

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO  
PROGRAMA DE GESTÃO PÚBLICA PARA O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E  
SOCIAL

**UNIDADE DE POLÍCIA PACIFICADORA (UPPs) E VALORIZAÇÃO  
IMOBILIÁRIA NAS FAVELAS: ESTUDO DE CASO DA FAVELA DOS  
TABAJARAS/CABRITOS**

RENAN VALADÃO MARTINS

Rio de Janeiro  
2015

RENAN VALADÃO MARTINS

**UNIDADE DE POLÍCIA PACIFICADORA (UPPs) E VALORIZAÇÃO  
IMOBILIÁRIA NAS FAVELAS: ESTUDO DE CASO DA FAVELA DOS  
TABAJARAS/CABRITOS**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Programa de Gestão Pública para o Desenvolvimento Econômico e Social da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Gestor Público para o Desenvolvimento Econômico e Social.

Orientadora: Prof.<sup>a</sup> Maria Julieta Nunes de Souza.

Rio de Janeiro

05 de Março de 2015

RENAN VALADÃO MARTINS

**UNIDADE DE POLÍCIA PACIFICADORA (UPPs) E VALORIZAÇÃO  
IMOBILIÁRIA NAS FAVELAS: ESTUDO DE CASO DA FAVELA DOS  
TABAJARAS/CABRITOS**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Programa de Gestão Pública para o Desenvolvimento Econômico e Social da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Gestor Público para o Desenvolvimento Econômico e Social.

Orientadora: Prof.<sup>a</sup> Maria Julieta Nunes de Souza.

Data da aprovação: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Banca Examinadora:

---

Orientadora – Professora Maria Julieta Nunes de Souza.

---

Professor Daniel Negreiros Conceição

---

Professora Soraya Silveira Simões

*Este trabalho eu dedico para as minhas heroínas, Vera e Viviane , que sempre me incentivaram e acreditaram em mim; a minha noiva, Mariana, por nos incentivarmos e terminarmos juntos essa importante etapa*

## AGRADECIMENTOS

Concluindo mais essa etapa, devo vir agradecer a todos que me deram forças e me ajudaram durante essa trajetória ao longo da faculdade. Antes de tudo, devo deixar meu agradecimento mais do que especial para aqueles que são minha base, meus heróis e meu maior orgulho. Todo dia devo agradecer por essa família maravilhosa que tenho, em especial aos responsáveis por compartilharem tamanha alegria diária, um sincero obrigado por tudo a meus pais, Renato e Vera, a minha irmã, Viviane e a minha noiva, Mariana, sem vocês, nada disso seria possível.

A faculdade pode ter sido um local novo, mas nada teria acontecido sem o apoio das amizades antigas. Obrigado a meus amigos da Patota, desde sempre, pela torcida, pelo carinho, pela confiança, por todos os momentos felizes que compartilhamos e pelos que certamente ainda compartilharemos. Vocês são meus melhores amigos desde que me recorde o que é considerar alguém como amigo.

Ao longo de faculdade, felizmente, tive a oportunidade de conhecer muitas pessoas especiais e de fazer grandes amigos. Nesse sentido, devo fazer uma ressalva especial para Pedro Jorge, Conde, Pedro Torres, Thiago, Aninha, Fernanda, Débora, Loreda, Katherine, Erick, Lili, Faddul, Diogo, Diego, Renato, Rafael, Freitas e Lucas; muito obrigado por tudo! Fica aqui meu agradecimento por esses 4 anos especiais repletos de companheirismo e amizade. Graças a todos vocês, saio não só com o diploma, mas com muitas lembranças felizes e com grandes amizades que espero ter sempre ao meu lado.

Obrigado a meus amigos e companheiros da rede Bariri, pelas lições de aprendizado compartilhadas, pelos momentos de alegrias vivenciados juntos e pelos valores em mim plantados da solidariedade, da superação e da amizade.

Por fim, obrigado a todos os professores pelos conhecimentos e ensinamentos transmitidos ao longo desse tempo. Um obrigado especial a minha orientadora, Julieta, principalmente, pela disponibilidade, pela paciência e carinho que teve comigo durante esse período tão difícil e complicado que é o trabalho final.

Tudo valeu a pena, obrigado a todos vocês! Conseguimos!

## RESUMO

Os imóveis da cidade do Rio de Janeiro apresentaram uma grande valorização em um curto tempo. O objetivo deste trabalho é discutir os diversos elementos que geraram a grande valorização imobiliária na cidade do Rio de Janeiro recentemente e mensurar os principais motivos que geraram uma valorização ainda maior na favela, com foco nos Tabajaras/ Cabritos. O estudo pretende demonstrar que o novo momento marcado pela realização de Megaeventos na cidade e as formas de intervenção do governo em favelas, têm acarretado um aumento populacional nestes locais, além de uma grande valorização. É muito difícil obter dados específicos sobre favelas. Os dados disponíveis referem-se aos bairros, por isso a metodologia consiste em utilizar dados do FipeZap, índices econômicos do período, entrevista com moradores locais, além de leituras na internet e de trabalhos publicados. Os resultados apontam que a instalação da Unidade Pacificadora (UPP) na comunidade do Tabajaras/Cabritos foi o grande motivo para aumento populacional e a enorme valorização imobiliária no local.

***Palavras-chave:*** Valorização imobiliária, preço dos imóveis na cidade do Rio de Janeiro, Unidade de Polícia Pacificador.

## ABSTRACT

The buildings of the city of Rio de Janeiro had a great appreciation in a short time. The objective of this work is to discuss the various elements that resulted in the great real estate valuation in the city of Rio de Janeiro recently and measure the main reasons that led to an even greater appreciation in the favela, focusing on Tabajaras / Cabritos. The study aims to demonstrate that the new era marked by the organization of mega-events in the city and forms of government intervention in slums, have called a population increase in these places, and a great value. It is very difficult to obtain specific data on slums. Available data refer to neighborhoods, so the methodology is to use FipeZap data, economic indicators of the period, interviews with local residents, as well as readings on the Internet and published works. The results show that the installation of Pacification Unit (Upp) in Tabajaras / Cabritos community was the big reason for population growth and the huge real estate appreciation on site.

Keywords: real estate valuation, real estate prices in the city of Rio de Janeiro, Peacemaker Police Unit.

**ÍNDICE**

ÍNDICE.....	vii
SUMÁRIO de figuras.....	viii
SUMÁRIO DE Tabelas.....	viii
1. INTRODUÇÃO.....	1
1.1. Justificativa.....	1
1.2. Objetivo.....	2
1.3. Metodologia.....	2
2.1 FATORES DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA 2.1.1 Megaeventos.....	3
2.1.2 Unidades de Policia Pacificadoras.....	5
2.1.3 Crédito Imobiliário.....	8
2.2 Valorização Imobiliária na cidade do Rio de Janeiro.....	10
2.2.1 Valorização no bairro de Copacabana.....	18
3.POLÍTICAS PÚBLICAS NAS FAVELAS DO RIO DE JANEIRO.....	21
3.1Favela Bairro.....	23
3.2Morar Carioca.....	24
3.3UPP.....	25
4.TABAJARAS.....	26
4.1.A história.....	26
4.2. Ações realizadas na comunidade.....	30
4.3. Comunidade Pós UPP.....	33
5.CONCLUSÕES.....	37
6.REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	39

## SUMÁRIO DE FIGURAS

<i>Figura 1-Efeitos Multiplicadores dos Gastos Públicos e Privados Adicionais Decorrentes dos Jogos Olímpicos Do Rio De Janeiro-Fonte: Fia e Fipe .....</i>	4
<i>Figura 2-Unidades de Polícia Pacificadora existentes -Fonte:GI .....</i>	6
<i>Figura 3-Mudanças nas taxas cobradas pela Caixa Econômica Federal para financiamento habitacional, em maio de 2012, quando o teto do SFH era R\$ 500 mil – Fonte: Caixa Econômica Federal .....</i>	9
<i>Figura 4-Novas taxas de juros da casa própria – Fonte: Caixa Econômica Federal... 10</i>	10
<i>Figura 5-Variação dos valores das ofertas de vendas e de aluguel desde janeiro de 2008 até Dezembro de 2014– Fonte: Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, Zap Imóveis/ Elaboração própria. ....</i>	11
<i>Figura 6-Variação do preço do m<sup>2</sup> da venda em Copacabana no período entre janeiro de 2008 a Dezembro de 2014 – Fonte: Zap imóveis, 2014/ Elaboração própria. ....</i>	12
<i>Figura 7-Variação do preço do m<sup>2</sup> da venda em Copacabana e Recreio dos Bandeirantes no período entre janeiro de 2008 a Dezembro 2014– Fonte: Zap Imóveis, 2014.....</i>	15
<i>Figura 8-Variação do preço do m<sup>2</sup> da venda em Tijuca e Recreio dos Bandeirantes no período entre janeiro 2008 a Dezembro 2014 – Fonte: Zap Imóveis, 2014 .....</i>	16
<i>Figura 9-Variação do preço do m<sup>2</sup> de venda em Botafogo e Recreio dos Bandeirantes no período entre janeiro 2008 a Dezembro 2014 – Fonte: Zap Imóveis, 2014 .....</i>	17
<i>Figura 10-Variação do preço do m<sup>2</sup> da venda em Santa Teresa e Recreio dos Bandeirantes no período entre janeiro 2008 a Dezembro 2014 – Fonte: Zap Imóveis, 2014/ Elaboração própria. ....</i>	17
<i>Figura 11-Variação do preço do m<sup>2</sup> do venda em Copacabana no período entre janeiro de 2008 a Dezembro de 2014 – Fonte: Zap Imóveis, 2014/ Elaboração própria.....</i>	19
<i>Figura 12-Variação do preço do m<sup>2</sup> do aluguel em Copacabana no período entre janeiro de 2008 a dezembro de 2014 – Fonte: Zap Imóveis, 2014/ Elaboração própria. ....</i>	20
<i>Figura 13-Foto de 2013 com a delimitação da comunidade Tabajaras/Cabritos.Fonte: Sabren.....</i>	28
<i>Figura 15-Foto de 2013 com a delimitação da comunidade Tabajaras/Cabritos e o nome dos principais pontos da comunidade.Fonte: Sabren.....</i>	29
<i>Figura 14-Foto de 2013 dando foco na área conhecida como estradinha. Fonte: Sabren .....</i>	31

## SUMÁRIO DE TABELAS

<i>Tabela 1-Obras Realizadas para a Copa Do Mundo - Fonte: Portal da Transparência / Elaboração Própria.....</i>	3
<i>Tabela 2-Unidade De Polícia Pacificadora e sua data de criação-Fonte: GI / Elaboração Própria.....</i>	6
<i>Tabela 3-Ranking da valorização do metro quadrado dos apartamentos a venda dos bairros desde janeiro de 2008 a dezembro de 2014 - Fonte: ZAP imóveis/ Elaboração própria).....</i>	12

<i>Tabela 4-Valor do metro quadrado médio segmentado pelo número de quartos desde janeiro de 2008 a dezembro de 2014, das ofertas de aluguel - Fonte: Zap Imóveis/Elaboração própria .....</i>	<i>19</i>
--	-----------

## Capítulo 1

### *1. INTRODUÇÃO*

Em curto tempo os preços dos imóveis na cidade do Rio de Janeiro tiveram um aumento alarmante. De acordo com a tabela Fipe-Zap, calcula o preço médio do m<sup>2</sup> de imóveis na cidade (preço de venda/área útil), com base nos anúncios de apartamentos, em apenas seis anos houve um aumento de em média 260,6%. Os dados mostram, ainda, que as áreas próximas a Unidade de Polícia Pacificadora-UPP apresentaram maior aumento comparativamente ao restante da cidade.

Segundo relato dos moradores entrevistados, este acréscimo nos preços dos imóveis nas favelas acima do restante cidade, pode ser atribuído ao aumento de demanda por imóveis com o “fim” do tráfico nas favelas, pois mais pessoas se tornaram interessadas pelo local. Com isso houve um aumento populacional, além do aumento dos preços. Outro problema para os moradores locais foi a inclusão do chamado *Chip da Light*, que pretendia solucionar o problema do gato de luz, mas acabou acarretando um aumento muito grande na conta dos moradores, se tornando uma das maiores reclamações da comunidade dos Tabajaras/Cabritos.

Falar de valorização imobiliária nas favelas é bem difícil, pois não existem dados específicos sobre o assunto. Os dados existentes referem-se, na sua maioria, aos bairros. A alternativa para a realização do trabalho foi entrar em contato com moradores e realizar leituras de trabalhos semelhantes ao tema. Até o presente momento, não foi encontrado nenhum trabalho sobre valorização na comunidade Tabajaras/Cabritos.

#### *1.1. Justificativa*

Sendo morador de Copacabana e filho de corretor imobiliário, me senti atraído a estudar os fatores que geraram a grande valorização imobiliária na cidade do Rio de Janeiro nos últimos anos. Fiquei ainda mais motivado a estudar a valorização imobiliária em um local de favela próxima a minha residência.

O conceito de favela na Zona Sul mudou com o “fim” do tráfico. Não podendo ser mais visto como um local de predominância de pobres. As áreas de favelas, principalmente as situadas na Zona Sul se tornaram o destino de muitas pessoas, pois estão localizadas em bairros atendidos por bom padrão de infraestrutura em transporte, comércio, serviços, além de estar próxima do centro da cidade, de amenidades e da praia.

### ***1.2. Objetivo***

Em primeiro lugar, no trabalho, pretendi situar e identificar os elementos que geraram em um curto tempo uma grande valorização imobiliária na cidade do Rio de Janeiro. Em um segundo momento, mesmo com as dificuldades de dados, tento demonstrar que nas áreas de favelas houve uma valorização ainda maior por meio de políticas públicas, principalmente com a instalação da Unidade de Polícia Pacificadora – UPP nestes locais. Na parte final do trabalho relato o ônus que essa política de Segurança Pública trouxe para o morador da comunidade Tabajaras/Cabritos.

### ***1.3. Metodologia***

O trabalho foi dividido em três partes: A primeira parte se refere à valorização imobiliária na cidade do Rio de Janeiro. Nessa parte foram situados os principais motivos de valorização da cidade do Rio de Janeiro. Em acréscimo, contrastei os preços em diversos bairros através do índice FIPE-ZAP.

No segundo capítulo, primeiramente, há um breve histórico das políticas públicas realizadas nas favelas da cidade do Rio de Janeiro. Ao longo do capítulo é explicado de melhor forma as políticas públicas mais recentes, como o Favela-Bairro, Morar Carioca e as Unidades de Polícia Pacificadoras.

O terceiro capítulo consiste na história da comunidade Tabajaras/Cabritos e em uma descrição da mesma nos períodos compreendidos antes e após a implantação das Unidades de Polícia Pacificadora –UPPs, podendo-se, dessa forma, apontar o que melhorou e o que piorou com as UPPs, além de entender melhor a dinâmica da comunidade.

Para a realização do trabalho foram feitas pesquisas nesta comunidade eleita como estudo de caso. Para tanto, foi realizada pesquisa de campo nesta favela, que teve início em meados de outubro de 2014 e estendeu-se até final de novembro do mesmo ano. A coleta de dados foi feita através de entrevistas semiabertas nesta área. Foi de grande importância a entrevista do Presidente da Associação de Moradores da comunidade, sem a qual a obtenção de dados sobre o local seria ainda mais difícil. Além dele, mais 5 moradores foram entrevistados sendo 4 moradores e um comerciante do local.

## Capítulo 2

### 2.1 FATORES DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

#### 2.1.1 Megaeventos

Ao examinar-se a valorização imobiliária recente da cidade do Rio de Janeiro, logo associamos aos megaeventos que foram e serão realizados na cidade. De acordo com o Portal da Transparência, foram realizadas para a Copa do Mundo as seguintes obras:

*Tabela 1-Obras Realizadas para a Copa Do Mundo - Fonte: Portal da Transparência /  
Elaboração Própria*

Reforma do Estádio do Maracanã e reurbanização de seu entorno

Recuperação, revitalização e reforma das áreas do aeroporto Internacional do Rio de Janeiro

Ligação entre a Barra da Tijuca e o aeroporto internacional pelo corredor de BRT (Bus Rapid Traffic) TransCarioca.

Construção dos Hotéis Grand Mercure no Riocentro, Hyatt e Hilton na Barra da Tijuca.

Implantação de um hotel de padrão econômico no Galeão, e dos Hotéis Ibis em Botafogo e Copacabana.

Revitalização do Hotel Glória, através de financiamentos do Banco; Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES

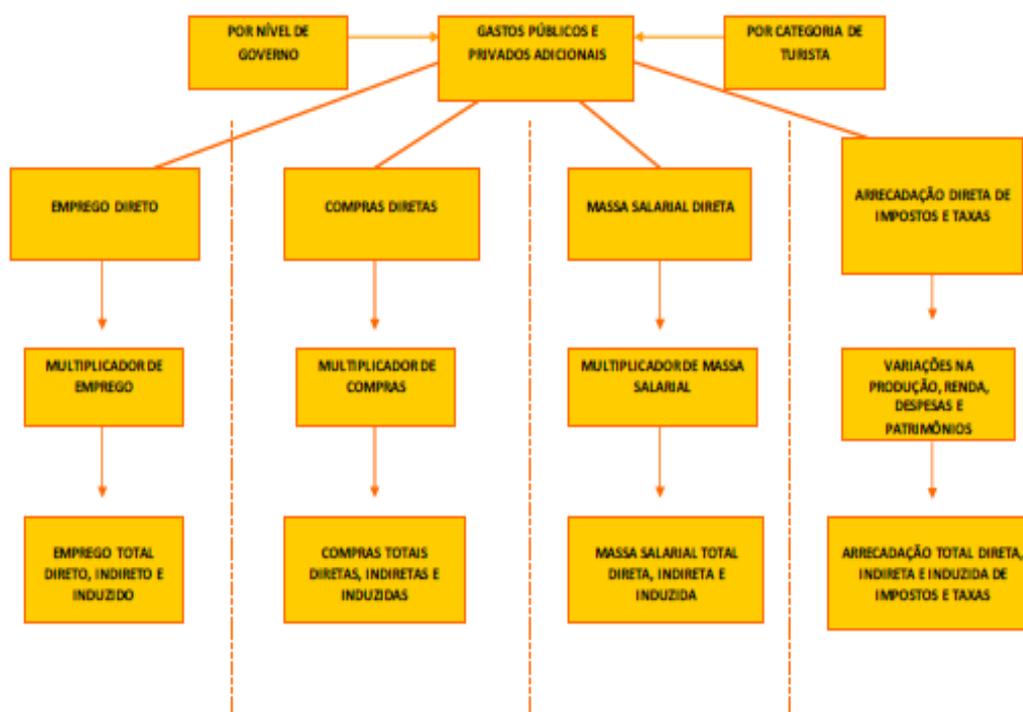
Ações de Segurança Pública

Integração de Instituições e Sistemas

Investimentos em redes de telecomunicações que atenderão ao evento

A Copa Do Mundo foi realizada em 2014 e em 2009, a cidade também acabou sendo escolhida para sediar os Jogos Olímpicos de 2016. As obras realizadas, por si só, já repercutiram na valorização de certas áreas da cidade e, de acordo com o relatório final da Fundação Instituto de Administração e a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, realizado em setembro de 2009, com objetivo de estimar os impactos socioeconômicos dos Jogos Olímpicos na cidade do Rio De Janeiro em 2016, apesar do enorme investimento, era estimado um “ótimo retorno, já que para cada dólar investido, outros US\$ 3,26 adicionais seriam gerados até 2027 (USD 1,05 até 2016)”. Segundo o

documento, os resultados demonstrariam que os ganhos são mais ao longo prazo (período *Post Games*), via aumento da produtividade dos fatores regionais. Entretanto, este documento destina-se a convencer empresários e governantes de que as Olimpíadas seriam um ótimo negócio para a cidade e, como sabido, os resultados das Olimpíadas realizadas em vários países não foi tão promissor, bastando recordar o caso da Grécia, cuja situação econômica atual, muito se deve aos gastos excessivos para a realização das Olimpíadas em 2002, como dizem os especialistas.



*Figura 1-Efeitos Multiplicadores dos Gastos Públicos e Privados Adicionais Decorrentes dos Jogos Olímpicos Do Rio De Janeiro-Fonte: Fia e Fipe*

.Essa análise tenta mostrar que os investimentos programados para os Jogos Olímpicos no Rio de Janeiro tem potencial para promover um processo de reestruturação da economia da Região Metropolitana do Rio de Janeiro. Todos os indicadores da economia da RMRJ (produtividade, massa salarial, arrecadação tributária, etc.) quando levam em consideração esses impactos destacam o campo de novas oportunidades que se abrem para a população regional. O relatório mostra, também, como os benefícios dos investimentos programados poderão se espalhar tanto para as demais regiões do Estado do Rio de Janeiro como para o próprio País (FIA e FIPE,2009).

O orçamento brasileiro estimado para receber os Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016 seria de mais R\$ 12 bilhões segundo o Tribunal de Contas da União (2013) que seriam gastos em projetos como: Construção do Museu de Arte do Rio (MAR) e do Museu do Amanhã; Demolição da Perimetral e inutilização de parte da Avenida Rodrigues Alves para construção da Via Binário do Porto e da Via expressa; Corredores exclusivos para BRT (Bus Rapid Traffic), conhecidos como TransCarioca (Barra da Tijuca a ao aeroporto do Galeão na Ilha do Governador), TransOeste (Jardim Oceânico na Barra da Tijuca à Campo Grande e Santa Cruz) e TransOlímpica (Barra da Tijuca a Deodoro); Implantação do Veículo Leve sobre Trilhos (VLT), no Centro do Rio de Janeiro; Construção do Centro de Tratamento de Resíduos (CTR), em Seropédica; Construção do Parque Madureira, em Madureira; Reflorestamento de encostas da zona oeste; Revitalização de rios e lagos na Barra da Tijuca e em Jacarepaguá; Reforma do Sambódromo; Implantação do Parque dos Atletas, do Parque Olímpico e da Vila dos Atletas, na Barra da Tijuca; Reforma do Sambódromo; Programas sociais de moradia como o Morar Carioca e o Bairro Carioca e de incentivo ao esporte como a construção do Ginásio Experimental Olímpico e as Vilas Olímpicas; Investimentos em segurança.

Dos 12 bilhões gastos, cerca de 95 % seriam de investimentos públicos da parceria dos Governos Federal, Estadual, Municipal, e o restante seria arcado pelo Comitê Organizador dos Jogos Olímpicos – COJO.

### ***2.1.2 Unidades de Policia Pacificadoras***

Além dos megaeventos, uma política pública acabou gerando grande valorização em diversas áreas na cidade do Rio de Janeiro: a implantação das Unidades de Polícia Pacificadora – UPP, que consistiu em recurso do Estado para recuperar regiões antes tomadas pelo tráfico e pela violência. Segundo o Seminário de Cidadania e Segurança organizado pela Fundação Getúlio Vargas em 2013, essa política pode representar 15% de todo crescimento verificado no preço médio dos imóveis da cidade desde 2008.

As Unidades de Polícia Pacificadora (UPPs) têm como principal objetivo a tentativa de retomada de locais onde a criminalidade armada era atuante e assim pretende-se devolver à população local tranquilidade para o exercício de cidadania. Consiste basicamente em ocupar a favela por forças policiais e iniciar um trabalho de ‘pacificação’ local.

As três primeiras Unidades de Polícia Pacificadora foram implantadas respectivamente, no Santa Marta, Batan e Cidade de Deus, e essas comunidades são distantes uma das outras. Já a quarta, quinta e sexta que correspondem a Chapéu-Mangueira/Babilônia, Pavão-Pavãozinho/Cantagalo e Tabajaras/Cabritos, são muito próximas entre si. Atualmente são 37 Unidades de Polícia Pacificadora e o número deve aumentar, até porque a UPP da Maré está próximo de ser instalada.

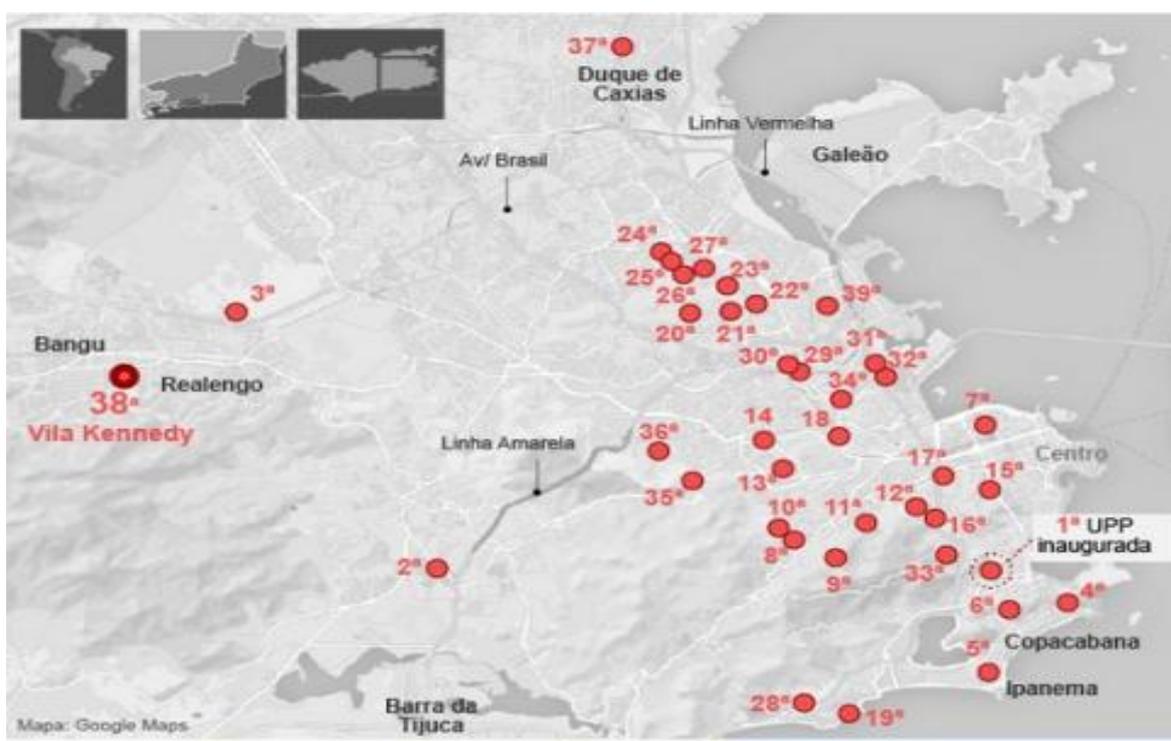


Figura 2-Unidades de Polícia Pacificadora existentes -Fonte:G1

Tabela 2-Unidade De Polícia Pacificadora e sua data de criação-Fonte: G1 / Elaboração Própria

	<b>Favela</b>	<b>Data da Instalação da UPP no local</b>
1	Santa Marta	19/12/2008
2	Cidade de Deus	16/02/2009
3	Batan	18/02/2009
4	Chapéu-Mangueira/Babilônia	10/06/2009
5	Pavão-Pavãozinho/Cantagalo	23/12/2009
6	Tabajaras/Cabritos	14/01/2010

7	Providência	26/04/2010
8	Borel	07/06/2010
9	Formiga	01/07/2010
10	Andaraí	28/07/2010
11	Salgueiro	17/09/2010
12	Turano	30/10/2010
13	Macacos	30/11/2010
14	São João/Matriz/Quieto	31/01/2011
15	Coroa/Fallet/Fogueteiro	25/02/2011
16	Prazeres/Escondidinho	25/02/2011
17	São Carlos	17/05/2011
18	Mangueira	03/11/2011
19	Vidigal	18/01/2012
20	Fazendinha	18/04/2012
21	Nova Brasília	18/04/2012
22	Adeus/Baiana	11/05/2012
23	Alemão	30/05/2012
24	Fé/Sereno	27/06/2012
25	Chatuba	27/06/2012
26	Parque Proletário	28/08/2012
27	Vila Cruzeiro	28/08/2012
28	Rocinha	20/09/2012
29	Manguinhos	16/01/2013
30	Jacarezinho	16/01/2013
31	Complexo Do Caju	12/04/2013
32	Barreira Do Vasco/Tuiuti	12/04/2013
33	Cerro-Corá	03/06/2013
34	Arrará e Mandela	06/09/2013
35	Lins De Vasconcellos	02/12/2013
36	Camarista Méier	02/12/2013
37	Vila Kenedy	23/05/2015

### **2.1.3 Crédito Imobiliário**

Além dos megaeventos e das UPPs, também as mudanças do crédito imobiliário acabaram gerando um aumento de pessoas interessadas na compra de imóveis, frente à possibilidade da realização do sonho da casa própria. Com isso verificou-se uma elevação dos preços dos imóveis na cidade como um todo, a partir do aquecimento da demanda crescente.

No Brasil, os financiamentos imobiliários podem ser feitos de duas maneiras: a primeira pelo SFH (Sistema Financeiro de Habitação), que utiliza recursos do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) e do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo). Esse Sistema permite ao comprador acesso ao financiamento em qualquer banco público ou privado, e a possibilidade de utilizar o FGTS para reduzir as prestações, quitar o saldo devedor ou diminuir a dívida. As únicas restrições são enquadrar somente imóveis residenciais, que sejam adquiridos por pessoas físicas, cuja prestação não pode comprometer mais de 30% de sua renda, o valor máximo a ser financiado é de 90% do preço do imóvel que deve ser quitado em até 320 meses (35 anos).

A segunda opção utiliza o SFI (Sistema de Financiamento Imobiliário). São as operações de faixa livre, cujas modalidades e características são definidas pelos próprios bancos, pois não limita a renda comprometida. Os juros, prazos e os limites de financiamento são definidos por cada banco, além de possibilitar a aquisição tanto de imóveis residenciais ou comerciais por pessoas físicas ou jurídicas, embora não permitam a utilização do FGTS.

A principal diferença entre estes dois sistemas é o limite do imóvel avaliado no caso de adoção do SFH, que, ao contrário do SFI, goza das vantagens por ter taxas de juros mais baixas e a possibilidade de utilização do FGTS. Em 2009 o limite de valor do imóvel aumentou e de R\$ 350 mil para R\$ 500 mil em todo o Brasil, e em 2013 aconteceu mais um aumento que concedeu a compra de imóveis avaliados em até R\$ 750 mil no Rio de Janeiro.

Em janeiro do ano de 2015 foram encontrados apenas 15 apartamentos padrões com preço inferior a \$400 mil em Copacabana. O teto do SFH é de R\$ 750 mil, com

essa faixa de preço foram encontrados 1092 apartamentos padrões disponíveis para a compra no bairro. A pesquisa foi realizada pelo site ZAP imóveis.

As mudanças no SFH em conjunto com a redução nas taxas de juros pela Caixa Econômica Federal para financiamentos imobiliários em maio de 2012 (Figura 3), podem ter aumentado a demanda por imóveis deste tipo no bairro de Copacabana.

Enquadramento	TAXA ATUAL		NOVA TAXA		
	Balcão % aa / am	Clientes com relacionamento % aa / am	Balcão % aa / am	Clientes com relacionamento % aa / am	Clientes com relacionamento e salário % aa / am
SFH (Imóvel até R\$ 500 mil / Financiamento até R\$ 450 mil)	10,0 / 0,79	8,9 / 0,71	9,0 / 0,72	8,4 / 0,67	7,9 / 0,63
Fora do SFH (Imóvel superior a R\$ 500 mil)	11,0 / 0,87	10,5 / 0,83	10,0 / 0,79	9,2 / 0,73	9,0 / 0,72

*Figura 3-Mudanças nas taxas cobradas pela Caixa Econômica Federal para financiamento habitacional, em maio de 2012, quando o teto do SFH era R\$ 500 mil – Fonte: Caixa Econômica Federal*

Vale salientar que em meados de janeiro de 2015 houve mudanças nas taxas cobradas pela Caixa Econômica Federal. Essas medidas aumentaram os juros e o financiamento, o que presume-se ocasionar uma diminuição na demanda de imóveis de preços mais elevados, pois gerará uma elevação no preço final do imóvel. As mudanças podem ser observadas (Figura 4):

	SFH - ANTERIOR	SFH - NOVA TAXA	SFI - ANTERIOR	SFI - NOVA TAXA
<b>Taxa balcão (não clientes)</b>	9,15%	9,15%	9,20%	11%
<b>Relacionamento (cliente)</b>	8,75%	9%	9,10%	10,70%
<b>Relacionamento+ Salário (cliente com conta salário)</b>	8,25%	8,70%	9%	10,50%
<b>Servidor (relacionamento) (cliente com conta)</b>	8,60%	8,70%	9%	10,50%
<b>Servidor (Relacionamento+ Salário) (cliente com conta salário)</b>	8%	8,50%	8,80%	10,20%



Fonte: Caixa Econômica Federal  
Infográfico elaborado em 15/01/15

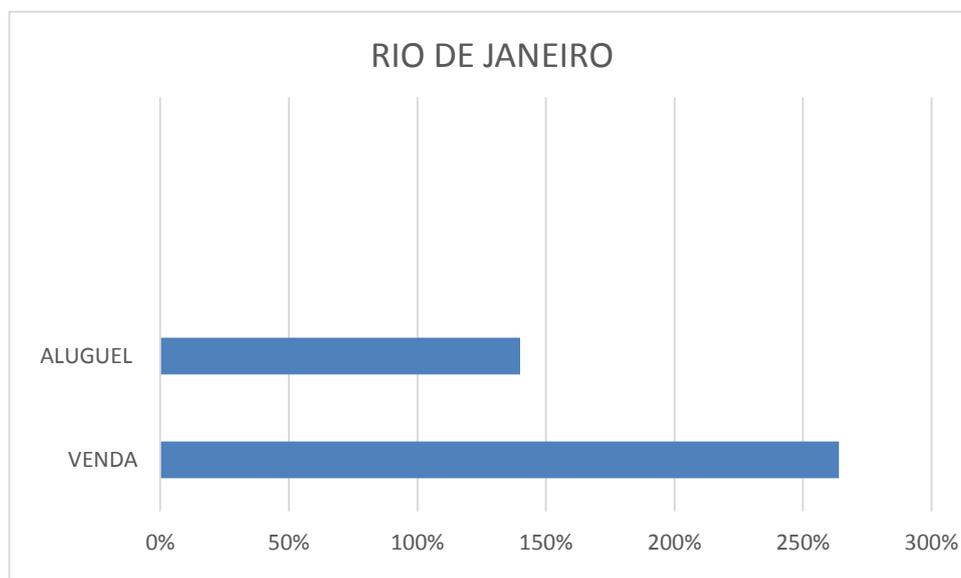
Figura 4-Novas taxas de juros da casa própria – Fonte: Caixa Econômica Federal

Esses dados mostram que as maiores variações recaíram sobre Sistema SFI

## 2.2 Valorização Imobiliária na cidade do Rio de Janeiro

Cada vez mais pessoas querem sair do aluguel e tem como sonho a casa própria. Com maiores incentivos para o mesmo, o aluguel se tornou cada vez menos interessante e, com isso, compreende-se que a valorização do aluguel não tenha acompanhado a valorização do imóvel para a venda. Está havendo cada vez mais demanda para a venda, por isso seu aumento foi bem maior se comparado com o aluguel. Na tabela abaixo foi contrastado a valorização do preço do metro quadrado para venda e para o aluguel de acordo com o Índice FIPE ZAP de Preços de Imóveis, que mostra a variação de preços de apartamentos até o nível de cidade. O ZAP Imóveis oferece estatísticas do mercado imobiliário para cada um dos bairros em que possui ofertas e para todos os tipos de imóveis (apartamentos, casas, imóveis comerciais etc.).

Contudo, o que pode ocasionar tão grande diferença na valorização, é que a valorização do aluguel demora um tempo maior para acontecer, pois deve aguardar a renovação dos contratos com os locatários, que obedecem a regras definidas em lei e não diretamente pelo mercado e a valorização da venda é imediata. Estudiosos sobre o mercado imobiliário afirmam que a tendência é a valorização do aluguel se equiparar ao da venda, pois um decorre do outro.



*Figura 5-Variação dos valores das ofertas de vendas e de aluguel desde janeiro de 2008 até Dezembro de 2014– Fonte: Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, Zap Imóveis/ Elaboração própria.*

Quando discriminamos pela quantidade dormitórios no Rio de Janeiro, a variação do índice foi diminuindo conforme os apartamentos tinham mais dormitórios. Imóveis de 1 dormitório tiveram um aumento de 289,1%, enquanto os de 4 ou mais quartos apenas de 221,3%, cerca de 50% a menos no mesmo período considerado (Figura 6). Uma das explicações possíveis para esta diferença é que os menores apartamentos são os mais procurados por turistas, sendo esse o contingente que mais cresceu no período e, como sabido, o aumento de demanda implica necessariamente em aumento de preço.

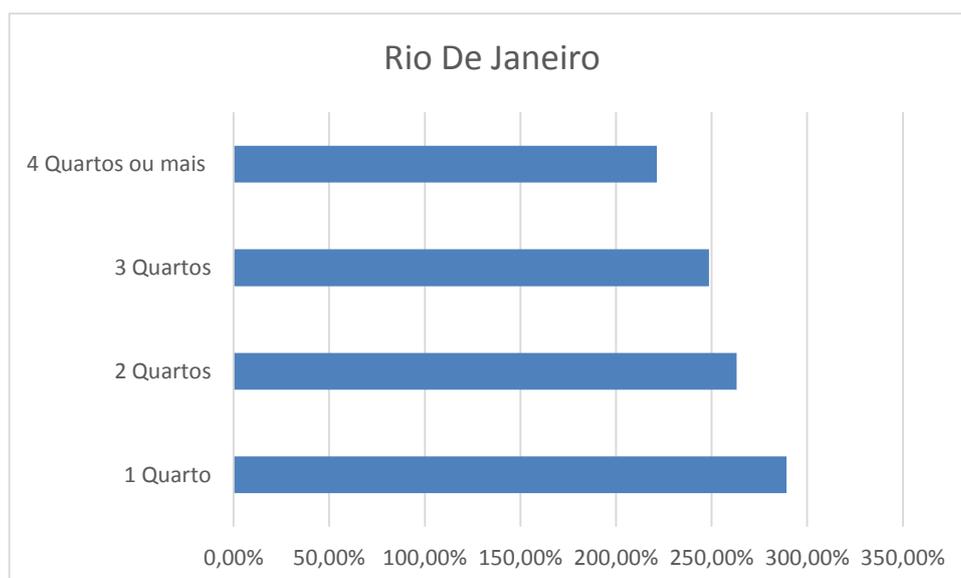


Figura 6-Variação do preço do m<sup>2</sup> da venda no Rio de Janeiro no período entre janeiro de 2008 a Dezembro de 2014 – Fonte: Zap imóveis, 2014/ Elaboração própria.

Tabela 3-Ranking da valorização do metro quadrado dos apartamentos a venda dos bairros desde janeiro de 2008 a dezembro de 2014 - Fonte: ZAP imóveis/ Elaboração própria).

Ranking	Bairro	Variação em Relação a janeiro de 2008 <sup>a</sup> (%)	Número de amostras	Preço do metro quadrado
1	Del Castilho	402,5	183	R\$ 5.683
2	São Cristovão	372,3	109	R\$ 6.194
3	Rio Comprido	342,9	363	R\$ 5.714
4	Santa Tereza	337,6	210	R\$ 7.686
5	Pilares	328,4	79	R\$ 4.687
6	Andaraí	327,3	289	R\$ 6.208
7	Glória	315,5	287	R\$ 10.294
8	Centro	309,1	834	R\$ 8.654
9	Riachuelo	296,4	173	R\$ 4.653
10	Vila Isabel	296,3	1.175	R\$ 6.234
11	Maracanã	292,9	475	R\$ 7.225
12	Grajaú	286,1	734	R\$ 6.164
13	Tijuca	281,4	5.620	R\$ 7.495

14	Lapa	278,8	122	R\$ 10.039
15	Engenho Novo	254,2	481	R\$ 4.218
16	Engenho de Dentro	246,1	437	R\$ 4.761
17	Catete	243,8	413	R\$ 11.010
18	Iraja	243,7	268	R\$ 4.340
19	Piedade	242	173	R\$ 4.159
20	Lins de Vasconcelos	237,5	272	R\$ 4.022
21	Humaitá	237,1	320	R\$ 12.661
22	Laranjeiras	236,7	1.089	R\$ 10.826
23	Botafogo	230,2	2.043	R\$ 11.939
24	Bonsucesso	228,1	121	R\$ 4.043
25	Vista Alegre	227,4	134	R\$ 4.598
26	Cachambi	227,1	702	R\$ 5.096
27	Curicica	226,3	207	R\$ 5.830
28	Jacarepagua	223,7	713	R\$ 6.459
29	Penha	222,9	181	R\$ 4.156
30	Copacabana	220,4	5.258	R\$ 11.654
31	Flamengo	212,1	1.755	R\$ 10.937
32	Madureira	202,9	151	R\$ 3.559
33	Olaria	202,7	193	R\$ 4.248
34	Jardim Guanabara	201,2	617	R\$ 6.360
35	Meier	201,1	1.258	R\$ 5.312
36	São Conrado	188,5	260	R\$ 11.741
37	Leme	182,0	319	R\$ 11.932
38	Barra da Tijuca	163,6	10.832	R\$ 9.789
39	Jardim Botânico	159,3	151	R\$ 13.151
40	Recreio dos Bandeirantes	134,0	5.800	R\$ 7.296
41	Campo Grande	130,5	485	R\$ 3.630
42	Lagoa	125,7	346	R\$ 12.571
43	Ipanema	103,5	568	R\$ 13.065
44	Leblon	74,1	101	R\$ 12.296

Podemos perceber pela tabela que as áreas que mais se valorizaram reúnem outros fatores de valorização além de megaventos. O incentivo à casa própria valorizou o subúrbio carioca. Ainda de acordo com a tabela, podemos observar que áreas que eram desvalorizadas por serem cercadas de favelas tiveram grande valorização com a implantação de Unidades de Polícia Pacificadora-UPPs, são casos de Santa Tereza, Rio Comprido e Tijuca.

Del Castilho foi o bairro que mais valorizou no período. O subúrbio carioca tem uma boa localização e com muitas opções de transporte, com comércio e lazer, aliado ao discurso da segurança, instaurado com as instalações das UPPs, mais as obras de infraestrutura por conta dos eventos que o Rio vem recebendo, o subúrbio vem sendo transformado, procurado e valorizado. Depois de tantos anos esquecido, as empresas imobiliárias “descobriram” os subúrbios, e em associação com a Prefeitura do Rio de Janeiro, resolveram investir por lá. Essa valorização do subúrbio contou com a atuação do poder público como facilitador deste processo, promovendo investimentos em infraestrutura e incentivos fiscais para propiciar o desenvolvimento das áreas de interesse do capital imobiliário.

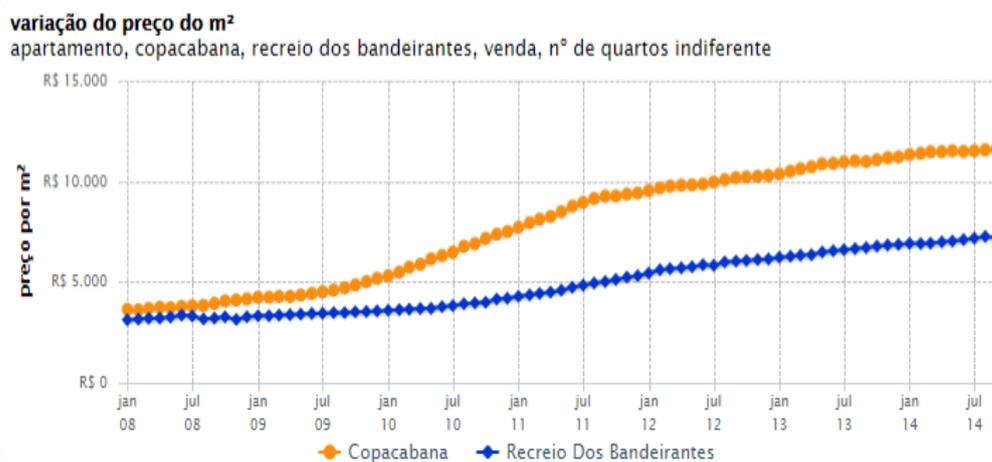
É claro que, uma valorização como a ocorrida em Del Castilho, como não tem o preço do solo semelhante ao do Leblon, demonstra para onde o capital imobiliário direciona seus investimentos. As empresas do ramo imobiliário têm como característica a busca por alta rentabilidade, o setor imobiliário pode sempre criar e atuar em novos locais, até porque conta com o suporte da Prefeitura, através de obras de infraestrutura urbana, benefícios fiscais, entre outros. Com isso fica ainda mais fácil o setor imobiliário se deslocar em busca de novos locais.

Para avaliar o grau de valorização de Copacabana, utilizei como referencial de comparação o exemplo do bairro do Recreio dos Bandeirantes, por consistir num bairro que obteve uma valorização de padrão “normal”. Neste esforço de comparação, adotei ainda como exemplo os bairros da Tijuca, Botafogo e Santa Teresa, que sofreram uma valorização extraordinária mediante a instalação de UPPs nas áreas de favelas do bairro. Vale lembrar que de acordo com os dados do IBGE de 2010, o bairro do Recreio dos Bandeirantes mais que dobrou sua população no período entre 2000-2010, com aumentos de 118% sendo que a taxa de crescimento da cidade foi de 7,9% na década.

O mercado cria um bairro para o lançamento imobiliário. O bairro do Recreio dos Bandeirantes é um exemplo de como o marketing e a criação de ofertas faz aumentar em muito o interesse da população. O bairro é muito demandado por famílias

de classe média que querem sair do aluguel, por mais que seja um bairro novo e distante do centro.

De acordo com a tabela FipeZap, no período compreendido entre janeiro de 2008 a julho de 2014, o bairro do Recreio dos Bandeirantes apresentou uma valorização do metro quadrado de 131,3%, antes o que valia R\$3,156 em média, hoje vale R\$7.212.



*Figura 7-Variação do preço do m<sup>2</sup> da venda em Copacabana e Recreio dos Bandeirantes no período entre janeiro de 2008 a Dezembro 2014– Fonte: Zap Imóveis, 2014*

Podemos perceber por meio da comparação entre o bairro do Recreio dos Bandeirantes e o de Copacabana que o preço do metro quadrado dos dois era semelhante em janeiro de 2008(figura 6). Com o passar do tempo, Copacabana foi cada vez se valorizando mais e a partir de 2010 com a instalação das Unidades De Polícia Pacificadoras (UPP Pavão-Pavãozinho e Cantagalo – Instalação: 23.12.2009 e a UPP Tabajaras e Cabritos – Instalação: 14.01.2010) esta variação dá um salto e foi aumentando ao longo do tempo. De acordo com a tabela Fipe-Zap o metro quadrado de Copacabana valorizou em 220,4%, antes valia em média R\$3.613 e hoje vale R\$11.654.

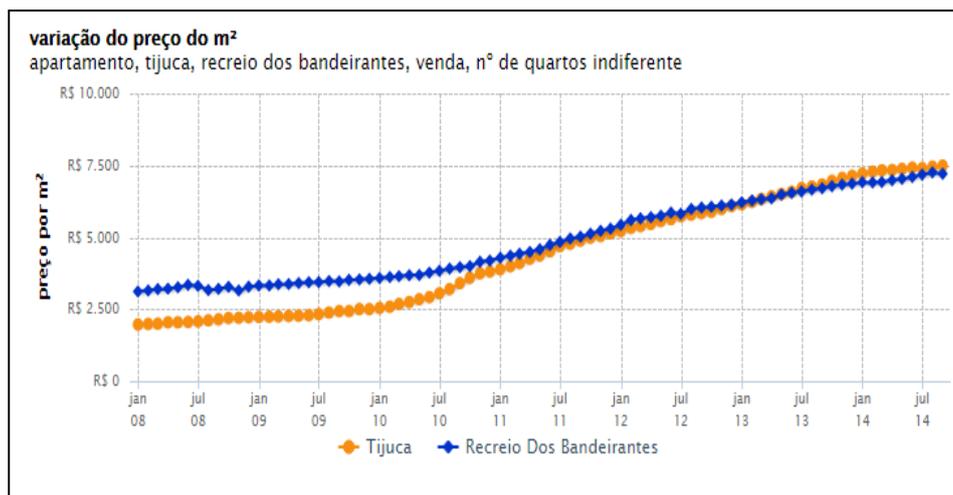


Figura 8-Variação do preço do m<sup>2</sup> da venda em Tijuca e Recreio dos Bandeirantes no período entre janeiro 2008 a Dezembro 2014 – Fonte: Zap Imóveis, 2014

O caso da Tijuca é ainda mais emblemático, pois é um bairro cercado de favelas. O seu metro quadrado em média era quase 30% mais barato do que o do Recreio dos Bandeirantes e com o passar dos anos, com as instalações das Unidades de Polícia Pacificadora nas favelas (UPP Morro do Turano – Instalação: 30.09.2010; UPP Morro do Salgueiro-Instalação: 17.09.2010; UPP Morro da Formiga-Instalação 01.07.2010; UPP Morro do Borel-Instalação 07.06.2010), o bairro valorizou-se muito. A figura 8 permite observar (Figura 8) que a maior valorização ocorre exatamente no período em que se dá a instalação das UPPs, em meados de setembro de 2010, em que ocorre a valorização mensal de 6,8% de acordo com a tabela FipeZap. Atualmente o metro quadrado desse bairro é mais caro do que do Recreio dos Bandeirantes. Durante o período a Tijuca valorizou em 281,4%, o seu metro quadrado médio antes valia R\$1985 e atualmente vale R\$7.495.

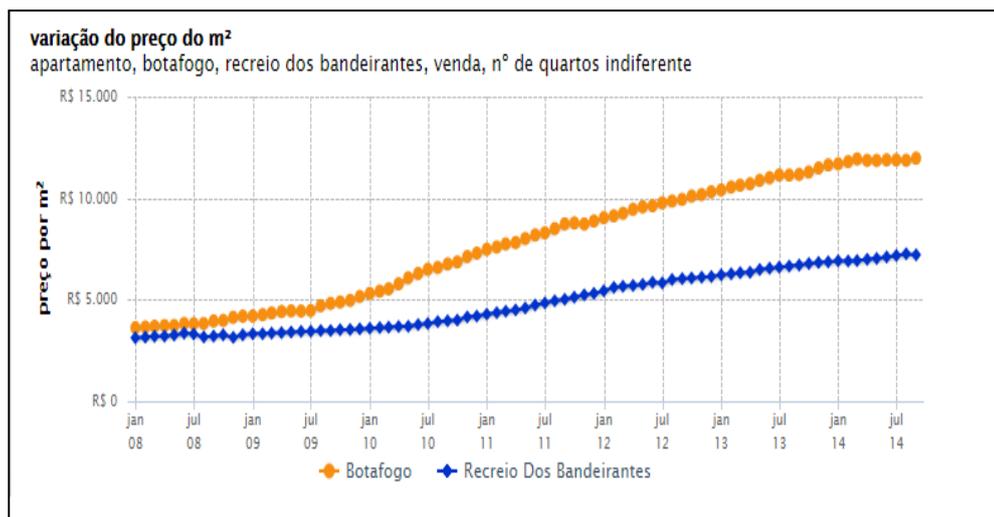


Figura 9-Variação do preço do m<sup>2</sup> de venda em Botafogo e Recreio dos Bandeirantes no período entre janeiro 2008 a Dezembro 2014 – Fonte: Zap Imóveis, 2014

O bairro de Botafogo teve a primeira Unidade De Polícia Pacificadora instalada em 28 de novembro de 2008 na favela Santa Marta. Ao longo do período teve uma valorização de 230,2%. O preço do seu metro quadrado valia em média R\$3.652 e atualmente vale R\$ 11.939. O caso de Botafogo é semelhante ao de Copacabana. Os dois tinham preços equivalentes e com o tempo obtiveram grande valorização. Se antes o preço do metro quadrado em Botafogo era bem semelhante com o do Recreio dos Bandeirantes, com o tempo se tornou muito mais valorizado, como mostra a Figura 10:

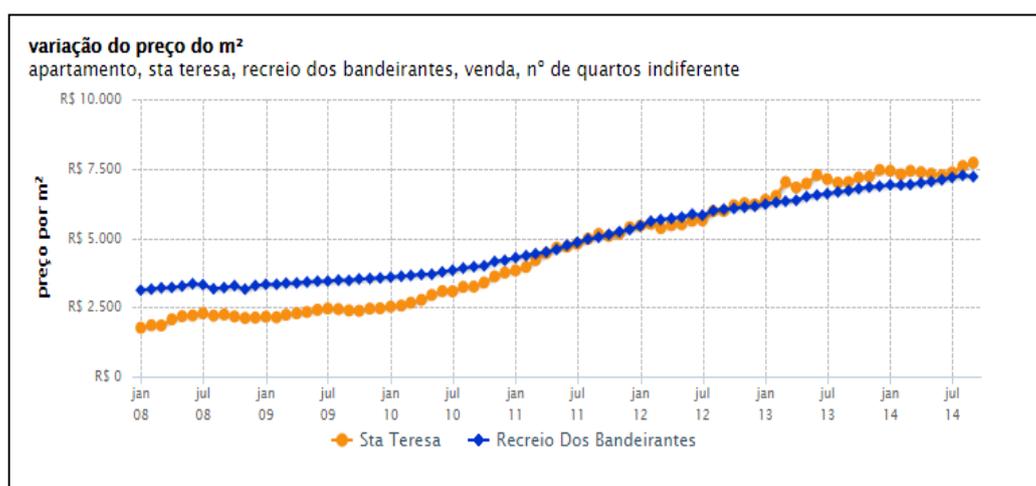


Figura 10-Variação do preço do m<sup>2</sup> da venda em Santa Teresa e Recreio dos Bandeirantes no período entre janeiro 2008 a Dezembro 2014 – Fonte: Zap Imóveis, 2014/ Elaboração própria.

Em 25.02.2011 ocorreu à instalação da Unidade de Policia Pacificadora no Morro dos Prazeres/ Escondidinho. Fica claro (FIGURA 9), que assim como a Tijuca o

metro quadrado de Santa Teresa era bem mais desvalorizado em relação ao do Recreio dos Bandeirantes, em torno de 40%. Somente após a instalação da UPP que ambos os bairros tiveram o seu preço do metro quadrado praticamente igual. Em janeiro de 2008 o metro quadrado médio do bairro de Santa Teresa valia R\$ 1850 e atualmente vale R\$ 7.686 o que representa uma valorização de 337,6%.

### ***2.2.1 Valorização no bairro de Copacabana***

No item que antecedeu foi realizada uma análise da valorização de diferentes bairros da cidade do Rio de Janeiro. Medir a valorização da comunidade dos Tabajaras/Cabritos é algo muito difícil, pois os dados referem-se aos ao bairro onde está situado. Isso obriga a que eu entre mais a fundo da dinâmica de valorização que ocorreu no bairro de Copacabana.

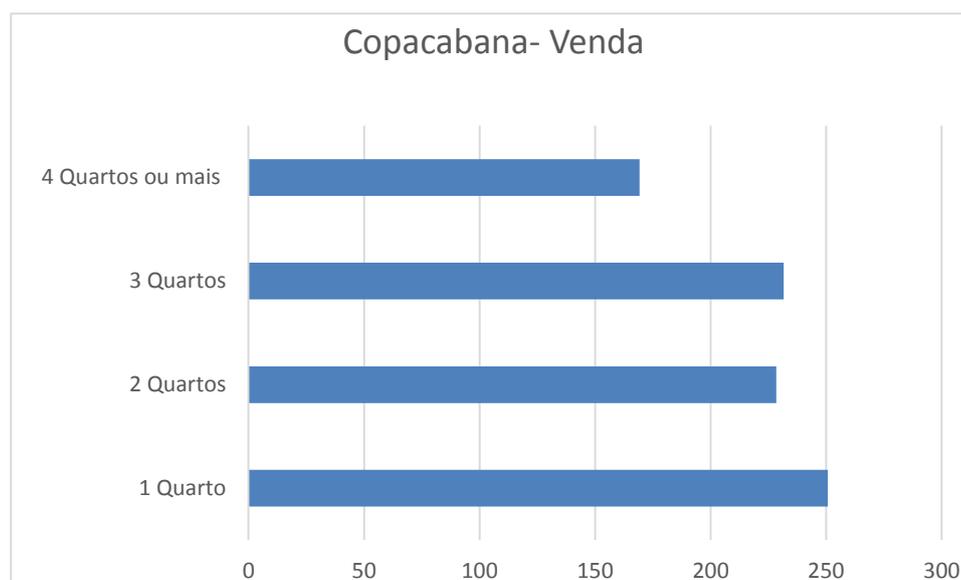


Figura 11-Variação do preço do m<sup>2</sup> do venda em Copacabana no período entre janeiro de 2008 a Dezembro de 2014 – Fonte: Zap Imóveis, 2014/ Elaboração própria.

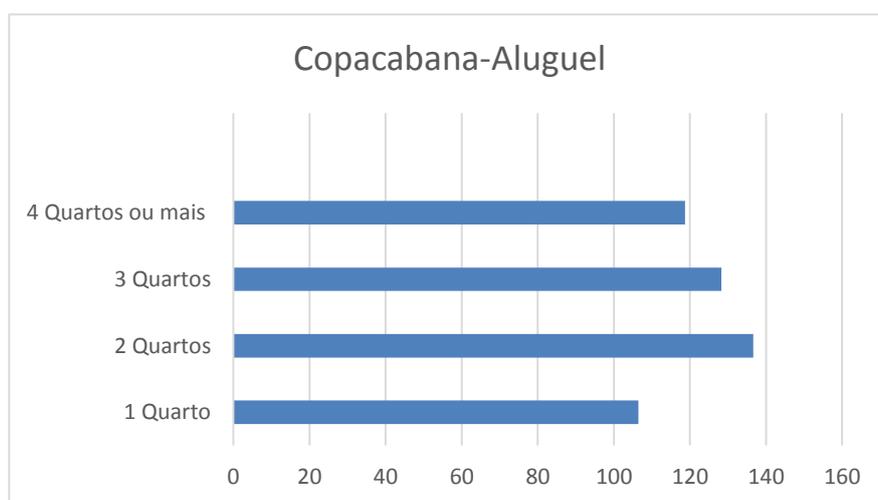
Quando comparada a valorização a partir da quantidade de dormitórios, nota-se que apartamento de apenas 1 quarto foram os mais valorizados no período em estudo, tendo seu metro quadrado se elevado em cerca de 250%, seguidos dos de 3 quartos, 2 quartos e 4 quartos, que variaram 231,6%, 228,4% e 169,2%, respectivamente desde janeiro de 2008 até Dezembro de 2014. Com esses dados podemos SUPOSTAMENTE afirmar que existe maior demanda de solteiros ou pessoas recém-casados sem filhos ou ainda por pessoas vindas de outro Estado/ País com o interesse de ficar em Copacabana.

Tabela 4-Valor do metro quadrado médio segmentado pelo número de quartos desde janeiro de 2008 a dezembro de 2014, das ofertas de aluguel - Fonte: Zap Imóveis/ Elaboração própria

<b>VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO EM REAIS - VENDAS</b>				
<b>COPACABANA - ZAP IMÓVEIS</b>				
Mês/Ano	1 Quarto	2 Quartos	3 Quartos	4 Quartos ou mais
Jan/08	3.740	3.651	3.431	3.853
dez/09	5.787	5.299	4.820	5.023
dez/10	8.761	7.497	7.112	6.697
dez/11	10.921	9.485	8.922	8.418
dez/12	11.940	10.460	9.801	9.444

dez/13	12.838	11.524	11.067	10.056
dez/14	13.045	12.287	11.458	10.376
Varição 2009-2014	250,7	228,4%	231,6%	169,2%

No bairro, a discriminação por tipologia do número de dormitórios mostra que os apartamentos para locação que mais se valorizaram desde janeiro de 2008 foram os de 2 dormitórios, com um aumento de aproximadamente 136,6%, seguido dos de 3, 4 e 1 dormitórios, como apresenta a Figura 12 a seguir:.



*Figura 12-Varição do preço do m<sup>2</sup> do aluguel em Copacabana no período entre janeiro de 2008 a dezembro de 2014 – Fonte: Zap Imóveis, 2014/ Elaboração própria.*

O cenário de valorização em relação ao aluguel em Copacabana foi praticamente inverso se comparado ao da venda. Para aluguel, apartamentos de apenas 1 dormitório foram os que menos valorizaram, os inquilinos estão preferindo morar em apartamentos maiores e até com possibilidade de dividir o aluguel do apartamento. A maior valorização foi de apartamentos com 2 dormitórios, o que nos remete, SUPOSTAMENTE, a que a maior demanda por esses imóveis são de famílias já constituídas e com pelo menos 1 filho.

## Capítulo 3

### *3.POLÍTICAS PÚBLICAS NAS FAVELAS DO RIO DE JANEIRO*

Para a realização desse capítulo foi necessária à leitura de diversos textos, servindo como referência principal o trabalho: "Habitação Social nas Metrôpoles Brasileiras: uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX", coordenado por Aduino Lucio Cardoso.

A política pública tem um efeito muito grande para a valorização do solo. Nesse item será feito um breve histórico das políticas públicas na cidade do Rio de Janeiro, até chegar nas mais recentes, enfatizando naquelas aplicadas na comunidade do Tabajaras/Cabritos.

As favelas são tidas como um grande problema na dinâmica da urbanização da cidade do Rio de Janeiro. Ao longo de quase um século, algumas iniciativas mereceram até elogio dos autores, mas maioria foi criticada. A primeira iniciativa do poder público ocorreu já nos anos 1920 e 1930, momento em que as favelas são consideradas “manchas” na paisagem urbana da cidade.

A partir de 1940, tem uma nova etapa na história das favelas cariocas que são marcadas por intervenções governamentais pontuais, desarticuladas, sendo a mais conhecida a proposta da criação dos denominados “parque proletários”. O projeto não teve continuidade e as moradias que seriam provisórias se tornaram definitivas e hoje é parte das favelas que a intervenção buscava erradicar.

Durante o governo de Carlos Lacerda nos anos 60, houve um projeto mais ambicioso que obteve financiamento de recursos do governo norteamericano e que acabou demolindo barracos e removendo famílias para dois novos conjuntos habitacionais, Vila Kennedy e Vila Aliança, construídos na Zona Oeste da cidade, área distante do centro e desprovida de infraestrutura e de transporte público.

Nos anos da ditadura militar, especialmente décadas de 60/70, com auxílio do governo federal, através do Banco Nacional da Habitação (BNH), a política habitacional foi responsável pelo maior programa de remoção ocorrido na América

Latina até então. Em fins dos anos 70, essa política habitacional de remoção em massa foi aos pouco sendo extinta.

No início da década de 1980, o BNH desenvolveu um programa de urbanização na favela da Maré, propondo a manutenção e melhorias na favela. O ano de 1982 foi um marco para a transformação nos rumos das políticas habitacionais na cidade. A ideia da política consistia em obras de infraestrutura nas comunidades, deixando a questão da moradia, enquanto construção de casas, por conta dos moradores. Também criava possibilidade para o transporte de lixo e passageiros aos que moravam em áreas altas das comunidades e, além disso, foram implantadas áreas sociais e de lazer nas favelas. As favelas do Cantagalo e Pavão-Pavãozinho se desenvolveram como projeto-piloto dessa política de urbanização de favela do então governo Leonel Brizola.

No contexto dessa política, os órgãos estaduais ligados à infraestrutura (luz e saneamento) criaram programas para intervenção nas favelas (programa Proface, da Companhia de Águas e Esgoto [Cedae]; programa ‘Uma luz na escuridão’, desenvolvida pela Light). A partir desse momento o poder público se viu responsável pela infraestrutura do local. No âmbito municipal, a partir de 1984, o Projeto Mutirão atuou em mais de 60 favelas e realizou pequenas obras de infraestrutura como pavimentação, construção de centros comunitários, creches e reflorestamento de encostas.

A política habitacional municipal durante as gestões 1993-1996(César Maia), 1997-2000(Luis Paulo Conde) e 2001-2004(César Maia) teve forte apelo por ações governamentais dirigidas aos mais pobres. Recusando-se a atuar no setor da provisão de novas oportunidades habitacional (oferta de lotes ou de unidade), essa política baseou-se nos seguintes programas: (- Cardoso, A.L., Araujo, R. L. A política de urbanização de favelas no município do Rio de Janeiro (pág. 284)).

- Programa Morar Legal - Regularização de Loteamentos: seu objetivo é à regularização urbanística e fundiária e gerar infraestrutura nos loteamentos irregulares de baixa renda.
- Programa Morar sem Risco: seu objetivo era dar moradias para famílias que se encontraram em áreas com risco de desabamentos e famílias sob viadutos.
- Programa Novas Alternativas: era destinado a reforma de cortiços e casarões com o objetivo de embelezar o centro do Rio De Janeiro,mas mantendo o aluguel do local baixo para que as famílias continuassem no local .

- Programa Morar Carioca: inicialmente era atribuído para funcionários municipais, por meio da cessão de cartas de crédito.
- Programa Favela-Bairro: O programa foi desenvolvido durante as três gestões e tinha como principal objetivo a urbanização das favelas cariocas.

Nos próximos subitens serão aprofundadas as políticas públicas mais recentes e que tem/tiveram atuação da comunidade Tabajaras/Cabritos.

### ***3.1 Favela-Bairro***

Durante a primeira gestão do César Maia (1993-1996), a secretária Municipal de Habitação adota uma nova política para substituir o Projeto Mutirão. Em 1994, foi lançado o programa Favela-Bairro, com objetivo de atribuir valores urbanísticos e recuperar áreas faveladas, por meio de obras de infraestrutura, que era sua prioridade, com a abertura de acessos e criação de uma via de circulação interna, realização de obras de saneamento e construção de equipamentos públicos como quadras esportivas, creches, praças, etc.

As áreas escolhidas eram as que poderiam apresentar resultados em curto prazo, sendo os critérios adotados:

- “Dimensão da favela entre 500 e 2.500 domicílios;
  - Déficit da infraestrutura (% de domicílios com serviços inadequados de água potável e esgotamento sanitário);
  - Carência socioeconômica (média dos fatores: % de chefes de família com rendimentos até um salário mínimo, % de domicílios cujos chefes são analfabetos, % de domicílios chefiados por mulheres e % de crianças de 0 a 4 anos);
  - Graus de facilidade de urbanização (existência de infraestrutura prévia, custo e complexidade para implantá-la); · dimensão estratégica (existência de programas complementares já planejados)” (- Cardoso, A.L., Araujo, R. L. A política de urbanização de favelas no município do Rio de Janeiro (pág. 288)).
- As favelas que acabaram sendo atendidas, não eram as mais carentes e sim as que já vinham sofrendo intervenção em programas anteriores.

O Favela-Bairro previa a implantação do Posto de Orientação Urbanística e Social (Pousou), que tinha como principal objetivo a fiscalização do uso do solo e a

comunicação com os órgãos públicos para a conservação das obras realizadas. Uma das ideias centrais do programa era a conscientização dos moradores da favela de forma que pudessem manter a infraestrutura instalada e, principalmente comunicar ao órgão a intenção de alterar ou realizar novas construções. A regularização urbanística do programa possibilitou aos moradores o “direito a endereço”, mas a regularização fundiária foi deixada em segundo plano durante o programa: apenas cinco favelas, das 111 contempladas estiveram em processo de titulação. Isso era justificado pela ênfase na realização das obras serem considerada mais importante do que a resolução da situação de instabilidade da titulação da terra.

No período 2001-2004, com liberação de mais US\$ 300 milhões do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e com o complemento municipal de US\$ 120 milhões, as intervenções aumentaram e não foi somente para aquelas de porte médio, agora “foram incluídas favelas menores-do programa Bairrinho (de 100 a 500 domicílios)- e maiores- do programa Grandes Favelas (de mais de 2.500 municípios)” (- Cardoso, A.L., Araujo, R. L. A política de urbanização de favelas no município do Rio de Janeiro (pág. 293)).

O Favela-Bairro até então é considerado o mais bem sucedido programa de urbanização de favelas na cidade do Rio de Janeiro, até porque dispôs de enormes recursos. Nas duas fases os recursos foram na ordem de R\$ 1,2 bilhões.

### ***3.2 Morar Carioca***

O programa nasceu em 2010 e tinha como objetivo nada menos que urbanizar todas as 815 favelas cariocas até o ano de 2020. O programa nasceu em um período em que a cidade recebe diversos recursos referentes aos megaeventos e os recursos destinados para o programa estariam na ordem de US\$ 8 bilhões até 2020. O programa tinha como objetivo, além da urbanização, a manutenção dos espaços públicos, controle do aumento das favelas, implantação dos Pousos e o reassentamento de moradores em áreas de risco. A ideia era atuar em todas as favelas da cidade.

Dentre os objetivos centrais do programa, nota-se a ausência de algo feito para o cidadão, o morador da favela e percebe-se que na verdade o programa é dirigido para a cidade, tentando diminuir os índices de pobreza e violência, além de melhorar locais próximos dos megaeventos. É notório que a Prefeitura quer reduzir o número de favelas e favelados. O programa vai à contramão do que é necessário para os cidadãos das

comunidades, “a igualdade de status é mais importante do que a igualdade de renda” (MARSHALL, 1967, 9.95).

Muitos dos projetos que são mencionados como obras do programa são bem anteriores a ele. O programa que pretendia solucionar um dos grandes problemas da cidade carioca é marcado pelo imprevisto. Não houve soluções efetivas, nem reduziu a pobreza e muito menos as carências da população, as soluções provisórias, improvisadas são recorrentes no programa.

### **3.3UPP**

Como foi visto no capítulo anterior, as Unidades de Polícia Pacificadoras (UPP) contribuíram para a grande valorização na cidade carioca. Nesse item entrarei mais no foco das UPPs como política pública.

Ela é, atualmente, a principal política de segurança pública do estado do Rio de Janeiro. No passado, existiram algumas políticas públicas semelhantes e devem até servido de inspiração como: o Destacamento de Policiamento Ostensivo (DPO), O Posto de Policiamento Comunitário (PPC) e o Grupamento de Policiamento em Áreas Especiais (GPAE).

A Secretaria de Segurança Pública do Estado do Rio de Janeiro, segundo o documento Planejamento e estratégia de implementação das UPP's, mostra que as Unidades de Polícia Pacificadora (UPPs), têm como objetivos acabar com a grande influência da criminalidade armada nas comunidades e assim devolver à população local tranquilidade para o exercício de cidadania, além de quebrar a imagem para a mídia de constante “guerra” no Estado do Rio de Janeiro. Ainda segundo a Secretaria de Segurança Pública do Estado do Rio de Janeiro não é seu objetivo de curto prazo acabar com o tráfico de droga e nem com a criminalidade, também não é solução para todas as comunidades e muito menos a solução para problemas sociais/econômicos das mesmas. Com o observado, portanto, as UPPs têm como principal objetivo o processo de retomada de áreas controladas por criminosos.

As UPPs retomaram áreas que eram completamente controladas por facções criminosas, que regiam maioria dos serviços na região (gás, água, luz), além de interferir nas relações imobiliárias e comerciais e, muitas vezes, nas relações entre moradores ou até mesmo dentro das famílias (conflito matrimonial, atrito entre moradores, etc.).

Diversas vezes a política pública de segurança carioca e as UPPs são tomadas como um modelo para todo o território regional, para distintos cenários de grandes taxas de criminalidade. As UPPs estão atualmente sendo o símbolo da retomada da esperança da população no poder público.

Até a criação das UPPs, as políticas de segurança pública eram escassas ou descontínuas. No Rio de Janeiro, mais do que enfrentar a criminalidade, a grande questão para os moradores da comunidade, é se a ocupação da UPP na favela será interrompida com o fim dos megaeventos. Outras políticas públicas por mais de duas décadas significaram experiências mal sucedidas e traumáticas para os moradores.

## **Capítulo 4**

### ***4.TABAJARAS***

A comunidade dos Tabajaras/Cabritos se encontra no bairro de Copacabana. Para entender as práticas e processos vividos na favela, é preciso um breve resumo da história do bairro.

#### ***4.1.A história***

Até o século XIX, o acesso à Copacabana era feito por duas ladeiras: a do Barroso, atual Ladeira dos Tabajaras, e a do Leme; ou através de um longo percurso que se originava na Lagoa Rodrigo de Freitas. O primeiro proprietário de quase todo o Bairro foi Alexandre Wagner, que adquiriu a partir de 1873, três chácaras - a do Boticário, a do Sobral e do Leme -, que iam da Ponta do Leme até a atual Siqueira Campos. A sua transformação em Bairro só se deu a partir de 1892, com a chegada dos bondes da Cia Ferro Carril Jardim Botânico e a abertura do Túnel Alaor Prata, o conhecido Túnel Velho, que liga Botafogo a Copacabana, próximo do Cemitério de São João Batista.

Em 1904 foram abertos os Túneis Engenheiro Coelho Cintra e Engenheiro Marques Porto, que ficaram conhecidos como Túnel Novo, mas a explosão de ocupação do Bairro ocorreu nos anos 30, embora o Copacabana Palace já existisse desde 1922. Copacabana, juntamente com Ipanema e Leblon formam os três bairros nobres da orla da Zona Sul, que tiveram sua infraestrutura estabelecida antes de serem ocupados. Esta ocupação, mais recentemente, se propagou para São Conrado e Barra da Tijuca, com o crescimento da cidade buscando novos espaços.

Copacabana é um bairro que pode ser visto como uma síntese da cidade do Rio de Janeiro, possui à beira-mar uma região mais nobre com prédios residenciais luxuosos, que vão diminuindo de importância à medida que se caminha para seu interior. Possui uma área mais periférica formada pelas Av. Princesa Isabel, Rua Prado Júnior e início da Barata Ribeiro, onde habita uma população de mais baixa renda em apartamentos conjugados, atendida por pequeno comércio e abriga ainda, as favelas Cabritos/Tabajaras. No entanto, possui edifícios requintados, principalmente na orla, na Avenida Atlântica, onde habita uma população de elevado poder aquisitivo (Marcílio).

Em se tratando de bairro com grandes contrastes, e com a enorme dificuldade de acesso a dados sobre a comunidade, a entrevista com moradores locais se fez necessária. A entrevista que mais acrescentou para o trabalho foi à realizada com o atual presidente da associação dos moradores, Danilo Ferreira, que foi também o primeiro presidente da associação dos moradores por eleição, isso em 1986.

Com as leituras de artigos e com a narração do presidente da associação dos moradores da comunidade, surgiu a síntese da história da comunidade a seguir.

A história do Morro dos Cabritos começa lá no final do império, quase em 1890, quando a família Peixoto doou seus terrenos para ex-escravos e para portugueses que haviam chegado ao Brasil, isso no alto do Morro da Saudade e do Morro dos Cabritos. A família imperial levava 24 horas no trajeto feito à carruagem da sua residência oficial, até a igrejinha de Copacabana, situada no forte de Copacabana no Posto 6. Assim, para encurtar esse caminho foi criado o “caminho do boi”, em 1855, e com ele nascia à ladeira do Barroso, atual Tabajaras e seu prolongamento, a Rua Siqueira Campos. José Martins Barroso, proprietário de terras em Copacabana, mandou construir uma estrada de meia rodagem, onde pudessem transitar carruagens e cavaleiros em direção à praia, ligação que começava na Rua Real Grandeza. Subindo a grotta entre os morros de São João e da Saudade, a trilha logo se transformou na primeira estrada de meia rodagem ligando os bairros de Copacabana e Botafogo, com isso a família imperial realizava o percurso na metade do tempo. Em homenagem ao seu fundador, o caminho passou a se chamar Ladeira do Barroso.

Apenas 62 anos mais tarde é que o nome Ladeira dos Tabajaras veio a ser adotado, como uma homenagem aos índios Tabajaras. Essa tribo veio do nordeste e habitou os morros de São João e da Saudade, ambos cortados pela Ladeira.



*Figura 13-Foto de 2013 com a delimitação da comunidade Tabajaras/Cabritos.Fonte: Sabren*

A comunidade foi ocupada, pela sua maioria, por ex-escravos e por portugueses, a partir dessa doação e, posteriormente, por indígenas tabajaras. Posteriormente na década de 50 e 60 começaram a chegar pessoas vindas do nordeste brasileiro (baianos, paraibanos, cearenses), assim iniciando uma ocupação um pouco mais numerosa.

Atualmente, a Ladeira dos Tabajaras começa na Rua Siqueira Campos, em frente à estação do metrô e sobe a comunidade beirando o morro de São João, desce para Botafogo a partir da quadra da Vila Rica e vai terminar lá embaixo, através de diversas curvas. A Rua Ladeira dos Tabajaras termina no número 1152 e faz encontro com a Rua Real grandeza 546, mais ou menos atrás da concessionária da Toyota, no local chamado mangueirinha. A Rua Euclides da Rocha que basicamente é a área conhecida como Cabritos, é uma homenagem ao tenente médico do Beribérico da marinha e tem o seu início a esquerda da quadra da Vila Rica e não tem saída. Termina no cantão que é próxima a escadaria da Santa Clara.

Segundo dados do Censo do IBGE de 2010, o Morro dos Cabritos é a área da comunidade que tem mais domicílios (885) do total de 1400, em segundo lugar está a Ladeira dos Tabajaras, que reúne (325) domicílios. Dos 1400 domicílios, 65% são próprios e 31% são alugados. A média de habitantes por domicílio na UPP Tabajaras/Cabritos é de 3,03 e a densidade demográfica 287 hab/ha, mas vale ressaltar que a Ladeira dos Tabajaras é uma área com densidade bem mais elevada do que a

média do local (396,2). A densidade na área da UPP é bem superior a do município do Rio de Janeiro(110,7).

O chamado Cantão, situado no final da Rua Euclides da Rocha, próximo à escadaria da Santa Clara, sempre foi tido como a área mais nobre da comunidade. Por ter sido criada por portugueses, a maioria das casas no início da rua sempre pagaram o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), tinham tudo registrado de forma correta. Adentrando na comunidade, a maioria das residências não pagava o IPTU, o que mudou recentemente, principalmente após a entrada da UPP na área.

Outra área valorizada é a Ladeira dos Tabajaras voltada para Copacabana, próxima de Rua Siqueira Campos, onde existem, atualmente, de acordo com a Zapimóveis, anúncios de apartamentos superiores a R\$1 milhão. Além dessas, há ainda outra área nobre mais acima do morro, na Rua Vitória-Régia, chamada de rua Nova, e que tem vista para a Lagoa. Em contrapartida, a área conhecida como ninho das cobras é a área menos agraciada da comunidade e onde as moradias tem menos valor agregado.



Figura 14-Foto de 2013 com a delimitação da comunidade Tabajaras/Cabritos e o nome dos principais pontos da comunidade.Fonte: Sabren

#### ***4.2. Ações realizadas na comunidade***

No final da década de 50 e início da década de 60 foi criado um serviço de transporte ainda hoje existente em toda a cidade do Rio de Janeiro, que são os ‘cabritinhos’, por isso o nome do morro. Eram carros chamados de veraneios e kombis, que faziam o transporte do morador para o alto da comunidade. A Comunidade sempre teve muito problema de infraestrutura e isso motivou a criação da associação, que no primeiro momento só atendia à área da Rua Euclides da Rocha. No ano de 1966 houve um grave acidente na comunidade: ocorreram dois desabamentos, um na Euclides da Rocha e outro no final da Ladeira dos Tabajaras, próxima à quadra do Vila Rica. No total foram 40 mortos em uma noite. Isso fez com que a comunidade se mobilizasse e procurasse melhorias para o local.

Houve melhorias durante o governo de Chagas Freitas (governador da Guanabara (1971 a 1975) e do Rio de Janeiro (1979 a 1983)), quando foi implantada uma rede interna de água na comunidade e uma lavanderia comunitária, além de um reservatório próximo do número 600, que é bem próximo do prédio da antiga Associação Pró-melhoramentos da Rua Euclides da Rocha.

Na década de 70, com a presença do padre Ítalo Coelho, a comunidade foi integrada como parte da pastoral de favelas do Vicariato Sul e assim começou a procura da mesma por melhorias junto com a igreja Santa Cruz de Copacabana.

Em 1982 foi criado um grupo de trabalho comunitário chamado GTC, e comissões temáticas para discutir os problemas inerentes à comunidade. Houve a formação de comissões de água, esgotos, saneamento, reflorestamento, saúde, educação. Estas comissões eram formadas a partir do trabalho comunitário e deram origem ao Estatuto de Moradores do Morro dos Cabritos, essa área abrange toda a Ladeira dos Tabajaras, a rua Euclides da Rocha, final das ruas Vitória-Régia e Real Grandeza e a Ladeira do Vila Rica. Em 1986 foi criada a atual associação, que engloba toda essa área e não somente a rua Euclides da rocha como a primeira se restringiu.

Uma das vitórias que a comunidade conquistou foi o projeto *Reynolds*, que foi idealizado em 1986 junto com a empresa de cigarros americana que produzia o cigarro Mustang. Por ser uma empresa americana, ela quis gastar parte de uma verba dos seus impostos em uma comunidade próxima às suas instalações, que era em Botafogo. Com isso a comunidade do Morro dos Cabritos foi agraciada com US\$ 300.000, realizando, a

partir daí, o primeiro grande trabalho de saneamento: foram colocadas 3 caixas d'água de fibra de vidro, 2 caixa d'água de concreto, foram colocados mais ou menos 5 mil metros de rede de esgoto e água, além de ajudar alguns moradores na compra de terrenos para a construção de casas. Ainda em 1986 foi implantado um projeto de reflorestamento da comunidade para evitar deslizamentos e plantadas 140 mil mudas de árvores, sendo que desde então não houve mais nenhum problema de desabamento. .

Em 1988, 320 famílias ocuparam a comunidade, no local chamado estradinha, que se situa em cima do cemitério São João Batista. O poder público municipal com isso teve que expulsar grande parte, mas implantou um projeto de moradia no local, onde foram construídas 62 moradias, das quais 43 destinadas a atender parte das famílias que haviam ocupado e, junto com a Prefeitura de Roberto Saturnino Braga (1986-1988) foram feitos os alicerces, as casas, redes de esgoto. Com uma doação da primeira dama, a comunidade conseguiu manter aquela área chamada estradinha.

De acordo com uma matéria vinculada em setembro de 2010 na página anovademocracia, havia 355 famílias no local, sendo que a maioria delas tiveram suas casas demolidas pela Prefeitura com a alegação de risco de desabamento com a proximidade da época de chuva. Segundo esse texto, em setembro de 2010, restavam no local apenas 83 famílias e um morador na época, impetrou uma ação na Defensoria Pública do Rio de Janeiro contra a Prefeitura para barrar as demolições. Atualmente não se sabe ao certo quantas famílias permaneceram no local.

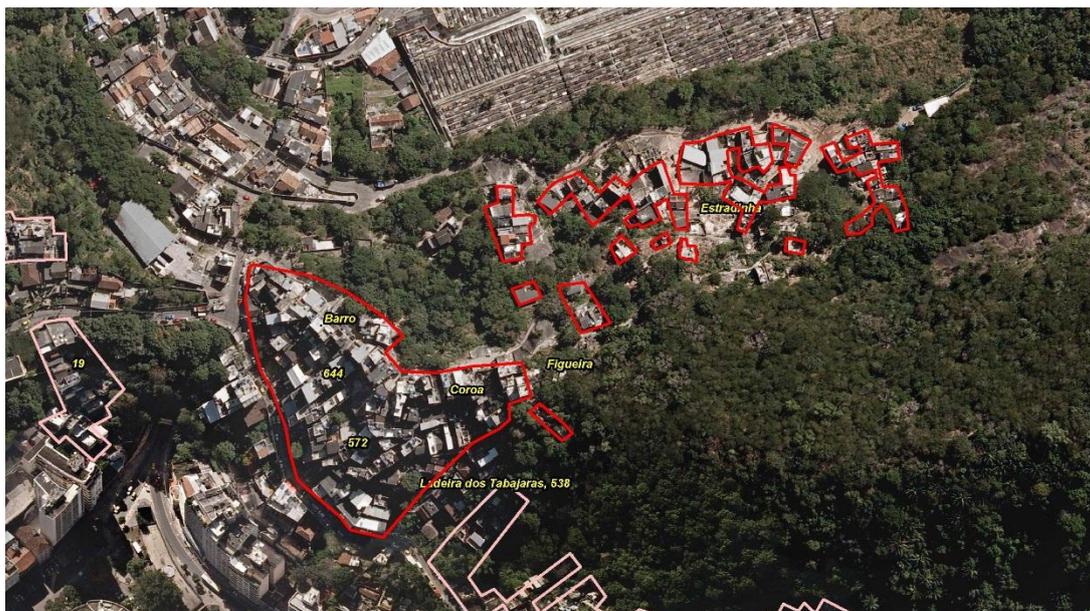


Figura 15-Foto de 2013 dando foco na área conhecida como estradinha. Fonte: Sabren

Ainda de acordo com o presidente da associação dos moradores, Danilo Ferreira, em 1996, durante o governo do prefeito Cesar Maia foi implantado o Programa Gari Comunitário, o Eletricista Comunitário e a CEDAE Comunitária. Na época, uma vereadora alegou inconstitucionalidade nos projetos, certamente por entender que a Prefeitura estava “passando” sua tarefa para os moradores, e com isso a comunidade perdeu os serviços.

Em 2000 foi implantado o projeto Favela-Bairro na comunidade, mas acabou por não atender toda a área da comunidade, sendo que a própria Prefeitura tem informações contraditórias sobre a área de abrangência da comunidade. Para eles existem várias favelas dentro de uma só comunidade. Eles fizeram várias divisões do local, que não agradaram à população, que entende existir uma só comunidade, um grande complexo, e não várias favelas dentro do mesmo local.

O Programa Morar Carioca construiu um prédio na comunidade, onde atualmente funciona Associação dos Moradores. Foi construído para ser um prédio de excelência em educação e cultura, acabou abandonado e atualmente está sob a administração da Firjan. Só existe a chamada ‘indústria do conhecimento’, que de acordo com o site da Firjan, é um espaço de multimeios instalado em centro urbano de baixa renda, que pretende oferecer acesso gratuito à informação em diferentes mídias, como livros, periódicos, gibis, CDs e DVDs, além de acesso à internet e inúmeras atividades de leitura, lazer e cidadania. Pelo Projeto Morar Carioca, deveriam ser criadas salas de aulas e diversos cursos, mas acabou que não foram implantados. A grande expectativa com o Morar Carioca, que ainda se encontra em curso, é que haja a regularização fundiária definitiva.

Em 2000, o Programa Favela-Bairro instalou em algumas comunidades o POUSO, mas a comunidade do Tabajaras/Cabritos não foi agraciada com ele. Se houvesse sido implantado e realizado da forma que deveria, é possível que não tivesse ocorrido esse crescimento desordenado na comunidade e assim evitada a situação que se encontra hoje o local. A Prefeitura, mais uma vez, não cumpriu o seu papel e a população sofre com isso. Nos anos 2000 foram criadas creches, mas em número insuficiente à demanda, foram construídos reservatórios, a rede de água e esgoto foi refeita, e a comunidade estava bem servida.

### **4.3. Comunidade Pós UPP**

Recentemente, foram publicados diversos trabalhos sobre a atuação das políticas de segurança pública nas favelas. O relato do presidente da associação de moradores e de moradores do local sobre problemas observados a partir da implementação da política pública da Unidade de Policia Pacificadoras – UPP. Além disso, estavam disponíveis para consulta diversas reportagens sobre a valorização do local e dos ônus que as UPPs causam.

O IBGE classifica favelas como: as áreas da cidade ocupadas por população de baixa renda, desorganização da ocupação e informalidade na ocupação do solo . O último dado oficial para a população do Tabajaras/Cabritos é o Censo do IBGE de 2010, que contabilizou ali somente 4.243 habitantes. O crescimento das edificações pós UPP é visível, mas só poderá ser dimensionado pelo próximo Censo, em 2020.

A chegada da UPP não trouxe os trabalhos sociais previstos no programa. O que aconteceu é que muitas pessoas vieram do “asfalto” para o morro e começaram a comprar terrenos e casas no intuito de alugar. Muitos moradores também começaram a aumentar as suas casas para além do gabarito extra-oficial da comunidade, que era de 3 andares, e hoje , há prédios de até 10 andares dentro da comunidade . Tudo com o intuito de busca de ganhos através da ocupação do solo, isto é, especulação imobiliária. O aluguel mais barato dentro da comunidade está em torno de 700 reais, sendo uma quitinete, mas há apartamentos variando entre 1500 e 2000 reais.

É difícil precisar, pois não existem dados, mas de acordo com o presidente da associação dos moradores da comunidade, a população cresceu no mínimo 50%. Para ele, atualmente existem 5700 domicílios e não apenas os 1400 de acordo com o IBGE. Se usarmos como padrão de uma família média, um casal com dois filhos terá uma população na comunidade acima de 20 mil, mas isso jogando para baixo, pois na maioria dos casos, os casais na comunidade tem mais de dois filhos. Infelizmente, a Prefeitura do Rio de Janeiro continua com dados antigos e desconstruídos, com isso a comunidade sofre, pois a verba, que é repassada em termos de obras, quase sempre referindo-se ao número de habitantes, é menor.

Com advento das Unidades de Policia Pacificadora - UPPs, a comunidade teve um crescimento desordenado e fez com que todo o trabalho de infraestrutura implantada pelo Favela-Bairro (ver pág. 30) hoje, se torne obsoleto. Espera-se que com o programa Morar Carioca renove-se toda a infraestrutura do local. De acordo com o presidente da

Associação dos Moradores, desde 1990, a população tenha aumentado em 50% (tendo aumento significativo depois da UPP). Segundo reportagem publicada na página do Vivafavela em 05 de junho de 2014, Daiane Almeida, representante de Relações Públicas da UPP Tabajaras/Cabritos, observou maior demanda por imóveis, tanto para aluguel quanto para venda. De acordo com ela, a própria UPP dali é muitas vezes procurada por pessoas que desejam residências ou espaço para comércio. “A UPP traz novos ares à comunidade, sobretudo desenvolvimento. O poder público, ciente de tais transformações, procura atuar em obras de infraestrutura”, afirma.

O poder público não adota nenhuma política específica para interferir ou coibir o crescimento da comunidade. A comunidade não sofreu nenhum processo de regularização fundiária, isso segundo a Secretaria Municipal de Habitação. Por estar em uma área cuja posse não é oficial, a comunidade não sofre fiscalização de novas construções. Assim, construções são realizadas em locais com função de uso coletivo, áreas de encostas e de proteção. Dessa maneira, construções são erguidas em espaços de uso coletivo, áreas de risco e proteção.

Em passeio pela comunidade, fica nítido que existem muitos caminhões com materiais de construções, além dos mesmos nas calçadas, evidenciando a expansão do local e a geração de lucro para lojas que vendem esses produtos. Há diversos relatos de moradores que tem mais de um imóvel na comunidade e continuam construindo imóveis ou “puxadinhos”. Com o aluguel dos imóveis é possível levar uma vida bastante confortável. Além do aluguel mais barato, para um bairro de classe média alto, como Copacabana, morar na favela é muito menos burocrático, até porque muitos contratos ainda são verbais e no máximo são realizados em cartórios.

A maioria dos moradores atualmente paga o IPTU, em grande maioria as propriedades são por posses pacíficas, ainda não pagam o imposto sobre a transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos, de competência municipal (ITBI), mas mesmo assim possuem contrato de compra e venda já há anos.

A chegada da UPP não foi acompanhada por trabalhos sociais. O primeiro serviço a ser regularizado após a implementação da UPP foi o de energia elétrica, segundo a Light, apenas 10% dos domicílios possuíam fornecimento legal de energia.

A instalação do chip para a regularização da energia elétrica na comunidade gerou grandes disputas e discussões. Esse chip tem sido a grande reclamação dos moradores e o maior gerador no aumento de custo da comunidade. Os moradores alegam que esse chip não afere o seu real gasto. Segundo Danilo Ferreira, existem

peças que antes pagavam cerca de R\$ 40,00 de luz e atualmente estão pagando 500 reais. A grande reivindicação é o rebaixamento do preço da energia elétrica junto a Light, pois consideram incondizente o preço que vem sendo cobrado em relação à renda da população.

A conta da Light é paga com o empenho dos moradores, pois caso não paguem, a o fornecimento de energia é cortado. A Light alega que sua intenção é tratar os moradores das favelas como um cliente normal. Essa questão é relatada por maioria dos moradores como o maior ônus advindo da inserção das UPPs, Além disso, também foi lembrado pelos entrevistados o aumento do custo dos aluguéis e a especulação imobiliária no local.

De acordo com o SEBRAE, existe um alto grau de informalidade nas favelas cariocas, cerca de 92%. O maior atrativo da formalização para os comerciantes é a obtenção de um CNPJ e com isso a possibilidade da realização de vendas através do uso de cartão de crédito. Apesar dos custos para a regularização de luz, água e a formalização dos empreendimentos, os comerciantes tiveram grandes vantagens com a instalação das Unidades de Polícia Pacificadora -UPPs, pois, a partir dessa implantação houve um maior número de pessoas transitando no local, tanto que foram criadas padarias, mercearias, depósitos de bebidas. Atualmente na comunidade possui diversos *hostels*, que atraem pessoas de diversas nacionalidades.

Outro grande problema apontado foi à mobilidade urbana, pois com o crescimento da favela houve muito material de construção chegando, caminhões de bebidas, aumento no número de automóveis. Isso torna ainda mais difícil se deslocar na comunidade. As calçadas viraram local de vaga de carros, pois não se tem local para estacionar e a Prefeitura não age para que isso acabe seja solucionado.

A quadra da Vila Rica, atualmente está fechada para obras, mas os últimos eventos na quadra não eram direcionados para o morador local. Esse perdeu o principal espaço de festas para pessoas de fora da comunidade. As festas custavam em torno de R\$60 a R\$80, algo fora da realidade do morador, havendo uma invasão de pessoas da classe média nos dias de evento, gerando uma mercantilização do espaço social na favela. Novamente, os comerciantes tiveram vantagens, os eventos atraíram muitas pessoas de fora da comunidade com um poder aquisitivo maior que gastavam algum dinheiro nos bares locais.

Com a atuação do Estado, houve a expansão de mercado e com isso gerou a melhora de serviços, surgiram mais oportunidade de fontes de renda e capacitação.

Contudo, só é beneficiado aquele que aproveita a oportunidade que surge, a grande maioria viverá na insegurança de não conseguir honrar seus compromissos e sofrendo como o constante medo de ficar sem luz ou até não conseguir se manter no local.

## Capítulo 5

### 5. CONCLUSÕES

O país vive um momento de muitas obras em um curto prazo de tempo em razão da realização dos megaeventos. Isso acarreta diversos problemas para a cidade, diversas obras serão definitivas para apenas alguns dias de competições. A partir do anúncio da Copa do Mundo e das Olimpíadas, a cidade teve uma valorização imobiliária superior a 250% e as obras que deveriam ser pensadas para os moradores acabaram sendo realizadas para o interesse dos promotores imobiliários e turistas. .

Para compreender as políticas públicas de urbanização atualmente realizadas, é necessário observar a dinâmica das políticas em que se inserem os Programas previstos. A ‘integração da favela’, que visa à integração dos moradores de favelas à cidade, em condições de igualdade e garantia do que se denomina ‘cidadania universal’, vem assumindo diferentes formas atualmente.

A maioria das políticas públicas são tratadas do ponto de vista físico-urbanístico e poucas destas visam à integração social. Mesmo os projetos sociais que são realizados, não possuem o mesmo grau de prioridade que os aspectos de infraestrutura. Assim torna ainda mais difícil a questão da integração social das populações faveladas.

A valorização imobiliária das favelas é basicamente decorrente de investimentos públicos, que terminam por ocasionar a chamada “expulsão branca”, a retirada de antigos moradores por novos, pela busca do ganho fácil, pela comercialização das moradias.

É consenso entre diversas autoridades policiais, líderes comunitários e ativistas dos direitos humanos que as ações sociais tem que ser realizadas assim como as ações policiais, mas o que se presenciou na comunidade foi que mais uma vez as ações sociais foram deixadas de lado e os efeitos da política de segurança resultaram na densificação e expulsão de parte da população moradora

Apesar de não haver números oficiais, é evidente que a comunidade cresceu. Problemas que haviam sido “solucionados”, como o acesso à saúde e ao saneamento, pioraram bastante com chegada de muitos moradores à comunidade após a criação da Unidade de Polícia Pacificadora e o iminente “fim” do tráfico no local. Outro ponto observado pelos moradores entrevistados é que houve a entrada de operadoras privadas

nas áreas de favela, resultando em uma melhoria nos serviços, mas comprometendo o orçamento do morador.

Foi verificado que existiram/existem diversas ações do governo para a comunidade Tabajaras/Cabritos, mas além da descontinuidade dos trabalhos, os gestores não se comunicam de forma a atender toda a área, algumas são muito agraciadas por melhorias e outras completamente descobertas por qualquer programa.

A UPP na comunidade Tabajaras/Cabritos é tida como um sucesso entre os moradores. Por mais que não tenha acabado com o tráfico do local, se tem uma noção de segurança, pois agora não são os traficantes que ditam a ordem na comunidade. Foi observado que partir da instalação da UPP a qualidade de vida do morador melhorou muito, pois não têm mais medo de transitar na comunidade. Com isso mais pessoas se interessaram pelo mesmo, a demanda cresceu e assim os preços também dispararam.

A principal preocupação dos moradores é o risco da chamada “remoção branca” imposta pela pressão do mercado. A comunidade do Tabajaras/Cabritos por sua localização é atraída por especuladores. Os aumentos dos custos do local, principalmente oriundos da conta de luz que não é diferenciada para o morador da favela, é um fator de grande pressão para a saída do mesmo.

Os moradores locais, em grande maioria, percebem que o policiamento viabilizou ações de cunho social e serviços públicos, assim como o interesse mercantil. Nem todos poderão arcar com o preço da paz. Aqueles que não conseguirem aproveitar as oportunidades que vem surgindo, não terão condições de manter o padrão de vida e podem até ter que sair da comunidade para localidades mais distantes. O processo de gentrificação na localidade só servirá para levar a pobreza do local para áreas mais afastadas da cidade do Rio de Janeiro, onde não se tem qualidade nos transportes públicos, escassez de hospitais e escolas, além de outros serviços públicos.

## Capítulo 6

### 6.REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

MARSHALL, Thomas H. Cidadania, classe social e status. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1967

Portal da transparência da Copa do Mundo de 2014. Disponível em: <<http://www.portaltransparencia.gov.br/copa2014/home.seam>>. Acesso em 07 de outubro de 2014.

Fundação Instituto de Administração, “Estudo de impactos socioeconômicos potenciais da realização dos jogos olímpicos na cidade do Rio de Janeiro em 2016”.. Disponível em: <<http://www.fea.usp.br/feaecon/econoteen/BGF%20-%20Candidatura%20Rio2016%20-%20FIA%20-%20Estudo%20de%20Impactos%20Socioecon%3%B4micos%20dos%20Jogos.pdf>>. Acesso em 07 de outubro de 2014.

Zap Imóveis “Estatísticas Zap”. Disponível em: <<http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap/>>. Acesso em 07 de outubro de 2014

Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Rio De Janeiro “Relatórios Mensais”. Disponível em: <[http://www.ademi.org.br/rubrique.php?id\\_rubrique=66](http://www.ademi.org.br/rubrique.php?id_rubrique=66)>. 2014. Acesso em 09 de outubro de 2014

Ernst & Young, “Impactos Socioeconômicos da Copa do Mundo 2014”, 2010. Disponível em: <[http://www.ey.com/BR/pt/Issues/Brasil\\_Sustentavel\\_-\\_Copa\\_2014](http://www.ey.com/BR/pt/Issues/Brasil_Sustentavel_-_Copa_2014)>. Acesso em 07 de outubro de 2014.

Federação das Indústrias do Estado do Rio de Janeiro, “Decisão Rio 2012-2014”, 2012. Disponível em: <<http://www.firjan.org.br/main.jsp?lumChannelId=402880811F24243A011F243843420638>>. Acesso em 07 de outubro de 2014.

Fundação Getúlio Vargas, 2013, “Seminário FGV sobre Cidadania e Segurança”. Disponível em: <<http://fgvnoticias.fgv.br/pt-br/noticia/seminario-da-fgv-analisa-cinco-anos-de-upp-no-rio-de-janeiro>>. Acesso em de 07 de outubro de 2014.

Tribunal de Contas da União, “O TCU e as Olimpíadas de 2016”. Disponível em: <<http://portal2.tcu.gov.br/portal/pls/portal/docs/2598267.PDF>>. Acesso em 07 de outubro de 2014.

Carolina Oliveira Monteiro.”Análise da valorização imobiliária na cidade do Rio de Janeiro : foco nos bairros de Copacabana, Ipanema e Leme”. Disponível em: <<http://monografias.poli.ufrj.br/monografias/monopoli10009258.pdf>>. Acesso em 06

de outubro de 2014.

Portal da Transparência, “Dossiê da candidatura do Rio de Janeiro nos Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016”. Disponível em:  
<<http://www.portaltransparencia.gov.br/rio2016/>>. Acesso em 07 de outubro de 2014.

Cidade Olímpica, Projetos. Disponível em: <<http://www.cidadeolimpica.com.br/>>. Acesso em de 07 de outubro de 2014.

Associação Brasileira das Entidades de Crédito e Poupança, “Dados históricos de financiamentos imobiliários”, 2013. Disponível em:  
<[http://www.abecip.org.br/m22.asp?cod\\_pagina=680&submenu=sim&cod\\_pai=430&cod\\_pai2=680](http://www.abecip.org.br/m22.asp?cod_pagina=680&submenu=sim&cod_pai=430&cod_pai2=680)>. Acesso em 11 de outubro de 2014

Veja, “Governo eleva para R\$ 750.000 teto do imóvel financiado pelo FGTS”, 2013. Disponível em: <<http://veja.abril.com.br/noticia/economia/governo-eleva-para-r-750000-teto-do-imovel-financiado-pelo-fgts>>. Acesso em 13 de outubro de 2014.

Caixa Econômica Federal, “Caixa reduz juros do crédito imobiliário em até 21%”, 2012. Disponível em:  
<[http://www1.caixa.gov.br/imprensa/noticias/asp/popup\\_box.asp?codigo=6911708](http://www1.caixa.gov.br/imprensa/noticias/asp/popup_box.asp?codigo=6911708)>. Acesso em 14 de janeiro de 2015.

Portal Brasil, Financiamento habitacional. Disponível em:  
<<http://www.brasil.gov.br/economia-e-emprego/2009/11/financiamento-habitacional>>. Acesso em 14 de outubro de 2014.

Governo do Rio de Janeiro, “Histórico das Unidades de Polícia Pacificadora”. Disponível em: <<http://www.upprj.com/index.php/historico>>. Acesso em 21 de outubro de 2014.

GLOBO, “Mapas das favelas e das UPPs do Rio de Janeiro”. Disponível em:  
<<http://oglobo.globo.com/infograficos/upps-favelas-rio/>>. Acesso em de 21 de outubro 2014.

Prefeitura do Rio de Janeiro, Valor Venal. Disponível em:  
<<http://www.rio.rj.gov.br/web/smf/exibeconteudo?id=143162>>. Acesso em 27 de Outubro de 2014.

PortalGEO. Disponível em:  
<[http://portalgeo.rio.rj.gov.br/estudoscariocas/download/2416\\_o%20feito%20da%20presen%C3%A7a%20governamental%20sobre%20a%20expans%C3%A3o%20das%20favelas%20o%20Rio.pdf](http://portalgeo.rio.rj.gov.br/estudoscariocas/download/2416_o%20feito%20da%20presen%C3%A7a%20governamental%20sobre%20a%20expans%C3%A3o%20das%20favelas%20o%20Rio.pdf)>. Acesso em 29 de Outubro de 2014

Bairros na Zona Oeste do Rio crescem até 150% em uma década, diz IBGE. Disponível em: <<http://g1.globo.com/brasil/noticia/2011/07/ibge-bairros-na-zona-oeste-do-rio-crescem-ate-150.html>> . Acesso em 04 de novembro de 2014

Marcílio. Disponível em: <<http://www.marcillio.com/rio/encopaca.html>>. Acesso em 11 de Novembro de 2014.

Web artigos “Processo De Urbanização Em Copacabana No Rio De Janeiro”. Disponível em :<<http://www.webartigos.com/artigos/processo-de-urbanizacao-em-copacabana-no-rio-de-janeiro/6895/#ixzz3JLwe7im3>> Acesso em 11 de Novembro de 2014.

Favela-Bairro. Disponível em : <[http://www0.rio.rj.gov.br/habitacao/favela\\_bairro.htm](http://www0.rio.rj.gov.br/habitacao/favela_bairro.htm)> Acesso em 11 de Novembro de 2014.

Prefeitura do Rio De Janeiro “Secretaria Municipal de Habitação-SMH”. Disponível em:<<http://www.rio.rj.gov.br/web/smh/exibeconteudo?article-id=1451251>> Acesso em 13 de Novembro de 2014.

Viva favela. Disponível em:<<http://www.vivafavela.com.br/reportagens/509-tabajaras-e-cabritos-ganham-moradores>> Acesso em 14 de Novembro de 2014.

Habitare Publicações "Habitação Social nas Metrôpoles Brasileiras: uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São paulo no final do século XX", coordenado por Aduato Lucio Cardoso,(pág 276-323)". Disponível em :<[http://www.habitare.org.br/pdf/publicacoes/arquivos/colecao7/livro\\_completo.pdf](http://www.habitare.org.br/pdf/publicacoes/arquivos/colecao7/livro_completo.pdf)>. Acesso em 09 de Dezembro de 2014

SciELO, "O mercado sobe o morro. Cidadania desce? Estudo sobre os efeitos da pacificação do Santa Marta". Disponível em :<<http://www.scielo.br/pdf/dados/v56n3/06.pdf>>. Acesso em 12 de Dezembro de 2014

Instituto de Economia da Ufrj Publicações “UPPs Social: ações sociais para a consolidação da pacificação”. Disponível em :<<http://www.ie.ufrj.br/datacenter/ie/pdfs/seminarios/pesquisa/texto3008.pdf>>. Acesso em 12 de Dezembro de 2014

Anovademocracia. Disponível em:< <http://www.anovademocracia.com.br/no-69-100111/3096-eduardo-paes-ataca-na-estradinha-1014>> Acesso em 14 de Dezembro de 2014

Sisgeenco Publicações “Morar carioca, a intenção e o gesto: limites do planejamento na gestão urbana contemporânea “. Disponível em:<<http://www.sisgeenco.com.br/sistema/urbfavelas/anais/ARQUIVOS/GT1-102-78-20140630193432.pdf>> Acesso em 15 de Dezembro de 2014

Biblioteca fgv “MARÍA VERÓNICA LAZO LAZO -AS POLÍTICAS PÚBLICAS

DE URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO PROCESSO DE INCLUSÃO SOCIAL: O PROAP RIO DE JANEIRO”. Disponível em: <[http://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/bitstream/handle/10438/3616/Dissertacao\\_Maria.pdf?sequence=1](http://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/bitstream/handle/10438/3616/Dissertacao_Maria.pdf?sequence=1)> Acesso em 15 de Dezembro de 2014

Prefeitura do Rio De Janeiro “Mapoteca”. Disponível em: <<http://www.rio.rj.gov.br/web/ipp/exibeconteudo?id=4477445>>. Acesso em 17 dezembro de 2014

Armazem de dados “Sabren- sistema de assentamentos de baixa renda ”. Disponível em: < <http://portalgeo.rio.rj.gov.br/sabren/index.html> > Acesso em 17 dezembro de 2014

Sebrae “Promover o desenvolvimento institucional e socioeconômico sustentável das áreas atendidas pelo programa de pacificação”. Disponível em: < <http://www.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/ufs/rj/institucional/Empreendedorismo-em-%C3%A1reas-pacificadas?codUf=20>> Acesso em 05 de janeiro de 2015

O Globo “Light já reduziu em 90% ‘gatos’ de energia em cinco comunidades com UPPs”. Disponível em: < <http://oglobo.globo.com/rio/light-ja-reduziu-em-90-gatos-de-energia-em-cinco-comunidades-com-upps-3555758>>. Acesso em 06 de janeiro de 2015

Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, Índice FipeZap. Disponível em: <<http://www.fipe.org.br/web/index.asp?aspx=/web/indices/FIPEZAP/index.aspx>>. Acesso em 11 de janeiro de 2015.

Armazem de dados “Estatísticas municipais” Disponível em: <[http://portalgeo.rio.rj.gov.br/estudoscariocas/download/2416\\_o%20efeito%20da%20presen%C3%A7a%20governamental%20sobre%20a%20expans%C3%A3o%20das%20favelas%20o%20Rio.pdf](http://portalgeo.rio.rj.gov.br/estudoscariocas/download/2416_o%20efeito%20da%20presen%C3%A7a%20governamental%20sobre%20a%20expans%C3%A3o%20das%20favelas%20o%20Rio.pdf)>. Acesso em 11 de janeiro de 2015.

O Globo “Segunda fase do Morar Carioca prioriza favelas perto de áreas olímpicas. Disponível em <<http://oglobo.globo.com/rio/segunda-fase-do-morar-carioca-prioriza-favelas-perto-de-areas-olimpicas-2831205>>. Acesso em 11 de janeiro de 2015.

Wikipedia “Lista de prefeitos da cidade do Rio De Janeiro”. Disponível em: <[http://pt.wikipedia.org/wiki/Lista\\_de\\_prefeitos\\_da\\_cidade\\_do\\_Rio\\_de\\_Janeiro](http://pt.wikipedia.org/wiki/Lista_de_prefeitos_da_cidade_do_Rio_de_Janeiro)>. Acesso em 15 de janeiro de 2015

Alta da taxa de juros da Caixa afetará setor imobiliário no AM, diz sindicato. Disponível em: <<http://g1.globo.com/am/amazonas/noticia/2015/01/alta-da-taxa-de-juros-da-caixa-afetara-setor-imobiliario-no-am-diz-sindicato.html>> Acesso em 21 de janeiro de 2015