclos com a Estrada da Cachamorra, local de destino de vários empreendimentos imobiliários destinados à classe média e média alta, e vizinho aos empreendimentos na Estrada dos Caboclos. Em relação aos empreendimentos e sua inserção, procura-se demonstrar o acesso das famílias a serviços públicos essenciais como educação, saúde e as condições físicas - ambientais da localidade. O capítulo será finalizado com a análise da origem de seus moradores e a razão que levou a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro a optar pelo reassentamento das famílias na Estrada dos Caboclos.

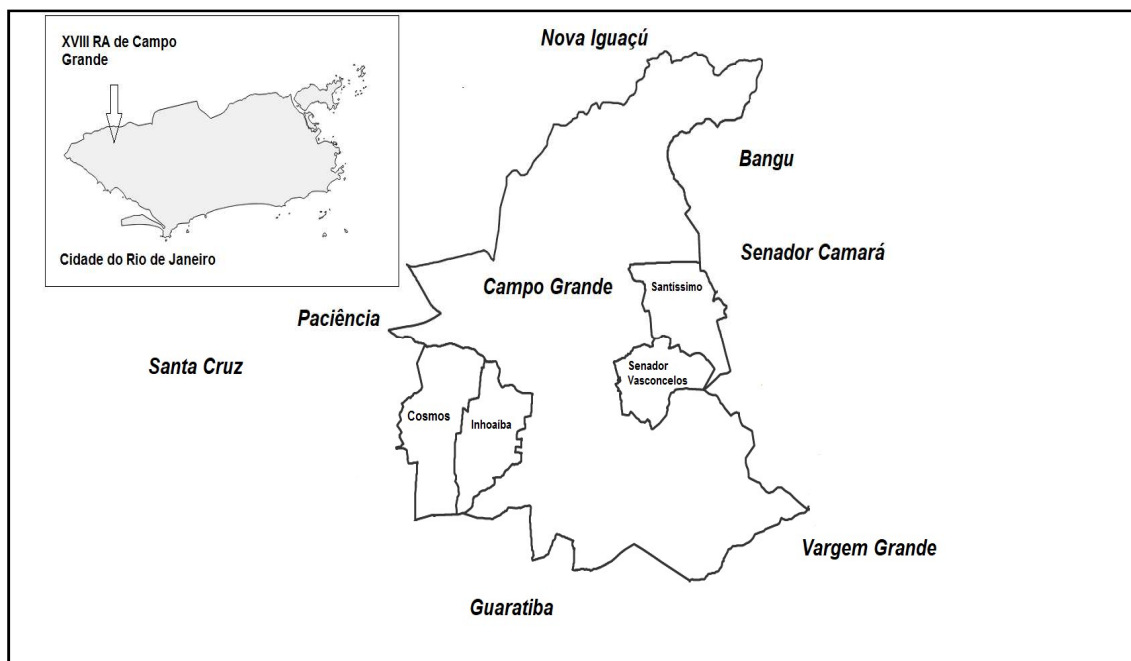
No desenvolvimento da pesquisa ressalta-se o caráter econômico do Programa, senão exclusivo, onde a questão do provimento habitacional em consonância com outras políticas públicas enquanto direito assegurado por instrumentos de políticas urbanas para famílias de baixa renda, foi deliberadamente ignorado. Portanto, o PMCMV da maneira como foi conduzido, reproduziu a mesma “lógica de assentamento, distanciando as populações pobres das áreas urbanas consolidadas, onde há condições de infraestrutura física e social” (MOYSES et al, 2013, p. 275). Isto impactou severamente a capacidade do Programa em melhorar o padrão de vida das famílias beneficiárias, resultando na mera continuidade de programas habitacionais anteriores.

CAPITULO I

CAMPO GRANDE: CENTRALIDADE NA PERIFERIA

Na divulgação dos dados do Censo de 2010, o Bairro de Campo Grande, na Zona Oeste da cidade do Rio de Janeiro, foi matéria na imprensa carioca, possuindo naquela ocasião o título de bairro mais populoso do município do Rio de Janeiro, com 328.370 habitantes (ANTUNES e NACIF, 2011). A XVIII Região Administrativa de Campo Grande (XVIII RA) corresponde aos bairros de Campo Grande, Cosmos, Inhoaíba, Santíssimo e Senador Vasconcelos e seus números em termos populacionais são ainda mais expressivos, possuindo essa região 542.084 habitantes, num território de 153,42 km², o que representa uma densidade demográfica de aproximadamente 3.533 habitantes por km² (Figura 1).

Figura 1: Mapa da XVIII RA de Campo Grande



Fonte: PMCRJ, 2017

Ainda segundo o censo de 2010, essa população é na maioria composta de indivíduos do sexo feminino, na ordem de 284.006 mulheres, ou seja, aproximadamente 52,39 %, enquanto há 258.078 habitantes do sexo masculino, um percentual aproximado

de 47,60 % do total da população. A faixa etária dessa população é predominantemente jovem, com 415.942 indivíduos entre 0 a 49 anos de idade, seguidos de 118.138 indivíduos entre 50 a 79 anos de idade e 8.004 habitantes com mais de 80 anos. Em relação a etnia/raça, a população é composta de 67.559 negros, 244.667 pardos, 225.479 brancos, 3.841 amarelos, 524 indígenas e 14 habitantes não souberam declarar etnia/raça. A média dos anos de estudo por habitantes é 7,11 anos, um número considerado abaixo da média do município do Rio, que chega a 8,44 anos de estudo por habitante.

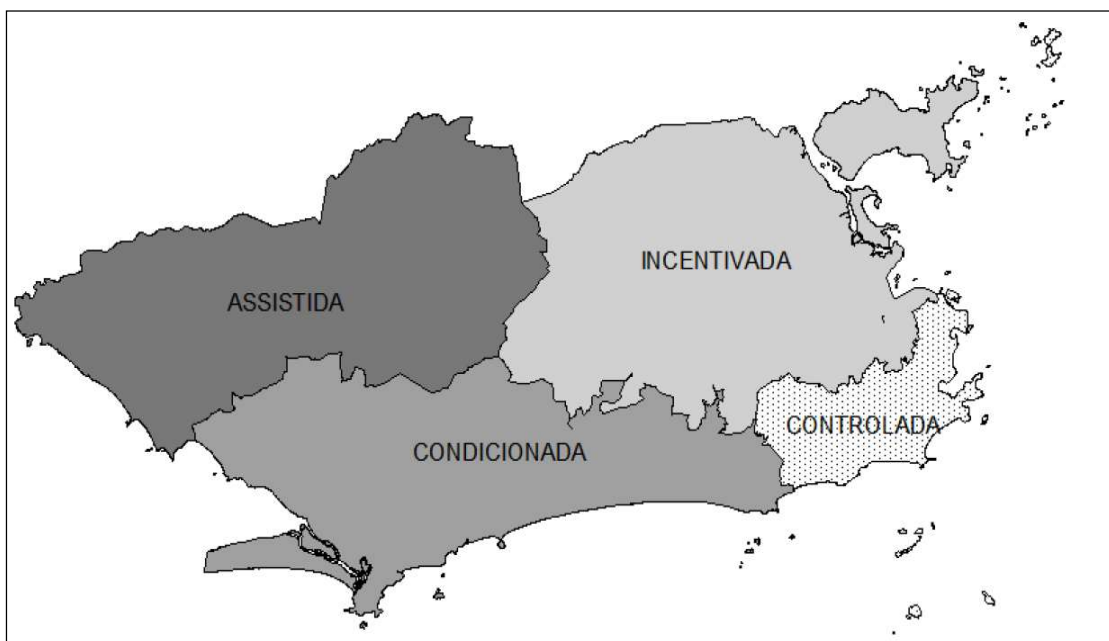
A XVIII RA possui porte de cidade, com todas as dificuldades, deficiências urbanas e desafios inerentes a gestão de uma cidade de porte médio. Tem uma população majoritariamente feminina, extremamente jovem e composta na sua maioria de negros e pardos, demandando investimentos públicos em políticas afirmativas para a população negra, políticas de proteção a mulher e investimentos em educação e mobilidade urbana, em função do grande número de indivíduos jovens em período produtivo, que buscam ou já estão integrados ao mercado de trabalho.

Na promulgação da lei complementar de nº 111 de 1 de fevereiro de 2011, foi revisto o Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro, subdividindo o município em quatro macrozonas de ocupação, classificadas como controlada, condicionada, incentivada e assistida (Figura 2). O Plano Diretor é o instrumento que orienta a política de desenvolvimento do município do Rio de Janeiro, com implicações na gestão sobre a sua expansão urbana. Faz parte do processo de planejamento, que por sua vez, deve orientar os agentes públicos e privados, no âmbito municipal, no que diz respeito as prioridades para investimentos e a dotação dos recursos orçamentários com esse propósito. Abrange questões como desenvolvimento sustentável, ordenamento territorial, uso e ocupação de áreas urbanas, Políticas Públicas e a criação e aplicações dos instrumentos legais de planejamento e gestão (PREFEITURA, 2011).

A XVIII RA de Campo Grande foi inserida na macrozona assistida, o que significa que a região é vista como uma extensa área em que a prefeitura busca exercer controle sobre a expansão populacional e a intensificação da atividade econômica, considerando a necessidade prévia e simultânea de investimentos públicos em infraestrutura, acompanhadas de ações de preservação ao meio ambiente e de incentivo à atividade agrícola.

Com o Plano Diretor, através do macrozoneamento, houve a preocupação por parte da prefeitura em controlar o uso do solo de forma mais abrangente, combatendo irregularidades e prevenindo o estabelecimento de um quadro de riscos ligado a ocupação de localidades insalubres ou com riscos de desastres ambientais, somado ao aprofundando do tratamento das questões habitacionais, sociais e de transportes (MONTEIRO, 2016). O macrozoneamento reflete a diversidade do território carioca em termos espaciais, econômicos, sociais, culturais, ambientais e de infraestrutura urbana. Teve como objetivo assegurar condições para uma melhor gestão sobre a densidade e a expansão urbana ocorridas no município do Rio, desta forma, aplicando as regulamentações e os instrumentos da política urbana e sinalizando de forma mais eficiente o emprego dos investimentos públicos e privados.

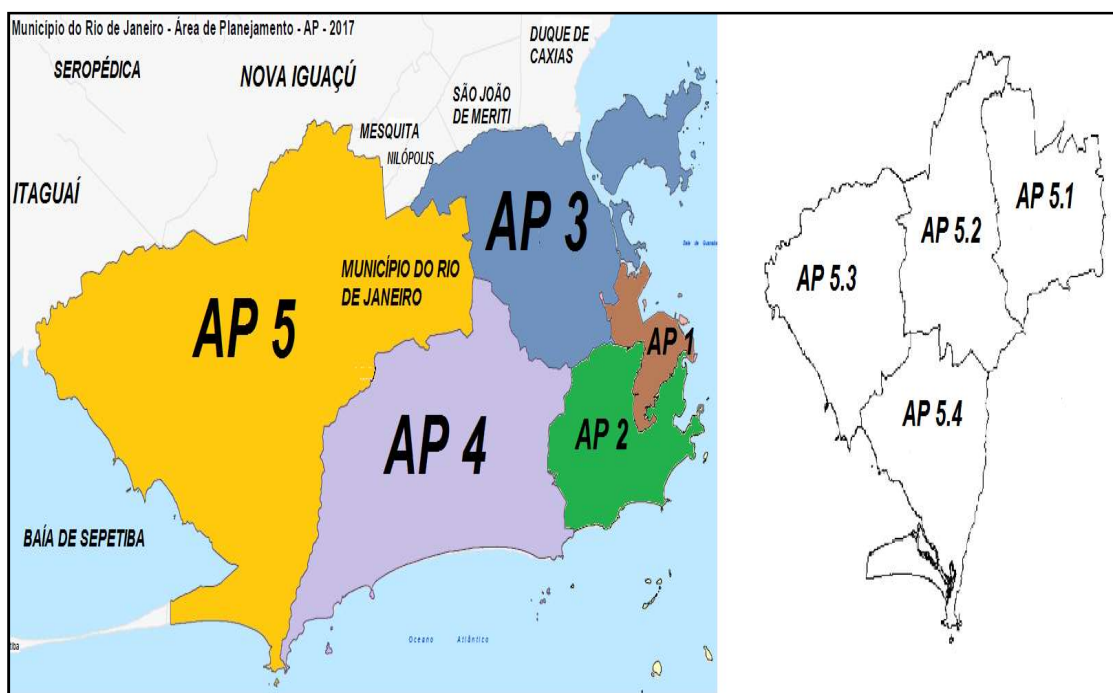
Figura 2: Macrozonas de Ocupação - Cidade do Rio de Janeiro



Fonte: PMCRJ, Lei complementar nº 111, 2011.

Além das macrozonas de ocupação, a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro instituiu as Áreas de Planejamento (AP), com o intuito de melhorar a gestão, coordenação e o planejamento das suas ações. Com essa medida a XVIII RA passou a integrar a Área de Planejamento 5, subárea 5.2, conjuntamente com as subáreas AP 5.1 – Bangu, AP 5.3 - Santa Cruz e AP 5.4 – Guaratiba. Todas essas regiões pertencem a Zona Oeste da Cidade do Rio de Janeiro (Figura 3).

Figura 3: Áreas de Planejamento da Cidade do Rio de Janeiro



Fonte: PMCRJ, lei complementar nº 111, 2011

Quadro 1: Regiões Administrativa e Bairros da AP 5

área AP 5	Região Administrativa	Bairros
AP 5.1	XVII BANGU	Bangu
		Gericinó
		Padre Miguel
		Senador Camará
	XXXIII REALENGO	Campo dos Afonsos
		Deodoro
		Jardim Sulacap
		Magalhães Bastos
		Realengo
		Vila Militar
AP 5.2	XVIII CAMPO GRANDE	Campo Grande
		Cosmos
		Inhoaíba
		Santíssimo
		Senador Vasconcelos
AP 5.3	XIX SANTA CRUZ	Paciência
		Santa Cruz
		Sepetiba
AP 5.4	XXVI GUARATIBA	Barra de Guaratiba
		Guaratiba
		Pedra de Guaratiba

Fonte: Instituto Pereira Passos (IPP), Armazéns de Dados, 2017.

Ao considerar isoladamente cada bairro que integra a XVIII RA, ou Área de Planejamento 5.2, em termos de população e extensão territorial, pode - se observar a distribuição populacional na tabela abaixo.

Tabela 1: População, Extensão Territorial e Densidade Demográfica na XVIII RA Campo Grande

Bairros	População	Território (km ²)	Densidade Demográfica Hab. / km ²
Campo Grande	328.370	119,12	2.756
Cosmos	77.007	11,26	6.838
Inhoaíba	64.649	8,29	7.798
Santíssimo	41.458	8,31	4.988
S. Vasconcelos	30.600	6,44	4.751
Total	542.084	153,42	27.731

Fonte: Instituto Pereira Passos (IPP), Armazéns de Dados, 2017.

Os dados demonstram que o Bairro de Campo Grande, apesar de possuir uma população muito superior aos outros bairros que integram a XVIII RA, possui baixa densidade demográfica, se comparado aos demais. Essa realidade teve implicações negativas na forma em que se deu a distribuição na quantidade de unidades de saúde e educação na RA Campo Grande, pois os investimentos nestes setores negligenciaram essas mesmas densidades demográficas, com a conseqüente necessidade, além de Campo Grande, de priorizar também os bairros de Inhoaíba e Cosmos, seguidos pelos bairros de Santíssimo e Senador Vasconcelos. Essa particularidade possivelmente acarreta frequentemente o deslocamento das populações desses quatro bairros para Campo Grande.

O poder público, principalmente representado pela prefeitura, atua na RA Campo Grande com uma vital estrutura de serviços públicos de alcance social, ou seja, educação e saúde, somado a responsabilidade de autorizar e fiscalizar o serviço de transporte público. Serviços considerados de alto valor para a região, em função das condições historicamente paupérrimas e marginalizadas de suas populações.

Na questão educacional a prefeitura do Rio, por intermédio da Secretária Municipal de Educação (SME), mantém escolas de ensino fundamental, creches, Centros Integrados de Educação Pública (CIEP) e Espaços de Desenvolvimento Infantil (EDI), unidades que cuidam da primeira infância, ou seja, creches que atendem crianças da fase que se inicia com 3 meses de idade e termina com 3 anos e 11 meses.

Tabela 2: Distribuição das Unidades de Educação Municipal na RA Campo Grande

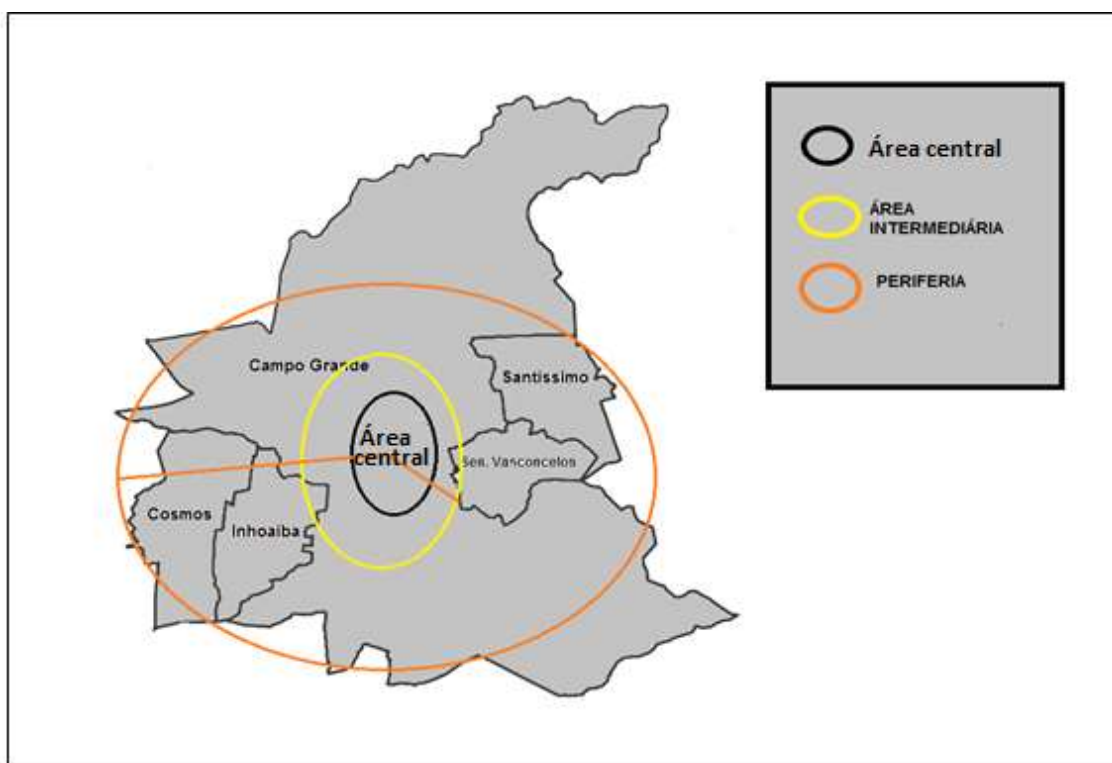
Bairros	Escolas	EDI	Creches	CIEP	Total
Campo Grande	60	26	10	8	104
Cosmos	12	6	2	Não há	18
Inhoaíba	10	4	4	3	21
Senador Vasconcelos	3	Não há	Não há	1	3
Santíssimo	6	2	1	Não há	9

Fonte: SME, 2017

O Governo do Estado, por sua vez, através da Secretária de Estado de Educação (SEEDUC), mantém escolas de ensino médio, com 34 escolas em Campo Grande, 3 em Cosmos e 2 em Santíssimo, enquanto Senador Vasconcelos não há escola de ensino médio (GOVERNO DO ESTADO, 2017). Esses números apresentam uma forte concentração das unidades educacionais no bairro de Campo Grande, configurando uma distribuição desequilibrada em todo o território da XVIII RA. Neste aspecto, houve um padrão de alocação que colocam os bairros de Cosmos, Inhoaíba, Santíssimo e Senador Vasconcelos em situação secundária, apesar de possuir elevada densidade demográfica. Esse argumento pode ser melhor entendido visualizando o mapa da RA Campo Grande, com 3 círculos, tomando como referência a sua área central, representada pelo círculo preto. O círculo de cor amarela representa uma situação intermediária, entre área central e periférica, enquanto o círculo de cor laranja representa localidades periféricas. Há uma quantidade maior de unidades escolares, tanto pertencente a prefeitura quanto ao governo do Estado, circunscrita aos círculos preto e amarelo, enquanto no círculo laranja há uma queda dos números dessas unidades, justamente nas áreas em que acontece uma maior

demanda por educação pública, por se tratar de áreas em que habitam famílias mais carentes.

Figura 4: XVIII RA Campo Grande



Fonte: Arquivo pessoal, 2017

Na questão da saúde, a prefeitura do Rio, no bairro de Campo Grande, através da Secretária Municipal de saúde (SMS), mantém o Rocha Faria, hospital municipal de internação e emergência, Unidades de Pronto Atendimento (UPA), para atendimento de emergência 24 horas. Na atenção básica e preventiva a saúde, existem os Centros Municipais de Saúde, funcionando apenas para atendimento médico ambulatorial, complementando com clínicas da família, realizando atendimento inclusive domiciliar nas mais variadas especialidades de saúde. Há também Centros de Atenção Psicossocial, atendimento exclusivo para pacientes com problemas de ordem psiquiátrica e uma Policlínica, que além do atendimento médico ambulatorial, conta com uma equipe multidisciplinar, ou seja, possui em seus quadros nutricionistas, psicólogos, fisioterapeutas e odontólogos, semelhante as clínicas da família.

Tabela 3: Distribuição das Unidades de saúde da Prefeitura do Rio de Janeiro no Bairro de Campo Grande

UPA	Centro de Saúde Municipal	Clínica da família	Centro de Atenção Psicossocial	Policlínica	Total
2	7	5	2	1	17

Fonte: SMS,2017

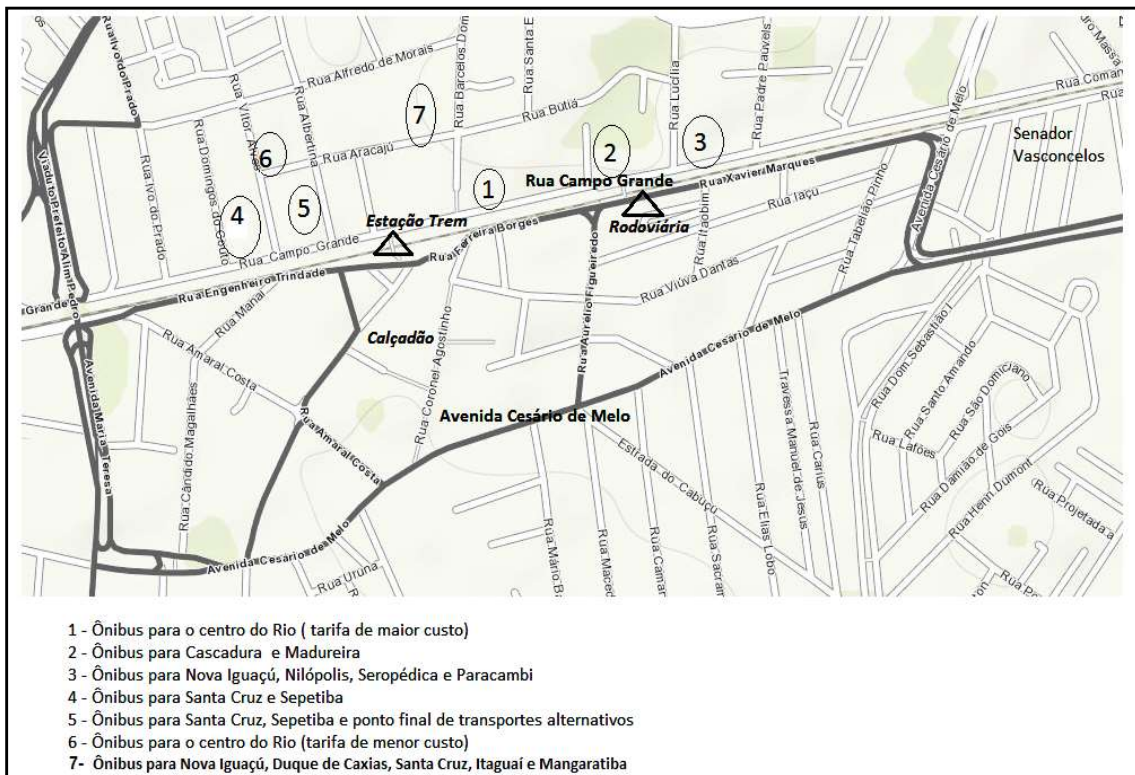
Nos outros bairros que compõe a RA Campo Grande, os números de unidades de saúde para a população caem consideravelmente, inclusive na diversificação desse atendimento. Cosmos possui dois Centros Municipais de Saúde e duas clínicas da família, Inhoaíba possui apenas dois Centros Municipais de Saúde, Santíssimo um Centro Municipal de Saúde e uma clínica da família, enquanto Senador Vasconcelos possui apenas uma clínica da família (PREFEITURA, 2017).

Semelhante à avaliação da educação e recorrendo ao mapa da RA Campo Grande, as unidades de saúde na sua grande maioria estão localizadas dentro do círculo preto e amarelo, enquanto no interior do círculo laranja há uma disponibilização dessas unidades em quantitativo menor, comprometendo o atendimento de saúde pública numa região de população majoritariamente de pessoas com baixa renda, em que a atenção a saúde pública deveria ser prioridade.

Quanto ao transporte público, o bairro de Campo Grande possui um terminal rodoviário que faz a ligação do bairro com as zonas Centro, Norte e Sul. Esse terminal também abriga uma estação referência do BRT, ligando Campo Grande a Inhoaíba, Cosmos, Paciência, Santa Cruz e a Barra da Tijuca. Há também disponibilidade de ônibus para viagens a São Paulo - SP, Juiz de Fora -MG e outros municípios do Estado do Rio, como Petrópolis, Volta Redonda e Angra dos Reis. Próximo a rodoviária, a rua Campo Grande também é utilizada como terminal rodoviário, apresentando mais uma referência para o funcionamento do sistema de transporte público no bairro, dispendo de coletivos para o Centro da cidade do Rio, para os bairros de Cascadura e Madureira e os municípios de Seropédica, Paracambi, Nova Iguaçu e Nilópolis. Nas vias auxiliares, mas não menos importante, está a rua Aracaju e a rua Albertina, com disponibilidade de transporte para o Centro da Cidade do Rio de Janeiro (tarifa de menor custo), Santa Cruz, Paciência, Duque de Caxias, Nova Iguaçu, Itaguaí e Mangaratiba, além do transporte alternativo de

vans. Interessante observar que há farta opções de transportes para os outros bairros da Zona Oeste e para os municípios da Baixada Fluminense, localidades com padrão periférico na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, assim sendo, com fortes semelhanças em relação a Campo Grande; enquanto que em relação ao Centro, Zona Sul e a Barra da Tijuca, áreas consideradas centrais ou de grande valorização imobiliária com elevado status social, as opções são bem reduzidas e as tarifas apresentam um valor maior.

Figura 5: Terminais de transporte coletivo no bairro de Campo Grande

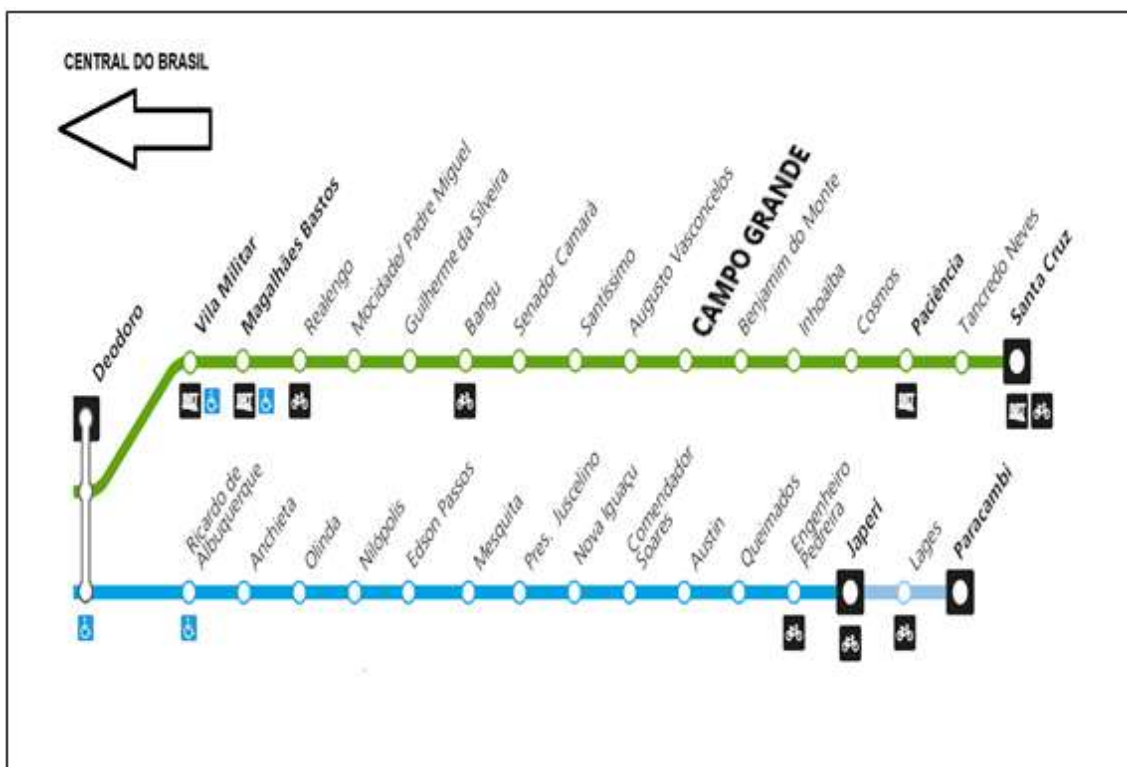


Fonte: elaboração própria, 2017

A opção de tarifa mais reduzida, por exemplo, para a Barra da Tijuca e o Recreio é viabilizada pelo BRT, porém o usuário precisa fazer uso de dois coletivos, tornando a viagem mais demorada e desconfortável. Primeiro, o usuário embarca num coletivo na rodoviária de Campo Grande até o bairro de Guaratiba, uma vez chegando em Guaratiba, precisa desembarcar e em seguida utilizar outro coletivo que o levará a Barra da Tijuca. Essa organização levanta a hipótese de um processo deliberado de dificultar o acesso da população do bairro em relação a localidade mais próspera da cidade do Rio de Janeiro. Outra opção muito utilizada pela população de Campo Grande é o transporte ferroviário, representando o transporte coletivo mais antigo do bairro. Através do trem, os usuários

conseguem chegar a vários bairros da Zona Norte, aos municípios da Baixada Fluminense e ao Centro da cidade do Rio de Janeiro. Na Estação Deodoro, há o encontro das linhas ferroviárias que atendem a população de uma boa parcela da Baixada Fluminense e de toda a Zona Oeste, ou seja, respectivamente o ramal Japeri e o ramal Santa Cruz. No diagrama abaixo podemos observar a conexão dos ramais Santa Cruz (Zona Oeste) em verde e o ramal Japeri (Baixada Fluminense) em azul, o que possibilita aos moradores da Zona Oeste tenham mais uma opção de acesso a Baixada Fluminense, o que confirma existência de uma consolidada rede entre as periferias, viabilizadas sua integração por um sistema de transportes público de massa, rodoviário e ferroviário.

Figura 6: Diagrama dos Ramais Ferroviários de Santa Cruz e Japeri



Fonte: Supervia, 2017

Apesar dessa integração, consolida-se também os problemas em vários setores, com insuficiência ou descaso de investimentos em educação, saúde, segurança pública, etc. Ou seja, a Baixada Fluminense e a Zona Oeste, acabam por se constituir em um mesmo território, dado o alto grau de identidade de suas populações, exposta a mesma sorte de problemas e demandas em relação aos poderes públicos para efetivação de um conjunto de políticas públicas, dos mais variados níveis, isto é, Federal, Estadual e

principalmente Municipal, fato que inevitavelmente acaba por resultar na constituição de uma grande periferia.

Ritter e Firkowski (2009) ao discutirem o termo periferia demonstram a impossibilidade da permanência de conceituá-lo apenas como um lugar longínquo, distante fisicamente de um ponto central, necessitando contextualiza-lo além de suas representações espaciais (como a questão da quilometragem), mas em termos de suas contradições e condições socioeconômicas de seus habitantes e precária infraestrutura e abandono de seus espaços.

Domingues (1994) esclarece que o conceito de periferia lhe é atribuído de forma negativa e relativa em relação a um centro, que por seus atributos de poder impõe a periferia uma situação de dependência e subalternidade, onde o centro prevalece como local de destino dos habitantes pendulares da periferia, em busca de trabalho, serviços e equipamentos urbanos de melhor padrão de oferta e qualidade. Conforme Soto (2008) o conceito de periferia pode se elevado a uma escala internacional, sem negligenciar a importância das escalas regionais e locais. Na escala internacional há os países ricos e centrais, experimentando suas populações excelente padrão de vida e os países periféricos de padrão econômico e social subdesenvolvidos, com populações socialmente marginalizadas. Na escala regional e local o conceito se consolida também na relação entre dois pólos antagônicos, ou seja, uma região central que representa o poder e a riqueza e a região periférica, representando a pobreza e a exclusão social, simbolizada na ausência dos movimentos emancipatórios, modernos e civilizatórios da urbanização.

No que compete a XVIII RA ela se enquadra na categoria de território periférico da cidade do Rio de Janeiro. Entretanto, o seu bairro referência, Campo Grande, sintetiza uma série de contradições no seu espaço, ou seja, abriga o que há de melhor em termos de infraestrutura e disponibilidade de serviços e comércio, da mesma forma que aloja o que há de pior em termos de insustentabilidade urbana. No bairro podem ser observadas localidades que gozam de excelentes condições urbanas, comparadas aos melhores padrões encontrados no município do Rio, coexistindo, muitas vezes geograficamente muito próximo, com vastos espaços em situações precárias e portanto marginais.

1.1 - Transformações Urbanas da Região de Campo Grande

A região que hoje pertence a RA de Campo Grande passou a ser ocupada a partir do século XVIII, e o que permitiu essa ocupação no período foi um conjunto de obras de engenharia realizadas na área e que tiveram como responsáveis diretos os padres jesuítas, que já habitavam a localidade. Essas obras de infraestrutura foram fundamentais para viabilização da ocupação e locomoção cotidiana dos novos moradores, através de estradas, pontes e “numerosos canais de captação de água usados para drenagem, irrigação e contenção da planície, sempre sujeita às inundações dos rios Guandu e Itaguaí” (OLIVEIRA, 2014, p. 62).

A região era basicamente rural e permaneceu assim por três séculos, contudo, no final do século XVIII a freguesia de Campo Grande começaria a ser ocupada urbanisticamente no entorno da Igreja Nossa Senhora dos Desterros, influenciado pelo poço próximo a igreja e sua abundante oferta de água. Entretanto, esse processo se deu em condição extremamente lenta, e sem maiores impactos, o que caracterizou a região, até meados do século XX, como uma zona Rural, em comparação ao centro da cidade do Rio de Janeiro. A agricultura predominou por muito tempo, inicialmente com a produção da cana de açúcar, até a primeira metade do século XVIII, seguido pelo café, até o final do século XIX e finalizando com a citricultura, que tem sua atividade a partir do início do século XX (CASSEMIRO, 2011).

As atividades agrícolas imprimiram na organização social e econômica da população da freguesia de Campo Grande um modo de vida rural, muito distante dos grandes centros urbanos, principalmente com a utilização intensiva de mão de obra escrava. Conforme Honorato (2008) só no ano de 1821 a população escrava vivendo e trabalhando na freguesia de Campo Grande era de 3.148 indivíduos, em contrapartida a uma população de 2.148 homens livres. Esse modo de vida tipicamente rural conforme Vieira (2015, p.26) “condicionou as formas de ocupação de seu território. O processo de mudança desse cenário rural foi lento até o final do século XX, quando ele se acelera consideravelmente, provocando inúmeras rupturas”.

Segundo Abreu (2010) no século XIX, com a criação da linha férrea Dom Pedro II em 1858, intensificou-se a ocupação da faixa periférica carioca, transformando as freguesias rurais, em especial Campo Grande, que teve sua estação de trem inaugurada

em 1878, em subúrbios precariamente ocupados. Contudo, o próprio autor é enfático em assinalar que esse fator de incremento ferroviário do centro da cidade em direção as freguesias consideradas rurais não foi o único elemento de transformação ou criação de espaços suburbanos, no que hoje se convencionou chamar de zona oeste.

Na segunda metade do século XIX, a zona central carioca, apresentou vários surtos de industrialização, atraindo uma população que buscava ocupação nessas atividades fabris, que empregavam um quantitativo significativo de mão de obra. Essa situação estimulou uma grande migração de trabalhadores para a cidade do Rio de Janeiro, manifestado no “esgotamento do sistema escravista, com o conseqüente declínio da atividade cafeeira na província do Rio de Janeiro e com o grande afluxo de imigrantes estrangeiro” (ABREU,2010, p.57). Desta forma, a atividade industrial cresceu na cidade do Rio, contribuindo para um considerável aumento de seu contingente populacional. Posteriormente, essas indústrias se deslocam em direção aos subúrbios, buscando um padrão de locação economicamente mais viável, o que incentivou, por sua vez, a ocupação dos trabalhadores nos arredores das novas unidades industriais instaladas nessas localidades. Esse processo acabou por incentivar as transformações das zonas rurais em periferias urbanas, mesmo que realizadas em condições estruturais extremamente perversas, excludentes e desiguais.

Já no século XX, conforme Barata (2014), um fator externo, desencadeado pela crise da economia mundial de 1929, repercutiu de forma drástica na economia brasileira, pois na época a economia nacional ainda concentrava boa parcela de sua atividade na produção, comercialização e exportação do café para mercados internacionais. Com a crise do capitalismo em escala global, houve a queda significativa da demanda de países consumidores pelo café brasileiro, reduzindo os lucros e a renda auferida pelo setor. Isso se traduziu na queda dos investimentos em novas safras, reduzindo significativamente os postos de trabalho gerados pela atividade cafeeira, que historicamente sempre empregou um quantitativo significativo de mão de obra. Com o desemprego em larga escala no campo, o contingente populacional de trabalhadores rurais buscou as cidades, para ocupação de posto de trabalhos urbanos - industriais, pois no período havia um setor industrial consolidado na cidade do Rio de Janeiro e que apontava as transformações de um Brasil agrário para um Brasil urbano. Nesse período, semelhante a segunda metade do século XIX, há novamente um fluxo migratório de uma população proveniente do campo, que procuravam postos de trabalho na indústria e que não encontravam habitações

no centro da cidade, promovendo o aparecimento do subúrbio como opção de moradia desse incremento populacional.

Ao mesmo tempo em que ocorria a precária ocupação na região, na década de 1930 a 1940, incentivada pelo aparecimento do mercado de trabalho industrial, a citricultura, com a produção da laranja, ainda era a principal atividade agrícola de Campo Grande no século XX. Na década de 1940 entra em crise, sem perspectivas de melhora. Essa conjuntura acarretou um processo de loteamento de terras e venda para as famílias de baixa renda que estavam em processo de ocupação da periferia do Rio de Janeiro, impulsionando a especulação imobiliária. Na década de 1950, houve novas inversões em infraestrutura, com a abertura de novas vias, principalmente com a inauguração da Avenida Brasil em 1954. A abertura da Avenida Brasil resulta no importante fato de que ela veio somar com a linha férrea mais uma opção significativa e primária de acesso ao bairro. Essas transformações foram acompanhadas de fortes variações populacionais, pois no ano de 1920 a população campo-grandense totaliza 52.405 habitantes; em 1940, com a crise da citricultura há um decréscimo para 35.035 habitantes; em 1950 com o surgimento da infraestrutura a população salta para 59.752 habitantes e em 1960 com o processo de urbanização o bairro atinge a impressionante população de 126.982 habitantes.

Já a partir da década de 1970, há um fator extremamente significativo para a expansão do Bairro, pois segundo Barata (2014) argumenta, inicia-se forte atuação das empresas imobiliárias, ou melhor, do capital sobre o território de Campo Grande. Diferentemente da década de 1940 e 1950, onde os loteadores eram pessoas físicas, produziam, respectivamente, 58,8% e 53,6% dos lotes contra 41,2% e 46,4 % das empresas, na década de 1970, esses valores invertem-se, pois passam de 53,9 % do capital contra 46,6% dos loteadores. Na década de 1980 há definitivamente o predomínio quase absoluto do capital imobiliário com 91,8% da produção de lotes comercializados pelas empresas contra 8,2% dos loteadores. Na atualidade esse capital imobiliário tem a propriedade de grandes áreas no centro de Campo Grande e regiões próximas, ficando para os loteadores, muitas vezes atuando com lotes irregulares, as áreas consideradas periféricas.

Brito (1990) destaca um episódio que contribuirá para a formação de um mercado imobiliário mais organizado e profissional em Campo Grande com a consolidação de

grandes e médias empresas do segmento no bairro, com fortes repercussões nas décadas posteriores. O fato reside no incontrolável processo inflacionário da década de 1970 e início da década de 1980, impactando negativamente a classe média, resultando na perda de seu poder aquisitivo e sua pauperização. Entretanto, sem a perda significativa de sua capacidade de endividamento e a conseqüente possibilidade de assumir um financiamento habitacional, a classe média se vê obrigada a procurar locais de moradias no subúrbio em que os preços dos imóveis apresentavam custos menores de aquisição e financiamento, o que permitiu encontrar em Campo Grande um local propício de incursão dessa classe média. Também a partir da década de 80 inicia-se o processo de industrialização do bairro, influenciado pela valorização do solo das áreas centrais da cidade e região sul, ficando para “os bairros do subúrbio, zona oeste e/ou periféricos da cidade o destino dos fluxos migratórios das populações de baixa renda e a instalação de unidades fabris” (CASSEMIRO, 2011, p.75). Desta forma, pode ser observado no espaço do Bairro de Campo Grande uma distribuição das unidades industriais no seu limite, com o município de Nova Iguaçu, mais precisamente as margens da Avenida Brasil, enquanto as moradias estão situadas a partir de sua área central até os limites com os outros bairros, onde o poder aquisitivo de seus moradores é determinante para o padrão de localização das suas habitações. Com a chegada da classe média ao bairro e o aumento da população de baixa renda, inicia-se uma etapa da construção de condomínios, organizados em pequenos blocos de apartamentos, para essa classe média e simultaneamente ao surgimento dos grandes conjuntos habitacionais, direcionados para a população mais pobre, por intermédio do Banco Nacional de habitação (BNH), a exemplo dos conjuntos habitacionais localizados na Estrada do Pré e na Estrada das Capoeiras, ambos próximos a Senador Vasconcelos.

Esse processo de incursão do capital no território, seja imobiliário, comercial ou industrial, na década de 1970 e 1980, vai configurar as características atuais do Bairro, que além de um comércio bem estruturado e diversificado no presente, também possui uma área industrial, margeando a Avenida Brasil. Essa situação habilita Campo Grande a ser inegavelmente uma referência na região da Zona Oeste e permite concluir que o “desenvolvimento do Bairro de Campo Grande como centro comercial e de serviço o transformou num centro regional, atraindo a população das regiões vizinhas” (PEDROZA, 2005, p.75). Entretanto, mesmo com o crescimento econômico do bairro, resultando a superação de uma economia agrícola para o despontamento de uma

infraestrutura econômica mais diversificada, representadas pelo setor agrícola, industrial e, sobretudo comercial e de serviços, esses avanços não se refletiram em melhorias no campo social, pois o bairro no início da década de 2000, ainda apresentava fortes evidências de bairro periférico, relegando a maioria de sua população um processo de exclusão social.

1.2 – População e Vulnerabilidade Social

Cavallieri e Lopes (2008) ao utilizar os dados do censo do ano de 2000 fizeram a comparação dos cenários intraurbanos das 32 Regiões Administrativas (RA) que integram a cidade do Rio de Janeiro, através do levantamento do Índice de Desenvolvimento Social (IDS) de cada RA.

O IDS foi criado pela economista Maria Cecília Prates Rodrigues no seu trabalho “Desenvolvimento Social nos Estados Brasileiros”, publicado na revista Conjuntura Econômica, da Fundação Getúlio Vargas (FGV) em 1991 (RODRIGUES, 1993; SANTAGADA, 2007). Foi inspirado no Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) da Organização das Nações Unidas (ONU) e que tem por finalidade medir o nível de desenvolvimento social e econômico entre os países. Na sistemática de cálculo do IDH, quanto mais próximo o índice de 1, melhor são as condições da população em termos de renda, educação, saúde e expectativa de vida, elementos que são fundamentais para o bem-estar individual e coletivo. Ao utilizar o IDH como referência o IDS tem por finalidade reproduzir nas cidades, principalmente em metrópoles, os mesmos caminhos seguidos pelo IDH. Entretanto, acrescenta-se novas variáveis que são significativas no impacto dos territórios urbanos, como o acesso a saneamento básico, coleta de lixo regular, abastecimento de água eficiente e qualidade das habitações.

Neste levantamento os autores concluíram que a RA Campo Grande ficou na 25ª posição, onde as 10 primeiras colocações foram ocupadas por RAs das regiões Sul, Centro e Norte da cidade. Regiões notoriamente reconhecidas pela condição de centralidades na cidade do Rio de Janeiro, oferecendo melhor infraestrutura e equipamentos urbanos aos seus habitantes.

Tabela 4: IDS por RA – Município do Rio de Janeiro- Censo 2000

RA	Posição	IDS
Lagoa	1	0,786
Copacabana	2	0,753
Botafogo	3	0,752
Tijuca	4	0,719
Vila Isabel	5	0,707
B. da Tijuca	6	0,679
Meier	7	0,639
Centro	8	0,629
Ilha. Governador	9	0,621
Santa Teresa	10	0,608
Irajá	11	0,600
Ilha de Paquetá	12	0,594
Rio Comprido	13	0,593
Jacarepaguá	14	0,585
Ramos	15	0,581
Inhaúma	16	0,580
Madureira	17	0,579
S. Cristóvão	18	0,571
Penha	19	0,565
Realengo	20	0,553
Anchieta	21	0,533
Portuária	22	0,531
Pavuna	23	0,520
Bangu	24	0,520
Campo Grande	25	0,506
Jacarezinho	26	0,501
Cidade de Deus	27	0,498
Maré	28	0,497
Santa Cruz	29	0,478
C. do Alemão	30	0,474
Rocinha	31	0,458
Guaratiba	32	0,446

Fonte: dados IBGE, censo 2000, calculo IPP/DIG

Ao considerar os dados do censo de 2010, a RA Campo Grande obteve uma pequena melhora no seu índice, porém ainda apresentou um quadro persistente em relação a precariedade do padrão de vida de sua população.

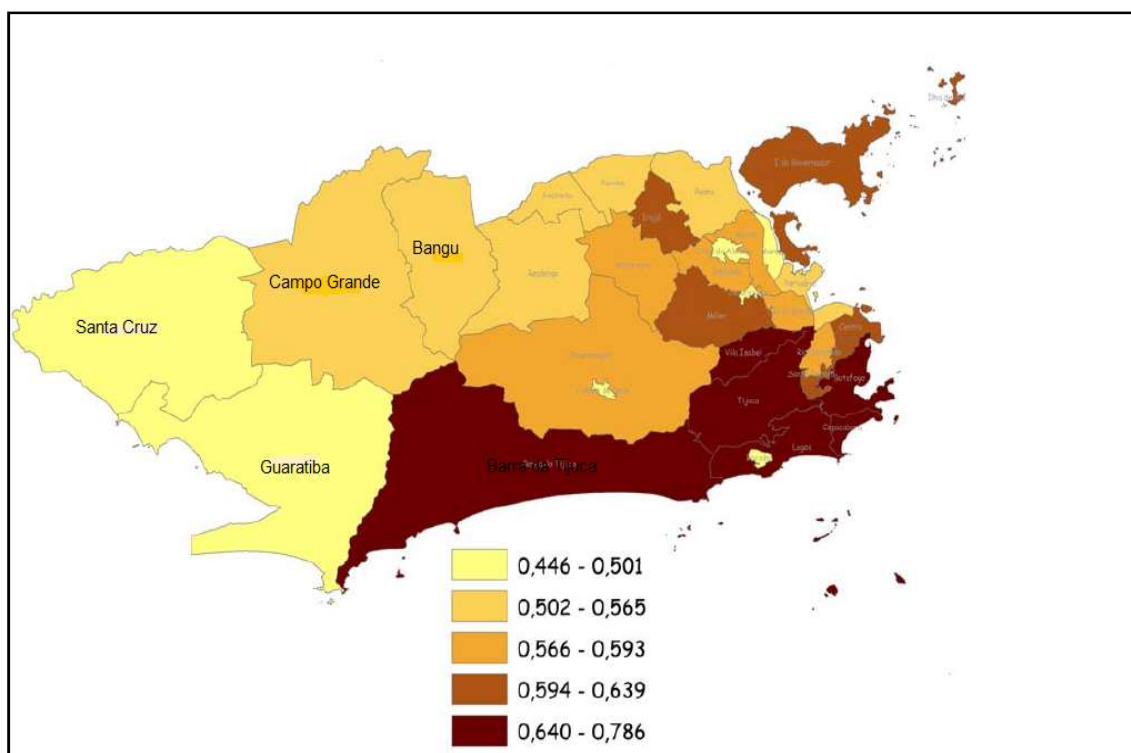
Tabela 5: IDS por RA – Município do Rio de Janeiro- Censo 2010

RA	Posição	IDS -2010
Lagoa	1	0,764
Botafogo	2	0,735
Copacabana	3	0,730
Tijuca	4	0,697
Vila Isabel	5	0,679
B. da Tijuca	6	0,676
Meier	7	0,629
Ilha. Governador	8	0,627

Santa Teresa	9	0,624
Irajá	10	0,610
Ilha de Paquetá	11	0,608
Centro	12	0,600
Jacarepaguá	12	0,600
Rio Comprido	13	0,596
Ramos	14	0,591
Penha	14	0,591
Madureira	15	0,590
Inhaúma	16	0,588
S. Cristóvão	17	0,582
Realengo	18	0,578
Anchieta	19	0,575
Bangu	20	0,568
Campo Grande	21	0,562
Portuária	22	0,561
Cidade de Deus	23	0,559
Pavuna	24	0,553
Maré	25	0,547
Jacarezinho	26	0,534
Rocinha	27	0,533
C. do alemão	28	0,532
Santa Cruz	29	0,528
Guaratiba	30	0,493

Fonte: dados IBGE, censo 2010, calculo IPP/DIG

Figura 7: IDS por RA – Cidade do Rio de Janeiro – Censo 2000 - 2010



Fonte: Dados do IBGE 2000 e 2010 – cálculo e mapa IPP/DIG

A pesquisa também foi extensiva aos bairros cariocas, considerando um total de 158 bairros estudados. Os melhores IDS da cidade, ao considerar o censo de 2000, reproduzindo a mesma tendência das Regiões Administrativas, ficaram, na sua grande maioria, com os bairros da zona Sul. As três melhores posições foram ocupadas pelos bairros da lagoa (IDS 0,854), Leblon (IDS 0,809) e Ipanema (IDS 0,801). Já os bairros pertencentes a RA Campo Grande, permaneceram nas piores colocações, que sinalizaram um quadro, no aspecto social, preocupante.

Tabela 6: IDS da RA Campo Grande- Censo 2000 - 2010

Bairro	Censo 2000		Censo 2010		
	Posição	IDS	Bairro	Posição	IDS
Campo Grande	129°	0,518	Campo Grande	127°	0,572
Senador Vasconcelos	131	0,506	Santíssimo	133	0,558
Santíssimo	140	0,491	Senador Vasconcelos	135	0,556
Cosmos	143	0,486	Inhoaíba	140	0,543
Inhoaíba	145	0,478.	Cosmos	143	0,542

Fonte: dados IBGE, Censo 2000 – 2010, calculo IPP/DIG

Outro fator importante da pesquisa por bairros é a demonstração da posição de Campo Grande, comparativamente a Senador Vasconcelos, Santíssimo, Cosmos e Inhoaíba, consolidando a condição de centralidade que o bairro possui sobre os outros bairros integrantes da RA. Esses números, para efeito de uma abordagem mais crítica, são importantes e comprovam a vulnerabilidade que se encontra boa parte da sua população. Necessitando a existência de um sistema público de educação, saúde e transportes que fique a disposição tanto da população do bairro quanto dos bairros próximos, e, sobretudo pertencentes a RA Campo Grande, pois, os moradores que habitam esses bairros apresentam uma dependência em relação a rede de comércio e serviços que Campo Grande dispõe e que, apesar dos seus inúmeros problemas, faz do bairro uma referência em toda a Zona Oeste.

Ao considerar o Censo de 2010, no que compete aos bairros, a zona Sul do Rio apresentou mais uma vez bairros nas primeiras posições, com Lagoa (IDS 0,819), Leblon (IDS 0,780) e São Conrado (IDS 0,779). Os bairros da XVIII RA apresentaram uma

pequena melhora em relação ao IDS - 2000, com a conseqüente melhoria em suas posições, no conjunto dos bairros que compõe a cidade do Rio de Janeiro. Interessante observar que no censo de 2000 a segunda posição na RA Campo Grande era ocupada pelo bairro de Senador Vasconcelos, mas ao tomar como referência o censo realizado em 2010, a segunda posição passa a ser ocupada pelo bairro de Santíssimo. Outro dado importante é a melhora como um todo da qualidade de vida dos bairros, ainda que a distância entre essa qualidade tenha aumentado, já que todos os demais subiram em relação a Campo Grande; em 2000 o mais próximo ficava a duas posições, em 2010 cinco, indicando o aprofundamento do processo de centralidade do bairro na região.

Apesar de todos os problemas de ordem social, comprovados e divulgados pelos IDS 2000 e 2010, o bairro de Campo Grande passou a ser local de interesse privilegiado dos investimentos do capital, na sua forma industrial, comercial, imobiliária e nas atividades de serviço, o que provocou uma profunda ruptura com um passado que ainda mantinha a lembrança de um bairro de característica rural em relação ao restante da cidade. Um crescimento econômico que tem importante participação do poder público, nesse processo, não se converteu na melhoria das condições sociais de boa parte de sua população, majoritariamente pobre (SILVA,2009). Isto reservou a uma considerável parcela do bairro, utilizada como local de moradia dessa população com baixíssimo nível de renda, a se constituir numa semiperiferia em relação as áreas centrais de Campo Grande.

Essa conjuntura deliberada de vulnerabilidade social *versus* acentuado crescimento econômico, onde se concretiza o processo de acumulação de capital, encerra uma contradição no espaço do bairro como um todo, pois no “capitalismo, crescimento econômico é, como Marx o nomeia usualmente, um processo de contradições internas, que frequentemente irrompe sob a forma de crises” (HARVEY, 2005, p. 46).

Ao tratar da produção do espaço urbano, Lefebvre (2006) descreve o movimento dialético entre centralidades e periferias, fundamentado nas suas contradições, na medida em que os espaços centrais são ameaçados de desaparecimento e perda de sua própria identidade pelo próprio movimento de construção de suas periferias, enquanto um dos requisitos do projeto estratégico da acumulação do capital. Num primeiro momento, as periferias são refratárias e segregadas por deliberação do centro, entretanto, num segundo momento, enquanto ação contraofensiva da periferia, se voltam contra o centro, em

caráter de subversão. Na produção do espaço com a finalidade de maior extração de renda por parte dos proprietários do capital, simultaneamente implica, enquanto efeito contrário, mas necessário, a intensificação da dominação dos espaços e a pauperização da classe trabalhadora, que faz uso dos espaços urbanos enquanto local não só de trabalho, mas principalmente de lazer e moradia. Para o autor esse movimento está intrínseco a produção social do espaço e sempre que é renovado, é elevado a um grau maior nas suas relações de produção, o que perpetua suas contradições.

Esta contradição não é exterior às relações de produção, incorporadas no espaço inteiro, ainda menos à sua reprodução, pois os centros de decisão têm por finalidade expressa as manter; ao mesmo tempo, é uma contradição *do* espaço (e não somente no espaço, como as contradições clássicas engendradas pela história e pelo tempo histórico). Contradições e conflitos *no* espaço (provenientes do tempo) desapareceram? Certamente não. Eles estão sempre aí, com as implicações, com as estratégias e táticas que suscitam, notadamente os conflitos de classe. As contradições do espaço os envolvem, supõem-nos, superpõem-se a eles, os levam a um degrau superior e os reproduzem amplificando-os. Após esse deslocamento, acontece que as contradições novas atraem sobre si a atenção, desviam o interesse e parecem aniquilar as antigas contradições, e mesmo as absorver. Isso não é senão uma aparência (LEFEBVRE, 2006, p. 260).

Na transformação do bairro de Campo Grande de uma zona exclusivamente rural em uma área de grande diversidade e dinamismo econômico, abrangendo agricultura, indústria e principalmente comércio, prevaleceu, e ainda prevalece, essas contradições no seu espaço, descritas anteriormente. Onde, apesar de uma grande parcela de suas áreas e contingentes populacionais estarem em condições marginalizadas, há fragmento no seu espaço que são responsáveis por enquadrar o bairro de Campo Grande no seletivo grupo de uma das maiores centralidades existente na Região Metropolitana do Rio de Janeiro (RMRJ) ¹.

Em um trabalho de pesquisa de 2016, desenvolvido pelo Instituto de Estudos do Trabalho e Sociedade (IETS), foram identificadas e hierarquizadas 30 centralidades que constituem RMRJ, ou seja, foram definidas e escalonadas por ordem de importância, através de suas classificações em Centro Metropolitano, Subcentro Metropolitano, Centro

¹ A RMRJ é composta pelos municípios do Rio de Janeiro, Belford Roxo, Duque de Caxias, Guapimirim, Itaboraí, Japeri, Magé, Nilópolis, Niterói, Nova Iguaçu, Paracambi, Queimados, São Gonçalo, São João de Meriti, Seropédica, Mesquita, Tanguá, Maricá, Itaguaí e Mangaratiba.

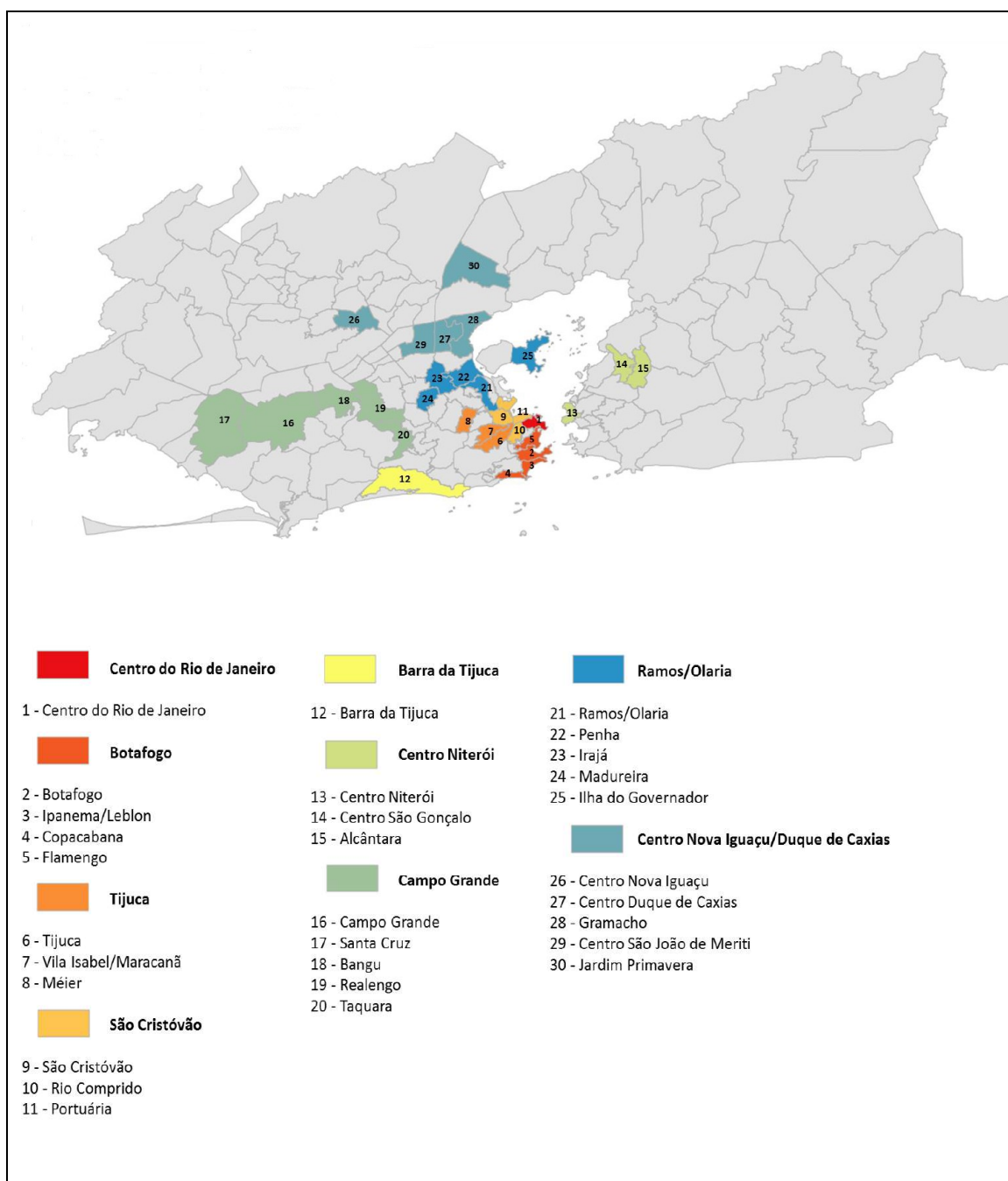
Regional e Centro Sub-regional. Das 30 centralidades, o Bairro de Campo Grande foi surpreendentemente confirmado na segunda posição, classificada como Subcentro Metropolitano, seguido na terceira posição pelo bairro da Barra da Tijuca, também considerada Subcentro Metropolitano. Esses dois bairros, ambos da cidade do Rio, só foram superados pelo Centro do Rio de Janeiro, considerado Centro Metropolitano.

Quadro 2: Centralidades da Região Metropolitana do Rio de Janeiro

Posição/Hierarquia	Cidade	Centralidades
Centro Metropolitano		
1	Rio de Janeiro	Centro do Rio de Janeiro
Sub Centro Metropolitano		
2	Rio de Janeiro	Campo Grande
3	Rio de Janeiro	Barra da Tijuca
Centro Regional		
4	Nova Iguaçu	Centro de Nova Iguaçu
5	Rio de Janeiro	Tijuca
6	Rio de Janeiro	Bonsucesso/Ramos/Olaria
7	Rio de Janeiro	Botafogo
8	Duque de Caxias	Centro de Duque de Caxias
9	Rio de Janeiro	Bangu
10	Rio de Janeiro	São Cristóvão
11	Niterói	Centro de Niterói
Sub Centro Regional		
12	Rio de Janeiro	Rio Comprido
13	Rio de Janeiro	Penha
14	Rio de Janeiro	Vila Isabel/ Maracanã
15	Rio de Janeiro	Meier
16	Rio de Janeiro	Ipanema / Leblon
17	Rio de Janeiro	Copacabana
18	Rio de Janeiro	Santa Cruz
19	São João de Meriti	Centro de São João de Meriti
20	Rio de Janeiro	Flamengo
21	Rio de Janeiro	Taquara
22	São Gonçalo	Alcântara
23	Rio de Janeiro	Ilha do Governador
24	Rio de Janeiro	Irajá
25	Rio de Janeiro	Realengo
26	Rio de Janeiro	Madureira
27	São Gonçalo	Centro de São Gonçalo
28	Rio de Janeiro	Portuária
29	Duque de Caxias	Jardim Primavera
30	Duque de Caxias	Gramacho

Fonte: IETS, 2016, p. 67

Figura 8: Mapa da Divisão das Centralidades por Agrupamentos



Fonte: IETS, 2016, p. 137-138

O conceito de centralidade remete a espaços que tem sua vital importância na produção e disponibilização de produtos e serviços para um grande contingente de pessoas, que na grande maioria das vezes, residem fora dos seus limites territoriais. Isto é, tem a característica geográfica, econômica e política de centralização e poder de suas funções e influência no conjunto do tecido urbano metropolitano, onde é observado um

padrão de dependência no que se refere a relação de outras localidades com a centralidade. Desta forma, a centralidade está inserida no ápice de uma hierarquia urbana, que tem a capacidade de demonstração de seu poder de atração e influência em vários aspectos. Pode-se considerar nessa demonstração a complexa organização do seu mercado, no que compete a produção, consumo e emprego, sua infraestrutura disponível, além da sua composição político – administrativa na arrecadação de tributos e sua farta rede de prestação de serviços de utilidade pública, como educação, saúde, segurança e transporte público.

1.3 – Espaço, Expansão e Reestruturação Urbana

Oliveira (2014), ao estudar os investimentos e as transformações em Campo Grande, coloca o bairro como última fronteira de expansão urbana do município, atrelada aos grandes interesses do capital, apresentando, em função disso, um acelerado crescimento econômico nas últimas três décadas. Esse crescimento realiza – se através dos aportes de recursos pela prefeitura, propiciando por sua vez, os investimentos do setor privado. Entretanto, esse processo de crescimento não foi acompanhado de um planejamento adequado visando neutralizar os impactos negativos, principalmente no que compete a mobilidade urbana. Embora houvesse um crescimento econômico que consolidou Campo Grande como centralidade no município, em contrapartida houve a negligência de vários problemas de ordem social, que historicamente sempre caracterizou o bairro como periferia carioca.

A expansão do bairro teve origem na descentralização das atividades produtivas no município, em função da saturação dos espaços urbanos centrais, reconhecidamente próximos ao centro da cidade, a Zona Sul e a Zona Norte. Essas regiões apresentaram um quadro de ausência quase completa de espaços livres de edificações e urbanizações, seguido do excessivo aumento no preço da terra. Neste aspecto, Campo Grande desponta como opção privilegiada para os investimentos do capital imobiliário, em função do baixo valor do preço de suas terras, suas paisagens naturais, a sua infraestrutura, as áreas não ocupadas e o dinamismo econômico, proveniente de seu centro comercial e de serviços, que é reconhecidamente de destaque na região.

Na contribuição para o destaque atribuído ao bairro como centralidade, é importante ressaltar um espaço que se convencionou chamar, pelos seus habitantes, de “calçadão”, um ambiente localizado no centro de Campo Grande de intensa atividade comercial e de serviços.

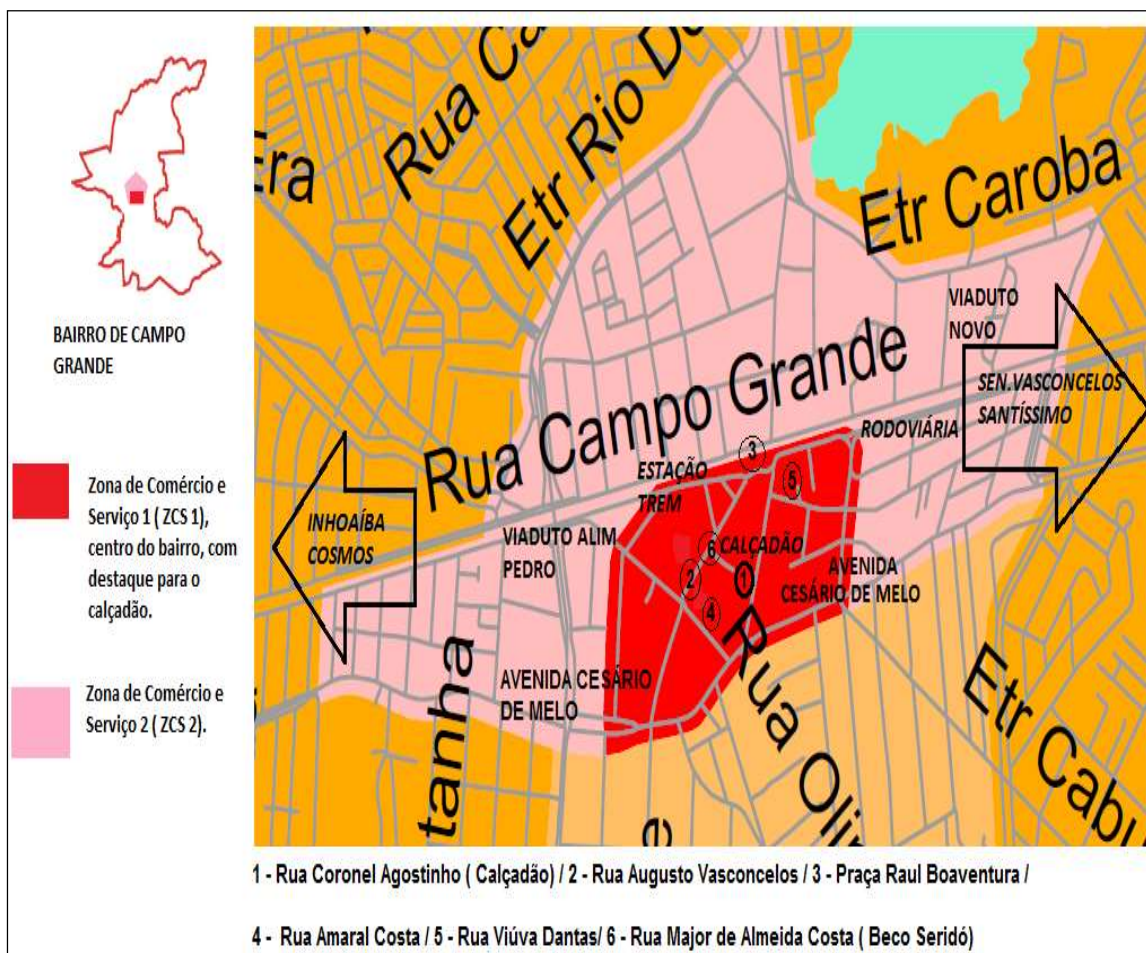
Figura 9: Foto do Movimento de Consumidores no Calçadão de Campo Grande



Fonte: Jornal O Globo, 2012.

Este espaço reúne um número expressivo de pequenos lojistas, comercializando produtos de tecnologia, produtos alimentícios, vestuário, etc. Coexistem com esses pequenos lojistas, lojas de departamentos e grandes lojas, além de supermercados, serviços bancários, serviços educacionais e farmácias. Em complementação há uma série de prestadores de serviços, como advogados, médicos, arquitetos, odontologistas, engenheiros, psicólogos, contadores, fotógrafos, profissionais de beleza, etc. O calçadão ainda conta com um mercado informal de artesanato e uma feira de livros, que diariamente ocupa um trecho significativo do espaço, oferecendo uma variedade de livros e revistas especializadas.

Figura 10: Mapa da área central de Campo Grande com a localização do Calçadão



Fonte: extraído do PEU, 2004

1.3.1 – Rio Cidade Campo Grande

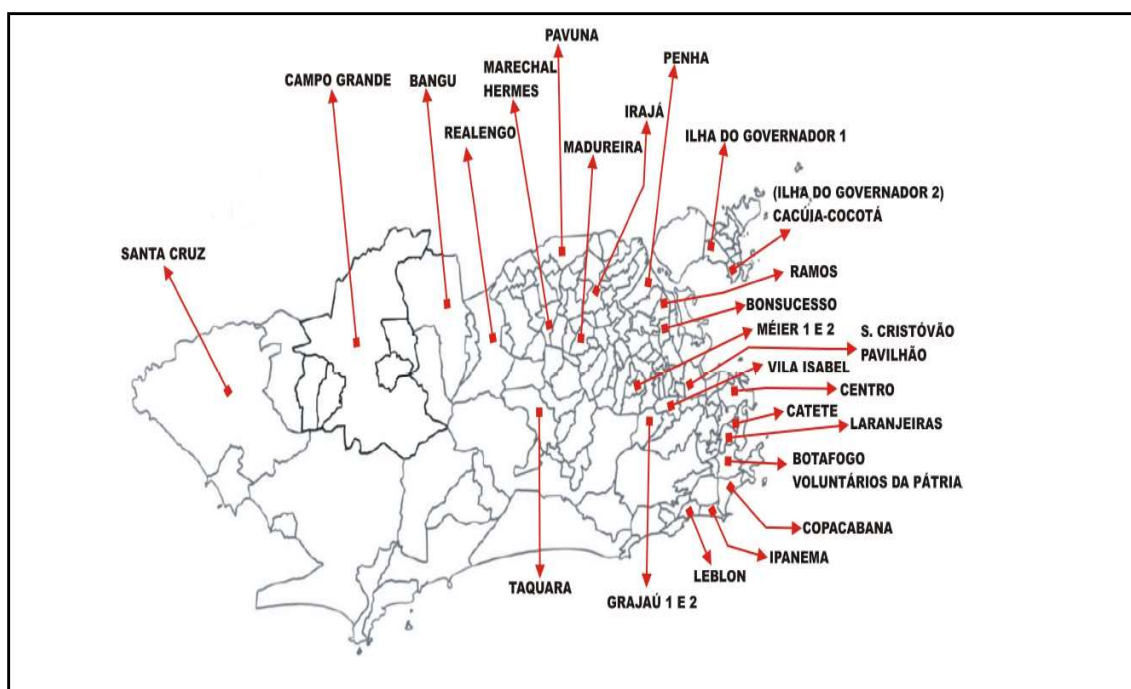
Nessa trajetória de transformações, um episódio que se destacou pelo profundo impacto no bairro, foi o projeto Rio Cidade, programa governamental municipal que promoveu uma série de intervenções urbanísticas, com o intuito de revitalizar e modernizar um conjunto de bairros da cidade, com objetivos de reforçar as centralidades já existentes ou criar novas centralidades. Com o subtítulo "o urbanismo de volta às ruas" apresentou duas etapas, na primeira, durante o mandato de 1993-1996 do Prefeito César Maia, com o projeto Rio Cidade I. Posteriormente, com o seu sucessor, no período de 1995 - 2000, realizada no mandato do seu secretário de urbanismo Luiz Paulo Conde, no período de 1995 – 2000, com o Projeto Rio Cidade II.

O Rio Cidade se enquadrou como um dos 159 projetos do Plano Estratégico I (PEC I), denominado de "Rio sempre Rio", constituído durante o mandato do prefeito

César Maia, sendo finalizado em 11 de setembro de 1995. Segundo Oliveira (2009) o Plano Estratégico foi concebido enquanto reprodução da gestão empresarial aplicada a administração pública, traduzida na possibilidade de promover uma ação estratégica num mundo globalizado e cada vez mais competitivo, com o propósito de gerar consenso entre os atores envolvidos no processo

Além de uma estratégia política de grande repercussão nacional, o Rio Cidade previa a melhoria ou recuperação de áreas que se encontravam em processo de deterioração, ou que possuíam potencial de expansão comercial. Na concepção dos gestores públicos, na ausência de tais medidas, a cidade e esses espaços apresentavam perda de valor, negócios e investimentos, principalmente em termos de mercado imobiliário.

Figura 11: Bairros contemplados pelo Rio Cidade I e II



Fonte: Silva ,2009, p. 77.

As intervenções do Rio Cidade tinham o caráter de transformar predominantemente as áreas e corredores comerciais dos bairros, favorecendo uma maior escala de negócios e investimentos da iniciativa privada, ou seja, considerou-se que a intervenção no “espaço urbano, proposta pelo Rio Cidade, vincula-se à estratégia mais

ampla de inserção da cidade no mercado competitivo globalizado" (PULICI, 2006, p.37). Foi fortemente inspirada no modelo de empreendedorismo urbano que dominou a década de 1990, que tinha sua matriz ideológica em políticas neoliberais, influenciando a execução de políticas urbanas em cidades dos Estados Unidos da América e da Europa, em especial a cidade de Barcelona na Espanha que serviu de exemplo para as intervenções na cidade do Rio de Janeiro (SILVA, 2009).

Com o advento do neoliberalismo e o acirramento da competição econômica internacional era necessária a promoção da cidade no intuito de conquistar a atenção dos investidores internacionais. Os governos municipais passam a elaborar planos estratégicos com vistas a "venda" das cidades num mercado internacional de recursos privados, o que caracteriza a promoção da cidade como produto, ou melhor, mercadoria exposta pelo *city marketing*. Conforme Sanchez (2009) o *city marketing* se insere numa fase do capitalismo em que desponta novos imperativos de acumulação, produzindo lógica e estratégias em escala mundial, impactando no espaço social não apenas em termos de sua produção, mais sobretudo na construção de informações e comunicações referente as qualidades mercantis desses espaço, permitindo a ascensão de uma nova racionalidade econômica, baseada no controle cultural, onde o espaço passa a ser objeto de discursos e imagens, elencando o *city marketing* como instrumento de política urbana em convergência com os interesses do capital.

Barata (2014) ao mencionar o Rio Cidade também parte do pressuposto que o projeto se enquadra num planejamento neoliberal, suscitando uma nova fase das políticas urbanas no cenário nacional. Numa conjuntura em que as cidades passaram a competir num mercado globalizado, onde o antigo modelo de gestão não se encaixava por exercer um controle burocrático e imobilizador sobre a ação do capital. Essa conjuntura gerou a necessidade de ajuste na gestão das cidades, caminhando ao encontro das aspirações neoliberais. Com as cidades necessitando apresentar aos mercados externos qualidades como competitividade, agilidade e poder de flexibilidade. O Plano Diretor de 1992 ainda não possuía a capacidade de atender as expectativas do setor privado, mesmo que tenha sido concebido através de forte pressão e interferência da classe empresarial carioca. Desta forma, a prefeitura assume o discurso de crise da cidade e adota como solução emergencial, a mudança de um modelo de gestão político - administrativa da cidade para o empreendedorismo urbano, traduzido nas parcerias público – privadas, nas

desregulamentações e no alinhamento dos interesses empresariais locais ao do poder público.

Com as intervenções paisagísticas e urbanísticas do Rio Cidade pode se observar em vários bairros um aumento das transações dos imóveis comerciais, onde a recuperação e criação de espaços públicos, o reordenamento das ruas e melhorias na infraestrutura urbana, foi capaz de gerar novos investimentos e empreendimentos dos mais variados tipos. Pulici (2006) em trabalho realizado sobre os impactos do Rio Cidade como instrumento de reestruturação urbana na cidade do Rio, analisa o bairro de Campo Grande, descrevendo a extensão e o significado das mudanças tanto para o cidadão Campograndense, mais, sobretudo para a melhoria e ganho de competitividade do comércio local:

Na Avenida Cesário de Melo, principal eixo viário local, promoveram-se pequenas obras nos passeios, que incluíram a criação de baias para paradas de ônibus, estacionamentos, áreas de permanência não prolongada, núcleos de mobiliário urbano destinados a serviços públicos, arborização, iluminação pública e sinalização. A Rua Ferreira Borges, antes ocupada por ambulantes, foi desobstruída para compor com a Cesário de Melo o binário viário de acesso ao núcleo comercial. No trecho em que corta a praça Raul Boaventura, urbanisticamente mais significativo, recebeu um tratamento especial: caixa de rua mais estreita e sinuosa, induzindo os veículos à desaceleração, e passeios mais largos, de um lado a outro da via. Além disso, as ruas receberam nova pavimentação, arborização, etc. Os demais logradouros receberam tratamento semelhante, como a Rua Augusto Vasconcelos que foi transformada em via de serviços, com estacionamentos e baias para carga e descarga, que atendem ao comércio viltado para o calçadão. Seu objetivo maior foi otimizar o fluxo de veículos para solucionar os grandes problemas de engarrafamento e alargamento e ordenamento das calçadas buscando maior conforto para pedestres (PULICI, 2006, p.41-42).

Casemiro (2011) ao descrever o Rio Cidade também o expõe como uma das intervenções urbanísticas mais significativas ocorridas na cidade do Rio de Janeiro, onde diante dos bairros contemplados, Campo Grande, apresentou um alto grau de intervenção. Para o autor, o projeto num contexto geral, fazia parte do plano municipal de tornar a cidade do Rio de Janeiro mais atrativa para os investimentos estrangeiros, seguindo a lógica e o conceito de *city marketing*, como afirmado por outros autores. Um conceito que inaugurou mais uma fase urbana da acumulação capitalista, com a cidade passando a ser elemento fundamental nesse processo (SILVA, 2009).

Em Campo Grande, através de ações pontuais e cirurgicamente delimitadas no espaço urbano, o Rio Cidade promoveu uma série de intervenções em áreas reconhecidamente de grande dinamismo econômico, englobando deliberadamente, desde o início do projeto, sua área central, promovendo um crescimento desigual e reforçando a diferenciação interna do seu território. Haja vista, que os benefícios gerados pelo Rio Cidade, como galerias pluviais, pavimentação, calçamento, telefones públicos, iluminação, arborização, sistema mais eficiente de coleta de lixo, não foram estendidas as outras áreas do bairro, distante do seu centro. Isso intensificou desigualdades na qualidade dos espaços, pré-existentes, pois os locais escolhidos para o Rio Cidade se destacavam pela concentração de atividade comercial e de serviços, havendo um “reforço com o projeto de centralidade já existente” (OLIVEIRA, 2017, p.13). Ao se reforçar o centro, negligenciando outras áreas consideradas periféricas, o Rio Cidade “torna nítida a agudização de uma tendência preterida na dualização centro - periferia na escala do bairro” (BARATA,2014, p.89).

1.3.2 – PEU de Campo Grande

Campo Grande experimentou, num primeiro momento com o Rio Cidade um processo intenso de valorização e revalorização de partes do seu território, incentivado por uma estratégia mercadológica de apropriação do seu espaço. Essa apropriação, representado pelo processo de reestruturação urbana, impôs significativas mudanças na composição do bairro, com um processo agudo de fragmentação. Barata (2014) discorre sobre o conceito de fragmentação, como essencial para entendimento dos resultados da associação capital – poder público, na reestruturação do bairro de Campo Grande. Descrevendo-o da seguinte forma:

A fragmentação é uma das características intrínsecas ao espaço urbano, emerge do consumo diferenciado dos espaços devidos a estruturação das classes sociais que se distinguem em forças primária, resíduas e derivativas que acabam por gerar, entre outras coisas, essa fragmentação no espaço da classe capitalista e proletária, devido a divisão do trabalho. O processo de fragmentação leva a distribuição e concentrações de atividades em localizações específicas do espaço urbano, de acordo com a posição social dos usuários do espaço ... está ligada a ideias de espaço como reflexo, isto é, é a própria sociedade dividida espacialmente por critérios de poder financeiro e status, dando privilégios aos grupos dominantes (BARATA, 2014, p.96).

Numa outra etapa de transformações experimentadas pelo bairro, como continuidade ao histórico de intervenções urbanas levadas a cabo pelo poder público, para satisfação dos interesses do capital, encontramos o Plano de Estruturação Urbana de Campo Grande (PEU), criado pela Lei complementar nº 72 de 27 de julho de 2004.

O PEU, em conjunto com o Plano Estratégico II (PEC II) , atuou como instrumento de flexibilização do uso e ocupação do solo, com o propósito de explorar as potencialidades internas das áreas, ou melhor, das zonas dos bairros (CASSEMIRO, 2011). Tais políticas públicas favoreceram a ação de agentes privados, semelhante ao Rio Cidade, promovendo uma intensificação da fragmentação do espaço e, conseqüentemente, visíveis diferenças nas condições estruturais entre as frações do território, em termos de investimentos, infraestrutura e equipamentos urbanos. O PEC II e seu desdobramento o PEU, além de permitirem uma continuidade na valorização de áreas comerciais também contribuíram para a reorientação da política urbana, pois anteriormente na execução do PEC I, os objetivos consistiam em preparar a cidade para a inserção competitiva no mercado mundial. Com o PEC II, essa competição volta-se para dentro da cidade, reconhecendo as diferenças internas de seus espaços, em função, muitas das vezes, pela própria omissão do poder público. Desta forma, o PEU, influenciado por essas diferenças internas, teve como objetivo promover o característico e peculiar potencial econômico de cada região, acirrando um contexto de competição interna entre as regiões (SILVA ,2009).

Se o primeiro plano estratégico buscava a inserção da cidade no plano global, de uma maneira que estivesse em posição de competir, no segundo plano voltava-se para dentro da própria cidade e suas regiões, não apenas delimitadas pela contigüidade espacial, como também pelos seus aspectos internos comuns, que deveria identificar suas vocações de maneira que estabelecessem seu papéis na estrutura cidadina e definir as formas de desempenhar tal papel, via formulação de estratégias, programas e projetos que indicassem seus novos objetivos (BARATA, 2014,p. 94-95).

O PEU, em continuidade ao Rio Cidade, procurou atender às expectativas e demandas do setor privado, com a finalidade de sistematizar e otimizar a exploração do solo, levando em consideração seu valor de troca e não o seu valor de uso. Explorou os atributos positivos das áreas internas do bairro, visando potencializar essas qualidades e

assegurar vocações. Essas metas tornaram-se estrategicamente factíveis através do PEU, através da regulamentação urbana de toda a XVIII Região Administrativa de Campo Grande. Na seção I do PEU, que trata dos objetivos, no seu artigo 2, estabelece como princípio geral:

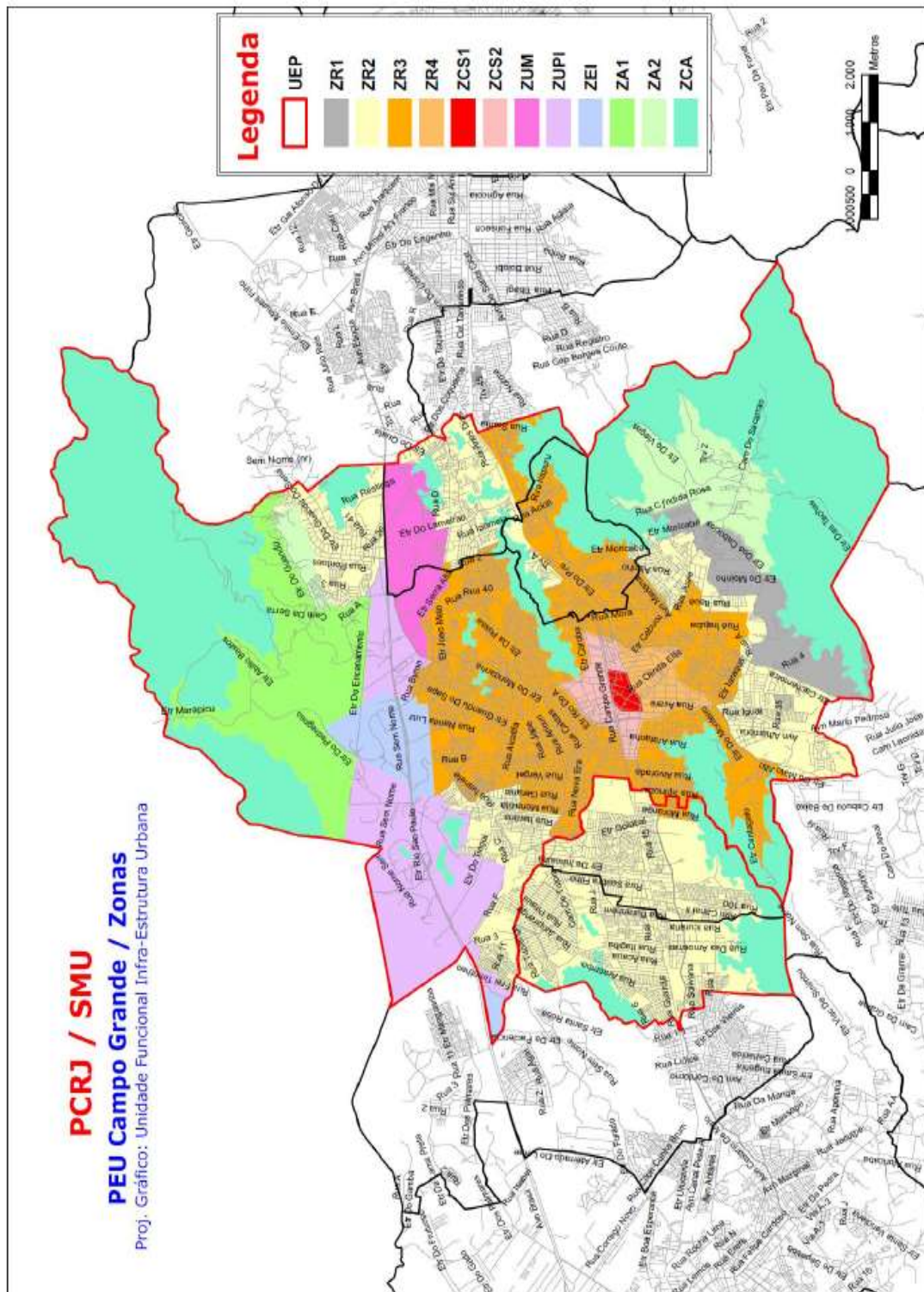
- I - Definir parâmetros urbanísticos que dirijam o crescimento da área de forma que suas futuras transformações preservem as características do modo de vida das comunidades
- II - Estimular os usos e atividades econômicas, garantindo a convivência das funções de comércio, serviço e indústria, com o uso residencial;
- III - criar mecanismos adequados à produção habitacional para a população de menor renda;
- IV - Reforçar centralidades e revitalizar espaços, estimulando referências culturais existentes ou potenciais;
- V - Garantir formas e padrões de uso e ocupação do solo que contribuam para melhorar a circulação do ar na área;
- VI - Possibilitar a parceria com a iniciativa privada na implementação das políticas municipais;
- VII - recompor a cobertura vegetal, conservar e recuperar o solo e preservar os mananciais;
- VIII - restringir o adensamento nas áreas críticas em infraestrutura;
- IX - Integrar os dois lados da linha férrea;
- X - Revitalizar as áreas de entorno das estações ferroviárias;
- XI - Promover a utilização efetiva dos bens imóveis destinados ao poder público para a instalação de equipamentos públicos e áreas de lazer (PEU, 2004, p.1-2).

Importante discutir os itens II, III, IV e VI, pois esses itens ratificam os argumentos que apontam para as diretrizes definidas pelo PEU, que possuem como última instância, beneficiar a iniciativa privada na produção e reprodução do seu espaço, colocando em segundo plano sua população.

Para melhor instrumentalização operacional, o PEU definiu o zoneamento de todo o território da RA de Campo Grande. Estabelecendo as áreas que seriam exploradas pelas atividades de comércio e serviços, as localidades destinadas as residências e a atividade do setor industrial. Seguidos das áreas de uso misto, da atividade agrícola e de proteção ambiental. Todas essas zonas foram discriminadas no capítulo II, da Ordenação Territorial, seção I, art. 5º. No que compete a questão das moradias foram direcionadas para as Zonas Residenciais 1 (ZR 1), 2 (ZR 2), 3 (ZR 3) e 4 (ZR 4). Em se tratando das atividades econômicas de maior visibilidade e tradição no bairro, foi estabelecido a Zona de Comércio e Serviços 1 (ZCS 1) e a Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS 2). Somadas a Zona de Uso Misto (ZUM), Zona Exclusivamente Industrial (ZEI), Zona de Uso

Predominantemente Industrial (ZUPI), Zona Agrícola 1 (ZA 1), Zona Agrícola 2 (ZA 2), Zona de Conservação Ambiental (ZCA).

Figura 12 - Zoneamento PEU Campo Grande



Fonte: Lei complementar nº 72 de 27 de julho de 2004- PEU

Esse conjunto de zonas são descritas como Unidades Espaciais de Planejamento (UEP). Ressalta – se que as áreas mais valorizadas do bairro, correspondente a área central, foram alocadas a ZCS 1 e a ZCS 2, objetivando, além de preservar as vocações á existentes, ou seja, locais tradicionais de comércio e serviços, criar mecanismos para um maior crescimento das potencialidades dessas áreas.

Com o PEU consolida-se um padrão histórico no bairro de assegurar locais de maior valor e conseqüentemente maior extração de renda ao capital, seja ele comercial, na figura do capital incorporador, ou dos empreendimentos comerciais de grande valor de investimento.

Além do zoneamento, o PEU estabeleceu uma revisão dos índices urbanísticos anteriormente utilizados na XVIII RA de Campo Grande, definindo não só os parâmetros das novas construções, mais também das atividades, através da implementação de gabaritos, da área mínima do lote a ser construído e da aplicação do Índice do uso Comercial e de Serviço (ICS). O ICS diz respeito ao valor máximo do lote que será destinado para atividade de comércio ou serviço, onde o seu valor é obtido pela multiplicação do índice em relação ao valor da Área Total Edificável do lote (ATE).

Tabela 7: Parâmetros de Ocupação e Parcelamento

	ZR 1	ZR2	ZR3	ZR4	ZCS1	ZCS2
Gabarito / Pavimentos	Três	Três	Quatro	Oito	Quatro	Oito
Lote mínimo para construção	360 m ²	125 m ²	125 m ²	360 m ²	125 m ²	360 m ²
Índice de Uso Comercial e de Serviço (ICS)	0,30	0,40	0,40	0,30	Não será exigido	Não será exigido

Fonte: Barata,2014, p. 101.

Ao observar a Tabela 3, se confirma a perspectiva do PEU em assegurar e potencializar as vocações por zonas, onde ZC1 e ZC2 tradicionalmente áreas de grande oferta de comércio e serviço no bairro, possuem permissão para construção de unidades com quatro pavimentos (ZC1) e oito pavimentos (ZC2), sem restrição de ICS,

satisfazendo as exigências e expectativas do capital de maior flexibilidade em seus investimentos. Já as áreas ZR3 e ZR4 há também maior liberdade na construção de unidades, com quatro ou oito pavimentos. Essas áreas são historicamente residenciais, ocupadas pela classe média e a classe média alta do bairro, prevalecendo também nessas áreas, diferentemente de ZR1 e ZR2, localidades e corredores de expansão comercial e de serviços, justificados pela concentração de um público de maior poder aquisitivo. Em função desses corredores o PEU estabeleceu “exceções” no que compete a aplicação do ICS, onde se permitiu sua elevação nessas localidades, mais uma vez com a justificativa de assegurar e potencializar as vocações existentes.

Quadro 3: Logradouros com alterações de ICS em Campo Grande

	ZR-2 (ICS DE 0,40 P/ ISENTO)	ZR-3 (ICS DE 0,40 P/ 0,80)	ZR-4 (ICS DE 0,35 P/ 0,70)
LOGRADOUROS	EST. CACHAMORRA; EST. CAMPINHO; R. CAMPO GRANDE; AV. CESÁRIO DE MELLO; EST. DO ENCANAMENTO; EST. DA POSSE; EST. RIO-SÃO PAULO (ANTIGA); EST. DO TINGUÍ	R. ARICURI – TRECHO R. VERGEL E EST RIO-SÃO PAULO (ANTIGA); R. ARTUR RIOS; EST. DO CABUÇÚ; EST. DA CACHAMORRA; EST. DO CAMPINHO; R. CAMPO GRANDE; AV. CESÁRIO DE MELLO; EST. GUANDU DO SAPÊ; EST. DO MAGARÇA; EST. MENDANHA; EST. DO MONTERIO; R. OLINDA ELLIS; EST. DO PEDREGOSO; EST. DA POSSE; EST. DO PRÉ; EST. RIO-SÃO PAULO (ANTIGA); EST. DO TINGUÍ.	EST. DO CABUCU; EST. DA CAMBOTA; EST. DO MONTEIRO; R. OLINDA ELLIS.

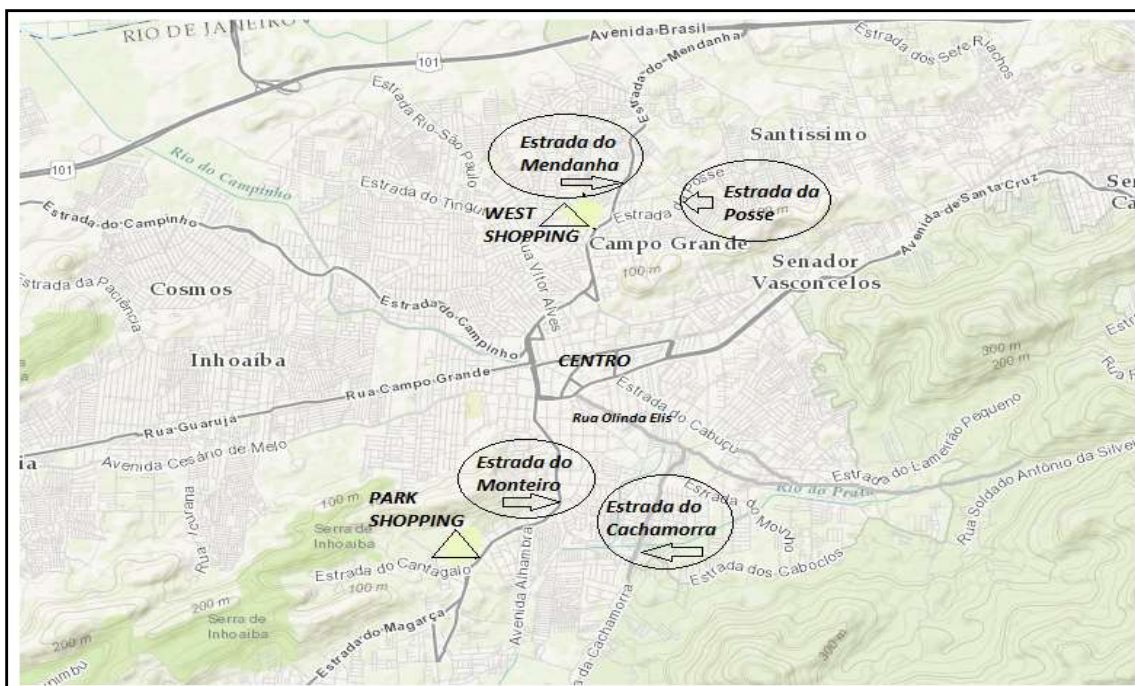
Fonte: Silva, 2009, p. 121

Um fator que se destaca como relevante, principalmente para o objeto da atual pesquisa, são as áreas destinadas a implantação de unidades residenciais, ou seja, a Zonas Residenciais 1, 2, 3 e 4. Neste aspecto, é perceptível a possibilidade do direcionamento para tratamento do problema do déficit habitacional, como questão social, para as áreas mais distantes da central, principalmente as habitações para as famílias de baixa renda, ou HIS. Considerando que o PEU estabelece que a ZR 1 e ZR 2 devem ser locais prioritários para estes investimentos. Reforça-se a problemática de que as áreas ZR 1 e

ZR 2 se encontram em localidades consideradas periféricas em relação a ZCS 1, ZCS 2, Z3 E Z4, ensejando a forte possibilidade de estabelecer por caminhos institucionais e de política urbana um quadro de segregação sócio – espacial. Por outro lado, em função dos gabaritos e das restrições impostas pelo ICS, há provavelmente um desestímulo por parte da iniciativa privada em realizar investimentos nessas localidades, intensificando as diferenças entre os espaços do bairro, consequência do poder e importância concedida a iniciativa privada na política de regulamentação urbana.

Já a ZR 3 e ZR 4 estão mais próximas das áreas centrais e de eixos rodoviários duplicados, como a estrada do Monteiro, a estrada do Mendanha e a estrada da Posse; estando já instalados nessas localidades, como mencionado, além de boa infraestrutura, atividade de comércio e serviços bem consolidados.

Figura 13: Mapa dos eixos Mendanha – Posse - Monteiro - Cachamorra



Fonte: Arquivo pessoal

A exemplo do potencial dessas áreas, as mesmas abrigam dois empreendimentos de grande porte do bairro. Na estrada do Monteiro, localiza-se o Park Shopping Campo Grande, do grupo Multiplan e na estrada do Mendanha, está o West Shopping, que também é bem próximo ao início da estrada da Posse. Essas áreas também são caracterizadas por condomínios e moradias destinadas à classe média e por iniciativa do

poder público, o PEU contribuiria para alavancar, ainda mais, a expansão e o dinamismo econômico dessas áreas.

O PEU de Campo Grande demandou, através de um planejamento oficial de regulação urbana, ordenar e ratificar uma tendência da utilização do espaço urbano, realizado de forma preponderante pela lógica do capital. Institucionalizando um modelo de organização do espaço que gera desigualdades intraurbanas. Impondo e orientando o crescimento de cada zona, “seja residencial ou comercial do bairro, promovendo os anseios dominantes sobre o espaço do bairro, seguindo a ideologia do atual regime de acumulação capitalista” (BARATA, 2014, p.97).

Desta forma, a RA Campo Grande recebeu vultuosos investimentos comerciais, investimentos em infraestrutura, por parte do poder público, e investimentos imobiliários, satisfazendo uma demanda da classe média por moradias de alto padrão no bairro, em contrastes com os conjuntos habitacionais. Entretanto, é nítido o fato que tais investimentos ficaram circunscritos a uma parcela do território do bairro, negligenciando uma considerada porção de seu território. No que compete aos outros bairros que pertencem a RA Campo Grande, ou seja, Cosmos, Inhoaíba Santíssimo e Senador Vasconcelos os investimentos foram praticamente nulos.

Toda essa conjuntura foi, em grande parte, estabelecida em função da parceria e coordenação entre a Prefeitura do Rio, na busca de qualificar e reforçar parcelas do bairro como maior potencial de crescimento e dinamismo econômico, e a iniciativa privada, no intuito de maximização do lucro, com o aval e orientação do poder público. Importante ressaltar que os investimentos por parte do poder público, contribuíram sobremaneira para melhorias de alguns espaços do bairro, aumentando o grau de atração e valor comercial desses espaços. Isto gerou uma sequência de investimentos por parte da iniciativa privada, que sem a ação promotora do Estado, fatalmente não ocorreriam (CASSEMIRO, 2011). Entretanto, esses investimentos, tanto públicos quanto privados, ficaram concentrados em frações do bairro de Campo Grande, ou seja, foram realizados ao longo dos eixos rodoviários, Monteiro-Cachamorra e Mendanha-Posse (BARATA,2014).

A criação ou reforço de uma centralidade produz como efeito paradoxal, quando se tem a iniciativa privada como um dos agentes no curso das políticas urbanas, aquilo que Oliveira (2014) e Silva (2009) chamam de periferia, ou seja, localidades sem nenhum ou fraco dinamismo econômico, somado a uma situação altamente comprometida em

termos de equipamentos urbanos, oferta de serviços públicos e infraestrutura. Ao considerar o território da RA Campo Grande como um todo, observa-se esse processo, ou seja, na coexistência de localidades com visível vitalidade de um lado, e no seu extremo, espaços semimortos, abandonados ou ignorados pelo poder público, com suas populações lançadas praticamente à própria sorte. Cosmos, Inhoaíba, Santíssimo e Senador Vasconcelos se enquadram em muitos aspectos nessa segunda perspectiva, enquanto uma pequena parcela do bairro de Campo Grande se enquadra na primeira perspectiva, possuindo espaços com um padrão satisfatório de dinamismo e prosperidade. Portanto, no processo histórico de transformações do território da RA Campo Grande, promovidos pelo Estado e em consonância aos investimentos do setor privado, em que o PEU figura como uma das etapas, provocaram profundas mudanças em seu espaço, ensejando fragmentações em seu território. Fragmentações em que se apresentam enquanto resultados das decisões mercadológicas do capital e pelos instrumentos de políticas urbanas no suporte a essas decisões.

Em função da ação conjugada desses dois atores, um econômico e o outro político, foi produzido no território de toda a XVIII RA espaços diferenciados, dotados de excelente infraestrutura e equipamentos urbanos e espaços antagônicos, ou seja, medianos ou totalmente deficitários nesse sentido. A exemplo, como dito anteriormente, o bairro de Campo Grande passou a possuir áreas de enorme dinamismo, para exclusivo atendimento dos interesses do setor privado, em contraposição a uma vasta parcela de seu território desprezadas pelo poder público, justamente onde habita as populações mais carentes e também pertencentes a estratos médios baixos da sociedade Campograndense. Ao considerar parte do bairro de Campo Grande e os bairros de Cosmos, Inhoaíba, Senador Vasconcelos e Santíssimo, na quase totalidade de seus espaços, continuaram a apresentar deficiências e escassez no seu aspecto urbano, pois o sistema capitalista, na sua incessante busca por lucros “agrava à diferenciação quando a dotação de recursos, uma vez que parcelas cada vez maiores das receitas públicas se dirigem à *cidade econômica* em detrimento da *cidade social*” (SANTOS, 1993, p. 96).

Ao tratar particularmente da questão habitacional, essa conjuntura impactou e teve reflexos para um contingente de famílias que vieram a ser instaladas na região com o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). As construtoras, com a anuência do poder público, definiram as localizações dos empreendimentos em função das faixas de renda, com notória opção para os de faixa 1 pelas áreas sem infraestrutura, enquanto os de Faixa

2 e principalmente os de Faixa 3 ficaram melhores posicionados no território da XVIII RA, ou seja, tiveram sua concentração no bairro de Campo Grande. Assim, todo esse processo, especificamente ao considerar a localização dos empreendimentos voltados a HIS, direcionados para além dos limites das áreas mais promissoras e, portanto melhor equipadas, promoveram resultados negativos no cotidiano das famílias beneficiadas.

CAPITULO II

O PMCMV EM CAMPO GRANDE

Neste capítulo, procura-se apresentar o processo político institucional que permitiu a retomada da Política de Habitação a partir de 2003, com o consequente surgimento do PMCMV, através da criação de Órgãos, Sistemas, Planos e a articulação entre os Entes Federativos, representados pela União, Estados e Municípios.

Em relação ao PMCMV será analisado não somente as condições de seu surgimento, mais, sobretudo, as diretrizes normativas do Programa, as etapas, as formas de seleção dos beneficiários e a trajetória e impactos nos territórios, em função de sua execução nesses nove anos de sua existência. Finaliza-se com uma abordagem descritiva dessa trajetória e seus impactos no Estado e no município do Rio de Janeiro, em especial, com sua abrangência e consequências de sua intensa aplicação na Zona Oeste da Cidade do Rio de Janeiro e na Região Administrativa de Campo Grande.

2.1 – O Plano e a sua Origem

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) foi lançado em 25 de março de 2009 através da medida provisória nº 459, posteriormente convertida em lei nº 11.977, em 7 de julho do mesmo ano, previa a construção de um milhão de moradias, em um período de 5 anos. Houve a alocação de recursos no valor de 34 bilhões de reais, onde 25,5 bilhões seriam provenientes do Orçamento Geral da União (OGU) e 7,5 bilhões seriam recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), além da disponibilidade de um bilhão para obras em infraestrutura, visando adequação e melhorias nas condições urbanas (FERREIRA e MOURA, 2014). Os recursos para infraestrutura seriam prontamente liberados pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) (ARAGÃO e CARDOSO, 2013).

Nos oito anos de existência o PMCMV converte-se em um dos programas habitacionais mais expressivos em termos de recursos financeiros e impactos socioterritoriais. Essas circunstâncias evidenciam que o programa supera em números e impactos nos espaços urbanos até mesmo o programa habitacional do extinto Banco

Nacional de Habitação (BNH), órgão responsável por conduzir as políticas de habitação durante o regime militar, instaurado em 1964, pois nos primeiros cinco anos de existência o PMCMV produziu 80% das unidades habitacionais que o BNH conseguiu financiar nos seus 22 anos de existência (AMORE, 2015).

O PMCMV foi mais uma etapa na construção de um projeto político institucional de governança da provisão habitacional no cenário nacional. Um projeto que se inicia com a posse do presidente Luís Inácio Lula da Silva e com a criação do Ministério das Cidades, ambos em 2003, episódios que foram considerados o início para a “solução dos problemas advindos do processo de urbanização, como a falta de moradia, saneamento urbano e os assentamentos precários” (FERREIRA e MOURA, 2014, p. 26).

O Ministério das Cidades, já no ano de 2003, organiza a primeira conferência nacional das cidades, que contou com representantes de mais de três mil municípios. Nessa conferência foram aprovados os princípios e as metas que iriam reger a política urbana. A Secretária Nacional de Habitação (SNH) promoveu o debate entre políticos, representantes da sociedade civil, movimentos sociais e acadêmicos, dando início ao desenvolvimento das condições normativas e institucionais para a criação do Sistema Nacional de Habitação. A proposta era estabelecer contornos mais democráticos, receptivos às demandas sociais e articulando os entes federativos numa ação conjunta para a aplicação de uma nova política de habitação que atendesse as expectativas da sociedade civil (ARAGÃO e CARDOSO, 2013).

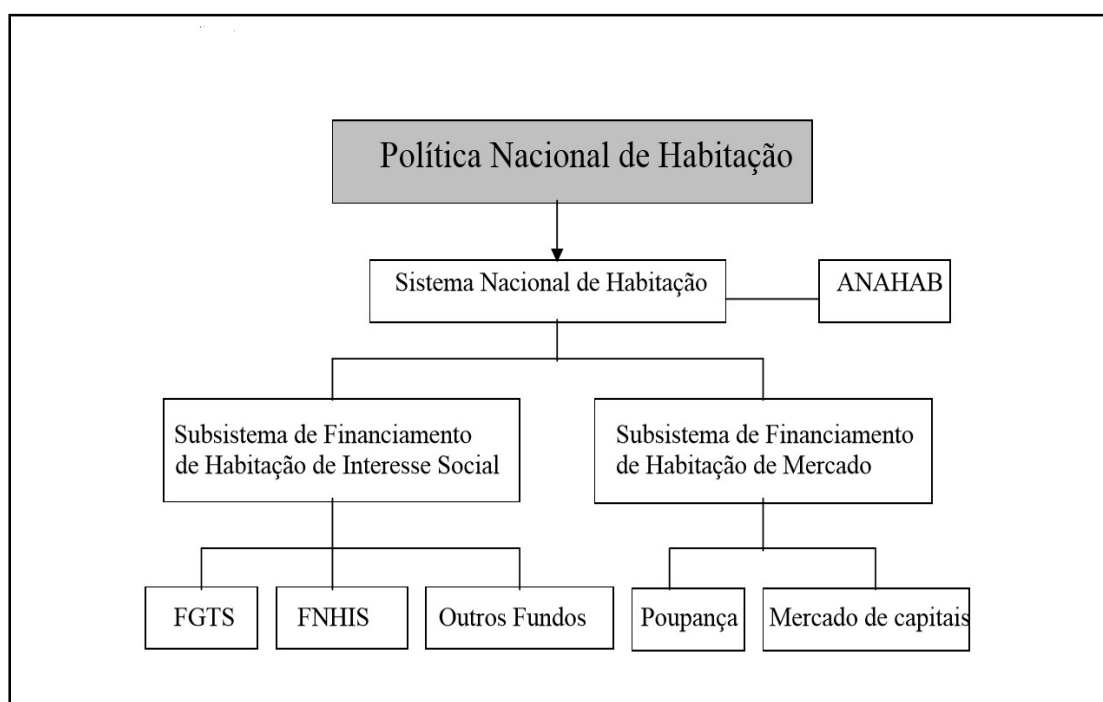
Com o Ministério das Cidades, o governo federal buscou reverter o quadro de instabilidade institucional, que foi instalado desde o fim do BNH em 1986 (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2009). Uma instabilidade referente à condução das políticas de habitação, com Estados e Municípios assumindo a função de gerir tais políticas, muitas vezes sem coordenação de órgãos da esfera federal (SHIMBO, 2010). Além de isolamento e da relativa ausência de coordenação entre os poderes públicos, os técnicos do ministério também avaliaram que havia sucessivas mudanças de programas e órgãos responsáveis pela implantação das políticas de habitação a nível federal, demonstrando a forte instabilidade institucional do setor (ARAGÃO e CARDOSO, 2013). Neste aspecto, no governo Lula é assumido o objetivo de implantar uma série de medidas para combater um cenário nacional de incerteza e fraca institucionalidade, em função da ausência de uma política de habitação conduzida conjuntamente pelos poderes públicos no âmbito

Federal, Estadual e Municipal. Essas medidas eram um compromisso assumido com a sociedade civil e tinha em seus princípios as discussões e conclusões do Fórum Nacional de Reforma Urbana (FNRU), que a partir de 1986 consistiu no encontro periódico de uma série de entidades, como ONGs, movimento sociais, grupos de acadêmicos, entidades sindicais e profissionais, visando discutir os rumos, propostas e possíveis mudanças no curso das políticas urbanas, frente a uma conjuntura histórica de graves problemas socioeconômicos e ambientais das cidades brasileiras (CARDOSO e LAGO, 2015).

Uma medida fundamental, em nível nacional, para o surgimento de uma nova política de habitação foi à criação, pelo Ministério das Cidades, em 2004, da Política Nacional de Habitação (PNH), que construiria diretrizes na provisão habitacional, por intermédio da SNH. A SNH possuía a responsabilidade de formular o aparato político instrumental para o desenvolvimento pleno da PNH, buscando “desenvolver os trabalhos de concepção e estruturação da estratégia para equacionamento do déficit habitacional brasileiro” (PNH, 2004, p.2). Com o PNH uma medida que se destacou, no âmbito do Sistema Nacional de Habitação: a proposta de surgimento do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), subsistema criado pela Lei nº 11.124 de julho de 2005, simultaneamente à aprovação do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS). O projeto de lei tramitava no Congresso Nacional desde 1991, por iniciativa popular, demanda de movimentos populares pró-moradia e do Movimento Nacional de Reforma Urbana. O SNHIS teve a missão de centralizar todos os programas e planos destinados à Habitação de Interesse Social, com o propósito de possibilitar o acesso às unidades habitacionais das famílias com rendimento até cinco salários mínimos (5 SM).

O Sistema Nacional de Habitação possui como princípio a promoção, a articulação e cooperação conjunta e efetiva dos Estados, Municípios, Distrito Federal e União, onde os quatro entes federativos estariam sob a coordenação do Ministério das Cidades, que buscava também a integração da política habitacional com as políticas de planejamento territorial, fundiária e de saneamento. Para se tornar viável e operacional, com resultados alcançáveis e concretos, a execução do PNH se dava por meio de uma complexa estrutura política e institucional, que fazia uso de fundos e recursos específicos para cada modalidade habitacional.

Figura 14: Desenho institucional do Sistema Nacional de Habitação



Fonte: Secretária Nacional de Habitação, 2017

Essa estrutura política institucional teria seu pleno desenvolvimento em função de uma série de órgãos e entidades com responsabilidade e atribuições específicas que compõe o sistema. O Ministério das Cidades, por intermédio do SNH, é o órgão central desse sistema, à frente da elaboração e execução da PNH, que obrigatoriamente deveria estar vinculada à Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU). Possuía como atribuições específicas definir o marco legal da PNH, além de orçamentos, planos, metas anuais e plurianuais, bem como diretrizes e estratégias, observando os critérios e regras na aplicação dos recursos do Sistema Nacional de Habitação. Também era de sua competência firmar os termos para adesão dos Estados e Municípios ao SNHIS e auxiliar tecnicamente esses entes subnacionais, na criação de fundos e de conselhos para adesão ao SNHIS. Realizar, conjuntamente com os entes subnacionais a gestão do FNHIS e integrar de forma complementar o Conselho Monetário Nacional e o Banco Central, na regulação e fiscalização dos agentes do Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

Um órgão colegiado importante nesse processo foi o Conselho das Cidades, criado pela Decreto Lei nº 5.031 de 2 de abril de 2004, com atribuições consultivas e deliberativas, integrando a estrutura do Ministério das Cidades e possuindo a responsabilidade de apontar prioridades, estratégias e os instrumentos na execução do

PNH. Possuía ainda a atribuição de subsidiar, acompanhar e avaliar a elaboração do Plano Nacional de Habitação (PlanHab), juntamente com a gestão dos recursos direcionados para a aplicação da política nacional de Habitação de Interesse Social. Sob sua responsabilidade estava a finalidade de apontar diretrizes para a elaboração da Política de Desenvolvimento Urbano, bem como acompanhar e avaliar a sua execução, conforme dispõe o Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

O Artigo 2, do Decreto nº 5.031, de 2 de abril de 2004, regulamentava as competências, responsabilidade e atribuições do Conselho das Cidades. Ressalta-se a importância, à época, de tal conselho, mandatário não só para a questão habitacional, mas para a execução das políticas urbanas como um todo:

Art. 2º - Ao Conselho das Cidades compete: I - propor diretrizes, instrumentos, normas e prioridades da política nacional de desenvolvimento urbano; II - acompanhar e avaliar a implementação da política nacional de desenvolvimento urbano, em especial as políticas de habitação, de saneamento ambiental, de transportes e de mobilidade urbana, e recomendar as providências necessárias ao cumprimento de seus objetivos; III - propor a edição de normas gerais de direito urbanístico e manifestar-se sobre propostas de alteração da legislação pertinente; IV - emitir orientações e recomendações sobre a aplicação da Lei nº 10.257, de 2001, e dos demais atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano; V - promover a cooperação entre os governos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios e a sociedade civil na formulação e execução da política nacional de desenvolvimento urbano; VI - promover, em parceria com organismos governamentais e não governamentais, nacionais e internacionais, a identificação de sistemas de indicadores, no sentido de estabelecer metas e procedimentos com base nesses indicadores, para monitorar a aplicação das atividades relacionadas com o desenvolvimento urbano; VII - estimular ações que visem propiciar a geração, apropriação e utilização de conhecimentos científicos, tecnológicos, gerenciais e organizativos pelas populações das áreas urbanas; VIII - promover a realização de estudos, debates e pesquisas sobre a aplicação e os resultados estratégicos alcançados pelos programas e projetos desenvolvidos pelo Ministério das Cidades; IX - estimular a ampliação e o aperfeiçoamento dos mecanismos de participação e controle social, por intermédio de rede nacional de órgãos colegiados estaduais, regionais e municipais, visando fortalecer o desenvolvimento urbano sustentável; X - propor as diretrizes para a distribuição regional e setorial do orçamento do Ministério das Cidades; e XI - aprovar seu regimento interno e decidir sobre as alterações propostas por seus membros. Parágrafo único - Fica facultado ao Conselho das Cidades promover a realização de seminários ou encontros regionais sobre temas de sua agenda, bem assim estudos sobre a definição de convênios na área de desenvolvimento urbano sustentável e da propriedade urbana, a serem firmados com organismos nacionais e internacionais públicos e privados (BRASIL, 2006, p.11).

Há outros conselhos que integram o Sistema Nacional de Habitação, e apesar de possuírem menos atribuições e responsabilidades que o Conselho das Cidades, não tem

sua importância diminuída ao contribuir para o funcionamento do sistema. O primeiro deles é o Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (CGFNHIS), que estabelece as condições e diretrizes para a aplicação dos recursos oriundos do FNHIS e contribui para a apuração na prestação de conta do fundo, bem como sobre a sua deliberação. O Conselho Curador do Fundo de Garantia (CGFGTS) autoriza o orçamento anual para aplicação dos recursos do FGTS, observando o montante de subsídio definidos pelo Ministério das Cidades e pelo Conselho das Cidades.

A Caixa Econômica Federal, enquanto empresa pública tem as atribuições como agente operador do FGTS e do FNH, na condição de instituição depositária, assumiu a tarefa de aplicação dos recursos do FNHIS e nas operações de transferência entre fundos. Neste aspecto, tinha a incumbência de definir os procedimentos operacionais para a devida aplicação dos recursos do FNHIS. Atua como agente financeiro no interior do SNHIS e como agente de análise da capacidade de financiamento habitacional para famílias que apresentam renda superior a 3 salários mínimos, ou seja, no âmbito do Sistema de Habitação de Mercado (SHM).

Todas essas ações tinham o caráter de construir uma estrutura e um ambiente consolidado institucionalmente para estimular uma maior intencionalidade em promover uma gestão participativa e democrática no que diz respeito às políticas de habitação, onde se buscava, entre outros objetivos, uma descentralização nas ações e programas, pois o Distrito Federal, os municípios e os Estados passariam a compor o sistema, articulando suas ações e seus programas aos do governo federal (BALBIN, NETO e KRAUSE, 2013). O SNH também era composto pelo Sistema de Habitação de Mercado (SHM), que tinha como fonte de recursos o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). O SHM viabilizava os financiamentos habitacionais para as famílias de classe média, visando reduzir a demanda desse segmento aos recursos públicos e aos recursos de menor custo, como o FGTS (FRANÇA, 2015).

Em relação a questão da habitação de interesse social houve um aspecto fundamental dessa institucionalidade, que era consolidar a política de habitação como elemento indissociável das políticas mais amplas de desenvolvimento urbano. Com esse propósito o Ministério das Cidades assume a responsabilidade crucial de viabilizar uma nova etapa da gestão de política urbana nas cidades brasileiras, fruto de uma trajetória que inclui o Projeto Moradia de 1999 e o Estatuto das Cidades em 2001. O Ministério das

Cidades era depositário de grandes perspectivas e anseios, composto pelas Secretárias de Habitação, Transportes, Saneamento, Mobilidade Urbana e Programas Urbanos (BONDUKI, 2009).

Na promoção de uma maior participação dos Estados e Municípios em consonância com o Ministério das Cidades, era exigência que os entes subnacionais criassem Planos Locais de Habitação de Interesse Social (PLHIS) e contribuíssem para o aporte de recursos no SNHIS/FNHIS, geridos socialmente através de conselhos que estimulassem a participação popular. Essas medidas permitiam que SNHIS articulasse os planos, programas, recursos e as ações dos entes federativos (FRANÇA, 2015).

Ao visar o aperfeiçoamento e instrumentalização das ações e metas estabelecidas pelo SNHIS/FNHIS, foi criado em 2009 o Plano Nacional de Habitação (PlanHab), que previa uma série de programas e modalidades habitacionais, adequados a realidade de cada localidade e definidos coletivamente por cada comunidade envolvida. O PlanHab foi previsto na Lei nº 11.124/2005 que criou o SNHIS, elencado como um dos principais instrumentos do PNH. O plano simbolizava mais uma etapa do resgate do planejamento habitacional como política de governo e de Estado, produto de um amplo debate em nível nacional, estadual e municipal, em que além do Conselho das Cidades, também houve a participação do Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (CGFHIS) e do Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS.

O Plano representava uma estratégia de ação para consolidação de 35 milhões de moradias até o ano de 2023, considerando o déficit habitacional estimado na época do seu lançamento e a necessidade de produção de novas habitações ao longo do tempo, em função do surgimento de novas famílias e o conseqüente aumento da demanda por moradias. Também previa a execução de ações em programas de urbanização de assentamentos precários e de produção habitacional, principalmente para as famílias de baixa renda, viabilizadas através de um sistema de subsídios, com apropriação das terras de melhor qualidade, constituídas de melhor infraestrutura e equipamentos urbanos para as habitações de interesse social.

Outro aspecto do plano seria fomentar a cadeia produtiva da construção civil e permitir o curso dos seus efeitos multiplicadores na economia, além da aplicação de uma política de habitação em alinhamento completo com as políticas urbanas, sociais, ambientais e fundiárias. Em relação a questão fundiária, para o SNH/PlanHab, a terra era

vista como elemento importante no processo de constituição de políticas de habitação, onde o controle sobre a exploração de seu valor, inibindo ações especulativas por parte do mercado, tinha o objetivo de assegurar a propriedade enquanto função social, o que permitiria o acesso das famílias mais carentes as unidades habitacionais localizadas em espaços mais urbanizados e detentores de infraestrutura (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2009). Ou seja, a política fundiária estava associada a questão habitacional, e ambas inseridas na política urbana, deveriam se apresentar como elemento estratégico na condução da PNH, pois observa-se que a “política fundiária deverá estabelecer as bases para a implementação das políticas de desenvolvimento urbano no âmbito dos municípios capazes de viabilizar a implementação de programas habitacionais” (PNH, 2004, p.6). Esses apontamentos do PlanHab eram vistos como essenciais e pré-requisitos para a execução bem-sucedida dos programas de habitação de interesse social (BONDUKI, 2009).

O PlanHab no Conselho das Cidades foi concebido por agentes da sociedade civil, como movimentos sociais, universidades, ONGS e empresariado (AMORE,2015). Discutido no âmbito do SNHIS, também contou com a participação técnica da Secretária de Habitação e pelo consorcio PlanHab, composto pelo Instituto Via pública, Fupam – Labhab - FAUUSP e Logos Engenharia.

Todo esse cenário que se inicia com o surgimento do Ministério das Cidades, com a formalização do Conselho das Cidades e a criação do PNH/SNHIS/FNHIS, torna factível a construção do PlanHab, enquanto elemento de uma política de habitação, produto de um processo participativo e democrático. Essa conjuntura permitiu que o PMCMV tivesse no seu ponto de partida as condições normativas e políticos institucionais para que se consolidasse as características de uma política de habitação sem precedentes no Brasil, ou seja, que atacasse o déficit habitacional com medidas e resultados concretos de inclusão social, tanto em espaços urbanos quanto rurais, e acima de tudo, enquanto consequência de um processo democrático de materialização da vontade coletiva, estando a sociedade representada pelos conselhos e poderes públicos, como protagonistas na gestão de todo esse processo. Assim, o PlanHab figura como elemento de um conjunto de medidas que buscam retomar o exercício do planejamento das políticas de habitação no Brasil, “iniciados desde a criação do Ministério das Cidades, do Conselho das Cidades, de uma nova Política Nacional de Habitação e do Sistema e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social”. (BRASIL, 2009, p.6).

Uma das inovações mais significativas do PlanHab foi considerar as diversidades regionais no território brasileiro, pois a atual divisão política – administrativa em Estados e a própria divisão em cinco regiões foi considerada inadequada para a formulação e aplicação de uma política de habitação em âmbito nacional. Para superação dessa problemática, foram realizados seminários nas cinco regiões, com o intuito de formular uma estratégia que se adequasse melhor a realidade do cenário nacional. Considerando o pressuposto que até mesmo dentro de uma mesma região eram comuns diferenças significativas nas localidades envolvidas em termos de infraestrutura e composição socioeconômica da população, necessitando pensar uma estratégia diferenciada para cada território.

As características urbanas das diferentes categorias de municípios trazem elementos essenciais para a leitura do déficit habitacional, do déficit por urbanização e das necessidades habitacionais futuras, assim como para a definição do tipo de produto habitacional mais adequado, seu processo de produção, custo da terra, entre outros aspectos. Essa tipologia consiste na análise e classificação dos municípios brasileiros a partir do número de habitantes, importância metropolitana, polarização regional, variáveis socioeconômicas, níveis de pobreza etc. Estes indicadores são considerados fundamentais para a definição de programas habitacionais específicos para cada grupo de cidades. Assim, a rede urbana brasileira foi dividida em 11 tipos de municípios (PlanHab, 2009, p.15).

Quadro 4 - Síntese da tipologia de municípios adotada no PlanHab

Municípios integrantes de regiões metropolitanas e municípios com mais de 100 mil habitantes	A	Regiões metropolitanas do Rio de Janeiro e de São Paulo. Metrôpoles situadas em regiões de alta renda, com alta desigualdade social. São denominadas metrôpoles globais pela concentração de atividades e fluxos econômicos e financeiros
	B	Regiões metropolitanas e principais aglomerações e capitais do Centro-Sul. Metrôpoles, aglomerações urbanas e capitais situadas em regiões de alto estoque de riqueza e grande importância funcional na rede de cidades. São consideradas cidades pólo em suas respectivas regiões
	C	Regiões metropolitanas e principais aglomerações e capitais prósperas do Norte e Nordeste. Principais centros polarizadores do Norte e Nordeste, com estoque de riqueza inferior aos tipos A e B, com maior concentração de pobreza e alta desigualdade
	D	Aglomerados e centros regionais do Centro-Sul Municípios situados em regiões com alto estoque de riqueza, com importância como centros polarizadores em sua microrregião
	E	Aglomerados e centros regionais do Norte e Nordeste Municípios com baixo estoque de riqueza, porém com grande importância regional. Cidades pólo situadas em microrregiões de menor dinamismo

Municípios com população entre 20 mil a 100 mil habitantes	F	Centros urbanos em espaços rurais prósperos Municípios que estão crescendo moderadamente, situados nas microrregiões mais ricas do país. Têm mais condições de enfrentar o déficit com recursos próprios
	G	Centros urbanos em espaços rurais consolidados, com algum grau de dinamismo Municípios situados em microrregiões historicamente de maior pobreza e relativa estagnação, mas apresentam situação mais positiva em comparação aos demais tipos subsequentes.
	H	Centros urbanos em espaços rurais com elevada desigualdade e pobreza Municípios que se destacam pelos níveis mais elevados de pobreza, maior número de domicílios sem banheiro e alto déficit habitacional relativo.
Municípios com população com menos de 20 mil habitantes	I	Pequenas cidades em espaços rurais prósperos
	J	Pequenas cidades em espaços rurais consolidados, mas de frágil dinamismo recente
	K	Pequenas cidades em espaços rurais de pouca densidade econômica

Fonte: Observatório das Metrôpoles/ MCidades, 2005, p. 15

Num outro aspecto foi considerado como fundamental a meta de aprimorar a metodologia de escolha das famílias beneficiadas, um elemento importante de discussão no processo de formulação do PlanHab. Estabelecendo como meta superar, como único critério de definição do acesso aos financiamentos habitacionais, a renda familiar.

No tópico objetivo e estratégias, para equacionar as necessidades habitacionais até 2023, o PlanHab colocava como objetivo geral estabelecer um novo modelo de financiamento e subsídios, com a produção em larga escala de unidades habitacionais, principalmente para as famílias de baixa renda. Para alcançar essa finalidade, foram criadas oficinas, fóruns de discussões e debates com a sociedade civil, poder público, técnicos, acadêmicos e empresas de construção civil.

Com o lançamento do PMCMV toda essa organização política institucional passou a ser ignorada, através de um crescente processo de descontinuidade e até mesmo de rompimento em relação às medidas preconizadas pelo PlanHab/SNHIS, ou seja, são fortes as evidências de que “os princípios, diretrizes, critérios e formas de enfrentamento do déficit habitacional, que resultaram na elaboração do PlanHab, não orientem, parcial ou totalmente, o PMCMV” (BALBIM, NETO e KRAUSE, 2013, p.8).

Em relação aos problemas apresentados pelo PMCMV, como contraponto as diretrizes apontadas pelo PlanHab, destaca-se a condição secundária e até mesmo subalterna dos poderes públicos, somado a incapacidade de participação popular na

definição do planejamento e na condução do programa, algo de suma importância e que esteve amplamente como meta na constituição do PNH, principalmente na provisão habitacional de responsabilidade do SNHIS. Outro ponto de discordância foi desconsiderar a heterogeneidade dos municípios brasileiros, através de um padrão de construção de empreendimentos homogêneos, com grandes blocos contíguos. Essa diversidade do território brasileiro, em termos de planejamento e execução do plano, foi algo que o PlanHab havia preconizado, ao trabalhar com tipologias e agrupamentos de municípios, com a devida dotação de programas habitacionais em alinhamento com as características urbanas ou rurais de cada território.

O crescente distanciamento em relação às diretrizes do PNH, passa a ser compreendido logo no surgimento do PMCMV no cenário nacional, onde é necessário relacioná-lo a dois momentos distintos no segundo mandato do presidente Lula (CARDOSO, MELLO e JAENISCH, 2015). Num primeiro momento o PMCMV passou a atuar como elemento de apoio ao Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), lançado em 2007, e que visava a implementação do crescimento econômico, através de uma série de investimentos públicos em infraestrutura, onde os recursos para o setor habitacional se mostravam fundamentais no processo de crescimento econômico do país. Investimentos que permitiriam um aumento na produção, renda e emprego, com efeitos multiplicadores positivos na economia brasileira, além de propiciarem, no discurso governamental, uma política de grande alcance social (SHIMBO, 2010). No segundo momento serviu para contrabalançar a profunda crise instalada em 2008, na economia mundial, em função da grande insolvência e inadimplência no setor imobiliário Estadunidense, com possibilidades concretas de impactos negativos de retração da atividade econômica no Brasil.

Desta forma, os investimentos no PMCMV promoveriam movimento de aquecimento da cadeia produtiva da construção civil, com efeitos multiplicadores em outros setores da economia, traduzindo-se numa nítida política anticíclica de caráter keynesiano (CARDOSO e LAGO, 2015). Neste aspecto, a de considerar que o PMCMV, na prática, foi criado essencialmente como um programa econômico, alinhado às expectativas e reivindicações dos empresários da construção civil e concebido dentro de dois ministérios, o Ministério da Casa Civil e o Ministério da Fazenda, em grande medida de caráter economicistas (AMORE, 2015). Cardoso, Mello e Jaenisch (2015, p.74), apontando nessa direção, argumentam que o programa foi gerado através de “negociações

entre a Casa Civil e o Ministério da Fazenda – a partir de proposta enviada por um grupo de empresários ligados ao setor da construção civil”, a exemplo, ligados ao Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Rio de Janeiro (SINDUSCON - RJ) e do sistema FIRJAN.

2.2 – Etapas de Implementação do PMCMV

O PMCMV passou por três etapas, e cada etapa implicava no estabelecimento de novas metas para a produção habitacional e a divulgação da liberação de novos recursos, para aumento do número de famílias beneficiadas. Na etapa 1, o programa instituiu como alocação de recursos o valor de 34 bilhões de reais e a meta de construir 1 milhão de moradias (FERREIRA e MOURA, 2014). Na sua segunda etapa, com início em 16 de junho de 2011, a previsão era liberar R\$ 125,7 bilhões de reais, para a construção de mais 2 milhões de moradias, até o ano de 2014 (OBSERVATÓRIO DAS METROPOLES, 2017). Já na terceira etapa, com início em março de 2016, foi prevista a liberação de R\$ 210,60 bilhões de reais, para contratação de mais 2 milhões de moradias, até o ano de 2018 (CAIXA,2017).

Tabela 8: Etapas do MCMV com as respectivas faixas de renda

Etapas do MCMV	Faixa 1	Faixa 2	Faixa 3
Etapa 1 - 2009	De 1 até 3 SM (Até R\$ 1.395,00)	De 3 até 6 SM (Até R\$ 2.790,00)	De 6 a 10 SM (Até R\$ 4.900,00)
Etapa 2 – 2011	Até R\$ 1.600,00	Até R\$ 3.275,00	Até R\$ 5.000,00
Valor SM R\$ 545,00			
Etapa 3 - 2016	Até R\$ 1.800,00	Até 3.600,00	Até R\$ 6.500,00
Valor SM R\$ 880,00			

Fonte: Caixa Econômica, 2016

Foi introduzido, para a sua operacionalização, desde o início do programa, as faixas 1, 2 e 3, com base no salário mínimo (SM). Na primeira etapa foi usada como critério para a inserção das famílias nas faixas, a quantidade de salários mínimos (SM) recebidos por cada família, onde os empreendimentos da Faixa 1 foram destinados às famílias com 0 a 3 SM; as famílias com 3 a 6 SM ficaram na Faixa 2, enquanto os

empreendimentos Faixa 3 eram direcionados às famílias de 6 a 10 SM. A partir da segunda etapa, foi desconsiderado o SM como critério de inserção dessas famílias nas faixas, passando a vigorar valores em reais em faixas salariais, definido pelo governo Federal

O PMCMV é um programa que detalhadamente funcionaria através de subprogramas, como: Programa Nacional Habitação Urbana (PNHU); Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR); Minha Casa Minha Vida Entidades; Minha Casa Minha Vida para localidades com população abaixo de 50.000 habitantes (CARDOSO e LAGO, 2015). Na Faixa 1, a fonte de recursos para a provisão de unidades habitacionais seria o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), fundo instituído com recursos do Orçamento Geral da União para a provisão de unidades habitacionais de interesse social. Nessa faixa de renda as prefeituras avaliam o projeto enviado pelas construtoras, realizam a doação de terrenos para futuras construções do programa e ficam encarregadas do cadastro das famílias, selecionando desta forma os beneficiários, além da concessão de isenção tributária, modificação das normas urbanísticas e desburocratização dos processos de licenciamentos e aprovação, agilizando assim a construção de novos empreendimentos. As construtoras, por sua vez, além de definirem o projeto e o terreno que recebem os empreendimentos, também definem o público alvo de seus empreendimentos por faixa de renda. No que compete a Caixa Econômica Federal (CEF), esta recebe das prefeituras a lista de famílias selecionadas para atendimento do programa e das construtoras a solicitação de crédito para financiamento da produção das unidades habitacionais. Neste aspecto as construtoras passam por uma avaliação perante a CEF, que avalia itens como projeto técnico de construção e melhor preço de oferta das unidades habitacionais. As construtoras encarregadas da Faixa 1, após concluídas as obras, vendem totalmente os empreendimentos para a CEF, sem custos de incorporação imobiliária e comercial (ARAGÃO e CARDOSO, 2015).

2.3 – A Definição dos Beneficiários

A distribuição das unidades habitacionais é regulamentada pela Portaria do Ministério das cidades de nº 163 de 6 de maio de 2016, que instituiu o Sistema Nacional de Cadastro Habitacional (SNCH), funcionando no âmbito do PNHU e concentrando

todos os cadastros locais mantidos pelos entes públicos², num único cadastro consolidado. Fica sobre a responsabilidades dos entes públicos a manutenção e atualização dos seus cadastros e o posterior envio das informações ao SNCH. A seleção dos candidatos é realizada por sorteio, onde num primeiro momento, o SNCH realiza uma pesquisa cadastral, usando critérios para o estabelecendo de uma ordem de preferência na formação dos grupos familiares, que irão participar dos sorteios. Para compor a ordem de preferência dos candidatos é aplicado critérios nacionais e adicionais, estes, definidos e escolhidos pelos entes públicos, num total de três. Os critérios nacionais correspondem as famílias que residem em áreas de riscos ou em condições insalubres, famílias em que a responsabilidade do sustento recai sobre as mulheres ou que possuem indivíduos portadores de deficiência física, com a necessidade de cuidados ininterruptos. Nos critérios adicionais encontra-se as famílias que residem ou trabalham próximos aos empreendimentos ou que residem no município comprovadamente num prazo mínimo estabelecido pelo ente público. Também são consideradas como critérios adicionais as famílias que residem na rua e que são acompanhadas por serviço de assistência social, famílias possuindo membros idosos, incapacitados para o trabalho por doença crônica, com filhos menores de 18 anos, sobre ação protetora estabelecida pelo ministério público em função da lei Maria da Penha e famílias monoparentais, ou seja, constituídas apenas pela mãe, pelo pai ou por responsável legal de criança ou adolescente. Outros critérios de natureza socioeconômica aplicados são as famílias que recebem aluguel social ou que o pagamento de aluguel incide sobre o rendimento familiar de forma excessiva.

Os sorteios são realizados em comum acordo entre as instituições financeiras³ participantes na operação de construção dos empreendimentos e os entes públicos, responsáveis pelo cadastramento das famílias no SNCHN, em que 3% das unidades habitacionais devem ser reservadas obrigatoriamente a pessoas idosas portadoras do benefício habitacional, regulamentada pelo estatuto do idoso, lei n 10.741 de 1 de outubro de 2003 e pessoas com deficiência física, conforme o estatuto da pessoa com deficiência, lei 13.146 de 6 de julho de 2015. Após a reserva das unidades habitacionais para estes segmentos o restante é direcionado para os grupos familiares, subdivididos em três grupos. No grupo I estão incluídas as famílias que apresentam no mínimo 4 e no máximo 6 critérios, tanto nacionais quanto adicionais, reservando para este grupo 60% das

² Governos Estaduais, Municípios e Distrito Federal

³ Banco do Brasil e Caixa Econômica Federal

unidades habitacionais. No grupo II estão as famílias com no mínimo 2 critérios e no máximo 3, direcionando a este grupo 25% das unidades habitacionais e no grupo III há os candidatos apresentando 1 critério, reservando a esse grupo 15 % das unidades habitacionais. Além dos sorteios, há a possibilidade de seleção de famílias beneficiárias por doação, necessitando essas famílias estarem habitando assentamento irregulares localizadas em áreas de riscos, desabrigadas ou enquadradas em situações de estados de calamidade pública ou em situação de emergência. Outras prerrogativas, no caso do Rio de Janeiro, foi a necessidade de reassentamento em função de intervenções do PAC, nos locais de moradia e retirada involuntária do local e reassentamento para concretização da infraestrutura dos jogos olímpicos de 2016.

Os sorteios podem ser realizados quando os empreendimentos atingem a taxa de 50% de sua construção e seus resultados devem ser divulgados pelos entes públicos e por intermédio do portal PMCMV, no site do Ministério das Cidades. Após seleção das famílias, os entes públicos devem enviar a instituição financeira, num prazo máximo de 90 dias, a documentação das famílias contempladas, para a assinatura do contrato de aquisição de unidade habitacional.

Nas Faixas 2 e 3, a provisão de unidades habitacionais é realizada pelos recursos do FGTS, onde as construtoras interessadas apresentam seus projetos a CEF, que após a avaliação e aprovação autoriza as construtoras à realização de oferta comercial das unidades habitacionais. Uma vez cumprido o mínimo de comercialização exigido pela CEF, no valor de 10% da quantidade de unidades habitacionais que constam no projeto, é assinado o contrato de financiamento da produção entre a CEF e as construtoras. No andamento das obras, as construtoras já comercializam as unidades habitacionais, mediante aquisição à vista, ou por intermédio do financiamento habitacional às famílias, na modalidade carta de crédito FGTS (CARDOSO, MELLO e JAENISCH, 2015).

2.4 – O PMCMV no Município do Rio de Janeiro

Ao considerar a quantidade de unidades entregues pelo PMCMV no território nacional, nas suas três fases, o Estado do Rio de Janeiro, dentre as 27 unidades

federativas, ocupa a oitava posição⁴ no número de famílias beneficiadas. Ao observar apenas a entrega de unidades habitacionais na Faixa 1 do Programa, o Estado do Rio, passa a ocupar a quinta posição⁵. Tais fatos demonstram a importância e o alcance do PMCMV no território Fluminense.

Somado as três fases do PMCMV, o Governo Federal, em conjunto com os governos municipais, contratou 243.927 unidades habitacionais no Estado do Rio de Janeiro, contemplando as três faixas de renda. No total dessas contratações, para valores de junho de 2017, foram concluídas 183.544 moradias, abrangendo um total de 717 empreendimentos. Esses números beneficiaram uma quantidade expressiva de famílias, descritas na tabela abaixo:

Tabela 9: Distribuição das unidades habitacionais por faixas de renda entregues do PMCMV no Estado e na Cidade do Rio de Janeiro

Entes Federativos	Total de unidades habitacionais entregues	Unidades entregues do PMCMV Faixa 1	Unidades entregues do PMCMV Faixa 2	Unidades entregues do PMCMV Faixa 3
Estado do Rio de Janeiro	143.888	46,32 %	37,16 %	16,50 %
Cidade do Rio de Janeiro	58.733	48,82 %	27,87 %	23,31 %

Fonte: Caixa Econômica Federal, 2017

Na observação dos percentuais de unidades entregues, conclui-se que as famílias beneficiadas pelo HIS foram prioridade tanto no território Fluminense quanto Carioca. Em relação ao território Carioca, em grande parte, participando das políticas de remoções e reassentamentos capitaneados pela Prefeitura do Rio, justificados pela necessidade de investimentos em infraestrutura para a realização dos megaeventos (CARDOSO e

⁴ Na entrega de unidades habitacionais, nas três faixas de renda, o Estado do Rio, é superado pelos Estados de São Paulo (626.912) Minas Gerais (398.891), Paraná (301.727), Rio Grande do Sul (256.808), Bahia (229.517), Goiás (225.459) e Santa Catarina (162.972).

⁵ No que compete a entrega de unidades habitacionais faixa 1, em primeiro lugar o Estado da Bahia (158.072), seguidos por São Paulo (151.869), Minas Gerais (111.161) e Maranhão (77.953).

JAENISCH, 2014). Um dado importante consiste no fato dos empreendimentos construídos para a Faixa 1 do Programa apresentarem a tendência de possuir um maior quantitativo de unidades habitacionais, ou seja, na média há 340 unidades por empreendimento, enquanto na faixa 2 são 205 unidades habitacionais, seguido pelos de faixa 3 com 184 unidades habitacionais por empreendimento.

Em termos de dispersão espacial, ao conceder maior poder de condução do programa ao capital, as construtoras imprimiram um processo de distribuição desequilibrado no território da cidade do Rio de Janeiro, manifestando a preferência de seus investimentos onde o valor da terra é mais baixo, o que induziu uma maior concentração de unidades habitacionais em toda a Zona Oeste da Cidade do Rio de Janeiro. Entretanto, esses terrenos em princípio com valores inferiores à média de preço praticados no mercado imobiliário, são o que estão localizados mais distantes do Centro Metropolitano e das áreas centrais dos Bairros. Estão localizados nas periferias ou franjas urbanas, onde inevitavelmente a sua utilização tem como resultado um elevado custo social, representados na urgência de ampliação das redes de infraestrutura e serviços urbanos, e no aumento do custo de vida das famílias, em função da enorme dificuldade de acesso ao transporte público, o que se torna imprescindível em função do trajeto de grandes distâncias entre o local de moradia e local de trabalho (FERREIRA, 2012). Neste aspecto, observa-se que a Área de Planejamento (AP5), despontou como local privilegiado que historicamente apresenta condições estruturais mais desfavoráveis de moradia, onde, na sua grande maioria, observa-se a ocupação do seu território por populações com perfil socioeconômico de menor renda. Esse fato corrobora uma histórica ocupação social do espaço na Cidade do Rio de Janeiro, em que as classes sociais passam a ser critério de seleção na apropriação dos seus diferentes espaços.

A organização social do território da metrópole do Rio de Janeiro tem como principal princípio explicativo de sua estruturação o antagonismo de classe. Significa que os grupos sociais (ou classes) estão, em grande medida, distribuídos no território metropolitano de acordo com a posição que ocupam na estrutura social, o que revela a existência de concentração relativa no espaço físico de grupos sociais de posições mais elevadas da estrutura social, de um lado, e de grupos sociais de posições inferiores, de outro lado, expressão da existência de polarização social no território (CARDOSO e LAGO, 2015.p.176).

Em relação ao PMCMV esse critério de seleção teve total liberdade de ser executado, pois conforme Cardoso, Jaenisch e Melo (2015) tal circunstância desponta como consequência da composição institucional do programa, o que induz a negligência deliberada do poder público em promover uma postura mais ativa na gestão do PMCMV, relegando ao setor privado o poder de decisão no padrão de inserção dos empreendimentos habitacionais, com as empresas de construção civil assumindo o protagonismo em detrimento de órgãos e instituições responsáveis pela execução das políticas urbanas e habitacionais. Este poder das construtoras é observado “sobretudo no que diz respeito às dinâmicas de concepção projetual, negociação com a população-alvo e escolha da localização dos imóveis” (CARDOSO et al, 2013, p.143-144).

Lojkin (1997) ao estudar de uma maneira geral a atuação do Estado na gestão das políticas urbanas, não considera haver omissão do poder público, mas uma postura ativa que traduz uma opção política pelas classes mais abastadas, pois nas sociedades capitalistas o processo de segregação sócio-espacial e exclusão social tem no Estado um agente de suma importância. Ao assumir o papel na execução de medidas de políticas urbanas, entre elas as políticas de habitação, o Estado define as clivagens urbanas, com usos e investimentos qualitativamente diferenciados em relação aos espaços, assegurando privilégios para alguns e exclusão social para outros.

O problema maior consiste que as localidades deliberadamente escolhidas historicamente apresentam baixa taxa de urbanização, apresentando assim deficiências em infraestrutura e serviços públicos. Uma situação que corrobora os efeitos negativos do PMCMV, articulado aos interesses das empresas de construção civil. Um programa que gera impactos na organização e reorganização das metrópoles, reproduzindo um modelo de gestão urbana de décadas no Brasil, como descrito por Bogús e Ribeiro:

No caso das metrópoles brasileiras, imediatamente vêm à tona os problemas gerados – ao longo das últimas quatro décadas – pela formação e expansão de periferias pobres, pela distribuição inadequada de serviços públicos e bens de consumo coletivo, produzindo os processos conhecidos como segregação sócio-espacial. Esse modelo de estruturação metropolitana está, por sua vez, vinculado a formas de gestão do Estado que se articulam a interesses de alguns setores da economia e geram impactos no âmbito dos investimentos públicos e na dinâmica econômico-social urbana (BOGÚS e RIBEIRO,2010, p.9).

Desta forma, ao tratar especificamente do PMCMV, na consolidação ou criação de novas periferias, conclui-se que “esses novos conjuntos resultam de uma tendência de expansão geográfica e urbanização capitalistas, ao qual mantém um padrão periférico de segregação sócio-espacial” (MOURA, 2014, p.344). Esse fato incontestável tem implicações em um modelo de gestão urbana que inviabiliza um projeto democrático de planejamento, gestão e construção das cidades. Na mesma direção Maricato (2000) afirma que o planejamento urbano no Brasil tem o compromisso de privilegiar uma parcela reduzida dos cidadãos, perpetuando uma sociedade extremamente injusta, desigual e excludente do ponto de vista da organização do espaço urbano, ou seja, produzindo um cenário nacional onde verdadeiramente só há “planejamento urbano para alguns, mercado para alguns, lei para alguns, modernidade para alguns, cidadania para alguns” (MARICATO, 2000, p.125).

Neste aspecto, observa-se que a AP 5, com as suas subáreas AP 5.1 - Bangu, AP 5.2 – Campo Grande, AP 5.3 - Santa Cruz e AP 5.4 - Guaratiba, todas pertencente a Zona Oeste da cidade e detentoras dos menores IDS do Município, receberam um maior quantitativo de empreendimentos, nas três faixas de renda, respondendo por quase 55 % dos investimentos do PMCMV realizados na Cidade do Rio de Janeiro. Cabe destacar que com o PMCMV, se consolida na região o modelo de condomínio fechado, com todas as implicações negativas que essa forma de construção produz ao espaço. Sobre essa questão, Cardoso e Lago (2015) apontam como resultado extremamente negativo um processo de inviabilização das cidades, pois os espaços públicos passam a ser privados, geridos pelos condomínios. Onde, observa-se a segmentação das cidades nas suas condições viárias e de circulação de pessoas, em função do surgimento das barreiras físicas que esses condomínios representam e que dificultam sobremaneira a mobilidade urbana.

A Área de Planejamento 4 (AP 4), apesar de também pertencer a zona oeste da cidade do Rio, é considerada uma região caracterizada, na sua maioria, por populações de alto padrão de renda. Está subdividida na área de planejamento 4.1 – Jacarepaguá e na Área de Planejamento 4.2 - Barra da Tijuca, onde ambas somadas receberam, na sua totalidade, aproximadamente 11% dos empreendimentos do Programa.

Ao se considerar o restante do município, ou seja, a AP 1 - Centro, AP 2.2 – Tijuca, AP 3.1 – Ramos, AP 3.2 – Meier, AP 3.3 - Madureira, AP 3.4 - Inhaúma, AP 3.5

– Penha , AP 3.6 – Pavuna e AP 3.7 - Ilha do Governador, abrigaram apenas 34% dos empreendimentos, na sua maioria enquadrados na Faixa 3, aproximadamente 52%, seguidos pelos de Faixa 1 com 34 % e finalizando com os de Faixa 2, com apenas 14 %. A AP 2.1 Zona Sul, região mais valorizada da cidade do Rio de Janeiro, não recebeu empreendimentos do PMCMV.

2.5 – O PMCMV e a Zona Oeste da Cidade do Rio de Janeiro

A AP 5.1 – Bangu, segundo dados do IBGE de 2010, possui uma população de 655.874 habitantes, é composta pelos bairros de Bangu, Realengo, Campo dos Afonsos, Deodoro, Jardim Sulacap, Magalhaes Bastos, Vila Militar, Gericinó, Padre Miguel e Senador Camará. Apresenta no total 35 empreendimentos, nas três faixas de renda, concentrados em apenas quatro bairros.

Na Faixa 1 do programa foram construídos oito empreendimentos, com seis empreendimentos em Senador Camará e dois empreendimentos em Realengo. Os empreendimentos Faixa 2, num total de 14, tem a maior concentração de unidades, com 13 empreendimentos localizados no Bairro de Realengo, no limite com o Bairro de Padre Miguel, e uma unidade no Bairro de Jardim Sulacap. Na Faixa 3 do Programa, houve a construção de 13 empreendimentos, quase que exclusivamente situados no Bairro de Bangu, com um total de 10 condomínios, seguidos por um empreendimento no Bairro de Jardim Sulacap e um em Senador Camará. Em relação aos empreendimentos destinados para as famílias com menor poder aquisitivo, observa-se que o Bairro de Senador Camará, através dos condomínios Taroni, Ayres, Vidal, Vaccari, Destri e Speranza, entregues pela construtora Emccamp, foi a localidade preferida para a implantação dessas unidades habitacionais. Importante ressaltar que os condomínios em Senador Camará foram direcionados para um único endereço, na Avenida Santa Cruz, número 7.190, e foram responsáveis pelo acréscimo na região de 2.622 unidades habitacionais, com uma taxa de ocupação de aproximadamente 98 %.

Figura 15: Fotos dos Condomínios do PMCMV Faixa I em Senador Camará



Fonte: Arquivo Pessoal, 2018

Os condomínios Faixa 1 de Senador Camará tem em seu entorno as comunidades do Sapo, Coreia, Taquaral, Vila Aliança e Rebu, o que caracteriza a região, anterior aos eventos do PMCMV, como território marcado por conflitos entre traficantes de facções rivais e milicianos, o que impactou de forma extremamente negativa a qualidade de vida das famílias alocadas nesses condomínios, assunto amplamente divulgado nos jornais de grande circulação da cidade do Rio de Janeiro⁶.

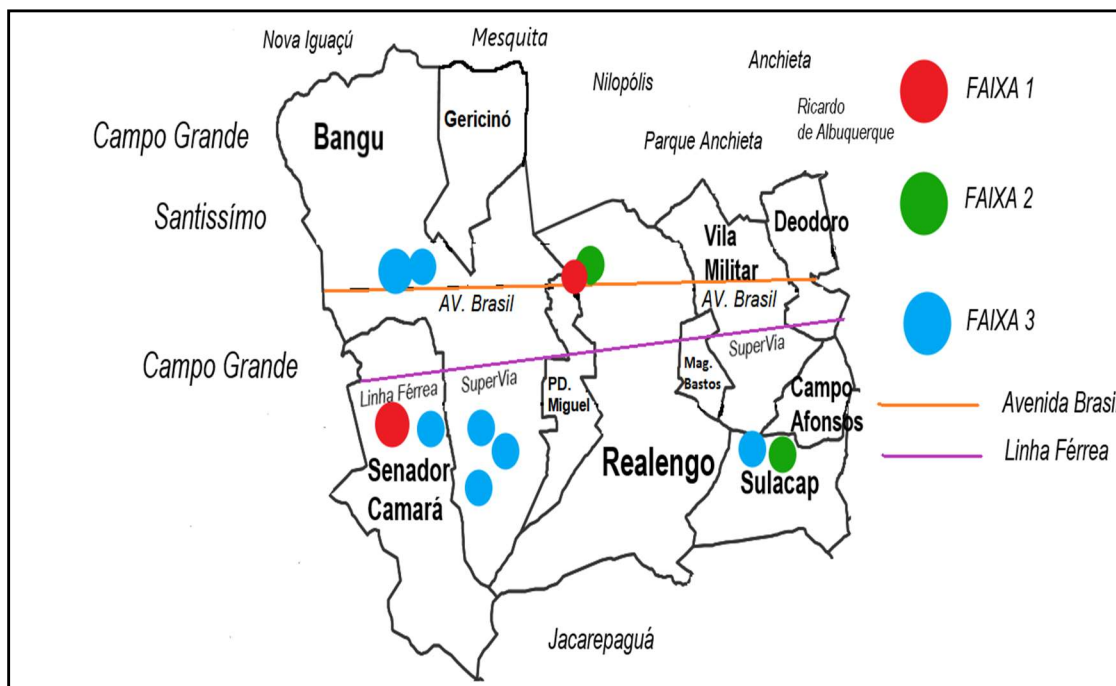
Os empreendimentos destinados a Faixa 2, seguiram um padrão de concentração, semelhante aos da Faixa 1 em Senador Camará, privilegiando um único endereço, na rua Hélio do Amaral, no Bairro de Realengo, próximo à avenida Brasil. Foram construídos pela construtora Tenda, e distribuídos no espaço através dos empreendimentos Viva mais Realengo I, II, III e IV, Parque Rio Maravilha II, com os módulos 2 e 3, Parque Rio Maravilha III, com os módulos 1, 2, 3 e 4 e Parque Rio Maravilha IV, módulos 1, 2 e 3. Um significativo aglomerado de blocos, que no total possuem 1.279 apartamentos e uma taxa de ocupação de 56%. Essa localidade ainda conta com dois empreendimentos na

⁶ Conjuntos da Prefeitura em Senador Camará viram alvo de milícias, Jornal o Globo, publicado em 27/05/2012.

Moradores de Conjuntos da “Minha Casa Minha Vida” em Senador Camará sofrem ação simultânea do tráfico e da milícia, publicado pelo jornal Extra em 27/03/2015.

Faixa 1 do programa, os residenciais Vivendas do Ipê Amarelo e Vivendas do Ipê Branco, as margens da Avenida Brasil e construídos pela Patrimar Engenharia, com um total de 598 apartamentos e aproximadamente 97 % de ocupação.

Figura 16: Mapa da localização dos empreendimentos na AP 5.1 – Bangu



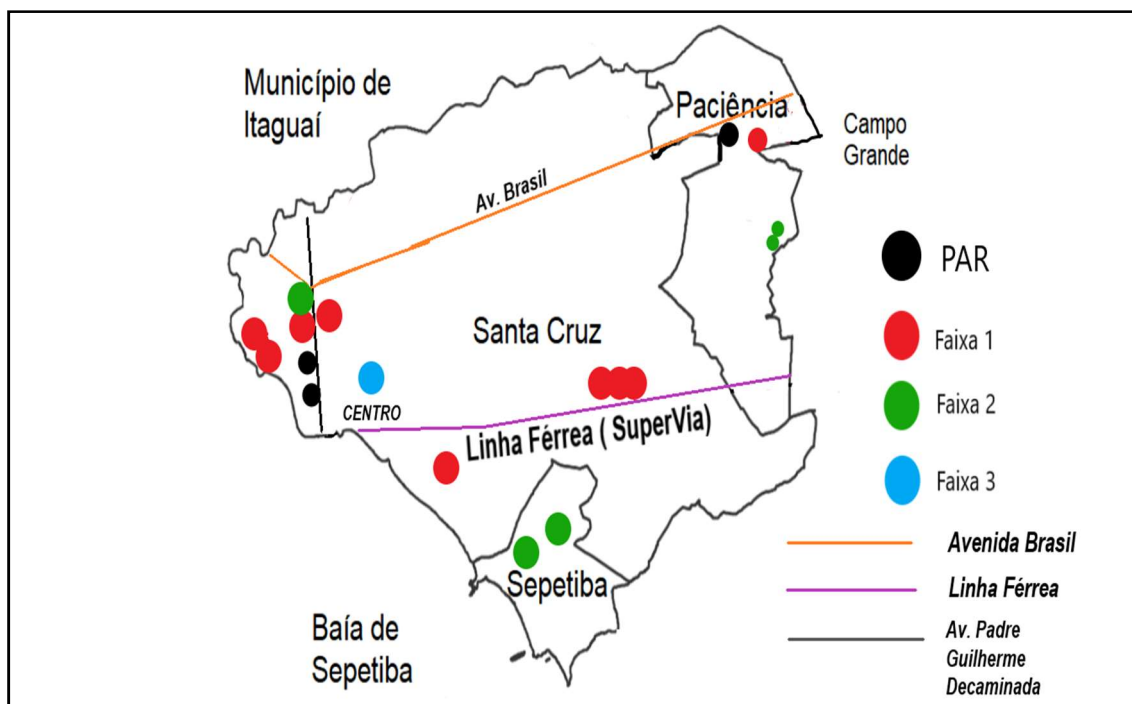
Fonte: Arquivo pessoal, elaboração própria, 2017

A AP 5.3 – Santa Cruz compreende os Bairros de Santa Cruz, Paciência e Sepetiba, apresentando uma população de 368.574 habitantes, contempla no seu território as três faixas de renda, com 46 empreendimentos. O Bairro de Santa Cruz, referência na AP 5.3, possui a maior quantidade de empreendimento, ao todo 35 condomínios, sendo 23 enquadrados na Faixa 1, enquanto os de Faixa 2 são 11 empreendimentos. Em relação aos condomínios Faixa 3, só há um empreendimento, com o destaque que essa unidade foi a única em toda a AP 5.3 voltada para atendimento as famílias com maior poder aquisitivo. O Bairro de Sepetiba possui apenas dois empreendimentos Faixa 2, enquanto o Bairro de Paciência possui 10 empreendimentos, sete unidades na Faixa 1 e três unidades na Faixa 2.

Em relação aos Bairros de Paciência e Santa Cruz houve uma preferência de alocação dos empreendimentos Faixa 1 no mesmo endereço, ou em localidades vizinhas,

onde pode-se observar a configuração de perímetros de grande concentração de condomínios, destinados as famílias de baixa renda.

Figura 17: Mapa da localização dos empreendimentos na AP 5.3 – Santa Cruz



Fonte: Arquivo Pessoal, 2017

No caso do Bairro de Paciência, três empreendimentos, Zaragosa, Sevilha e Toledo, construídos pela Emccamp, com um total de 1.225 unidades habitacionais e taxa de ocupação de 100%, estão situados na Estrada de Paciência, próximos a quatro empreendimentos, Park Royal, Park Imperial, Vivenda das Cotovias e Vivenda das Coleirinhas, da construtora Novolar, na estrada do Campinho, com total 1.106 apartamentos e taxa de ocupação de 99%. Estes sete empreendimentos estão no limite com o bairro de Cosmos, que por sua vez, possui na localidade o condomínio Vivenda das Patativas. Todos os empreendimentos estão localizados bem próximos à Avenida Brasil. Um aspecto importante, consiste no fato que os empreendimentos do PMCMV foram implantados próximos a dois empreendimentos do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), os condomínios Toulon e Mont Blanc, o que caracteriza a possibilidade de um processo de consolidação de espaços tradicionalmente destinados a alocação de grandes conjuntos habitacionais para famílias de baixa renda.

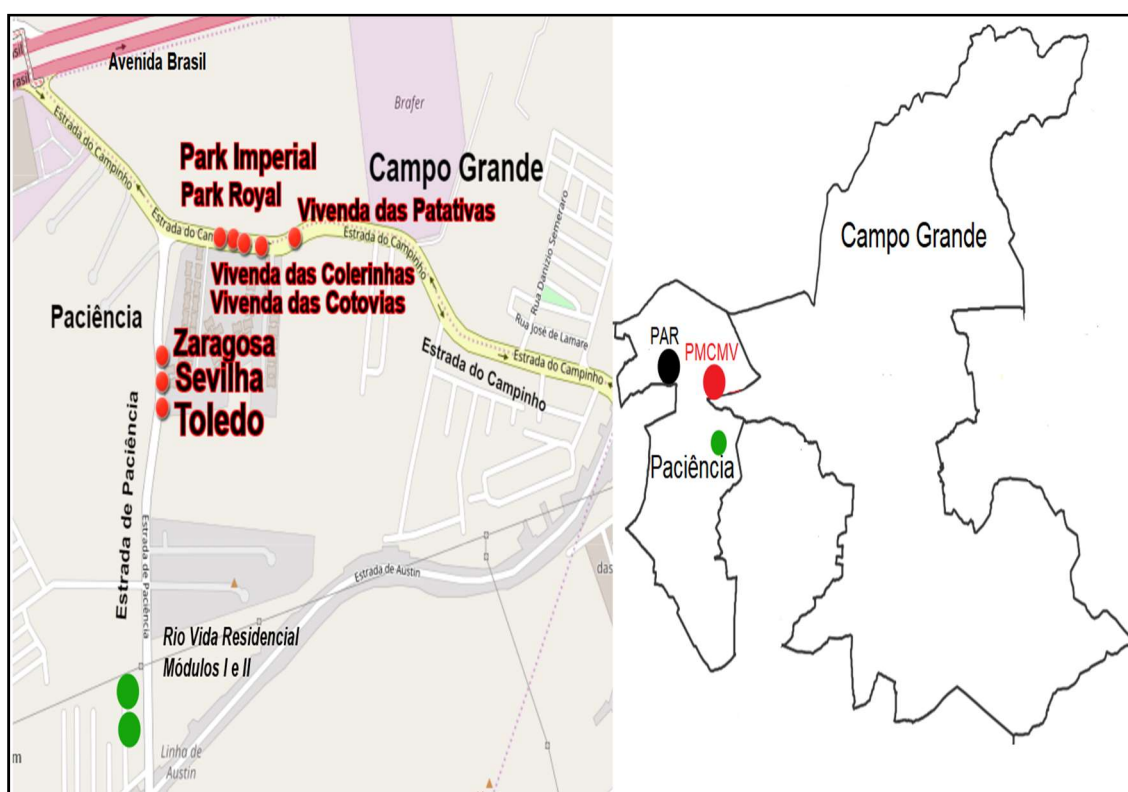
Figura 18: Condomínios do PMCMV I em Paciência - Estrada do Campinho



Fonte: Arquivo Pessoal, 2018

O PAR foi criado durante o segundo mandato do presidente Fernando Henrique Cardoso, 1999 - 2002, e destinado as famílias com renda até 6 SM. Essa modalidade apresentou uma forma alternativa e distinta ao acesso às unidades habitacionais pelas famílias beneficiárias, por meio de uma operação financeira classificada como arrendamento. No arrendamento o imóvel seria patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), fundo constituído dos recursos do FGTS e do Orçamento Geral da União. Neste aspecto, o imóvel ainda estaria na condição de propriedade do FAR, por sua vez, o morador pagaria uma taxa de arrendamento mensal durante 15 anos e no final desse período teria a opção de aquisição do imóvel, mediante pagamento a vista ou sob a forma de financiamento, na hipótese de haver resíduo a ser liquidado (BONATES, 2008). O programa era operado pela CEF, que repassava o crédito para as construtoras realizarem as obras, uma vez finalizada a construção, as construtoras entregavam os empreendimentos a CEF, que solicitava as prefeituras o cadastro das famílias candidatas a aquisição pelo PAR (ARAGÃO e CARDOSO, 2013).

Figura 19: Mapa da concentração do PMCMV Faixa 1 em Paciência



Fonte: Arquivo pessoal, elaboração própria, 2017

Esses empreendimentos, a despeito dos condomínios de Senador Camará, também vivem a influência cotidiana das milícias, em que se observa na paisagem, além de algumas unidades industriais, grandes extensões de áreas livres, o que permitiu o surgimento, na fase inicial de construção, de dois novos empreendimentos do PMCMV, próximos aos já existentes.

Ao considerar o Bairro de Santa Cruz houve concentração de empreendimentos em dois endereços, na Avenida Padre Guilherme Decaminada, uma importante via que faz a ligação do centro de Santa Cruz à Avenida Brasil, e na Estrada dos Palmares, também próximo à Avenida Brasil. Na Avenida Padre Guilherme Decaminada, há oito empreendimentos enquadrados na Faixa 1 do programa, os residenciais Park Jade, Agata, Onix, Topázio, Ametista, Safira, Porto Belo e Porto Fino. Estes empreendimentos foram construídos pela Novolar Construtora, com um total de 2.280 unidades, entretanto, há uma baixíssima taxa de ocupação, em torno de 26%, pelo fato de se encontrarem recém construídos, onde o processo de seleção das famílias ainda estava em andamento durante a escritura desta dissertação. Vizinhos aos de Faixa 1, foram construídos oito

empreendimentos Faixa 2, a responsabilidade da obra foi da MRL Engenharia e Construções, que construiu na localidade 640 unidades, distribuídos pelos residenciais Vilaggio Ventura I, II e III, Recanto da Serra I e II e Vilaggio Novita I, II e III. Semelhante aos de faixa 1, também foi observado baixíssima taxa de ocupação, aproximadamente 34%. Os dezesseis condomínios estão no final da avenida Padre Guilherme Decaminada, próximos à Avenida Brasil. Importante ressaltar que se manteve o mesmo padrão dos empreendimentos localizados em Paciência, ou seja, os empreendimentos em Santa Cruz também compartilham o espaço com grandes conjuntos habitacionais, muito anteriores ao PMCMV, construídos na modalidade PAR, os condomínios Verona e Matélica. Desta forma, este espaço tem a paisagem homogênea dos grandes conjuntos habitacionais.

Figura 20: Foto dos Condomínios Localizados em Santa Cruz – Av. Padre Guilherme Decaminada



Fonte: Arquivo Pessoal, 2018

Figura 21: Foto dos Condomínios do PMCMV Faixa I e II em Santa Cruz – Av. Padre Guilherme Decaminada



Fonte: Arquivo pessoal, 2018

Outra localidade de grande concentração de empreendimentos em Santa Cruz, também próximo à Avenida Brasil, situa-se na Estrada dos Palmares, num total de 6 empreendimentos, todos na Faixa 1 do Programa. Foram construídos pela Emccamp, com um total de 2.720 unidades habitacionais, distribuídos pelos Residenciais Evora, Aveiro, Estoril, Cascais, Coimbra e Almada.

Na parte frontal dos condomínios observa-se a formação de um mercado informal, que serve como complemento de renda para a população dos condomínios e dos seus arredores. A região é bem abastecida de escolas, e possui uma creche em frente aos condomínios. Neste aspecto, a organização dos moradores foi fundamental para pressionar a prefeitura com vistas a esse objetivo. Entretanto, o sistema de transportes é deficiente, restando como opção os transportes alternativos de Vans.

Um problema crônico encontrado nos condomínios da Estrada dos Palmares é a presença de milicianos vendendo “segurança”, em que se cobra uma taxa mensal aos moradores, semelhante ao ocorrido nos condomínios do PMCMV em Senador Camará e Paciência. Fato que também ocorre dos condomínios localizados no bairro de Cosmos e Campo Grande, ambos na AP 5.2.

Figura 22: Condomínios do PMCMV Faixa 1 em Santa Cruz – Estrada dos Palmares



Fonte: Arquivo pessoal, 2017

Próximo a estrada dos Palmares é possível observar mais três empreendimentos, localizados na Estrada do Aterrado do Leme e construídos pela Direcional Engenharia, os condomínios Aterrado I, II e III, também pertencente a Faixa 1 do Programa, com 1.340 unidades e 100% de taxa de ocupação. Os nove empreendimentos juntos, além de possuírem uma grande quantidade de apartamentos, possuem alta taxa de ocupação e estão a poucos quilômetros dos empreendimentos da Avenida Padre Guilherme Decaminada. Desta forma, essa parcela do bairro de Santa Cruz responde por aproximadamente 72% de todos os empreendimentos no bairro.

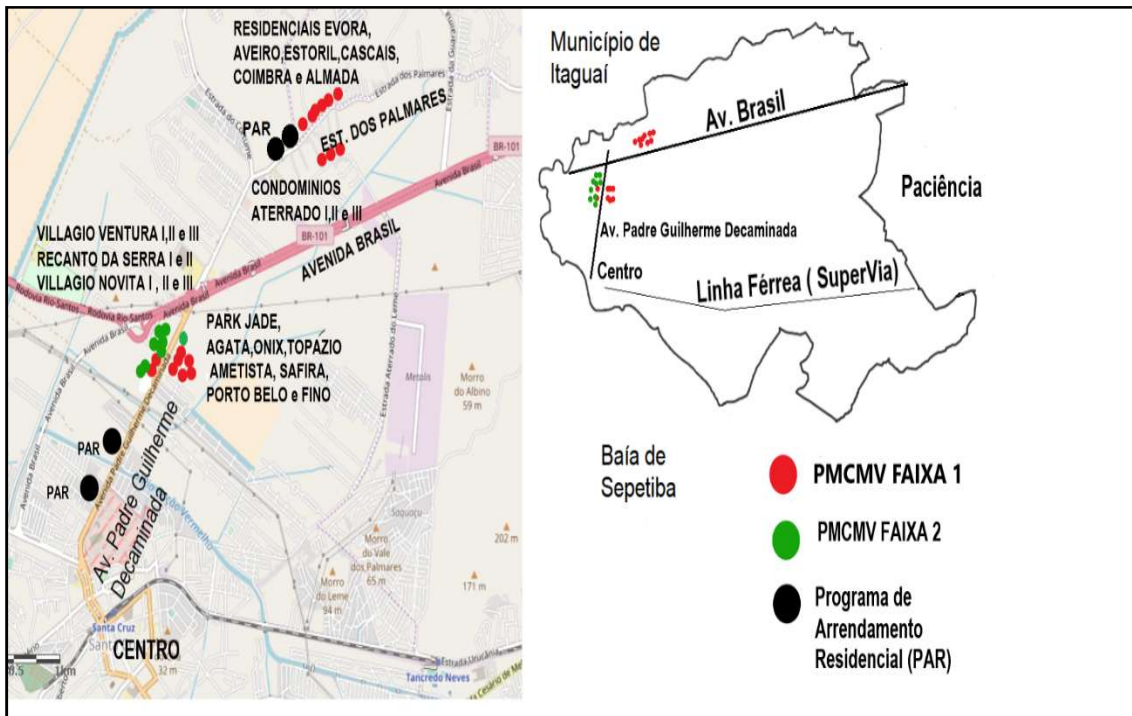
Semelhante ao observado na Estrada do Campinho e na Avenida Padre Guilherme Decaminada, em que ambas as localidades abrigam, além dos empreendimentos do PMCMV, empreendimentos na modalidade PAR, na estrada dos Palmares observa-se o mesmo processo, ou seja, próximo aos Evora, Aveiro, Estoril, Cascais, Coimbra e Almada, estão localizados os condomínios Ametista e Topázio, implementados na localidade muito antes dos condomínios do PMCMV, precisamente no ano de 2007.

Figura 23: Condomínios do PMCMV Faixa 1 em Santa Cruz – Estrada do Aterrado do Leme



Fonte: Arquivo pessoal, 2017

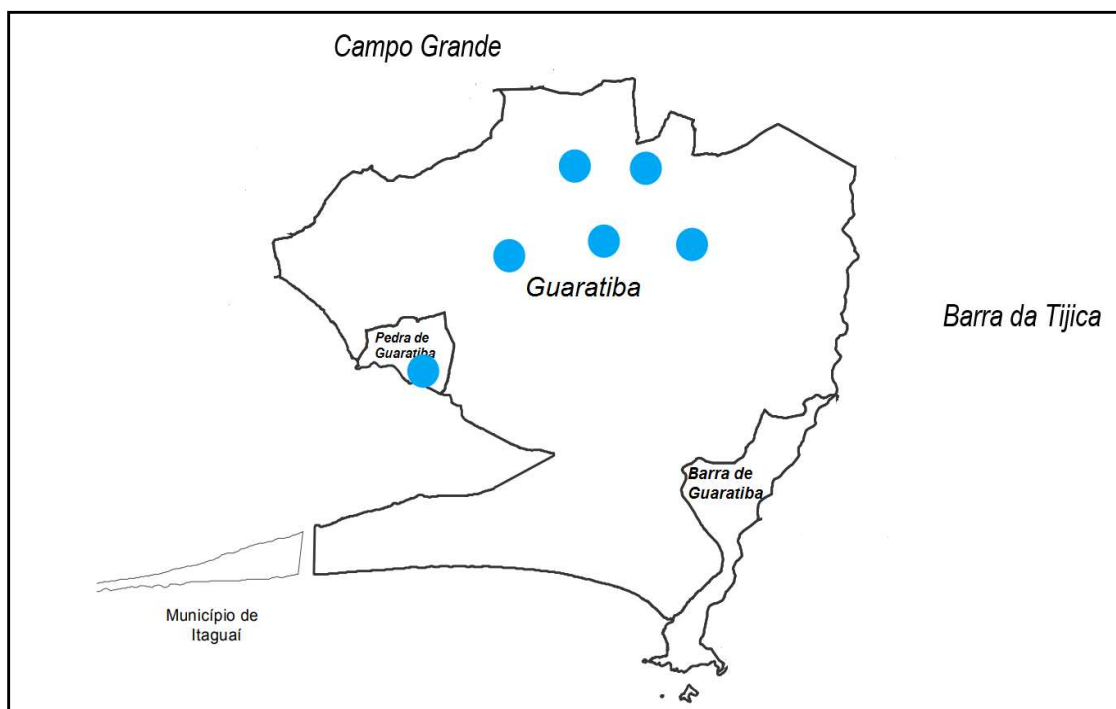
Figura 24: Mapa da Concentração dos Empreendimentos no Bairro de Santa Cruz



Fonte: Arquivo Pessoal, 2017

A AP 5.4 – Guaratiba, composta pelos Bairros de Guaratiba, Pedra de Guaratiba e Barra de Guaratiba, com população de 123.114 habitantes apresenta uma peculiaridade na AP 5, só possui empreendimentos na Faixa 3 do Programa, num total de seis, com 1.524 unidades habitacionais, com quase todos os condomínios próximos ao limite com o Bairro de Campo Grande.

Figura 25: Mapa da localização do PMCMV na AP 5.4 – Guaratiba



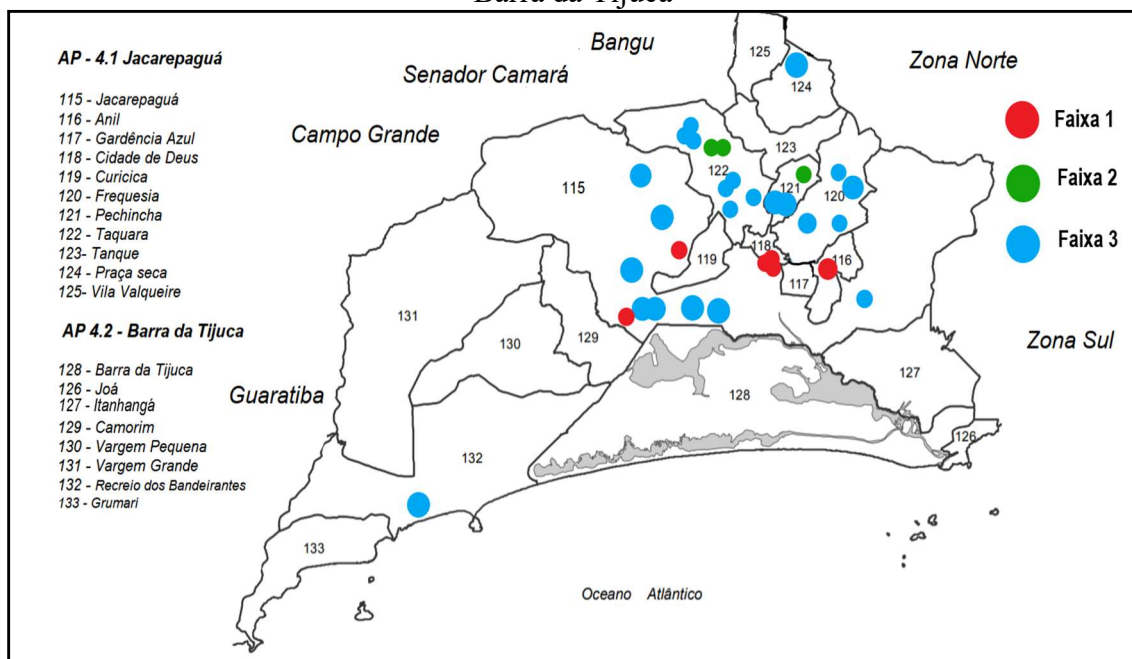
Fonte: Arquivo Pessoal, 2017

A AP 4.1 – Jacarepaguá, região predominantemente habitada por populações de classe média, apresenta uma população de 572.030 habitantes, distribuídos em onze bairros, ou seja, Jacarepaguá, Anil, Gardênia Azul, Cidade de Deus, Curicica, Freguesia, Pechincha, Taquara, Tanque, Praça Seca e Vila Valqueire.

Ao se considerar a atuação do PMCMV na região, seis Bairros receberam empreendimentos, num total de trinta e uma unidades. Os empreendimentos, em grande parte, foram direcionados para a Faixa 3 do Programa, aproximadamente 70 %, seguidos por 19 % de empreendimentos Faixa 1 e somente 9 % de empreendimentos enquadrados na Faixa 2. Os de Faixa 1 estão localizados no Bairro Cidade de Deus, num total de três unidades, no Bairro Jacarepaguá, com duas unidades e no Anil, com apenas uma unidade.

Ao considerar os de Faixa 2, o Bairro da Taquara recebeu dois empreendimentos conjuntamente com o Bairro do Pechincha, que recebeu um empreendimento. Já na Faixa 3 do Programa, oito estão no Bairro de Jacarepaguá, sete no Bairro da Taquara, três na Freguesia, três no Pechincha, e um na Praça Seca. O destaque ficou com a Cidade de Deus, localidade internacionalmente conhecida por episódios de extrema violência por parte do tráfico de drogas, que atualmente também conta com a ação de grupos de milicianos, além do problema histórico que demonstra índices preocupantes de desenvolvimento social de suas populações.

Figura 26: Mapa da localização dos empreendimentos na AP 4.1 - Jacarepaguá e 4.2- Barra da Tijuca



Fonte: Arquivo pessoal, 2017

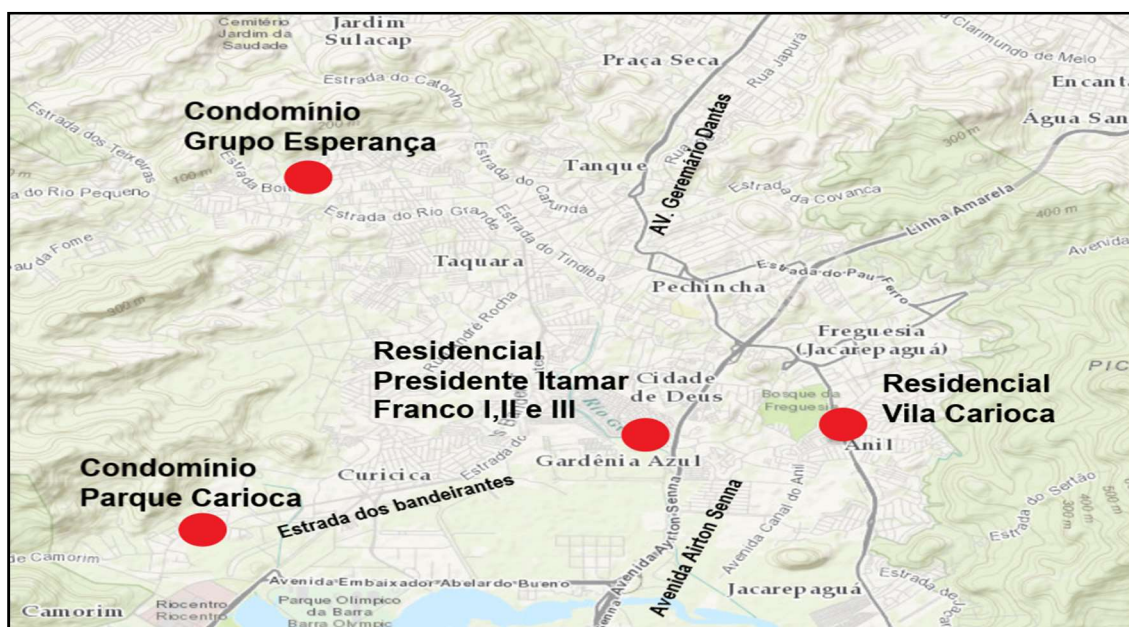
Em se tratando da AP 4.2 – Barra da Tijuca, localidade tradicionalmente habitada por famílias de alta renda, recebeu apenas um empreendimento Faixa 3, localizado no Bairro do Recreio, próximo ao Bairro de Camorim e Guaratiba. A AP 4.2 possui uma população 300.823 habitantes, distribuída pelos Bairros do Joá, Itanhangá, Barra da Tijuca, Camorim, Vargem Pequena, Vargem Grande, Recreio dos Bandeirantes e Grumari.

Ao observar a AP 4.1 - Jacarepaguá é nítido a baixa quantidade de empreendimentos destinados para famílias de 0 a 3 SM, entretanto a região possui o

condomínio com a maior oferta de unidades habitacionais na cidade do Rio de Janeiro, o condomínio Vila Carioca, localizado no bairro do Anil, com 1.320 apartamentos e uma taxa de ocupação de 100%, construído pela Novolar construtora. Ainda na Faixa 1, possui uma concentração de empreendimentos no bairro Cidade de Deus, localidade reconhecida por altos índices de violência e vulnerabilidade social, os Residenciais Presidente Itamar Fraco I, II e III, construídos pela QDR Engenharia com 996 apartamentos e 100% de taxa de ocupação.

Outro aspecto importante, consiste no fato que a AP 4.1 - Jacarepaguá apresenta uma rara exceção no curso do PMCMV na Cidade do Rio de Janeiro, à condução do programa que não passa pelo protagonismo das empresas de construção civil, trata-se do condomínio Grupo Esperança, com 70 apartamentos, na Avenida Araras Claras, bairro de Jacarepaguá. Construído com recursos do PMCMV – entidades, foi executado na modalidade mutirão e apresentou como entidade gestora a Fundação Centro de Defesa dos Direitos Humanos Bento Rubião (FCDDHBR), uma organização não governamental, sem fins lucrativos, criada em 1986, que tem o objetivo de combater a redução das “desigualdades sociais e atende grupos populacionais que tem seus direitos humanos violados por causa da sua condição étnico – racial, socioeconômica ou de gênero” (FCDDHBR,2017).

Figura 27: Mapa do PMCMV Faixa 1 na AP 4.1 - Jacarepaguá



Fonte: Arquivo Pessoal, 2017

Na distribuição dos empreendimentos na AP 4.1 – Jacarepaguá, fica clara a pouca alocação de empreendimentos do programa destinados aos beneficiários com menor renda, simultaneamente ao padrão preferencial na implantação de empreendimentos Faixa 3. Esta faixa contempla as famílias com maior poder aquisitivo e com condições de se candidatar a um financiamento habitacional, em função de uma maior capacidade de endividamento, o que deliberadamente contribui diretamente para expansão do setor imobiliário como estratégia de mercado.

Na AP 4.2 – Barra da Tijuca a situação ainda é mais gritante, pois é quase nulo a inserção do programa, apesar de possuir grande extensão territorial e espaços livres, a região possui um dos territórios mais valorizados da cidade, confirmando que o “PMCMV venha exercendo um papel ativo na reprodução da segregação em função da renda e na reafirmação da periferia como lugar dos pobres nas cidades brasileiras” (ROLNIK et al, 2015, p.128), privilegiando a zona oeste, composta pelas Áreas de Planejamento Jacarepaguá, Bangu, Campo Grande, Guaratiba e Santa Cruz, foram localidades que receberam os maiores investimentos do PMCMV, haja visto que as duas regiões, principalmente a Área de Planejamento 5, possuem um grande estoque de terrenos, em condições ideais de construção para as empresas de construção civil, pois apresentam “áreas planas, não muito alagadiças, de grandes dimensões e baratas por serem precárias em relação à infraestrutura urbana” (BENETTI ,2012, p.28).

2.6 – O PMCMV na XVIII Região Administrativa de Campo Grande

Ao comparar os bairros que integram a RA Campo Grande com o restante dos bairros que pertencem a Zona Oeste do Rio, o número de empreendimentos direcionados para os cinco bairros que compõe a XVIII RA alcançam aproximadamente 46 % do total da Zona Oeste. Isso demonstra que isoladamente a XVIII RA responde por quase metade dos investimentos do programa direcionados para essa região da cidade (CAIXA, 2017).

Ao trabalhar somente com os empreendimentos Faixa 1 na RA Campo Grande, num total de vinte e um, salta aos olhos a enorme concentração desses empreendimentos no Bairro de Cosmos, ao longo da Avenida Cesário de Melo, enquanto os Bairros de Santíssimo e Senador Vasconcelos, receberam cada um, apenas um empreendimento. O

Bairro de Campo Grande recebeu três empreendimentos, enquanto Inhoaíba foi o único bairro da XVIII RA que não recebeu empreendimentos Faixa 1. Em relação a Faixa 2, num total de 32 empreendimentos, Campo Grande passa a abrigar um maior número de unidades, com 19 empreendimentos, seguido por Santíssimo com sete empreendimentos, Inhoaíba com quatro e Cosmos com dois empreendimentos, enquanto Senador Vasconcelos não possui empreendimentos nesta faixa de renda. Em relação aos empreendimentos Faixa 2, cabe destacar, que é notório a preferência de localização dessas unidades no bairro de Campo Grande, em detrimento dos outros bairros que integram a XVIII RA.

Quadro 5: Empreendimentos do PMCMV - Faixa 1 na RA Campo Grande

Bairros	PMCMV Faixa 1
Campo Grande	Ferrara, Terni e Treviso
Cosmos	Recanto da Natureza Vivenda das Patativas Vivenda das Orquídeas Vivenda das Rosas Condomínio Livorno Recanto do Pacuare I e II Condomínio Trento Condomínio varresse Residencial Rio Bonito Vivenda dos Colibris Vivenda das Andorias Castanheiras Vivendas Jardins Anápolis Vivenda das Garças Vivenda das Gaivotas
Inhoaíba	Não possui
Senador Vasconcelos	Condomínio Oiti
Santíssimo	Vivenda dos Pintassilgos

Fonte: Arquivo Pessoal, 2017

Quadro 6: Empreendimentos do PMCMV - Faixa 2 na RA campo Grande

Bairros	PMCMV Faixa 2
Campo Grande	Bela Vida I, II, III e IV Jardins Campo Grande Parque Roma; Reserva das Arvores I e II Residencial Califórnia I e II Residencial supera Vale do Sol Residencial Andrea VII Riviera do Sol Park Ritz Parque Silvestre I e II Residencial Vera Cruz I e II
Cosmos	Residencial Vida Leve I e II
Inhoaíba	Park Rosete Splash Residence I, II e III
Santíssimo	Piacenza Life I, II e III Parma Life I, II e III Firenze Life módulo II
Senador Vasconcelos	Não possui

Fonte: Arquivo pessoal, 2017

Na distribuição dos empreendimentos nas três faixas de renda, observa-se uma tendência já consolidada em escala nacional, ou seja, a reprodução em escala local de um padrão periférico de inserção urbana dos empreendimentos Faixa 1 (ARAGAO e CARDOSO, 2013). Em contrapartida, também é visível a concentração de empreendimentos Faixas 2, e principalmente Faixa 3, no Bairro de Campo Grande, o que permitiu a destinação das famílias de maior renda as melhores condições urbanas encontradas na XVIII RA.

No que compete a condição dos empreendimentos Faixa 1, ao priorizar quase que exclusivamente o Bairro de Cosmos, como localidade para investimentos do PMCMV destinados as famílias de 0 a 3 SM, prevalece o que Rufino (2015) caracterizou como um projeto privado de cidade, através da verticalização das periferias, na representação dos grandes condomínios murados, implantados em espaços urbanos residuais que acabam

por intensificar a fragmentação do território. Espaços deficitários de infraestrutura, fraca atividade econômica e escassos postos de trabalho, fadados a permanecer exclusivamente para fins habitacionais e consolidados no seu caráter monofuncional. Entretanto, Rolnik et al (2015) aponta que os problemas decorrentes não foram exclusivos do PMCMV, mas se enquadram ao longo dos últimos 50 anos como resultado do modelo de produção do espaço urbano brasileiro, onde as políticas de habitação assumiram uma importância crucial no processo de construção das metrópoles, impactando, acima de tudo, processos de segregação sócio-espacial. Portanto, é observado de longa data que as implantações de grandes conjuntos habitacionais em periferias já consolidadas, a exemplo dos empreendimentos do Banco Nacional de Habitação (BNH), do regime militar, instaurado em 1964, e mais recentemente o PAR, a partir de 1998, permitiram a intensificação do espraiamento urbano, bem como uma distinção do padrão ocupacional do território, entre as diferentes classes sociais, onde o PMCMV cumpre mais uma etapa na recorrente tendência de reforçar a segregação espacial como parte da constituição das cidades brasileiras.

Nesta direção, Lojkin (1997) aponta que em muitos casos as políticas de habitação atuam somente como programa de um Estado capitalista que tem como meta, através da segregação habitacional, a transferência compulsória das camadas mais pobres para as periferias das cidades, e assim reservando para as camadas mais abastadas as áreas mais valorizadas e detentoras de adequada infraestrutura. Essa medida, por sua vez, é seguida da segregação em relação aos investimentos e as condições de acessibilidade de equipamentos coletivos, em que as classes de renda mais baixa teriam a sua disposição uma estrutura extremamente deficitária enquanto as classes mais ricas teriam acesso a espaços qualitativamente muito superiores. Neste sentido, o capitalismo por intermédio do espaço reflete a injustiça de uma sociedade dividida em classes, onde no processo de acumulação, sempre expressou uma profunda necessidade de movimentos territoriais, pois sem “as possibilidades inerentes a expansão geográfica, da reorganização espacial e do desenvolvimento geográfico desigual, o capitalismo, há muito tempo, teria deixado de funcionar como sistema econômico e político” (HARVEY, 2005, p.194).

Santos (1990) ao discutir a política de habitação desenvolvida pelo BNH, perfeitamente similar as situações expostas pelo PMCMV, aponta a sua completa desarticulação com o restante da cidade, observado principalmente na incapacidade em se integrar com as suas áreas centrais. Foi identificado um movimento deliberado de

reforço na expansão das periferias, simultaneamente a preservação de grandes espaços vazios, próximos aos centros urbanos, e, portanto, altamente valorizados, que foram reservados exclusivamente para a especulação fundiária e exploração imobiliária, visando consumidores com alto padrão de renda.

Quadro 7: Empreendimentos do PMCMV - Faixa 3 na RA Campo Grande

Bairro	PMCMV - Faixa 3
Campo Grande	Parque dos Sonhos Málaga Garden Parque Riviera da Costa I e II Residencial Andrea VIII Ideal Guandu Sape Completo Campo Grande Flamingo Residencial Garça Branca Residencial Vilaggio do Campo I e II Park Reality I e II West Life Park Renovare Adryana Varandas Residence I, II, III e IV Vilaggio Arboretto Olympia Residence Residencial Neiva Ville Recanto do Tingui Residencial Casa do Campo
Cosmos	Residencial Arvoredo I Residencial Florença Life
Inhoaíba	Não possui
Senador Vasconcelos	Não possui
Santíssimo	Não possui

Fonte: Arquivo pessoal, 2017

Todas as situações sinalizadas acima, podem ser claramente observadas em Campo Grande, ao analisar a relação das transformações sofridas pelo bairro, em função da ação coordenada entre poder público e iniciativa privada, com a questão habitacional. As áreas mais bem estruturadas e, portanto, valorizadas, foram, e ainda são disponibilizadas para especulação ou para a construção de condomínios que tem como público alvo uma pequena parcela de sua população com maior poder aquisitivo. Mesmo com o bairro possuindo grandes extensões de espaços livres, relativamente próximas ao seu centro, os condomínios do PMCMV faixa 1, voltados para famílias de baixa renda, foram direcionados para a estrada dos Caboclos, como determinado pelo PEU, ao definir a ZR1. Um espaço historicamente deficiente em vários aspectos, considerado marginal no conjunto do bairro, ao mesmo tempo em que se observa em espaços próximos, com qualidade muito superior, preservados para servir aos interesses de maior extração de renda por parte do capital, como veremos no próximo capítulo.

CAPITULO III

OS CONDOMÍNIOS FERRARA, TERNI E TREVISO

Este capítulo pretende demonstrar o padrão de inserção urbana dos condomínios Ferrara, Terni e Treviso, situados na Estrada dos Caboclos, no Bairro de Campo Grande, Zona Oeste da Cidade de Rio de Janeiro. Com esse propósito será realizada uma análise comparativa com a sua localidade vizinha, a Estrada da Cachamorra, local escolhido pela iniciativa privada para os investimentos na construção de grandes conjuntos habitacionais, na modalidade Habitação de Mercado, voltados para a classe média e a média alta. Nessa comparação, busca-se ressaltar as diferenciações sócio-espaciais em termos qualitativos, com o propósito de reforçar a observação de uma prevalência no padrão de inserção precário dos condomínios Ferrara, Terni e Treviso. Uma conjuntura similar as experiências de outros empreendimentos enquadrados na Faixa 1 do PMCMV, distribuídos em todo o território nacional.

Neste aspecto, haverá uma descrição da capacidade de acesso de seus moradores aos serviços públicos, infraestrutura e equipamento urbanos, com a descrição do local de origem dos moradores, a estratégia para cumprimento dos interesses de natureza privada inseridos na agenda pública municipal, bem como os agentes econômicos envolvidos neste processo. Finaliza-se com uma análise em que medida estes interesses, em parte, motivaram tais políticas de remoções e reassentamentos de populações pobres, que habitavam áreas valorizadas no município, por parte da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro.

3.1 - Os condomínios Ferrara, Terni e Treviso

Em se tratando de investimentos do PMCMV para famílias de 0 a 3 SM, o bairro de Campo Grande recebeu somente 3 empreendimentos Faixa 1, os condomínios contíguos Ferrara, Terni e Treviso, localizados na Estrada dos Caboclos, respectivamente números 1.285, 1.185 e 1.115. Os empreendimentos estão a sete quilômetros da área central de Campo Grande, situados na parte sudeste do bairro.

Os condomínios juntos possuem 813 unidades habitacionais com uma ocupação de 708 famílias (2017). Apresentam blocos compostos de 2, 3, 4, 5 ou 6 casas duplex geminadas, com aproximadamente 42 m². As casas possuem no térreo sala, banheiro, cozinha e área de serviço externa e no pavimento superior, acesso realizado por uma escada interna, há dois quartos. Os três condomínios possuem muros com uma altura aproximada de 2 metros e portarias. Entretanto, só o Ferrara possui síndico e porteiro, durante o dia, à tarde, período de horas que compreende os dias úteis e o final de semana. Já o Treviso, não possui porteiro, apenas síndico, disponível a noite e finais de semana, para ouvir as demandas dos moradores, enquanto o Terni não possui nenhum dos dois. Os condomínios possuem em sua área comum pequenos espaços com brinquedos e assentos e mesas, porém em péssimo estado de conservação, pela ausência de manutenção.

Figura 29: Planta baixa das unidades do condomínio Terni



Figura 64. Planta tipo. Fonte: LABHAB UFRJ.

Área = 42 m²

Duplex/Geminada

Fonte: Tenicela, 2014, p.177

Os condomínios Ferrara, Terni e Treviso possuem casas adaptadas para acomodação de pessoas portadoras de deficiência física, situação que foi regulamentada pela portaria n° 610 em 26 de dezembro de 2011. A portaria, de uma forma geral, define os critérios para a seleção dos beneficiários do PMCMV, no que compete ao Programa

Nacional de Habitação Urbana (PNHU), cuja as operações são realizadas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS). Ambos os Fundos possuem a disponibilidade de recursos direcionados a construção de empreendimentos para atendimento de famílias de baixa renda, ou seja, para a construção de unidades habitacionais na modalidade HIS.

No que compete a seleção de beneficiários com deficiências físicas a portaria reserva um percentual de 3% do total de unidades habitacionais, em cada condomínio, aos indivíduos ou famílias que apresentem algum membro com deficiência física. Importante ressaltar que esse percentual de 3% só seria aplicado na ausência de legislação municipal ou estadual que fixasse percentual superior.

Figura 30: Planta baixa – Unidade para Pessoas com Necessidades Especiais

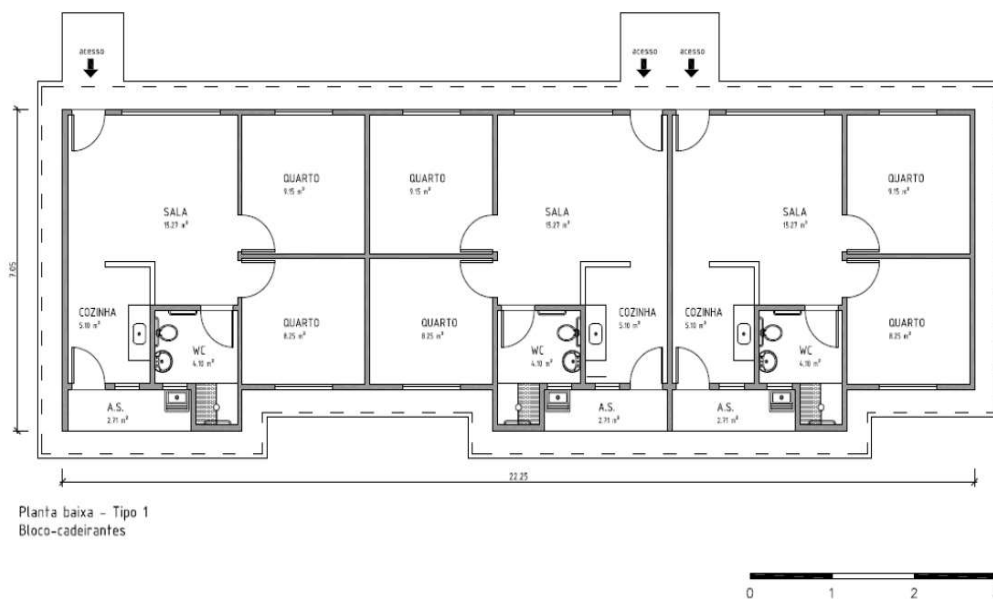


Figura 29. Tipologias da unidade P.N.E. (Pessoas com Necessidades Especiais) – plantas – Tipo 1. Fonte: LABHAB UFRJ.

Fonte: Tenicela, 2014, p.176

As obras foram iniciadas em agosto de 2008, com término em novembro de 2011, pela construtora mineira Emccamp, que tem 40 anos de atuação no mercado de construção civil, com foco na produção imobiliária nos Estados de Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro. Apesar de estar presente em apenas três Estados da Federação, atua nas três

economias regionais mais dinâmicas do Brasil, o que possibilitou a Emccamp pertencer ao rol das maiores construtoras em funcionamento no país. Essa posição de destaque é validada pelo fato que em 2008 passou a integrar o seletivo grupo da mesa *corporate*, um canal desburocratizado de atendimento criado pela Caixa Econômica Federal para estrategicamente agilizar a concessão de capital de giro para as grandes construtoras e incorporadoras, que apresentassem faturamento anual superior a R\$ 300 milhões (SHIMBO, 2010).

Ao considerar a Cidade do Rio de Janeiro, a construtora se especializou na produção de unidades habitacionais somente para a Faixa 1 do Programa, o que representou a entrega de 26 empreendimentos, totalizando 11.080 unidades habitacionais. Com esses números a Emccamp ocupou a segunda posição em unidades construídas, superada apenas pela construtora Tenda, que entregou 71 empreendimentos. Porém diferentemente da Emccamp, contemplou as três faixas de renda (CAIXA, 2017). Isto significa dizer que a empresa tem *know how* em empreendimentos nesta faixa e como tal sabe extrair ganhos na localização, na construção e na incorporação, essa última com o auxílio do Estado.

Figura 31: Fotos das Portarias dos condomínios na Estrada dos Caboclos



Fonte: Arquivo Pessoal, 2017

3.2 - Condicionantes e Contradições Sócio-espaciais

Na tentativa de enriquecer a compreensão do espaço, é recorrente explicá-lo como produto das ações humanas, que tem como objetivo, acima de tudo, organizá-lo. Ao organizá-lo, constroem-se territórios qualitativamente diferentes se comparados entre si, gerados em função dos diferentes propósitos das intervenções humanas. Essa perspectiva possibilita avançar em direção a uma compreensão do espaço como produção social, em que são acrescidos para um melhor entendimento de sua dinâmica, sua dimensão sócio-espacial, na medida em que espaço e sociedade não entram numa relação enquanto categorias distintas e separadas, mas só se realizam e fazem sentido um no outro e através do outro, o que implica que as condições de sustentação da vida da sociedade são inerentes à produção do espaço. Neste aspecto, torna-se necessário vislumbrar as transformações espaciais como produto das práticas sociais, inseridos num momento específico do processo histórico de reprodução da sociedade capitalista, que tem na urbanização um instrumento de grande importância (CARLOS, 2007).

Harvey (2005) ao enfatizar o papel da urbanização para a consolidação das relações sociais e o desenvolvimento das forças produtivas capitalistas, em países subdesenvolvidos, aponta para a persistente omissão em relacionar urbanização, muitas vezes como fator desencadeador, com fenômenos econômicos mais amplos e suas consequentes transformações sociais. Neste sentido, onde torna – se indispensável investigar a contribuição da urbanização em processos de reestruturação que orientam ou criam novas atividades humanas, com impactos tanto na política quanto na sociedade. Em decorrência disso promovem profundas desigualdades na configuração dos diversos espaços que compõe as cidades capitalistas.

Ao analisar a área em que estão inseridos os condomínios Ferrara, Terni e Treviso, e, sobretudo em sua cercania, despontam essas desigualdades, esses fragmentos e consequentemente suas diferenciações sócio-espaciais. Próximo à Estrada dos Caboclos, a cerca de um quilômetro, localiza-se o trecho inicial da estrada da Cachamorra, área consolidada como endereço de forte concentração de condomínios destinados a

construção de moradias para a (alta) classe média⁷. É apontado como um dos locais elencados para as intervenções do capital, que promoveram profundas transformações no espaço urbano do bairro, processo observado com maior intensidade a partir da década de 1990 (BARATA, 2014).

Segundo Barata (2014), com a aliança entre Estado e capital imobiliário na requalificação dos espaços no bairro de Campo Grande, houve a definição de localidades específicas que tinham como público alvo a classe média e a média alta, além dos espaços direcionados as populações mais carentes. Desta forma, o território Campograndense passou a apresentar zonas especializadas, viabilizadas a partir de instrumentos de regulação urbana, a exemplo do Rio Cidade e posteriormente com o PEU. Esses instrumentos promoveram a reestruturação do bairro em consonância com os interesses do setor privado, principalmente aquele segmento que atua na produção imobiliária. Todo esse processo encontrou justificativa na saturação e impossibilidade de investimentos, com a perspectiva de retorno de altas taxas de lucro, em áreas centrais da Cidade do Rio de Janeiro. Este fato impulsionou o crescimento na mancha urbana em direção a periferia, elevando o status hierárquico de Campo Grande, em termos de valor de troca, com novos atributos sócio-espaciais em relação ao conjunto dos bairros que compõe o município do Rio de Janeiro (OLIVEIRA, 2014).

Maricato (2009) ao analisar essa ingerência do capital sobre o espaço urbano, apontou que as intervenções passaram a compor o cotidiano de várias cidades, desenvolvidas em escala global e aplicadas como plano estratégico para a concretização do domínio do capital sobre o território, onde a produção e reprodução desse espaço urbano se justificou enquanto um dos fundamentos da dinâmica econômica capitalista. Neste aspecto, Campo Grande enquadrou-se nessa conjuntura, pois a sua expansão, sobretudo realizada pelo capital imobiliário, foi um dos episódios que reforçaram a condição do bairro em subcentro na Cidade do Rio de Janeiro, onde a Estrada da Cachamorra foi considerada uma localidade alvo para a entrada do capital imobiliário. Cabe destacar, que essas incursões do capital partiram do princípio que o atual processo de mundialização, que impõe novos contornos para a relação entre o global e o local, tem

⁷ Segundo estudo sobre a nova classe média no Brasil, considera-se classe média baixa as famílias que possuem renda média de R\$ 1.540,00, enquanto a média classe média apresenta um rendimento médio de R\$ 1.925,00 e a classe média alta R\$ 2.813,00.

nos espaços intraurbanos um importante elemento que redefiniu o papel das cidades, vinculados as estratégias que o elegem como novo protagonista no processo de acumulação de capital (CARLOS,2015).

Ao considerar o papel que os espaços intraurbanos passaram a ter na manutenção da acumulação de capital e o destaque do capital imobiliário na busca deste objetivo, a Estrada da Cachamorra desponta como um dos exemplos mais significativos que ilustra todo esse processo ocorrido no bairro, através da disposição no seu espaço físico dos condomínios Fazenda Montenegro, Golden Garden, Golden Village, Residencial Supera, Condomínio Life Resort e, em fase final de construção, os Condomínios Contemporâneos I e II, além da proposta de um sétimo condomínio, ainda na fase de pré-construção, o Parque Ville.

Lago (2015) ao discorrer sobre as modificações no espaço urbano, em função dos interesses majoritários do capital imobiliário, aponta como imperativo uma racionalidade econômica, a partir do arranjo de investimentos públicos e sobretudo privados, que orientam uma nova lógica de renovação do espaço urbano, baseados no crescimento econômico em detrimento das políticas de bem-estar social. Assim, promove - se um novo modelo que produz distinções sócio-espaciais nas cidades, o que resulta em segregações excludentes ou em padrões de organizações espaciais que refletem uma cidade fragmentada, dada a existência de espaços exclusivos de moradia e consumo para determinadas classes sociais. Desta forma, é possível concluir que os espaços urbanos passaram a refletir a composição de uma sociedade dividida em classes, em que o processo de dominação do território pelo capital vai além das questões de natureza econômica, impondo ao cotidiano do meio urbano relações sociais hierarquizadas, que asseguram sua reprodução e perpetuação em escala global (LENCIONE, 2010; MOTTA, 2017).

Ao analisar comparativamente os condomínios localizados na Estrada da Cachamorra em relação aos condomínios na Estrada dos Caboclos, há na tipologia das construções visíveis diferenças, além do padrão da inserção urbana, estas compreendidas em dois aspectos. No primeiro aspecto, utiliza-se como referência a qualidade do espaço em termos de oferta de serviços públicos, infraestrutura e equipamentos urbanos e no segundo aspecto, não menos importante, a capacidade do espaço em se integrar, sem maiores dificuldades, ao restante do bairro, principalmente em relação as suas localidades

mais dinâmicas e desenvolvidas. Desta forma, o direito à moradia vai ao encontro da inclusão social, com resultados concretos na melhoria do padrão de vida das famílias, ou seja, não pode ser resumido exclusivamente ao “direito a um abrigo, mas a uma moradia que proporcione todas as condições para o pleno desenvolvimento social, econômico e cultural de seus moradores” (ROLNIK et al, 2015, p. 391).

Figura 32: Localização dos Empreendimentos imobiliários na estrada da Cachamorra e dos Condomínios do PMCMV faixa 1 na Estrada dos Caboclos



Fonte: Google, 2017, elaborado pelo autor

Na Estrada da Cachamorra há condomínios de alto padrão de renda, coexistindo com condomínios destinados à classe média e a classe média baixa, este enquadrado na faixa 2 do PMCMV, enquanto na Estrada dos Caboclos, perdura como localidade de imóveis de padrão popular, além da implantação das Habitação de Interesse Social. Um contexto que só reforça o papel do mercado imobiliário e do Estado capitalista na consolidação das desigualdades intraurbanas (VIEIRA,2005).

Ao tratar dos condomínios de alta renda, encontramos os condomínios Fazenda Montenegro, Golden Garden e o Golden Village. O Fazenda Montenegro possui os imóveis com o alto padrão de construção, com área privativa em média de 250 m²,

segurança armada 24 horas, clube exclusivo para os moradores e visitantes, academia, piscina adulta e infantil, quadra poliesportiva e uma quadra de tênis.

Em páginas eletrônicas especializados em transações imobiliárias⁸, os imóveis para venda disponíveis no Fazenda Montenegro apresentaram um preço mínimo de R\$ 1.350.000,00 e um preço máximo de R\$ 1.900.000,00, valores bem acima da média dos imóveis negociados no bairro de Campo Grande.

Figura 33: Fotos do Condomínio Fazenda Montenegro



Fonte: Arquivo pessoal,2017

O Condomínio Golden Garden apesar de possuir um padrão inferior ao Fazenda Montenegro, possui ainda diferenciais altamente positivos se comparados aos demais condomínios, principalmente em relação aos do PMCMV. As casas, vendidas a um preço mínimo de R\$ 650.000,00 e um preço máximo de R\$ 950.000,00, possuem área privativa em média de 170 m² e os moradores usufruem de um espaço comum que dispõem de quadra poliesportiva, piscina, academia, churrasqueira, playground, salão de festas, sistema de monitoramento por câmera 24 horas e vigilância com ronda.

⁸ <https://imoveis.trovit.com.br/> ; www.imovelweb.com.br ; <https://www.zapimoveis.com.br>

O Golden Garden está localizado muito próximo ao Fazenda Montenegro, onde ambos os condomínios possuem a característica de estarem mais próximos a área central de Campo Grande, cerca de quatro quilômetros. Outro fator importante consiste na proximidade que os condomínios estão do Centro Esportivo Miécimo da Silva, um importante complexo, sob a gestão da Prefeitura da Cidade do Rio, que oferece a população carioca a possibilidade de praticar várias modalidades esportivas. Nas olimpíadas de 2016, sediadas no Rio de Janeiro, o Miécimo foi palco de jogos olímpicos na modalidade vôlei, o que demonstrou que suas instalações respeitam padrões oficiais e internacionais de competição esportiva, dado o alto investimento que a prefeitura do Rio realizou previamente para melhorias e adequação do complexo e de seus arredores.

Figura 34: Fotos do Condomínio Golden Garden



Fonte: Arquivo pessoal,2017

O condomínio Golden Village mantém padrão semelhante ao condomínio Fazenda Montenegro, com a particularidade de estar ao lado de um empreendimento pertencente ao PMCMV, o condomínio Supera. Possui casas no valor de R\$ 1.900.000,00 para a venda e terrenos com até 480 m² de área, com preço médio de R\$ 450.000,00. Um diferencial do condomínio Golden Village é o seu Parque, com a disponibilidade de extensa área de lazer com quadra poliesportiva, playground e um campo de futebol.

Semelhante aos outros dois condomínios, a segurança é 24 horas, e o acesso é restrito a moradores e seus visitantes, estes, devidamente autorizados e identificados.

Nos anúncios das imobiliárias é muito comum a caracterização dos três condomínios de possuírem como facilidade o acesso ao Recreio e a Barra da Tijuca, bairros considerados de alta renda na cidade do Rio de Janeiro.

Figura 35: Fotos do condomínio Golden Village



Fonte: Arquivo pessoal,2017

Na comercialização de unidades habitacionais que tem como público alvo a classe média, uma referência na Estrada da Cachamorra é o Residencial Life Resort Campo Grande, que além de possuir apartamentos com área privativa de 58 m² (2 quartos) e 62 m² (3 quartos), possui mais duas opções, com as coberturas duplex com áreas privativas de 120 m² (3 quartos) ou 137 m² (4 quartos). Os apartamentos apresentam preço médio de R\$ 350.000,00 enquanto as coberturas R\$ 650.000,00. As unidades estão distribuídas em 12 blocos, compostos de 3 pavimentos.

O Life Resort foi um empreendimento realizado pela construtora Carioca Calper, que a época de seu lançamento, em 2009, utilizava-se como marketing o conceito de atribuir ao Residencial Life um diferencial, pois se tratava do primeiro resort de Campo Grande, ou numa outra caracterização utilizada amplamente pela Calper, um condomínio clube. A construtora ressaltava o amplo espaço para o lazer, afirmando sua autossuficiência em termos de recreação e entretenimento, nos seus 52.500 m² de área. No site de divulgação do empreendimento, desenvolvido exclusivamente para o Life Resort, a Calper destacava todas os benefícios a disposição dos condôminos, ou seja, segurança 24 horas, quadras poliesportivas, piscina adulto e infantil, salão de Festa, espaço teen, sauna seca e a vapor, sala de repouso, sala de leitura infantil, salão de jogos teens, fitness center, espaço kids, cinema kids, 8 churrasqueiras, quadra de tênis, espaço gourmet para adultos, gourmet infantil, cinema, brinquedoteca e playground.

Figura 36: Fotos do condomínio Life Resort Campo Grande



Fonte: Arquivo pessoal,2017

A construtora apontava também como vantagem comparativa o seu entorno e as boas condições urbanas em que estaria inserido o condomínio, que de certa forma, ressaltava os benefícios de acessibilidade e a valorização dos apartamentos, enquanto local não apenas de moradia, mas possível opção de investimento, com rentabilidade para

os compradores numa futura venda ou aluguel das unidades. Neste aspecto, é plausível afirmar que a construção e comercialização em larga escala de unidades habitacionais do condomínio Life Resort foi um dos momentos no bairro, a exemplo de muitos outros, que reforçou a expansão estratégica do capital imobiliário para a (na) periferia da cidade do Rio de Janeiro, onde a sistemática implantação de um modelo de produção imobiliária capitalista, desconstruía uma estrutura que até então apresentava no seu histórico uma longa tradição de práticas não capitalistas de utilização do solo, como a autoconstrução e a negociação de lotes entre pessoas físicas (CARDOSO & LAGO, 2015).

O sucesso comercial do condomínio Life Resort Campo Grande encorajou a construtora Calper a instaurar, a partir de 2015, um projeto semelhante ao Life, os condomínios contemporâneos I e II, que no início de 2018, encontram-se na sua fase final de construção. A Calper nesses empreendimentos utiliza do mesmo conceito de condomínio clube ou resort atribuído ao Life, porém há diferenças na escala do projeto, pois os contemporâneos, além da opção de apartamentos, há a disponibilidade de casas, num total de 100 unidades, o que demonstra a perspectiva de resultados mais ambiciosos por parte da Calper.

Figura 37: Ilustração de venda dos Condomínios Contemporâneos I e II



Fonte: Calper, 2017

Essa iniciativa da construtora Calper em concentrar na Estrada da Cachamorra grandes empreendimentos, na forma de condomínios, é amplamente reproduzida no PMCMV, o que impõe uma padronização das construções vinculada às novas exigências do mercado, onde estrategicamente se busca como objetivo a redução dos custos no emprego de mão de obra e na utilização do material das construções. Assim, as grandes construtoras, seja no PMCMV ou não, a exemplo da Calper, trabalham com grandes escalas de produção, para aumento do seu retorno em termos de lucro, viabilizadas na opção dos condomínios, pois estes naturalmente incorporam uma maior densidade de unidades e famílias na utilização do solo (CARDOSO, JAENISCH e MELLO, 2015). Estas abruptas transformações do espaço que promoveram as inserções de grandes empreendimentos imobiliários, em função das estratégias corporativas e de mercado, asseguraram um modelo estético homogêneo das habitações, com a consequente difusão de um conceito de modernidade, extensivo também aos imóveis comerciais e de serviços. Desta forma, uma nova ordem foi incorporada ao espaço, que teve como agente gerador os promotores imobiliários, pois esses agentes em detrimento do poder público, passaram a definir o processo de reprodução espacial, através da fragmentação desses espaços negociados no mercado (CARLOS,2015).

Figura 38: Fotos dos Condomínios Contemporâneos I e II



Fonte: Arquivo pessoal, 2017

Uma localidade rodeada de comércios, serviços e facilidade de acesso as principais vias do bairro e a Barra da Tijuca. Uma curiosidade, no mapa confeccionado pela Direcional é possível observar a exclusão da estrada dos Caboclos, pois em hipótese, não seria uma localidade vizinha que acrescentasse vantagens a disposição dos futuros moradores do Parque Ville, em termos de comércio, serviços e equipamentos urbanos, além da sua dificuldade de integração em relação às principais vias do bairro.

O parque Ville estará localizado em frente dos condomínios Contemporâneos I e II, que por sua vez é vizinho do Residencial Green Ville, local que abriga moradias com o mesmo padrão dos condomínios Fazenda Montenegro e Golden Village, porém sem a conveniência de lazer e entretenimento de ambos os condomínios.

Apesar da concentração desses três megaempreendimentos, somado ao Residencial Green Ville, esse pequeno trecho da estrada da Cachamorra ainda dispõe de grandes espaços livres, o que torna altamente possível que futuramente haverá alocações de novos empreendimentos, em função de sua crescente valorização comercial.

Figura 40: Stand de Venda e terreno das futuras instalações do Parque Ville Campo Grande



Fonte: Arquivo pessoal, 2017

Os condomínios Life, Contemporâneos e Parque Ville demonstram o poder de intervenção das construtoras, através da implantação de grandes empreendimentos

verticais, com a urgência dos seus impactos sobre o meio urbano, com modificações nítidas na paisagem e no modo de vida dos habitantes da região. Segundo Botelho (2007) esta subordinação do espaço aos ditames do capital imobiliário promove sua subversão em mero meio de produção, onde tanto a produção dos espaços, bem como a urbanização de uma forma mais ampla, são fundamentados na necessidade do capital em produzir excedente, viabilizados pelo mercado que busca incessantemente inovações, pois a revitalização ou criação de novos espaços “vai agregando representações sociais que tornam o ato de habitar a cidade carregada de uma simbologia e de uma expressão material renovada” (VAZQUEZ,2017, p.237).

Um elemento importante consiste no fato de que as imobiliárias ao anunciarem os imóveis localizados na estrada da Cachamorra, para a venda ou aluguel, entre os seus diversos condomínios, independentemente de seu padrão socioeconômico, utiliza como referência as boas condições urbanas que apresenta o seu trecho inicial, localidade de concentração dos empreendimentos. Um dos primeiros itens exposto é a excelente disponibilidade de transporte público, se comparado ao restante do bairro, com várias linhas de ônibus que ligam a estrada da Cachamorra ao centro de Campo Grande, além do acesso as linhas que fazem a ligação de Campo Grande para o centro do Rio, via zona sul, a Barra da Tijuca e ao bairro de Bangu, outra Subcentralidade importante dentro Zona Oeste do Rio.

Quadro 8: Linhas de ônibus na Estrada da Cachamorra

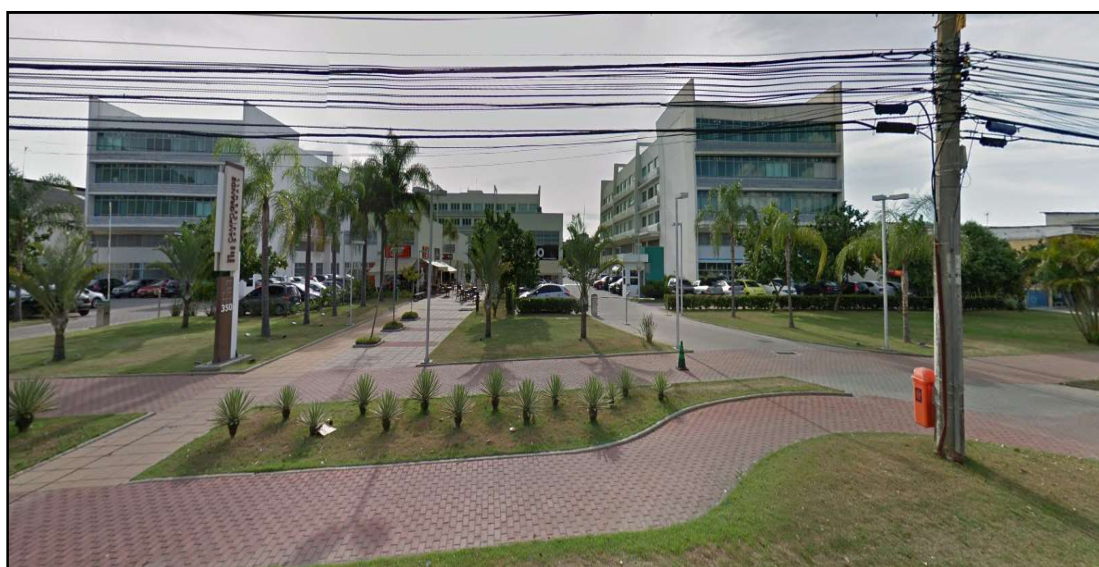
Linhas	Origem	Destino
835	Campo Grande	Largo do Corrêa
836	Campo Grande	Estrada dos Caboclos
837	Campo Grande	Conjunto da Marinha
843	Campo Grande	Boa Esperança (via Cachamorra)
854	Campo Grande	Estrada de Guaratiba
883	Bangu	Estrada do Mato Alto (Estação BRT)
2334	Campo Grande	Castelo (via Barra da Tijuca e Zona Sul)
2804	Bangu	Barra da Tijuca

Fonte: Rio Ônibus – Sindicato das Empresas de Ônibus da cidade do Rio de Janeiro, 2017

Importante ressaltar que a Estrada da Cachamorra, por estar inserida no Bairro de Campo Grande, é considerada localidade periférica da cidade do Rio de Janeiro, porém se comparada ao restante do bairro apresenta melhores condições estruturais, onde funciona como um espaço de exceção em relação ao conjunto do bairro, a exemplo também dos trechos iniciais da estrada da Posse, da estrada do Mendanha e da Estrada do Monteiro, esta última em toda a sua extensão. Localidades privilegiadas pelo capital, com o aval e apoio do Estado, enquanto corredor comercial e de expansão imobiliária voltados para segmentos da população Campograndense que dispõe de maior poder aquisitivo (BARATA,2014; CASSEMIRO, 2011; SILVA, 2009).

Essa condição satisfatória na oferta de transporte público na Cachamorra é acompanhada por um espaço que reúne uma infraestrutura de comércio e serviços dos mais variados ramos, que na maioria das vezes, dispensa o deslocamento do morador ao centro de Campo Grande, para sua satisfação de consumo, em termos de bens e serviços. Há boa disponibilidade de padarias, dois supermercados, duas academias, um curso de Inglês e dois colégios particulares, onde um deles pertence a uma grande rede de ensino que atua no Rio de Janeiro, o Centro Educacional Santa Mônica, que fica ao lado do condomínio Fazenda Montenegro. Além dessas unidades isoladas e vizinhas, ao longo da via, o Cachamorra ainda é endereço do Campo Grande Office Mall, que concentra uma variedade de lojistas e prestadores de serviços num mesmo espaço.

Figura 41: Foto do Campo Grande Office Mall



Fonte: Arquivo Pessoal, 2017

Ao fazer uma comparação mais apurada entre a Estrada da Cachamorra e sua vizinha, a Estrada dos caboclos, as diferenças mencionadas anteriormente são ainda mais gritantes, pois despontam de forma mais abrupta essas contradições no espaço, “fundada na contradição entre a produção social do espaço e sua apropriação privada – posto que se trata de uma sociedade de classes” (CARLOS, 2007, p.48). Isto, minuciosamente planejado se materializa em hierarquias socialmente e politicamente construídas, pois a exemplo do cotejamento da Estrada da Cachamorra em relação à Estrada dos Caboclos, apesar da proximidade física, ao analisar as duas localidades, e mais especificamente as Habitações de Interesse Social em relação aos condomínios destinados à habitação de mercado, sobressai diferenças significativas em termos de qualidade dessas localidades, e condições estruturais dos empreendimentos. Essas diferenças apontam uma ausência de coesão do território, uma descontinuidade do seu espaço, experimentado na fragmentação.

Conforme Salgueiro (1998), a fragmentação consiste em enclaves, concretamente como elementos de exceção no território, sem continuidade e interação com as estruturas sócio-espaciais vizinhas, ou seja, é caracterizado por uma intensa ruptura, que deliberadamente promove padrões de inserções urbanas desiguais, baseados nos diferentes grupos sociais que habitam do território. Santos (2013) compreende que a fragmentação territorial se manifesta na separação física e social de uma unidade em relação ao conjunto da cidade, é um processo inerente as urbanizações latino-americanas, resultante do desejo de grupos sociais mais abastados habitarem privativos condomínios, incentivados e legitimados pelo Estado, em que o acesso a esses locais é realizado por um sofisticado aparato de segurança privado, através de controle prévio na entrada e, uma vez no seu interior, sistemática vigilância. Esses condomínios são quase que fechados ao mundo exterior, com o objetivo tácito de repulsa ao contato com grupos sociais que não compartilham do seu padrão de renda e estilo de vida. Num outro aspecto, de natureza oposta, também há fragmentações que abrigam populações de baixa renda, fundamentadas em práticas de poder e repressão, onde os territórios são cooptados por grupos de criminosos que rivalizam e refutam qualquer tentativa de gestão do Estado. Esses territórios são controlados por intermédio da violência física, psicológica e da imposição de normas de conduta aos moradores, bem como ao comércio local, oriundos da presença ostensiva de grupos armados de traficantes ou milicianos.

Ao analisar a Estrada da Cachamorra, prevalece o padrão de fragmentação composto por estratos de renda mais elevados, que desfrutam de melhores condições urbanas, enquanto na Estrada dos Caboclos, observa-se a fragmentação caracterizada como espaço controlado por grupos de milicianos, somado a negligência do poder público em executar medidas de uma política urbana que assegure aos seus habitantes o direito a cidades sustentáveis, “entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer” (BRASIL, 2001, p. 17); na medida em que “o acesso democrático e igualitário a infraestrutura, equipamentos, serviços públicos e moradia digna, apresenta similaridade e completude com o direito à moradia” (PAGANI, 2013, p.90).

É fato que a fragmentação observada nos Caboclos tem impactos negativos na habitabilidade das famílias com menor poder aquisitivo, principalmente aquelas assentadas por programas habitacionais, onde, neste aspecto, o problema do déficit habitacional não se resume apenas a produção de unidades habitacionais, mas se conecta com “as redes de infraestrutura (água, esgoto, energia elétrica, drenagem, pavimentação) e ter o apoio de serviços urbanos (transporte coletivo, coleta de lixo, educação, saúde, abastecimento, etc.)” (MARICATO, 2015, p.43). Desta maneira, pode-se concluir que a questão de reivindicar o direito à moradia, condicionado à conformidade de uma adequada inserção urbana, é elemento de suma importância na execução das políticas de habitação. Uma questão que ultrapassa o cenário nacional, uma vez que já foi compreendida e defendida em sua escala global:

O direito à moradia ganha efetivamente concretude a partir da orientação estabelecida pelo Comentário Geral nº 4 do Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da ONU (1991). Primeiramente, para o Comitê, este direito não pode ser interpretado de forma restrita, como um abrigo composto apenas por um teto e quatro paredes. O documento define, então, sete elementos considerados essenciais para sua real efetivação: habitabilidade; disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos; localização adequada; adequação cultural; acessibilidade; segurança da posse; e custo acessível (ROLNIK et al, 2015.p.392).

Na avaliação sobre o exercício do direito à moradia das famílias que habitam os condomínios Ferrara, Terni e Treviso, desponta como elemento a ser discutido a capacidade de êxito dos empreendimentos em relação ao oferecimento de unidades habitacionais com padrões sustentáveis de moradia, em que as qualidades de suas

inserções urbanas tem grande responsabilidade neste sentido. Importante ressaltar que o conceito de sustentabilidade assume diversas abordagens, em várias perspectivas e conceituações teóricas múltiplas, em função da heterogeneidade e ideologias dos atores sociais, políticos e econômicos que se ocupam do conceito (ACSELRAD, 2009). Diante da polissemia do termo, concordamos com Grostein, expressando que:

A sustentabilidade do aglomerado urbano/metropolitano, em sua componente físico-urbanística, relaciona-se com as seguintes variáveis: a forma de ocupar o território; a disponibilidade de insumos para seu funcionamento (disponibilidade de água); a descarga de resíduos (destino e tratamento de esgoto e lixo); o grau de mobilidade da população no espaço urbano (qualidade do transporte público de massa); a oferta e o atendimento às necessidades da população por moradia, equipamentos sociais e serviços; e a qualidade dos espaços públicos (GROSTEIN, 2001, p.14).

Isto é, há o perfeito entendimento que a satisfatória ocupação dos espaços urbanos deve estar condicionada a um conjunto de fatores de ordem material – estrutural, em que o poder público, ou pela via de concessionárias e permissionárias, tem o dever legal de torná-los acessíveis ao conjunto da sociedade, o que torna sua atuação (Estado) ainda mais imprescindível se for considerado para os estratos mais populares.

Figura 42: Foto do Terni



Fonte: Jornal Portal da Zona Oeste, 2017

Figura 43: Foto do Ferrara, no fundo o Condomínio Life Resort Campo Grande



Fonte: Jornal Portal da Zona Oeste, 2017

Figura 44: Foto do Treviso

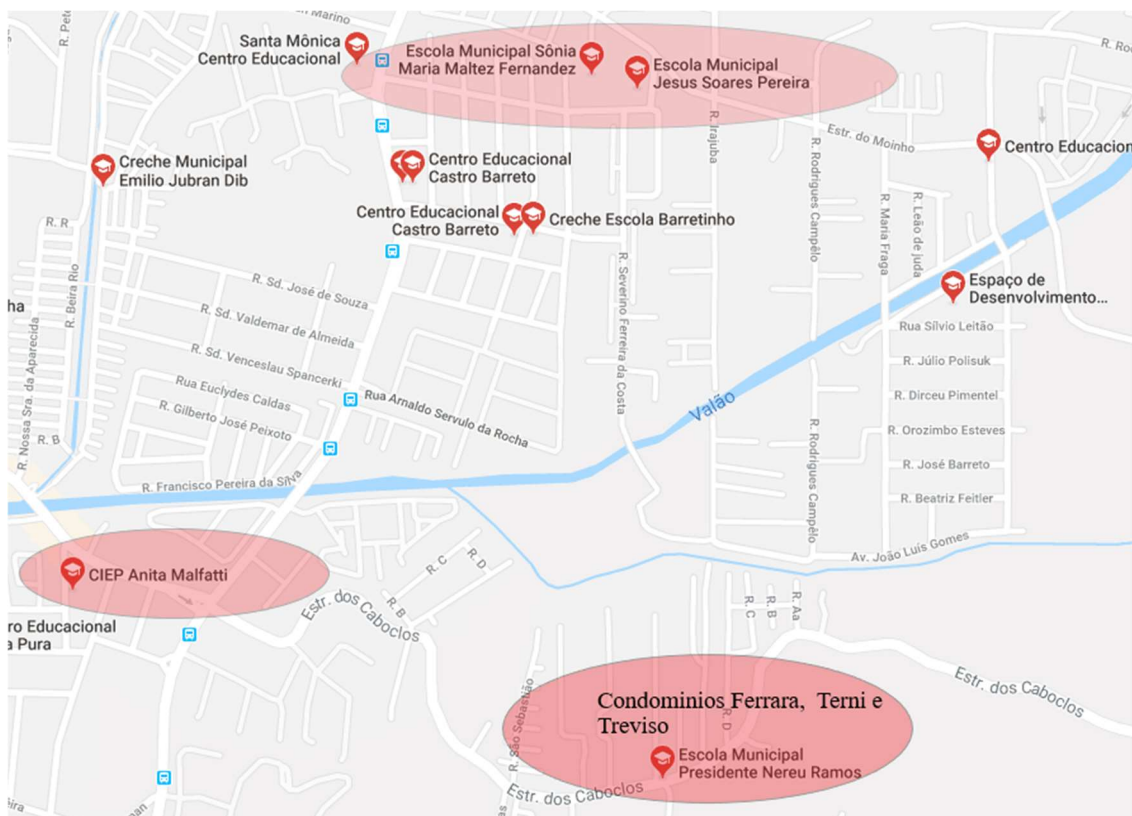


Fonte: Jornal Portal da Zona Oeste, 2017

Um ponto de partida para avaliação da sustentabilidade é o compromisso e o dever do poder público em ofertar serviços públicos e infraestrutura no interior e no entorno dos condomínios, promovendo uma inserção social e cidadã das famílias. Neste aspecto, a sustentabilidade seria alcançada pela via da aplicação planejada e coordenada de quatro políticas públicas essenciais: educação, saúde, transporte público e meio ambiente.

Em relação à educação a prefeitura do Rio de Janeiro mantém uma escola próxima aos empreendimentos, a escola municipal Presidente Nereu Ramos, localizada a 200 metros dos condomínios e oferece turmas de educação fundamental. A escola foi inaugurada em 1923 e a partir de 1991 passou a funcionar em período integral. No ano de 2011 a escola adotou períodos parciais, em função do incremento de demanda ocasionado pelo aumento da população local (SME, 2016).

Figura 45.: Mapa com a localização das escolas frequentadas pelas crianças dos condomínios Ferrara, Terni e Treviso



Fonte: Google Maps, elaborado pelo autor, 2017.

A alternativa mais próxima a Presidente Nereu Ramos é o CIEP Anita Mafalhti localizado na estrada Iaraquã s/n e está a 1,5 km de distância dos três condomínios e as escolas Municipais Sônia Maria Maltez Fernandes e Jesus Soares Pereira, ambas próximas a estrada do Moinho e 2,5 quilômetros de distância dos condomínios.

O CIEP Anita Mafalhti oferece turmas de ensino fundamental em horário integral e no período noturno funciona a escola Estadual Anita Mafalhti, com turmas de ensino médio e supletivo. Diferentemente da escola municipal Presidente Nereu Ramos, o CIEP Anita Mafalhti não promoveu qualquer ajuste em função do aumento da demanda por ocasião do aumento de contingente populacional na região. Em conversas com os moradores, muitas das crianças dos condomínios estudam na estrada Iaraquã e até mesmo na estrada do Moinho, pois a escola municipal Presidente Nereu Ramos tem o seu espaço físico muito limitado, com 16 turmas apenas funcionando em período diurno e vespertino, com aproximadamente 30 alunos em cada uma das turmas. Este fato é agravado pelo fato que os condomínios possuem uma rede de transportes deficitária.

Em se tratando em políticas de saúde há duas unidades relativamente distantes aos empreendimentos. A primeira e a policlínica Carlos Alberto Nascimento, localizado no sub-bairro Comari e distante a 2,5 quilômetros dos condomínios. Por se tratar de uma policlínica mantida pela Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro oferece, além de atendimento médico em várias especialidades, atendimentos nas áreas de Nutrição, Fisioterapia, Assistência Social e Psicologia. A outra opção é o Centro Municipal de Saúde Garfield de Almeida, localizado no Rio da Prata a 3,7 quilômetros dos condomínios. Na condição de Centro de Saúde tem sua capacidade de atendimento reduzida, ou seja, funciona apenas para consultas médicas, não contando no seu quadro de especialistas outros profissionais de saúde. Uma terceira unidade de saúde está no programa saúde da família, que funciona em anexo a policlínica Carlos Alberto Nascimento, entretanto está fora da área de abrangência da estrada dos caboclos, ficando a população nos condomínios sem a atenção do programa saúde da família (SMS,2016).

No que compete a mobilidade urbana, há o agravante dos condomínios estarem localizados em uma área com fraca rede comercial e de prestação de serviços, obrigando os moradores a recorrerem a outras regiões de Campo Grande para satisfação de suas necessidades de consumo. A mobilidade é dificultada em função da existência de apenas uma linha de ônibus, 836, com a disponibilidade de dois carros (Micro-ônibus) , segundo

o fiscal da empresa de ônibus Jabour, que tem a concessão da linha. O coletivo 836 faz o itinerário Campo Grande x Caboclos, com o intervalo exacerbado de 60 minutos. A deficiência de transporte público oficial é contornada com o transporte alternativo de vans, explorada por grupos de milicianos, e que não possuem regularidade e segurança na prestação de serviço.

Rodrigues (2015) ao estudar a mobilidade na RMRJ aponta para o importante fato que o processo de expansão da mancha urbana dessas regiões, em especial na cidade do Rio de Janeiro, sempre foi acompanhado por uma dispersão das populações, porém os melhores postos de trabalho e os principais centros de consumo permaneceram limitados em algumas áreas consideradas centrais. Essas transformações socioterritoriais, que tiveram como consequência uma divisão social do território, alinhadas as questões de mobilidade urbana, geraram impactos decisivos na qualidade dos deslocamentos intraurbanos, dos diferentes grupos sociais que fazem uso da cidade. Ou seja, nessa organização social do território, foram produzidos efeitos em relação as condições de mobilidade urbana das pessoas, com reflexos no tempo de deslocamento de cada indivíduo, onde o tempo de deslocamento passou a variar não apenas em função das características individuais e familiares de cada um, mas no padrão de inserção social de cada indivíduo no território.

Segundo Santos (1990) ao estudar as condições da mobilidade urbana numa metrópole fragmentada como a Cidade de São Paulo, sobressai o fato de quanto mais pobre for a população, mais dependente ela se torna da utilização diária dos transportes públicos para lazer, consumo e, principalmente, trabalho. Entretanto, apesar desta relação, é perceptível que os meios de transportes disponibilizados as camadas populares, em via de regra, são sempre mais precários, o que torna ainda mais problemática a situação por dois fatores, o movimento de expansão da cidade em direção a espaços antes completamente inabitados e a diversificação do consumo das famílias mais pobres, que necessitam se deslocar para outros pontos da cidade, áreas consideradas centrais, a fim de satisfazer a sua demanda por produtos e serviços. Isto torna claro que a crescente ocupação das populações em áreas periféricas não foi acompanhada dos devidos investimentos em sistema de transportes público.

As questões anteriores tratadas sobre a inserção social no território da RMRJ, como variável problemática da mobilidade urbana, somada as condições de oferta de

transportes público na cidade de São Paulo, vai ao encontro da situação encontrada na Estrada dos Caboclos, guardada as devidas proporções. O Caboclos, enquanto localidade periférica de uma periferia (Campo Grande) apresenta essa problemática intensificada, onde a situação dos seus moradores pode ser considerada ainda mais grave, se comparada ao restante do bairro, que no seu conjunto, por se tratar de bairro periférico e muito populoso da cidade do Rio, já apresenta condições históricas inadequadas de transporte público.

Em relação à situação ambiental os condomínios foram construídos a 800 metros de uma área que é usada como “lixão”, sem autorização e reconhecimento do poder público para utilização com essa finalidade. Não há qualquer controle sobre os objetos e detritos depositados no local. Há lixo de natureza orgânica e inorgânica, muitos com capacidade de contaminação do solo. Não há qualquer restrição de acesso ao local que por margear a Estrada dos Caboclos é exposto ao fluxo de pessoas e animais que passam pelo local.

Figura 46: Depósito de lixo ao longo de um trecho da Estrada dos caboclos



Fonte: Jornal Portal da Zona Oeste,2017

Outro fato importante, que tem sua consequência para o meio ambiente, consiste na operação da Empresa de Mineração Pena Branca, localizada aproximadamente a 700 metros dos empreendimentos. A empresa inaugurou suas instalações na região no início da década de 1970 (SILVA, 2005), muito antes da existência dos condomínios Ferrara, Terni e Treviso. A presença de uma empresa de mineração tão próxima aos condomínios, que faz uso de práticas invasivas em suas atividades, traz impactos negativos no cotidiano dos moradores. Os impactos da atividade da empresa foram tão consideráveis que em 2012 o Ministério Público Federal, através da Procuradoria da República no Estado do Rio de Janeiro, encaminhou ofício de recomendação para os representantes legais da empresa a fim de orientar, enquanto medida administrativa, de interrupção de suas atividades.

OFÍCIO PR/RJ/APLO/Nº RECOMENDAÇÃO/2012

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2012

REF. INQUÉRITO CIVIL PÚBLICO Nº 862/2010

(PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO MPF/PR/RJ Nº

1.30.012.000460/2008-70).

Ilmº. Senhor Representante, Cumprimentando V. Sª., acuso o recebimento de correspondência datada de 25 de abril de 2011, contendo informação de que a Empresas SEBRITA – BRITAMENTO E COMÉRCIO DE PEDRA BRITADA LTDA vinha exercendo atividade de extração mineral na área localizada na Estrada dos Caboclos, nº 364, em Campo Grande, Município do Rio de Janeiro, neste Estado, com a documentação da empresa de MINERAÇÃO PENA BRANCA LTDA. Assim, considerando as informações do INEA e do DNPM, no sentido de que não havia sido concedida nenhuma licença ambiental e/ou alvará de lavra em face da empresa SEBRITA para o exercício de atividade de extração mineral na área das poligonais dos processos DNPM nº 890.168/84, nº 890.234/81 e nº 890.521/2008, e, considerando a necessidade de se evitar a ocorrência de novos danos ambientais no local, este órgão do **Ministério Público Federal**, no uso de suas atribuições constitucionais, com base no art. 6º, inciso XX, da Lei Complementar nº 75/93, vem expedir a presente **RECOMENDAÇÃO** à empresa **MINERAÇÃO PENA BRANCA LTDA** e aos seus respectivos **sócios, José Loureiro Pereira, José Luiz Loureiro Pereira, Sérgio Cláudio Loureiro Pereira e Sônia de Loureiro Pereira**, a fim de que se **abstenham de iniciar e/ou prosseguir na execução de atividade de extração de granito, gnaise ou qualquer outro mineral na área localizada na Estrada dos Caboclos, nº 364, em Campo Grande, Município do Rio de Janeiro, sem a competente licença ambiental válida do INEA e Alvará de Lavra do DNPM.**

Atenciosamente,

ANA PADILHA LUCIANO DE OLIVEIRA

PROCURADORA DA REPÚBLICA (MINISTERIO PÚBLICO FEDERAL, 2012, p. 1-2).

A empresa de Mineração Pena Branca permanece com suas atividades em plena operação, sem qualquer tipo de restrição. O infortúnio de suas atividades não recai apenas

para os moradores dos condomínios do PMCMV, mas a toda comunidade que reside nos arredores da mineradora. O desconforto vai desde a exposição a uma poeira densa até aos sons das máquinas e perfurações que podem ser ouvidos à distância. Em função de suas atividades de longa data, aproximadamente 47 anos, observa-se degradação do terreno que está localizado a mineradora. Através de fotos de satélites, por meio do aplicativo Google Maps, é possível ver a área de exploração da mineradora e suas adjacências, o destaque fica na inadvertida proximidade da empresa em relação aos condomínios Ferrara, Terni e Treviso (Figura47).

Figura 47: Foto de Localização da Empresa de Mineração Pena Branca e dos Condomínios do PMCMV Faixa 1 na Estrada dos Caboclos



Fonte: Google Maps, editado pelo autor, 2017.

Conforme Bacci, Landim e Eston (2007) a extração da brita gera grandes impactos ao meio ambiente, basicamente por meio da utilização ostensiva de explosivos para desmonte da rocha, decapeamento ou perfuração, com a produção de uma quantidade significativa de poeira. Todos esses processos visam a extração da brita ou pó de pedra, com a finalidade de abastecer as usinas de asfalto ou em várias aplicações no setor da construção civil. O problema maior consiste em processos de urbanizações desordenados que negligenciam a crescente ocupação das habitações humanas em proximidades nocivas as pedreiras, ensejando um estado de “sufocamento” dessas populações, pois uma

vez instaladas em áreas urbanas “pode causar desconfortos às comunidades localizadas no seu entorno, e quando mal gerenciada ou paralisada sem o devido planejamento, pode causar danos onerosos para a sociedade” (SILVA, 2005, p. 95).

Figura 48: Foto do Portão Principal da empresa de Mineração Pena Branca



Fonte: Arquivo pessoal, 2017

3.3 – As Remoções e Reassentamentos do Estado Capitalista

Na história de vida dos moradores dos condomínios Ferrara, Terni e Treviso há uma experiência em comum: todas as famílias foram removidas de seus antigos locais de moradias pela Secretária Municipal de Habitação (SMH), órgão da Prefeitura do Rio, e posteriormente reassentadas na Estrada dos Caboclos, distribuídas entre os seus três condomínios. A prefeitura alegou que as razões que motivaram as remoções foram a preservação da integridade física das famílias, pois muitas habitavam áreas de riscos ou tiveram suas habitações completamente destruídas pelas fortes chuvas de abril de 2010, com a ocorrência por toda a cidade de vários prejuízos em termos materiais e de vidas humanas.

As famílias que foram reassentadas no Terni, com 282 unidades habitacionais, na sua grande maioria vieram do Parque Colúmbia, uma comunidade no bairro da Pavuna,

as margens do Rio Acari. Já o Ferrara, num total de 262 unidades habitacionais, da mesma forma que o Terni, foi destino também de famílias desabrigadas ou com moradias em locais de riscos, condenadas pela prefeitura. Entretanto, diferentemente do Terni, o Ferrara recebeu famílias de diferentes localidades espalhadas pela AP 4.1 – Jacarepaguá, removidas das comunidades Carioca, São Sebastião e Bateau Mouche, com essas três comunidades localizadas no bairro da Praça Seca, seguidas das comunidades Santa Maria na Taquara e Cidade de Deus (PREFEITURA DO RIO, 2017). Uma curiosidade, que possivelmente não é coincidência, está no fato que hipoteticamente essas cinco comunidades que sofreram grandes intervenções, por estarem localizadas na AP 4.1 - Jacarepaguá, dividiam o espaço físico com moradias de classe média e média alta, o que seria motivo suficiente para a prefeitura, por pressão e interesse do empresariado da construção civil, implementar uma ampla retirada das famílias que naturalmente obstruíam a expansão dos seus investimentos imobiliários.

Apesar da justificativa oficial da prefeitura que essas remoções tiveram o objetivo de proporcionar aos moradores melhores condições de habitabilidade, acima de tudo com segurança, houve a desconfiança das reais intenções do poder público nessas operações tão ostensivas. Houve a suspeita que a avaliação dos riscos à desastres naturais que muitas famílias estavam expostas, com a posterior medida de prevenção através das remoções, tiveram o propósito de encobrir outros interesses, como mencionado acima, pois ao mesmo tempo em que a alegação do risco ambiental foi usada como justificativa para a remoção de famílias em regiões pobres da cidade, foi deliberadamente ignorada ao se considerar as áreas nobres, com riscos ambientais semelhantes, como por exemplo localidades da Barra da Tijuca e Jacarepaguá, bairros tradicionalmente de classe média, média alta e alta renda na cidade do Rio de Janeiro (AZEVEDO e FAULHABER, 2015).

Na mesma direção, Monteiro (2016) discorre que as remoções, enquanto instrumentos arbitrários, ocorridas na Cidade do Rio de Janeiro, foram amplamente utilizadas como prerrogativa para uma maior discricionariedade de intervenção do poder público em áreas consideradas fundamentais para a reconstrução do espaço urbano, que principalmente atendesse aos interesses do capital imobiliário, além da construção da

infraestrutura para a realização dos megaeventos⁹. Isto é, com a justificativa de se neutralizar os riscos ambientais para as comunidades alvos das intervenções, na verdade, se propõem ações que sinalizariam uma opção pró-mercado, onde ficou oculto para a maioria da opinião pública as reais intenções de disponibilizar áreas na cidade do Rio para uma maior escalada dos negócios.

Através do método observacional, amparado por entrevistas informais, com coletas de dados de forma oral sem transcrição escrita (GIL, 2008) foi confirmado a motivação omitida pelos canais oficiais de comunicação da Prefeitura do Rio, porém amplamente divulgadas em matérias de jornais Cariocas de grande circulação. A motivação consistiu no importante fato que as remoções tiveram o propósito simplesmente de “expulsão do local de moradia”, frase usualmente usadas por vários moradores que eram abordados pelo pesquisador na portaria, ao sair ou entrar dos condomínios. No caso do Ferrara, como possuía síndico a disposição em dias úteis e finais de semana, as abordagens foram mais frequentes. No Treviso essa ação só era realizada nos finais de semana, enquanto no Terni, pela ausência de representatividade dos moradores, foram muitas esporádicas.

Essas entrevistas atestaram que os condomínios foram um dos locais de destinos, a exemplo de vários outros espalhados na Zona Oeste do Rio, das famílias desapropriadas de suas habitações, em função da construção de infraestrutura para a realização da Copa do Mundo de 2014 e da Olimpíadas de 2016, ou a revitalização de áreas das cidades, com fins de elevação de seu valor comercial para posterior entrega a gestão do setor privado, em que, como exemplo significativo, cabe a zona portuária do Rio, com o Porto Maravilha.

Em relação às desapropriações para obras de infraestrutura ou reforma urbana, as famílias foram distribuídas entre os três condomínios, ou seja, nos condomínios Ferrara, Terni e Treviso, este último com 269 unidades habitacionais. O Treviso se destaca em relação aos outros dois pelo fato de ter recebido o maior o número de famílias desapropriadas em função da realização dos megaeventos ou das intervenções com

⁹ Construção de instalações, bem como a duplicação de vias rodoviárias, visando preparar a Cidade do Rio de Janeiro para a realização dos jogos da Copa do Mundo de 2014, e, posteriormente, sediar os Jogos Olímpicos de 2016.

propósito de promover uma intensa reestruturação urbana, ações que reproduziram mais uma vez no espaço carioca o conceito de *city marketing*, a cidade mercadoria.

Os moradores do Treviso, na sua grande maioria, tiveram como origem a comunidade da Providência, localizada no Centro da cidade do Rio, além das comunidades Vila Harmonia, Restinga, Notre Dame e Vila Recreio II, essas quatro últimas localizadas no bairro do Recreio. Importante ressaltar que o bairro do Recreio é vizinho a Barra da Tijuca e sofre durante décadas uma exponencial valorização do seu espaço e um crescimento imobiliário com poucos casos semelhantes na Cidade do Rio de Janeiro, muito se deve em função da própria saturação da Barra da Tijuca, enquanto local privilegiado dos investimentos. Neste aspecto, o bairro experimentou um crescimento imobiliário principalmente voltado para a construção de moradias com alto padrão destinados à classe média alta e alta renda.

Desse trecho aqui foram retiradas mais de 480 famílias, que incluía as Vila recreio II e Harmonia (120 núcleos familiares), Restinga (80 famílias e 34 estabelecimentos comerciais) e mais um pedacinho chamado Notre Dame. Além desse total, foram removidas mais 150 pessoas com problemas psiquiátricos, que ficavam na fazenda Modelo (Estrada da Matriz em Guaratiba) ... os moradores desses locais extintos foram transferidos, em sua maioria, para os condomínios do Programa Minha Casa Minha Vida em Campo Grande, na estrada dos Caboclos, incluindo os pacientes da antiga Fazenda Modelo (AZEVEDO e FAULHABER, 2016, p. 85).

No caso das comunidades localizadas no Recreio, houve a justificativa da prefeitura do Rio que as remoções ocorreram para a viabilização da construção da Transoeste, um corredor exclusivo de ônibus articulados, representados pelo *Bus Rapid Transit - BRT*, que resultaria na ligação dos bairros da Barra da Tijuca e Recreio aos centros dos bairros de Santa Cruz e Campo Grande (GUIMARÃES, 2015). Segundo Azevedo e Faulhaber (2015), em denúncia realizada ao Ministério Público do Rio de Janeiro pelo Comitê Popular da Copa e das Olimpíadas, movimento social formado por moradores em vias de remoção, removidos e simpatizantes, a prefeitura só utilizou 10% da área desapropriada para a construção da Transoeste, o que demonstra que a construção da via serviu como pretexto para a remoção dos pobres, liberando um significativo espaço altamente valorizado na cidade do Rio de Janeiro para a exploração pela iniciativa privada, principalmente na figura do capital imobiliário.

Na ocorrência de todos esses episódios, à frente da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro estava o Prefeito Eduardo da Costa Paes, discípulo político do ex-prefeito César Maia, o idealizador do Rio Cidade, outro importante instrumento de reforma urbana que atendeu aos interesses do capital, já discutido no primeiro capítulo do presente trabalho. Eduardo Paes foi eleito pelo Partido do Movimento Democrático Brasileiro (PMDB) para um mandato de 2009-2012, e após esse período, conquistou a sua reeleição para mais quatro anos, de 2013 -2016. A eleição do candidato foi ao encontro das aspirações do capital, principalmente a do segmento imobiliário e financeiro, os que estrategicamente são grandes promotores das transformações do espaço urbano. Isto é corroborado pelo fato que o prefeito sempre teve sua ascensão política financiada pelos empresários de maior expressão e recursos provenientes da Barra da Tijuca, o que já afirmava o compromisso de suas ações, enquanto subprefeito da Barra da Tijuca na década de 1990, com os interesses desses empresários, materializados nas operações de remoções das favelas localizadas no bairro, intervenções caracterizadas com extrema violência (GUIMARÃES, 2015).

Na disputa eleitoral pela prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, ao se apurar algumas empresas patrocinadoras do candidato Eduardo Paes, fica claro a quem o mesmo iria representar em sua gestão no executivo municipal. Pode - se observar que as empresas doadoras pertencem ao segmento imobiliário, acompanhada de uma empresa do ramo financeiro, o banco Itaú. O destaque fica para a construtora Emccamp, responsável pela construção dos empreendimentos na Estrada dos Caboclos.

Outro fato importante é que as maiores empresas que contribuíram para a eleição e reeleição do candidato Eduardo Paes possuíam contratos bilionários com a Prefeitura do Rio, em função da preparação da cidade para sediar os Jogos Olímpicos, a exemplo da Carvalho Hosken Engenharia e Construções, com o Parque Olímpico, a construtora Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários com o Campo de Golfe Olímpico e a OAS, que além do Porto Maravilha, possuía contratos em relação a Transolímpica, uma via com 26 quilômetros que faz a ligação da Barra da Tijuca ao Bairro de Deodoro e pôr fim a Transcarioca, com 39 quilômetros de comprimento, ligando a Barra da Tijuca ao Aeroporto Internacional Tom Jobim, na Ilha do Governador.

Quadro 9: Financiadores do PMDB na Campanha Municipal de 2012

Doadores	Valor R\$
Carvalho Hosken S.A Engenharia e Construções	650.000,00
OAS S.A	500.000,00
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários	500.000,00
Itaú Unibanco S.A	500.000,00
MPH Empreendimentos Imobiliários	500.000,00
Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A	500.000,00
Emccamp Residencial S.A	400.000,00
Arcoenge LTDA	347.000,00
Brookfield RJ Empreendimentos Imobiliários S.A	200.000,00
Coesa Engenharia	200.000,00
Cadiz Empreendimentos e Participações	200.000,00
PRS Incorporadora	200.000,00
Rio Minas 10 Empreendimentos Ltda	200.000,00
Even Construtora e Incorporadora S.A	150.000,00
Vamarco Participações e Empreendimentos Ltda	150.000,00
Calçada Empreendimentos Ltda	110.000,00
Pangea Empreendimentos S.A	100.000,00
TOTAL	5.407.000,00

Fonte: Tribunal Superior Eleitoral, 2015 *apud* Azevedo e Faulhaber, 2015, p. 31.

Um dos pontos mais negativos das remoções consistiu no fato que os reassentamentos além de efetivados arbitrariamente, sem ouvir as comunidades envolvidas no processo, deliberadamente foram definidos em áreas muito distantes dos locais de origens dessas famílias. Neste sentido, os moradores relataram que o problema da distância foi agravado em função de que muitos moravam próximos ao seu local de trabalho, além dos filhos que estudavam no entorno das comunidades, ou até mesmo em escolas no interior delas, o que facilitava a rotina de ida e volta do trabalho e “pegar os filhos na escola”.

As famílias removidas do morro da Providência, no Centro do Rio, foram reassentadas 67 quilômetros de distância do seu antigo local de moradia, enquanto os removidos do Bairro da Taquara, 36 quilômetros. Já as famílias da Pavuna, foram reassentadas 33 quilômetros do seu local de origem. Ao considerar as famílias originárias do Recreio, numa situação um pouco melhor, foram reassentadas 22 quilômetros do local das remoções. Importante alertar que estes fatos contrariaram a Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro que na Seção II - Do Desenvolvimento Urbano, Subseção I – Dos Preceitos e Instrumentos, no seu Artigo 429, inciso VI, determina que a Política de Desenvolvimento Urbano respeitará, entre vários pontos a serem observados pela Administração Pública no exercício de suas funções, que as medidas de remoções devem

ser a última alternativa da Administração Pública, isto quando todas as outras medidas forem exauridas, porém haverá elementos vinculantes que deverão ser considerados e respeitados pelo poder público.

VI - Urbanização, regularização fundiária e titulação das áreas faveladas e de baixa renda, sem remoção dos moradores, salvo quando as condições físicas da área ocupada imponham risco de vida aos seus habitantes, hipótese em que serão seguidas as seguintes regras:

- a) laudo técnico do órgão responsável;
- b) participação da comunidade interessada e das entidades representativas na análise e definição das soluções;
- c) assentamento em localidades próximas dos locais da moradia ou do trabalho, se necessário o remanejamento (RIO DE JANEIRO, 2010 p.139).

Ao observar todas as remoções que foram submetidas aos moradores dos condomínios Ferrara, Terni e Treviso, seja pela alegação do risco ambiental ou em função das obras da Copa do Mundo e da Olimpíada, somadas as medidas de reestruturação urbana, houve o completo desrespeito à Lei Orgânica do Município, pois as famílias foram submetidas à medidas que acabaram por resultar num violento processo de desterritorialização, o que agravou a condição de vulnerabilidade social das famílias, que já não era a ideal, ao se considerar seus antigos locais de moradias, ou seja, com uma política intensiva de remoções capitaneadas pela prefeitura do Rio, empurrou-se um contingente substancial de pessoas para uma situação de pobreza gerada pelas condições estruturais que encontraram no novo território, não só no aspecto material mas também simbólico.

Monteiro (2016), ao estudar o reassentamento de famílias no Bairro de Cosmos, especificamente no condomínio Vivendas das Castanheiras, Faixa 1 do PMCMV, observou um processo de desterritorialização. Esse processo pode ser definido enquanto ruptura dos vínculos com o território de origem “havendo assim, uma perda de controle das territorialidades pessoais ou coletivas, uma perda de acesso a territórios econômicos, simbólicos, aos recursos” (MONTEIRO, 2016. p.32).

Conforme Haesbaert (2016), a pobreza está necessariamente vinculada a capacidade de apropriação dos recursos, entendido na sua forma mais ampla, como aquilo que é produzido para a manutenção da vida, o que requer inevitavelmente o entendimento das suas dimensões espaciais. Neste aspecto, os diversos territórios são vistos enquanto recursos, que em última instância, permitem a reprodução social. Isto permite concluir,

que a pobreza e a exclusão social são em muitos casos uma exclusão sócio-espacial e por extensão uma exclusão socioterritorial, que de forma similar implica em desterritorialização. Assim, a desterritorialização pode ser encarada como territorialização precária ou de exclusão, na medida que se observa a incapacidade de alguns grupos em apropriar recursos tanto materiais quanto simbólicos, mesmo inseridos em um determinado lugar. Recursos que são fundamentais para elencar os indivíduos a condição de sujeitos ativos e efetivos enquanto membros de uma sociedade. Quanto a isso Santos (1993) nos diz que o território não se resume a uma plataforma física inerte onde se desenvolve espontaneamente os fatores econômicos, muito pelo contrário, é o elemento determinante de tais fatores. Desta maneira, a forma como ele é organizado na modernidade representa a base de operação dos vários atores que compõe a sociedade, porém tem a tendência de privilegiar os atores que possuem maior poder econômico, na representação das grandes corporações empresariais. Isto não implica que a dinâmica territorial se resume aos condicionantes do mercado, pois, acima de tudo, expressa uma decisão política, onde o papel do Estado se torna indispensável para garantir o desequilíbrio de forças entre as classes sociais, com elevado ganho de poder para os proprietários do capital, em todo esse processo.

Nessa decisão política, em relação as famílias que tiveram como destino a Estrada dos Caboclos, o Estado, na representação de um ente municipal, a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, atuou exclusivamente na defesa dos interesses do capital, principalmente ao considerar as famílias do Bairro Recreio e do Morro da Providência, sem desconsiderar o papel desempenhado pelo governo Federal ao criar o PMCMV com fins de aquecer a economia, alavancando, como nunca visto anteriormente no Brasil, as oportunidades de negócios de toda a cadeia da construção civil e do setor financeiro, na representação dos bancos públicos (Caixa Econômica Federal e de forma secundária o Banco do Brasil), estes por sua vez assumindo cada vez mais características comerciais nas suas operações, em detrimento das operações sociais.

Todo este processo demonstra e simboliza para quem de fato trabalha o Estado Capitalista, principalmente através dos seus bancos públicos, pois os reassentamentos foram deliberadamente direcionados para um bairro considerado periferia na cidade do Rio de Janeiro. Apesar de sua condição periférica, Campo Grande ainda é uma centralidade que possui grande dinamismo, boa infraestrutura e razoáveis equipamentos urbanos, se comparados ao restante do bairro, onde se tem como exemplo a Estrada da

Cachamorra, que vive um *boom* de especulação imobiliária para a classe média e média alta, que por sinal, como mencionado anteriormente, é muito próxima da Estrada dos Caboclos. Entretanto, o local escolhido, a despeito de muitos outros encontrados na Zona Oeste e que serviram como destinos de um quantitativo enorme de famílias oriundas de várias regiões espalhadas por quase toda a Cidade do Rio de Janeiro, foi uma localidade abandonada no bairro de Campo Grande, ou seja, a Caboclos, com seus inúmeros problemas.

CONCLUSÃO

No discurso governamental, o PMCMV foi criado com a prerrogativa de combater o déficit habitacional, acima de tudo com inclusão social, na medida em que os segmentos médios e principalmente de baixa renda da população teriam acesso a unidades habitacionais em condições urbanas que historicamente sempre foram reservadas a uma parcela privilegiada da sociedade brasileira.

A questão social da moradia foi vinculada a uma razão de natureza econômica, em função de uma conjuntura de crise internacional que demandava por parte do Governo Federal a urgência de medidas anticíclicas para compensar o desaquecimento da economia brasileira. Posteriormente, como meta de induzir o crescimento econômico, os sucessivos investimentos em moradias populares foram sistematicamente adotados como instrumento de uma política macroeconômica expansionista, que de forma estratégica garantiu altos retornos em taxas de lucros para o setor da construção civil e o sistema financeiro.

Na obtenção desses dois objetivos, tanto social quanto econômico, o Programa atuou principalmente na produção habitacional para a população de baixa renda, um mercado pouco explorado no Brasil e que em pouco tempo se mostrou promissor com a construção de unidades habitacionais em larga escala. Entretanto, na gestão do Programa era cada vez mais nítido a crescente importância atribuída as razões econômicas em detrimento de sua razão social, com o resgate pelo PMCMV de um modelo de política habitacional, desvinculadas de políticas mais amplas de desenvolvimento urbano, que historicamente direcionou os grandes conjuntos habitacionais para as áreas consideradas periféricas nas cidades, ou no limite de suas franjas urbanas, promovendo ou consolidando processos de segregação sócio-espacial ou intensificando a fragmentação territorial (SANTOS,1994).

A questão da periferização do programa, observada em escala nacional, passou a ser a tônica de vários estudos, pois assumiu a condição de um dos maiores problemas apresentados pelo PMCMV e que contrariava inquestionavelmente o discurso de inclusão social pela via de uma política de habitação que, sem precedentes no Brasil, a princípio favoreceria uma parcela considerável da população historicamente excluída pelo

segmento habitação de mercado, um discurso altamente alardeado, principalmente em período eleitoral.

Esse padrão de inserção periférica dos empreendimentos tornou-se a regra, dado o maior poder da iniciativa privada na condução do Programa, simultaneamente a negligência deliberada do poder público, principalmente das Prefeituras, em utilizar os instrumentos e normas que orientam as suas políticas urbanas, fato que ficou totalmente evidenciado ao se observar a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, que ignorou o Plano Diretor, pois a macrozona assistida, correspondente a parte mais problemática da cidade, recebeu um maior quantitativo de empreendimentos, sem a atenção necessária com o propósito de preparar a região para um grande contingente de famílias que demandariam naturalmente, além de infraestrutura, serviços públicos, dos mais variados setores.

Nas Macrozonas de Ocupação Incentivada e Assistida serão estabelecidas normas visando a produção de unidades novas para moradia popular e a regularização de unidades existentes, prevendo a aplicação de padrões urbanísticos especiais, guardadas as condições de segurança e habitabilidade e garantindo-se o adequado fornecimento pelo poder público da infraestrutura física básica e dos serviços públicos de educação, saúde e transporte (RIO DE JANEIRO, 2011, p.14).

A inserção dos empreendimentos do PMCMV na Cidade do Rio de Janeiro e sua capacidade de indução de novas periferias ou a consolidação das periferias já existentes, tem como contraponto a fase inicial do programa, pois em função da normatização instituída pelo Ministério das Cidades já se orientava uma participação mais efetiva das Prefeituras na execução do Programa. Naquele momento as Prefeituras já apresentavam uma trajetória de construção institucional para melhor aplicação das suas políticas de habitação articuladas às ações do Governo Federal, a exemplo da elaboração dos Planos Locais de Habitação de Interesse Social (PLHIS) e dos Planos Diretores. O Governo Federal já sinalizava a responsabilidade da prefeitura em definir as áreas vazias ou subutilizadas que seriam prioritárias para a implantação das Habitações de Interesse Social, somados a orientação pela utilização intensiva de instrumentos de incentivo a ocupação de grandes áreas ociosas, próximas aos centros urbanos, possibilidades definidas pelo Estatuto das Cidades. Entretanto, em função da crescente reconfiguração do desenho institucional do PMCMV, houve a incapacidade da fiel execução das diretrizes normativas definidas pelo Estatuto da Cidade, que deveriam vigorar como critério para a

aprovação de projetos na construção de novos empreendimentos. Nestes aspectos, poucos municípios utilizaram seus instrumentos, onde o processo de aprovação se resumia ao fluxo de demanda individualizada de cada construtora à Caixa Econômica Federal, como um grande balcão de negócios, sem qualquer possibilidade da observância dos procedimentos e instrumentos que orientam as tais políticas urbanas. Todo esse processo ocorre em uma conjuntura de cobrança da redução de prazos e custos na construção dos empreendimentos, o que de certa forma, dificultou ainda mais a utilização dos critérios estabelecidos pelos instrumentos de políticas urbanas. Assim, as Prefeituras passaram a ter uma postura passiva, que na maioria das vezes se resumia a flexibilizar suas legislações para englobar as áreas rurais ao perímetro urbano e os espaços que se encontravam muito além dos limites da malha urbana. Na Cidade do Rio de Janeiro não foi diferente, os empreendimentos na Faixa 1 do Programa foram direcionados para as áreas mais precárias em termos infraestrutura, acesso a serviços públicos e deficitário sistema de transporte público, em função do descumprimento do dever da Prefeitura em definir onde e como se dará o crescimento da cidade, pois essa decisão foi delegada informalmente às empresas de construção civil. Desta maneira, as construtoras passaram a ter a responsabilidade pelo planejamento e execução do Programa, cabendo a Caixa Econômica Federal, enquanto banco comercial, se ater ao aspecto arquitetônico e financeiro dos projetos para a sua aprovação. Para as construtoras, os únicos critérios que definiam o início da construção de novas unidades habitacionais se resumiam ao tamanho dos terrenos, que influenciavam e permitiam a construção em maior escala, e principalmente o preço das terras, condições estas encontradas com muito mais facilidade na Zona Oeste da Cidade do Rio de Janeiro (CARDOSO e LAGO,2015).

Assim, o PMCMV demonstrou grande capacidade de fomentar habitações populares em espaços precariamente urbanizados, confirmando que nas sociedades industriais, com elevado aporte de recursos financeiros, onde se tem fundamentalmente um Estado Capitalista, a questão habitacional inserida em processos de urbanizações mais amplos asseguram que a “experiência prática mostra que pode haver crescimento sem desenvolvimento social (crescimento quantitativo sem desenvolvimento qualitativo)” (LEFEBVRE, 2011, p. 137).

Nesses elevados investimentos do PMCMV Faixa 1 na Cidade do Rio de Janeiro, além do observado padrão periférico de localização dos empreendimentos já reiteradamente observados na escala nacional, o programa em território Carioca

apresentou um adendo, servindo como instrumento auxiliar para viabilização das remoções que apresentaram números sem precedentes na Cidade do Rio de Janeiro (AZEVEDO e FAULHABER, 2016). Uma cidade com um longo histórico de intervenções e remoções de suas populações mais pobres. Essa política de remoção, na maior parte dos casos, teve o propósito implícito de liberalização de áreas mais centrais e valorizadas da cidade, em que o Estado guiado por interesses que representavam o empresariado, assumiu uma postura ativa como agente fundamental no planejamento e execução de processos de reestruturação urbana, enquanto plano de negócios da cidade, muitos deles, preparando o município para os megaeventos e a atração de investimentos nacionais e, sobretudo, internacionais. Neste aspecto, houve a confirmação que no objetivo da acumulação de capital, que tem na contemporaneidade a dominação do espaço um requisito fundamental para a sua reprodução, a classe capitalista, além do controle de hábitos, consumos e estilos de vida de populações inteiras, domina estrategicamente esses aparelhos Estatais para manutenção numa escala mais ampliada seus interesses econômicos (HARVEY, 2014).

Com a eleição da periferia como local privilegiado de implantação dos empreendimentos do PMCMV para as famílias de 0 a 3 SM, a Zona Oeste despontou como local prioritário neste sentido. Uma região historicamente habitada pela população mais carente da cidade. Desta forma, a quantidade de empreendimentos introduzidos nessa região superou sobremaneira todas as outras regiões, a saber, a Zona Norte e o Centro da Cidade, com a Zona Sul não recebendo empreendimentos do Programa, mesmo ao considerar a sua Faixa 3.

Ao avaliar a gestão do Programa somente na Zona Oeste mais uma vez a tendência periférica dos empreendimentos Faixa 1 se mantém no interior dos seus limites, pois o Bairro de Campo Grande, enquanto centralidade na condição de Sub Centro Metropolitano, foi local de destino da maior parte dos empreendimentos na Faixa 2 e 3, a exemplo também do Bairro de Bangu, considerado Centro Regional, que só recebeu empreendimentos na Faixa 3 do Programa. Neste sentido, os de Faixa 1 foram massivamente direcionados para Bairros como Cosmos, Paciência e Santa Cruz, Bairros que possuem Índices de Desenvolvimento Social mais baixos que os de Campo Grande e Bangu, o que se conclui que em relação as famílias de baixa renda o Programa impôs a esse segmento um processo de dupla inserção precária, pois simultaneamente ao fato de serem direcionados para a Zona Oeste, periferia da Cidade do Rio, foram introduzidos

em localidades da Zona Oeste com as piores condições urbanas da região, ou seja, as Habitações de Interesse Social foram deliberadamente excluídas das localidades melhor aparelhadas, conseqüentemente as mais valorizadas, que ficaram destinadas as habitações de mercado, principalmente em outras modalidades de crédito habitacional, fora do PMCMV.

No que compete ao Bairro de Campo Grande e os seus três únicos empreendimentos destinados as famílias de 0 a 3 SM, na Estrada dos Caboclos, esse duplo processo de inserção precária e excludente se mantém, apesar do bairro possuir espaços livres próximos a áreas mais dinâmicas, detentora de infraestrutura e acesso mais facilitado à serviços públicos, condições que foram adquiridas num longo processo de reestruturação urbana, promovidos pela Prefeitura do Rio, em diferentes etapas e governos, para maior extração de renda por parte dos proprietários do capital. Essa dinâmica observada no bairro, resultado da aliança estratégica entre Capital e Estado (BARATA,2014), impôs uma fragmentação do seu espaço, construindo diferenciações espaciais que acabaram posteriormente por definir diferentes padrões de inserção urbana, em termos qualitativos, dos vários empreendimentos imobiliários que passaram a fazer parte da paisagem do bairro.

Na comparação dos condomínios Ferrara, Terni e Treviso em relação aos condomínios destinados à habitação de mercado, na Estrada da Cachamorra, essas diferenciações foram traduzidas em dinâmicas sócio-espaciais , já que em função da classe social que cada indivíduo está inserido é definido o seu local de moradia e como consequência sua capacidade de integração com o restante da cidade, usufruindo dos benefícios ou malefícios de sua posição sócio-espacial . Isto ocorre enquanto consequência do conflito entre a produção social do espaço e sua apropriação privada, que intensifica a divisão do espaço em parcelas cada vez menores que são compradas e vendidas no mercado (CARLOS, 2007).

A moradia se apresenta como uma mercadoria diferenciada, pois quando alguém compra um imóvel, ou o recebem como doação, está intrinsecamente adquirindo as condições de acesso aos serviços coletivos, a infraestrutura e os equipamentos, que estão qualitativamente associados a localização dessa moradia, onde é observado que imóveis com o mesmo padrão de construção, em termos de materiais, acabamentos e profissionais envolvidos na construção, podem ter preços diferenciados, dado a sua localização, pois o

valor de troca prevalece sobre o valor de uso, no propósito de exploração dos espaços da cidade enquanto negócio (MARICATO, 2015).

Ao ter o valor de uso subvertido em valor de troca, com sua dinâmica sócio-espacial, que é produto deste processo de subversão, no caso das famílias reassentadas nos condomínios da Estrada dos Caboclos, acabaram por definir um processo violento e excludente de territorialização, numa localidade em que seu valor de troca não satisfaz as exigências do mercado. Segundo Haesbaert (2016) toda (re)territorialização é inerente a processos de desterritorialização, mas nem sempre o mesmo assume um aspecto negativo. Porém, há grupos historicamente segregados e socialmente excluídos que apresentam instabilidade ou fragilidade territorial, presentes na incapacidade de efetivamente exercer o controle de seus territórios, seja no aspecto político-econômico, ou no seu aspecto simbólico – cultural, onde, a (re) territorialização é sempre vista como um processo em múltiplas dimensões. Neste sentido, a exclusão desses grupos oriundos de processos de desterritorialização e a conseqüentemente (re) territorialização é sempre também uma exclusão em múltiplas dimensões.

Essa submissão do valor de uso em valor de troca revelava a lógica capitalista do Estado, em que Marx (2008) já apontava para tal fato na sua obra “Contribuição à Crítica da Economia Política” onde descreve que as sociedades capitalistas são constituídas pela Infraestrutura e a Superestrutura. A Infraestrutura pertence a esfera da economia, a base material que é responsável por toda a produção de mercadorias e serviços, que seriam fundamentais a manutenção da existência dos membros desta sociedade. A Superestrutura são as instituições sociais, culturais, jurídicas e políticas que se erguem em função da Infraestrutura e acabam sendo condicionadas pela mesma. Portanto, dadas as relações de produção capitalistas, estas moldam todo o aparato da sociedade no nível da Superestrutura, onde o Estado, na execução de suas políticas públicas, em particular a política de habitação, não fugiria a essa lógica, onde tal fato aponta que o PMCMV “tem muito mais a ver com a garantia de um padrão global de acumulação de capital do que com a resolução do problema da habitação no país” (BASTOS, 2012, p.87).

No conjunto de famílias beneficiárias do PMCMV na cidade do Rio de Janeiro há fortes evidências que essa exclusão se deu realmente em várias dimensões, em que o discurso de combate ao déficit habitacional, com inclusão social, não se sustentou na prática nesses quase nove anos de Programa.

Em relação as famílias dos condomínios Ferrara, Terni e Treviso, que além da exclusão sentida em vários aspectos, ou seja, no acesso à educação, saúde, transportes e um espaço do ponto de vista ambiental salutar, precisam conviver com a insegurança cotidiana em função da presença de grupos armados de Milicianos, os que os tornam reféns desses grupos, das condições precárias de habitabilidade e de um Estado capitalista que tem na sua lógica trabalhar efetivamente para o “desenvolvimento” de poucos.

BIBLIOGRAFIA

ABREU, Mauricio de Almeida. *Evolução Urbana do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro. Instituto Pereira Passos, 2010.

ACSELRAD, Henri. Sentidos da Sustentabilidade Urbana. In: ACSELRAD, Henri (org.). *A Duração das Cidades: Sustentabilidade e Riscos nas Políticas Urbanas*. Rio de Janeiro. Lamparina, 2009.

AMORE, Caio Santos. Minha Casa Minha Vida, para Iniciantes. In: AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia Zanin, RUFINO, Maria Beatriz Cruz. (Org.). *Minha Casa... e a Cidade?. Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em Seis Estados Brasileiros*. Rio de Janeiro. Letra Capital, 2015.

ANTUNES, Gisele Teixeira. NACIF, Cristina Lontra. Centro Funcional de Campo Grande no início do século XXI: centralidade renovada ou periférica? **Caderno Metrôpoles**, São Paulo, v. 12, n. 23, p. 105-123, jan. /Junho, 2010.

ARAGÃO, Thêmis Amorin; CARDOSO, Adauto Lucio. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil. In: CARDOSO, Adauto Lucio (org.). *O Programa Minha Casa Minha Vida e Seus Efeitos Territoriais*. Rio de Janeiro. Letra Capital, 2013.

AZEVEDO, Lena; FAULHABER, Lucas. SMH 2016: Remoções no Rio de Janeiro Olímpico. Rio de Janeiro. Editora Mórula, 2015.

BACCI, Denise; ESTON, Sergio Médici; LANDIM, Paulo Milton Barbosa. Aspectos e impactos ambientais de pedreiras em Área urbana. **Revista Escola de Minas**, Ouro Preto, v. 3, n. 59, p. 47-54, jan./ mar. 2006.

BALBIN, Renato; NETO, Vicente Correia Lima; KRAUSE, Leandro. *Minha Casa Minha Vida, Nosso Crescimento: Onde fica a Política Habitacional?* IPEA. Brasília, 2013.

BARATA, Paulo Henrique Araújo. **O estado capitalista e a produção do espaço desigual no bairro de Campo Grande**. 2015. 177 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

BASTOS, Rodrigo Dantas. **A economia política do imobiliário: O Programa Minha Casa Minha Vida e o preço da terra urbana no Brasil**. 2012. 106 f. Dissertação (Mestrado em Sociologia) - Programa de Pós-Graduação em Sociologia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas.

BENETTI, Pablo Cesar. *Inserção na Cidade e a Importância do Desenho Urbano como Instrumento de Vitalidade e Promoção de Espaços Urbanos de Qualidade nos Assentamentos HIS (Habitação de Interesse Social) do PMCMV*. Rio de Janeiro: Laboratório de Habitação e Forma Humana – Faculdade de Arquitetura – Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2012. Relatório de Pesquisa de Campo.

BÓGUS, Lúcia; RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. Trabalho e Moradia. **Cadernos Metrôpole**, v. 12, n. 23, jan-jun 2010.

BONDUKI, Nabil. Do projeto moradia ao programa minha casa minha vida. **Revista Teoria e Debate**. São Paulo. p. 8-14, maio/junho 2009.

BONATES, Mariana Fialho. O Programa de Arrendamento Residencial – PAR: Acesso Diferenciado à Moradia e à Cidade. São Paulo. **Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo**. n 1, p. 147 – 184, 2008.

BRASIL, Decreto nº 5.031, de 2 de abril de 2004. Dispõe sobre composição, estruturação e competência do Conselho das Cidades e dá outras providências. Diário Oficial da União. Brasília, v 126, n 66, p. 6009, 2004. Seção 1.

BRASIL. Estatuto das Cidades. Brasília: Senado Federal, 2004.

BRASIL. Plano Nacional de Habitação (PlanHab). Brasília: Ministério das Cidades. 2009.

BRASIL. Política Nacional de Habitação. Brasília: Ministério das Cidades, 2004.

BRITO, Ana Lúcia Nogueira de Paiva. **Novas formas de produção imobiliária na periferia: O caso da zona oeste do rio de janeiro**. 1990. 206 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

CARDOSO, Adauto Lúcio. LAGO, Luciana Corrêa. Avaliação do programa minha casa minha vida na região metropolitana do rio de janeiro: Impactos urbanos e sociais. Rio de Janeiro. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, UFRJ. 2015.

CARDOSO, Adauto Lucio; JAENISCH, Samuel Thomas. Novas Políticas, Velhos Desafios. Problematizações sobre a Implementação do Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana do Rio de Janeiro Revista de Estudos Urbanos e Regionais. nº 18, setembro, 2014.

CARDOSO, Adauto Lucio; LAGO, Luciana Corrêa do. Dinâmica Imobiliária: As classes Sociais e a Habitação. Ribeiro, Luiz Cezar de Queiroz (Org). Metrópole: Território, Coesão Social e Governança Democrática. Rio de Janeiro. Transformações na Ordem Urbana. Rio de Janeiro. Letra Capital. 2015.

CARDOSO, Adauto Lucio; LAGO, Luciana Corrêa do. Dinâmica Imobiliária: Estado e o Capital Imobiliário. Ribeiro, Luiz Cezar de Queiroz (Org). Metrópole: Território, Coesão Social e Governança Democrática. Rio de Janeiro. Transformações na Ordem Urbana. Rio de Janeiro. Letra Capital. 2015.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A Reprodução do Espaço Urbano como Momento da Acumulação Capitalista. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri (Org). Crise Urbana. São Paulo. Editora Contexto, 2015.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Diferenciação Sócio-espacial. *Revista Cidades*. Presidente Prudente. v. 4, n. 6, p. 45-60. 2007.

CASSEMIRO, Rafael Fernandes. **O papel do capital incorporador e do Estado na produção de moradias e na reestruturação urbana do Bairro de Campo Grande – Rio de Janeiro**. 2011. 137 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

CAVALIERRI, Fernando; LOPES, Gustavo Peres. Índice de Desenvolvimento Social - IDS: comparando as realidades microurbanas da cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro. Instituto Pereira Passos, 2008.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit habitacional no Brasil 2009. Belo Horizonte. Fundação João Pinheiro, 2012.

DOMINGUES, Alvarez. (Sub)úrbios e (Sub)urbanos - o Mal Estar da Periferia ou a Mistificação dos Conceitos . *Revista da Faculdade de Letras*. Porto Alegre, v. 5, n. 6 p. 5 - 18. Março, 1994.

FERREIRA, Leilane de Fátima; MOURA, Gerusa Gonçalves. Plano Nacional de Habitação: Atual Cenário do Programa Minha Casa Minha Vida. **Cadernos do Núcleo de Análises Urbanas**. v.7, n. 1, p. 65-80. 2014.

FIRKOWSKI, Olga Lúcia C; RITTER, Carlos. Novo Conceitual para as Periferias Urbanas. *Revista Geografar*. Curitiba, 2009

FONSECA, Priscilla Rodrigues. FRANÇA, Sarah Lúcia. O Crescimento Urbano e suas Consequências na Reconfiguração do Bairro de Campo Grande, Rio de Janeiro. *Revista de Desenvolvimento econômico*. Salvador, nº 24, p. 24-34. Dezembro 2011.

FRANÇA, Karla Christina Batista de. Os Gargalos para a Provisão Habitacional em Municípios de Pequeno Porte: Análise do Programa Minha Casa Minha Vida. Brasília Revista Brasileira de Gestão Urbana. p. 325-339. set /dez. 2015.

GIL, Antonio Carlos. Métodos e Técnicas de Pesquisa Social. 6º ed. São Paulo. Editora Atlas, 2008.

GROSTEIN, Marta Dora. MetrÓpole e expansão urbana: A persistência de processos insustentáveis. *Revista São Paulo em Perspectiva*, v. 15, n. 1, p. 13-19, jan./mar. 2001.

GUIMARÃES, Renato Consentino Vianna. **Barra da Tijuca e o projeto olímpico: a cidade do capital**. 2015. 153 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional). Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro.

HAESBAERT, Rogério & LIMONAD, Ester. O território em tempo de globalização. **Revista etc, espaço, tempo e crítica**, Rio de Janeiro, v. 1, n. 2, p. 39-52, ago./set. 2007.

HAESBAERT, Rogério. O Mitro da desterritorialização. Dos Fins dos Territórios à Multiterritorialidade. Rio de Janeiro. 10º ed. Bertrand Brasil, 2016.

HARVEY, David. A produção Capitalista do Espaço. São Paulo. Editora Annablume, 2005.

HARVEY, David. Cidades Rebeldes. Do Direito à Cidade à Revolução Urbana. São Paulo. Martins Fontes, 2014.

HONORATO, Cláudio de Paula. Valongo: O Mercado de Escravos no Rio de Janeiro, 1758 – 1831. Niterói: UFF, 2008. (Dissertação em História)

Jornal Portal da Zona Oeste. Disponível em: <www.portalzonoeste.com/cadernos/bairro/.../1478-estrada-dos-caboclos-abandonada> acesso em: 28 de outubro 2016

LAGO, Luciana Correa do. Desigualdade e Segregação na MetrÓpole. O Rio de Janeiro em Tempo de Crise. Rio de Janeiro. Letra Capital.2015.

LEFEBVRE, Henri. O Direito à Cidade. São Paulo. Editora Centauro,2001.

LEFEBVRE, Henri. A Produção do Espaço. Paris. Editora Anthopos, 2006.

LENCIONI, Sandra. Redes, Coesão e Fragmentação do Território Metropolitano. *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. 14, n° 331. 2010. <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-331/sn-331-69.htm>>.

LIMA et al, Jose Júlio Ferreira. A Promoção Habitacional através do Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana de Belém. In: CARDOSO, Adauto Lucio In: CARDOSO, Adauto Lucio (org.). O Programa Minha Casa Minha Vida e Seus Efeitos Territoriais. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

LOJKINE, Jean. O Estado e a Questão Urbana. São Paulo. Editora Martins Fontes, 1997.

MARICATO, Ermínia. Globalização e Política Urbana na Periferia do Capitalismo. In: RIBEIRO, Luiz Cezar de Queiroz; JUNIOR, Orlando Alves dos Santos. As Metrôpoles e a Questão Social Brasileira. Rio de Janeiro. Editora Raven, 2007.

MARICATO, Ermínia. Habitação e Cidade. São Paulo. 7° Ed. Atual editora, 2015.

MARICATO, Hermínia. Metrôpole, Legislação e Desigualdade. *Revista Estudos Avançados*. São Paulo, vol.17, n°.48, maio Agosto. 2003.

MARX, Karl. **Contribuição à Crítica da Economia Política**. São Paulo. Editora Expressão Popular, 2008.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Disponível em: www.cidades.gov.br/habitacao-cidades/programa-minha-casa-minha-vida-pmcmv. Acesso em 25 de novembro de 2015.

MONTEIRO, Michelle Aparecida Mallet. **O programa Minha Casa Minha Vida: o processo de desterritorialização de Acari a Cosmos e rebatimentos na apropriação e pertencimento dos beneficiários**. 2016. 108 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas) - Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas, Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro, Seropédica.

Observatório das metrópoles. Disponível em <http://observatoriodasmetrolopes.net/index.php?option=com_content&view=article&id=1695%3ADesafios-para-a-politica-habitacional-2o-etapa-do-programa-minha-casa%20minhavid&catid=43%3Anoticias&Itemid=114&lang=pt#>. Acesso em 02 de abril de 2017.

OLIVEIRA, Fabrício Leal de. Sustentabilidade e Competitividade: a agenda hegemônica para as cidades do século XXI. ACSELRAD, Henri (org.). A Duração das Cidades: Sustentabilidade e Riscos nas Políticas Urbanas. Rio de Janeiro. Lamparina. 2009.

OLIVEIRA, Márcio Piñon. Projeto Rio Cidade: Intervenção Urbanística, Planejamento Urbano e Restrição à Cidadania na Cidade do Rio de Janeiro. Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/-xcol/338.htm>>. Acesso em 25 agosto de 2017.

OLIVEIRA, Raquel de Lucena. **Centralidade na periferia: a centralidade de Campo Grande na Zona Oeste da metrópole Carioca**. 2014. 141 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) - Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana. Universidade Federal do rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

PAGANI, Eliane Barbosa Santos. Território, Desigualdade e Cidadania: o Programa Minha Casa, Minha Vida, em Londrina. *Serviço Social em Revista*. Londrina. v. 16. n.1. p. 89-113, jul. / dez. 2013.

PEDROZA, Andrea Rego. **Paisagem, Sistema, Lugar. Sistemas de Lugares nas Praças de Campo Grande**. Rio de Janeiro: UFRJ, 2005. 221 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo – programa de Pós-Graduação em Arquitetura, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro.

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. Disponível em: <<http://portalgeo.rio.rj.gov.br/>> Acesso em 28 de março de 2017.

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. **Portal da escola**. Disponível em: <<http://portais.rioeduca.rio.gov.br/>> acesso em 29 de abril de 2017.

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. **Unidades de saúde**. Disponível em: < smsdc-cap52.blogspot.com/p/nossas-unidades.html> acesso em 29 de abril de 2017.

PULICI, Andréa Paulo da Cunha. **intervenção pública na década de 90**: uma análise dos impactos espaciais do programa Rio - Cidade no mercado imobiliário da cidade do Rio de Janeiro. 2006. 155 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) - Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

Rio de Janeiro. Lei complementar nº 72 de 27 de julho de 2004. Institui o PEU – Campo Grande. Programa de Estruturação dos bairros de Campo Grande, Cosmos, Inhoaíba Santíssimo e Senador Vasconcelos. Disponível em < http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/138931/DLFE-3248.pdf/Lei_complementar_n72.pdf>. Acesso em 25 de abril de 2017.

RIO DE JANEIRO. Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro. 2010.

RODRIGUES, Juciano Martins. Condições de Mobilidade Urbana e Organização Social do Território. In: Ribeiro, Luiz Cezar de Queiroz (Org). *Metrópole: Território, Coesão Social e Governança Democrática - Transformações na Ordem Urbana*. Rio de Janeiro. Letra Capital. 2015.

RODRIGUES, Maria Cecília Prates. O Índice de Desenvolvimento Social. Rio de Janeiro. Revista Conjuntura Econômica. V. 47, nº 2 p. 45-51. 1993.

ROLNIK et al, Raquel. Inserção urbana no PMCMV e a efetivação do direito à moradia adequada: uma avaliação de sete empreendimentos no estado de São Paulo. In: AMORE, Caio Santo; RUFINO, Maria Beatriz Cruz; SHIMBO, Lúcia Zanin (Org). *Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015, p. 391- 416.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz et al. A produção do Programa PMCMV na Baixada Santista: habitação de interesse social ou negócio imobiliário? In: AMORE, Caio Santo, SHIMBO, Lúcia Zanin e RUFINO, Maria Beatriz Cruz. (Orgs.). *Minha Casa... e a Cidade?. Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em Seis Estados Brasileiros*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

SALGUEIRO, Teresa Barata. Cidade Pós-Moderna. Espaço Fragmentado. Revista Território. Lisboa. v. 3, nº 4, jan / jun 1998.

SÁNCHEZ, Fernanda. A (in)sustentabilidade das Cidades - Vitrines. ACSELRAD, Henri (org.). *A Duração das Cidades: Sustentabilidade e Riscos nas Políticas Urbanas*. Rio de Janeiro. Lamparina. 2009.

SANTAGADA, Salvatore. Indicadores Sociais: Uma Primeira Abordagem Social e histórica. Pelotas. Revista Pensamento Plural. V. 2, nº 5, p. 113 - 142, julho/dezembro. 2007.

SANTOS, Elizete de Oliveira. Segregação ou Fragmentação Sócio-espacial. Novos Padrões de Estruturação Latino-Americanas. *Revista GeoTexto*. Salvador. v. 9, nº 1. p. 41-70. Jul. 2013.

SANTOS, Milton. A Urbanização Brasileira. São Paulo. Editora HUCITEC.1993.

SANTOS, Milton. Metrópole Corporativa Fragmentada: O Caso de São Paulo. São Paulo. Livraria Nobel.1990.

SHIMBO, Lúcia Zanin. Habitação social, habitação de mercado. A confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. 2010. f. 359. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) Curso de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo. São Carlos.

SILVA, Alexandre Lourenço da. **O bairro de Campo Grande: representações, impasses, perspectivas e particularidades de “um” processo de reestruturação urbana**. 2009. 343 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

SILVA, Eugênio. R. O Planejamento Estratégico sem Plano: Uma Análise do Empreendedorismo Urbano no Brasil. *Revista de Geografia e Ordenamento do Território. Centro de Estudos de Geografia e Ordenamento do Território*. Rio de Janeiro. n. 2, p. 279 – 306. Dezembro, 2012.

SILVA, João Antônio Prado. **A mineração da brita na Região Metropolitana do Rio de Janeiro**. 2005. 163 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Mineral) - Programa de Pós-Graduação em Engenharia Mineral, Universidade Federal de Ouro Preto, Ouro Preto.

SOTO, Willian Hector Gomez. Subúrbio, Periferia e Vida Cotidiana. Rio de Janeiro. Revista Estudos, Sociedade e Agricultura, v. 16, n. 1, p. 109-131, 2008.

TENICELA, Wilder Manuel Ferrer. **O Conceito de Morar e o Programa Minha Casa Minha Vida**. 2014. 290 f. Tese (Doutorado em Arquitetura) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

VAZQUEZ, Ana Carolina Brandão. De cidade Maravilhosa a Cidade Mercadoria: O Rio de Janeiro como valor de Troca. *Revista em Pauta*. Rio de Janeiro. Universidade do Estado do Rio de Janeiro. v. 15, nº 39, p. 224-239.

VIEIRA, Alexandre Bergamin. **O lugar de cada um: indicadores sociais de desigualdades intraurbanas**. 2005. 149 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Programa de Pós-graduação em Geografia. Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

VIEIRA, Willian de Souza. **Núcleo Socialista de Campo Grande**. 2015. 136 f. Tese (Doutorado em Memória Social) – Programa de Pós-Graduação em Memória social, Universidade Federal do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

VOLOCHKO, Danilo. A Moradia como Negócio e a Valorização do Espaço Urbano Metropolitano. In: ALVAREZ, Isabel Pinto; CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo (Org). A Cidade como Negócio. São Paulo. Editora Contexto, 2015.