

der Ballade
mit b-m'nd!

Mona: A

Mona Kleiner

18/11/09

*A
Kunstakademie*

**INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO**

**POLÍTICA HABITACIONAL NO RIO DE JANEIRO:
DEZ ANOS DE MORAR SEM RISCO
(1994 a 2004)**

**Rio de Janeiro
2004**

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
CENTRO DE CIÊNCIA JURÍDICA E ECONÔMICA
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL**

**POLÍTICA HABITACIONAL NO RIO DE JANEIRO:
DEZ ANOS DE MORAR SEM RISCO
(1994 a 2004)**

**Roberto Jansen das Mercês
Orientador professor Mauro Kleiman
Arquiteto. Doutor em Planejamento Urbano pela
Universidade de São Paulo - USP**

**Rio de Janeiro
2004**

*..... no menos ansioso de una justicia y de una claridad comunes
para todos los hombres.*

PABLO NERUDA

SUMÁRIO

Introdução	8
Capítulo 1 : Histórico da política habitacional	12
1.1 Integração Urbana	12
1.2 Desenvolvimento Social	15
1.3 Bases da política habitacional na cidade do Rio de Janeiro	17
1.4 Morar sem Risco	19
1.5 Implementação do programa	22
Capítulo 2 : Caracterização dos empreendimentos habitacionais	24
2.1 A Atuações do programa em viadutos e túneis	24
2.1.1 Viaduto Santo Cristo	
2.1.2 Viaduto Figueira de Melo	
2.1.3 Viaduto Coelho Neto	
2.1.4 Retiro saudoso	
2.1.5 Quadro de reassentamento de viadutos	
2.2. Bandeirante (Novo Horizonte)	28
2.2.1 Histórico do E H Bandeirante II	
2.3. Vila Pinheiros	33
2.3.1 Vila Pinheiros II	
2.4 Outros empreendimentos	39
2.5 Empreendimentos com parcelas mensais	39
Capítulo 3 : A questão fundiária	41
3.1 Área de Especial Interesse Social	41
3.2 A importância da regularização fundiária	42

Capítulo 4 : Fontes de recurso	47
4.1 Recursos da União	47
4.2 Recursos externos e próprios	50
Considerações Gerais	51
Referências Bibliográficas	53
Anexo	55
Anexo I: Quadro resumo de atividades; e dos recursos	
Anexo II: Gráfico comparativo das atividades; e dos recursos	
Anexo III: Quadro auxílio – bolsa aluguel	
Anexo IV: Quadro dos empreendimentos habitacionais	
Anexo V: Mapa com localização dos empreendimentos	
Anexo VI: Empreendimento habitacional Vila Pinheiros II (fachada e planta baixa)	
Anexo VII: Fotos	
Viaduto Noel Rosa (antes e depois)	
Viaduto Malvinas	
Rebouças	
Bandeirantes I	
Vila Pinheiro II	
Jardim Anil	
Andrômeda	

INTRODUÇÃO

O presente estudo trata especificamente de um momento na história da política habitacional no município do Rio de Janeiro, o Programa Morar Sem Risco desenvolvido no período de 1994 a 2004 (desde sua criação até atualmente) pela Secretaria Municipal de Habitação, órgão da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro.

É importante ressaltar que o Programa Morar Sem Risco, inserido dentro da política municipal de moradia volta-se para a população de baixa renda, cuja o alcance da remuneração mensal, em sua maioria, não ultrapassa aos três salários mínimos. Podemos aqui observar a única preocupação de maior importância dentro deste universo que a cidade conheceu durante o período assinalado.

Inicialmente as manifestações da crise da moradia é percebida nas primeiras décadas do século XIX – habitação popular assunto atual e problema muito antigo – na paisagem das cidades brasileiras, mais do que do déficit habitacional e a inadequação de domicílios, dão evidência que expressam a permanência da questão, mesmo com o esforço da Prefeitura aquém da efetiva dimensão do problema.

A questão habitacional atinge de forma aguda as camadas de baixa renda, e é ainda incipiente em enfrentar a base de sua explicação de natureza profundamente injusta, a desigualdade da formação social brasileira, a mais conhecida e reconhecida é a da renda, até outras menos aceitas, como a cor, a etnia e o gênero, mantém um contingente da população excluída, além de padrões mínimos de cidadania e com pouco alcance no resgate social.

A dinâmica da política habitacional nos momentos de inflexão, as relações de política praticada com o contexto do município, as características do Programa, os agentes envolvidos e os números do panorama sobre os efeitos no quadro de carências de moradia da população pobre, será a abordagem atendida neste trabalho. Contudo, o pequeno impacto no cenário de necessidades habitacionais acumuladas na cidade do Rio de Janeiro, com tendências para as classes mais favorecidas e distanciamento dos urgentes requerimentos sociais.

A cidade tem graves problemas para enfrentar no campo da habitação e da infra-estrutura urbana, a partir da ocupação pela população pobre das áreas ainda disponíveis, encostas, margens de rios, em cima de túneis, embaixo de pontes e viadutos, estabelecendo-se desde o início, relações de interdependência econômica, política e social.

Nos últimos dez anos, o período de estudo do presente trabalho, a administração municipal vem enfrentando o desafio de reverter o quadro de degradação dos espaços públicos da cidade. No que diz respeito às questões de moradia e habitação, o problema já vinha sendo observado mais detalhadamente desde a década de vinte, quando o Plano Agache foi desenvolvido, apesar das realizações não terem sido tão eficientes na solução do problema.

O prefeito Antônio Prado Júnior contrata, em 1927, o urbanista francês Donat Alfred Agache, dando início no país ao planejamento urbano. O urbanista é o responsável pela elaboração de um plano que objetivava “ordenar e embelezar a cidade segundo os critérios funcionais e de estratificação social do espaço” (ABREU, 1997:86).

O Plano foi o primeiro documento oficial a tratar da questão favela – um nova forma de habitação popular que proliferava na cidade –, entretanto com um olhar de um problema estético do Rio, ao qual só havia uma solução: a erradicação. Isso porque, a favela aproximava (em termos espaciais) classes sociais opostas (ricos e pobres), além de expor desigualdades e por em risco a manutenção da ordem social (ABREU, 1997:87 e 88).

O professor do Instituto de Urbanismo de Paris e secretário geral da Sociedade Francesa de Urbanismo, Alfred Agache, apresentava como solução para os problemas habitacionais, principalmente para as favelas, a elaboração de políticas setoriais específicas. Mesmo que o Plano levantasse questões fundamentais a respeito do espaço urbano da cidade, ele foi arquivado com a Revolução de 30 (ABREU, 1997:90).

Ainda assim, não sendo implementado da forma como foi concebido, verificamos que a cidade do Rio de Janeiro, encontra-se subdividida basicamente da maneira como foi pensada por Agache, ou seja, existe hoje, demarcadas no espaço urbano as áreas residenciais, o centro de negócios, o centro administrativo, o aeroporto, o autódromo, entre outros.

A questão da habitação no contexto social brasileiro, vem apresentando uma série de políticas setorizadas, com a finalidade de “sanar” essa problemática. As primeiras tentativas de resolução, iniciaram-se no governo populista de Vargas e tiveram prosseguimento, mas sem êxito.

Em, 1964, durante a ditadura militar, surge o Banco Nacional de Habitação – BNH – “criado com a competência de orientar, disciplinar e controlar o Sistema Financeiro da Habitação e promover a construção e a aquisição da casa própria, especialmente pelas classes de menor renda” (COVRE, 1995:48). Esse propósito não foi efetivamente consolidado

durante a sua execução, mas é considerado um marco histórico na trajetória das políticas habitacionais brasileiras.

Um outro problema relacionado ao “morar”, foi o surgimento e desenvolvimento de áreas favelizadas ocasionadas pelo êxodo rural e gerando um inchaço urbano (a partir da década de trinta) e que se constituíram como um problema social.

Mais especificamente no Rio de Janeiro, houve a criação de uma série de programas destinados a modificar esse quadro social; foram criados os parques proletários, conjuntos habitacionais e órgãos como a Companhia de Desenvolvimento de Comunidade – o Codesco –, a Cehab, o Chisam, além de programas como Promorar, Proface, Cada família um lote, Projeto Mutirão, entre outros.

Inicialmente foram articuladas políticas de remoção das favelas (a partir da década de 60), mas como essa atuação gerou animosidades, conflitos e reivindicações dos próprios moradores, o poder público reformulou seu objetivo e adotou então a política de urbanização das favelas (a partir da metade da década de setenta até nossos dias), cujo destaque atual refere-se ao Programa Favela-Bairro.

O quadro habitacional também possui uma outra nuance: a partir de meados de noventa, com a consolidação das políticas neoliberais, a ausência de políticas públicas e o corte nos gastos sociais, observa-se um contexto de acirramento da pobreza e consequente agudização do quadro de exclusão social, que atinge as grandes metrópoles e ocasiona inúmeras consequências econômicas e sociais.

Logo, verifica-se que “dentre a população de mais baixa renda do município, inclui-se uma parcela que (sobre) vive em condições de extrema pobreza, para a qual até mesmo o morar autoconstruído, do mercado informal, se torna inacessível. Restam então as calçadas, praças e viadutos, espaços da rua que vão sendo cada vez mais ocupados por aqueles que não tem onde morar” (RELATÓRIO IPLANRIO, 1988).

Essa é a população-alvo do programa Morar Sem Risco, além daqueles que se encontra em favelas situadas em área de risco, sendo a proposta principal deste programa a melhoria da qualidade de vida.

O estudo é sobre está proposta desenvolvida pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, através daquele programa. O Morar Sem Risco trata de reassentamento de famílias que ocupam áreas de risco e/ou públicas, para locais que disponham de saneamento básico, energia, água e regularização fundiária.

A monografia estrutura-se em quatro partes e aporta um processo que continua vivo e em pleno curso através dos empreendimentos habitacionais realizados até o presente ano. O primeiro capítulo tem como objetivo historiar inicialmente a origem e como surgiu dentro do seu desenvolvimento histórico geral, que visa situar as raízes procedentes no tempo e no espaço do serviço público dentro do quadro institucional e de um contexto político, econômico e social.

É pautado ainda em toda a elaboração da metodologia do programa de prever medidas corretivas e preventivas naqueles espaços de risco e o seu desdobramento em atenção a influência provocada para a cidade como um todo. É ressaltado também o objetivo do programa de acompanhamento social até a promoção da cidadania, acudindo assim o acesso à cidade formal e a elevação dos padrões de dignidade desta população desfavorecida dos serviços públicos.

No segundo capítulo apresenta-se uma descrição detalhada de exemplos das realizações habitacionais, com suas modalidades, critérios e, acima de tudo, suas experiências como composição social que vem a ser a consequência natural do rumo que os acontecimentos tomaram. Ou seja, a ação desenvolvida pelos diversos atores sociais ao longo de percurso de reassentamento dos empreendimentos habitacionais e o seu desdobramento posterior.

Para o terceiro capítulo discorremos sobre as tendências das áreas de especial interesse social (AEIS) uma vez consolidadas suas ocupações como ocorre a sua titulariedade – direito de concessão de permanência real de uso – notadamente no nível de regularização fundiária e da titulação de reassentamentos populares.

No quarto capítulo desenvolvemos as colocações feitas sobre a concepção das operações deste órgão municipal, através da Gerência de Programa Morar Sem Risco, a participação dos técnicos responsáveis, as fontes de recursos, as parcerias institucionais e privadas, a inserção dos moradores, trazendo a tona as práticas e distorções que o programa gerou nos últimos dez anos.

Como fecho do trabalho apresentamos as considerações gerais: perspectivas presentes e eventuais envolvimentos futuros, e qual dentro de toda dinâmica do desenvolvimento urbano adentra nos ensinamentos do planejamento e uso do solo urbano, tendo em vista os elementos acima apontados.

CAPÍTULO 1: Histórico da política municipal para a habitação popular

1.1 Integração urbana

As várias ações governamentais, no Rio de Janeiro, voltadas para a melhoria de vida das populações de baixa renda como ponto de partida mais recente o final dos anos setenta. A partir desta década, inúmeras famílias em processo acelerado de pauperização começaram a ocupar as encostas dos morros da cidade do Rio de Janeiro fugindo dos altos aluguéis e em busca de novas modalidades de moradia.

Nos anos seguintes, a especulação imobiliária chega às favelas impedindo a muitos esta alternativa, levando-as a moradias em áreas altamente degradadas e de risco como viadutos, beiras de rios, encostas com risco iminente de desabamento e logradouros públicos. Ainda hoje , existem na no município do Rio de Janeiro milhares de famílias ocupando estas áreas.

As ocupações em áreas de risco caracterizam-se por condições de vida abaixo dos padrões mínimos. Fatores sócio-econômicos e culturais empurram as populações pobres para espaços totalmente degradados, sem qualquer infra-estrutura, onde a precariedade das moradias e a agressão ao meio ambiente formam um quadro dramático de miséria absoluta.

Fruto de vários fatores, mas principalmente do acirramento da pobreza, o número de favelas saltou de 372, em 1983, para 623, uma década depois, num crescimento seis vezes maior que o da população do município do Rio de Janeiro. Foi neste contingente, que o número de famílias em áreas de risco, foi estimado em sete mil, sobrevivendo em 324 áreas em situação de risco, incluindo dezesseis viadutos.

Diante da inviabilidade de soluções cabíveis para a permanência das moradias nos locais citados acima e a falta de recursos próprios da população envolvida, criou-se o Programa Morar Sem Risco que visa atender a estas populações, reassentando-as em locais seguros, preferencialmente próximos aos já ocupados, a partir de uma ação conjunta entre Prefeitura e moradores.

Vale lembrar como amadureceu este processo de oferecer a população alternativas para a solução de seu problema habitacional em função da situação de risco em que se encontra, proporcionando condições mais seguras de habitação, buscando assim a melhoria da qualidade de vida.

O editorial do Informe JB nos idos oitenta com o título *Integração* opinou:

Um ponto positivo na gestão do Sr Israel Klabin na Prefeitura do Rio de Janeiro foi a criação da Secretaria do Desenvolvimento Social, cuja atuação nas favelas cariocas desenvolveu-se no sentido da urbanização e legalização da terra, através da ação integrada de vários órgãos do Serviço Público, com intensa participação das populações faveladas.

Tal política trazia de inédito a formação no favelado de consciência nova: a do direito fundamental que o favelado tem, como qualquer munícipe, produtor de riqueza do país, aos serviços públicos prestados aos bairros da cidade. Até então o favelado empregava seus escassos recursos, e suas horas de lazer no trabalho em mutirão – tão enaltecido pelos que não percebem a injustiça que representa – sem considerar-se merecedor da atenção pública.

□ □ □

Desde seus primeiros dias, a Secretaria de Desenvolvimento Social foi procurada de forma cada vez mais intensa por representantes das comunidades faveladas, a princípio arredios, tímidos, assustados, pedindo desculpas pelo incômodo, como se atendê-los fosse um favor, e não um dever do Estado. Mas gradativamente sentiram-se mais confiantes, estimulados pela receptividade que encontraram e o empenho em oferecer soluções para os problemas, sem exigir nada em troca.

Nem sempre as verbas foram suficientes para atender as necessidades básicas de mais de um milhão de pessoas. Mas estabeleceram-se as fundações de um trabalho de resgate da dignidade da população favelada. Não mais marginalizada, ou inimiga, mas sim integrada na cidade.

□ □ □

Com a mudança da administração na Prefeitura, líderes das comunidades dos morros já demonstraram inquietação sobre o que poderá acontecer. Ontem, na Rocinha, apareceu uma faixa: “Com a queda do Prefeito, o pacote é outro: urbanização ou remoção?” Ou na visão mais sutil de um morador do Vidigal:

- *Em pouco tempo favelado voltará a receber bica d’água como presente, antes do dia da eleição.*

□ □ □

Os favelados dispensam presentes ou benesses distribuídos por políticos em troca de votos. Precisam, sim, desta política integrada de amplo sentido social, que reconhece

neles cidadãos como todos os outros, com os mesmos deveres e os mesmos direitos. Como o direito de ter em casa, luz, água e esgotos. De ter escolas para os filhos, assistência sanitária e um mínimo de segurança nas ruas.

Este processo de integração urbana beneficiará toda a cidade.

E não deve ser interrompido, por força de interesses eleitoreiros.

Concluiu o comentarista Cícero Sandroni, em 25 de maio de 1980, página seis, na permanente coluna do primeiro caderno do Jornal Brasil.

Integrar a cidade em si mesma. Essa imagem expressa o esforço da atual política de habitação da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, instituída em 1993.

Integração significa, inicialmente, levar à cidade informal os mesmos elementos urbanos que existem na cidade formal: infra-estrutura e serviços públicos de saúde, educação, limpeza e segurança. O desafio consiste, portanto, em romper as barreiras que isolam certas áreas e construir “leitos” de circulação. Assim, áreas como as favelas, que permaneciam, literalmente, fora do mapa, e os loteamentos, muito deles clandestinos, encontram-se, hoje, em pleno processo de integração urbanística, através de diversos programas coordenados pela Secretaria Municipal de Habitação.

Outro princípio orientador diz respeito ao reconhecimento das multiplicidades espaciais, urbanísticas e culturais do Rio de Janeiro, considerando-o uma cidade que não está limitada a um modelo urbanístico único. O Rio, ao contrário de muitas outras cidades, possui uma morfologia urbana bastante diversificada: bairros e favelas (que também não são uniformes). A própria conformação topográfica ajuda nesta heterogeneidade.

1.2 Desenvolvimento social

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social (SMDS) foi criada, em 1979, com o objetivo de atuar na promoção do bem-estar social “com vistas a eliminar ou reduzir os desequilíbrios sociais existentes” (Lei Municipal nº 110, de 23/08/1979).

Para operacionalização de suas atividades, a SMDS foi dotada de uma estrutura interna formada por órgãos de direção superior, órgãos de apoio administrativo e três coordenações – Desenvolvimento Comunitário, Bem Estar Social – que deram origem ao Programa de Educação Comunitária e ao Projeto Mutirão Remunerado, respectivamente – e Regiões Administrativas.

Também para dar suporte econômico e financeiro às suas atividades, foi vinculado a Secretaria o Fundo Municipal de Desenvolvimento Social – Fundo Rio –, entidade com personalidade jurídica de natureza autárquica.

A criação da SMDS ocorreu numa época em que tomava impulso o processo de redemocratização da sociedade brasileira. Diversos setores sociais, particularmente nas grandes cidades como o Rio de Janeiro, voltaram a se organizar e reivindicar maior participação nos frutos do desenvolvimento econômico.

Pode-se concluir que a criação daquela Secretaria surge do processo de redemocratização e da necessidade do poder público carioca de fazer face ao crescimento das reivindicações dos setores mais desfavorecidos da sociedade.

Nos seus primeiros catorze anos de existência teve dez secretários de diferentes linhas políticas. Essas inúmeras mudanças implicaram mudanças políticas e dos métodos de trabalho, assim como substituições dos responsáveis pelas direções intermediárias. Contudo, como a Secretaria possuía grande potencial eleitoral, uma vez que atende a necessidade básica de um setor carente e numeroso da população total do Município (27%), assumia por vezes uma orientação político-partidária.

Também durante este período, o acúmulo dos mais variados programas e projetos em áreas distintas – educação, saúde, saneamento básico, geração de renda, reflorestamento, entre outras – gerou críticas feitas às ações da Secretaria. Ela estaria servindo para consolidar uma situação de injustiça social, na medida em que implicavam um tratamento discriminado às populações de baixa renda.

Esta crítica quanto à qualidade dos serviços que presta e ao seu papel na administração pública municipal. Era tida como uma Secretaria dos Pobres que incorporava várias mini secretarias para atender a população desfavorecida naquelas diversas áreas. A crítica faz sentido quando se leva em consideração que o modelo econômico adotado no Brasil foi altamente concentrador de rendas e que a prestação de serviços públicos em geral atingiu apenas parcelas reduzidas da população.

Apesar deste quadro ela representou um primeiro esforço no sentido de levar os serviços públicos a essa parte da população, o que por si só já representava uma mudança na orientação da administração pública.

Caso houvesse a opção de não criar um órgão como a SMDS, muito provavelmente a carência de serviços públicos por parte das comunidades de baixa renda do Rio de Janeiro teria se agravado, e não teria ocorrido a inegável melhora que se verificou. E sem dúvida este tipo de trabalho continuará sendo necessário enquanto perdurarem as enormes disparidades sociais econômicas que se verificam no país.

A maior prova disto foi a iniciativa desta Secretaria gerar o desdobramento de duas outras Secretarias: a do Meio Ambiente e a da Habitação. A que era uma virou três.

Estas iniciativas, ganharam impulso com o Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro, de 1992, instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana e que estabeleceu parâmetro que fundamentam a ação do Poder Público.

1.3 Bases da política habitacional da cidade do Rio de Janeiro

A política habitacional do município do Rio de Janeiro se estrutura na compreensão que a moradia é um direito do cidadão; a habitação não é só a casa, mas integração à estrutura urbana (infra-estrutura sanitária, transporte, equipamento de educação, saúde e lazer); e compete basicamente à coletividade prover a estrutura urbana.

Visa portanto, compatibilizar o direito individual com as possibilidades coletiva, na construção de uma cidade melhor.

O Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro, cuja elaboração é fruto de um amplo debate que extrapola os órgãos da administração municipal, mobilizando diversos setores da sociedade, torna-se a partir de 1992, ano de sua promulgação, o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana. Ali estariam estabelecidos os parâmetros norteadores da ação do poder público em diferentes campos, inclusive no tocante à questão da moradia, onde a recomendação central assentava-se no reconhecimento da favela e na busca de integração desses aglomerados aos bairros cariocas, com a participação de seus moradores no processo de urbanização.

A política habitacional tem seus objetivos estabelecidos no Plano Diretor Decenal da Cidade (cap. II – artigo 138):

- I. utilização racional do espaço através do controle institucional do solo urbano, reprimindo a ação especulativa sobre a terra e simplificando as exigências urbanísticas para garantir à população o acesso à moradia com infra-estrutura sanitária, transporte e equipamento de educação, saúde e lazer;
- II. relocalização prioritária das populações assentadas em áreas de risco, com sua recuperação e utilização imediata e adequada;
- III. urbanização e regularização fundiária de favelas e loteamentos de baixa renda;
- IV. implantação de lotes urbanizados e moradias populares;
- V. geração de recursos para o financiamento dos programas definidos no artigo 146, dirigidos à redução do déficit habitacional em melhorias da infra-estrutura urbana, com prioridades para a população de baixa renda

Para alcançar esses objetivos, serão observados os seguintes procedimentos básicos:

- Os investimentos públicos devem direcionar-se àquelas ações próprias da coletividade: infra-estrutura e ambiência urbana;
- Os investimentos públicos em unidade habitacionais devem se dar quando necessários à melhora da ambiência urbana, da infra-estrutura, ou para enfrentar situações de risco;
- Oferecimento de condições para construir em terra infraestruturada.

A política habitacional incentivará ocupação dos vazios urbanos infraestruturada, a construção de moradias populares distribuídas pelo tecido urbano existente, a construção de pequenos e médios grupos de habitação, a convivência entre usos compatíveis, em especial o uso residencial e comercial ou industrial não poluente.

Ela desestimulará a expansão da mancha urbana para uso residencial em áreas que exigem novas infra-estruturas, a construção de conjuntos residenciais nas fraldas do tecido urbano, a construção de grandes conjuntos residenciais, que com dificuldades se integram ao tecido social e demandam recursos concentrados, a segregação espacial de usos e a restrição ao uso residencial.

Como a questão habitacional, no caso do Rio de Janeiro, é de expressão metropolitana, sugerindo políticas municipais coordenadas. Foi implementada da seguinte forma através dos programas abaixo relacionados:

- Regularização Fundiária:
 - regularização e saneamento
- Favela Bairro:
 - urbanização e integração
- Novas Alternativas:
 - vazios, fraldas e recomposição do tecido
- Morar Carioca:
 - legislação e estímulo
- Morar Sem Risco:
 - recompor e reassentar

1.4 Morar Sem Risco

A eleição de Cesar Maia para a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, em 1993, pelo Partido da Frente Liberal – PFL , marcou uma inflexão em um longo período de domínio da centro-esquerda e da esquerda na cidade e no Estado.

A marca da passagem de Brizola pelo Rio de Janeiro é tão forte que os principais políticos em ação no estado e na cidade são egressos do seu partido(Cesar Maia também é das fileiras do PDT), como o ex-governador Marcelo Alencar, hoje no PSDB, o secretário de Segurança Pública Anthony Garotinho e o atual vice-governador Luiz Paulo Conde, ambos, hoje, no PMDB.

O prefeito Cesar Maia se elegeu com um discurso que acionava elementos do “lacerdismo”, com fortes ecos nas camadas média da cidade. No seu programa de governo, ele enfatiza o discurso sobre a ordem urbana. Cabe lembrar que o prefeito conseguiu eleger o seu sucessor, o ex-secretário de Urbanismo, arquiteto Luiz Paulo Conde. O prefeito Conde manteve, em linhas gerais, a mesma política elaborada pelo seu antecessor, dando continuidade às suas iniciativas. Depois em disputa entre os dois, Cesar Maia como oposição é vitorioso para o segundo mandato, totalizando o período que é objeto do presente estudo.

Para desenvolver e pôr em prática as medidas sugeridas pelo Plano Diretor, foi criado, em 1993, o Grupo Executivo de Assentamentos Populares – GEAP, composto por titulares dos órgãos municipais envolvidos de algum modo com a questão da moradia. O Grupo concebeu os vários programas que estruturaram a política habitacional aprovada pelo prefeito da cidade em 23 de dezembro de 1993.

Em março de 1994, foi criada a Secretaria Extraordinária de Habitação e, em dezembro de 1994, a Secretaria Municipal de Habitação. O quadro técnico foi composto por funcionários e técnicos da SMDS, que lidavam com favelas, por uma parte dos quadros da SMU – ligados com loteamento –, da Riourbe, entre outros técnicos. O novo governo soube aproveitar-se da capacidade técnica e administrativa acumulada em anos de intervenção sobre as favelas e sobre os loteamentos populares, aumentando as possibilidades de maior efetividade das ações.

A partir daí, a Prefeitura definiu um plano de ação em tudo diverso da timidez com que o Poder Público, até então, tratara os problemas habitacionais da Cidade nas décadas anteriores. Realizaram, simultaneamente, vários programas abrangentes voltados para diferentes aspectos da questão habitacional. Como linhas de atuação foram criados os

programas Favela-Bairro (que se desdobraria em Bairrinho e Grandes Favelas), Morar Carioca, Regularização de Loteamentos, Novas Alternativas e Morar Sem Risco.

Respeitando os pressupostos de reassentar preferencialmente em áreas próximas, conforme as diretrizes do Plano Diretor da Cidade e da demanda resultante do “MSR” ser incorporada a dois outros programas da SMH, “Regularização de Loteamentos” e “Novas Alternativas”, este programa apresenta como objetivos gerais :

- eliminar o risco de desabamento e/ou inundações;
- reassentar as populações que moram em áreas de risco, isso quando não forem economicamente viável a eliminação dos riscos;
- recuperação de espaços públicos comprometidos com ocupações irregulares (viadutos, calçadas), reassentando também os ocupantes destas áreas, através de uma política de reassentamento.

Reassentamento consiste num conjunto de ações planejadas, integradas e desenvolvidas pelo Poder Público, com diversas parcerias, que visem a garantia da qualidade de vida através da habitação, do acesso ao trabalho, aos serviços de escola, creche, saúde, lazer e de um programa de acompanhamento social até a efetiva promoção de cidadania. Essas intervenções se seguirão de ressocialização através de ações planejadas e integradas, com ocupação imediata das áreas desocupadas para que não haja reincidência de uso habitacional.

A habitação providenciada permitirá a transferência imediata, garantindo condições mínimas de habitabilidade, dentro de critérios que visam a qualidade de intervenção. O cadastro das famílias que vivem nas áreas de riscos é realizado pela Gerência do Programa nestes últimos cinco anos – antes era realizado pela Coordenadoria de Ação Emergencial, na época órgão da SMH, depois passou pela Secretaria de Governo e atualmente encontra-se na Secretaria Municipal de Assistência Social (antiga SMDS) –; a Gerência efetiva todas as ações de transferência e reassentamento, cabendo a questão da titularidade a coordenação de Regularização Fundiária.

Para o reassentamento das famílias, a Prefeitura como opção, na maioria dos casos, utiliza as chamadas casas “evolutivas” – que dão condições de espaço para que os moradores, com o tempo, possam ampliá-las, acrescentando mais um quarto ou uma área aberta.

Outra possibilidades são o oferecimento de “kit material de construção” ou o “lote infra-estruturado mais kit” (opções em vias de revisão de atuação) e, em alguns casos, o auxílio habitacional – uma ajuda de custo para a aquisição de uma nova moradia em outro local – e as famílias que aguardam o reassentamento, o auxílio aluguel.

Os reassentamentos são feitos preferencialmente em locais já dotados de água, luz e rede de esgoto, pertencentes, em sua maior parte, à própria Prefeitura, ou em terrenos resultantes de desapropriação. Estes locais são, geralmente, próximos das antigas residências, para que, desse modo, seja atenuado o impacto inerente às mudanças no cotidiano das famílias.

Com o mesmo intuito, a distribuição das novas casas mantém as antigas relações de vizinhança. O envolvimento da população é fundamental em todas as etapas do trabalho, pois é ela que ajuda a encontrar as soluções que minimizam os inevitáveis conflitos que surgem com a transferência das moradias.

É importante ressaltar aqui a existência de uma Coordenadoria de Programação de onde surgem todos os projetos, e a Coordenadoria de Obras a qual fica encarregada da construção dos empreendimentos habitacionais de acordo com àqueles projetos, ambas vinculada a estrutura organizacional da Secretaria Municipal de Habitação.

A escolha dos empreendimentos são definidos pelo titular da Secretaria através do seu Gabinete que aciona o Morar sem Risco a fim de gerenciar a operacionalização, identificando a população a ser reassentada e cadastrada. Identifica ainda o perfil sócio-econômico daquela população e a proposição de alternativa de reassentamento.

Levantamento do potencial existentes nas áreas de reassentamento, identificando a possibilidade de absorção das comunidade reassentadas e acompanhando este processo de reinserção. Cria canais de comunicação sobre as ações do programa através de reuniões na própria comunidade, além de vista técnica periodicamente.

Reuniões de grupo para discussão dos assuntos pertinentes ao reassentamento e de interesse coletivo, com o objetivo de assegurar à comunidade o pleno conhecimento das propostas apresentadas. Formaliza assembleias para escolha de representantes de setor ou ruas para acompanhamentos dos trabalhos. E após a elaboração do projeto e conclusão das obras realiza o remanejamento das famílias. Em seguida, dá continuidade com o acompanhamento social.

1.5 Implementação do Programa

A primeira intervenção do Programa Morar Sem Risco nasceu de uma parceria entre as Secretarias Municipais de Habitação e a de Governo (SMG). Foi a conjugação de necessidade das duas Secretarias, em atuar nas áreas de risco, localizadas por toda cidade; e por parte da SMG superar impasse quanto a situações de risco e insalubridade de diversas favelas situadas na Área de Planejamento 1 (AP-1), principalmente na 1^a Região Administrativa, assim como trabalhar no sentido de intensificar e promover o uso residencial do bairro do Caju, nessa Área de Planejamento, catalisando o processo de reestruturação urbana.

A favela localizada naquela Região Administrativa, chamada de Parque Conquista, se encontrava espremida entre um vazadouro de entulho (área de propriedade da Companhia de Limpeza Urbana - COMLURB), os muros do terreno da Viação 1001, um canal e alguns containers. Esta comunidade que em 1985 contava com setenta barracos de madeira, sofreu intensa expansão e em 1993 apresentava o dobro de moradias. Inicialmente ocupando uma área de quatro mil quadrados, espalhava-se por mais do que o dobro da ocupação inicial, subindo pelo monte de entulho, e ocupando parte da pista por onde um dia circularam os caminhões que ali derramavam os entulhos.

Foi constatado que a Comlurb detinha uma extensa área no bairro do Caju que por motivos diversos não atendia aos objetivos da Companhia.

A disponibilidade desta área veio de encontro às necessidades dos dois programas do poder municipal. Para a Companhia foi apresentada uma proposta que contemplava assentamentos, que atenderia às famílias da favela Parque Conquista, além das populações de favelas instaladas em todos os viadutos situados na AP 1, Francisco Bicalho e Praça da Bandeira, e os moradores da Linhas Férrea ramal de Arará no Caju.

O viaduto Via Férrea foi desocupado em agosto de 1995 e as famílias reassentadas no Parque Boa Esperança.

No plano da arquitetura, foi adotado como projeto experimental, isto é, não valendo como padrão para todos os projetos posteriores, um conjunto de vilas, com casas de três por cinco metros coladas umas com as outras, formando no centro uma área de uso comum, com objetivo de integrar os moradores. As casas não eram dotadas de banheiros. Estes eram comunitários e foram projetados próximos a entrada da vila.

Ante esta primeira implementação, o Programa tem como função principal recompor as áreas consideradas de risco – vias públicas (praças e viadutos); encostas com problemas geológicos; margens de rios, canais e lagoas; áreas de proteção ambiental e florestal; emboque de túneis; faixas de proteção de via férrea e de linha de transmissão de energia – e reassentar famílias, liberando o espaço comprometido pela ocupação irregular.

Atua ainda numa interface com a Defesa Civil – COSIDEC – e a Fundação Instituto GEO-RIO, sempre precedido, como foi assinalado acima, de um levantamento sócio-econômico – cadastramento – das famílias ocupantes de área de risco.

Enfim, visa atender uma população que sobrevive em condições de estabilidade duvidosa, cuja a perda do seu referencial social, econômico e cultural, do qual precisa recuperar a sua cidadania para que consiga se administrar e, consequentemente, administrar sua habitação.

Para tanto, é necessário também o trabalho de promoção humana e social, até à perfeita integração destas famílias na sociedade. O Programa Morar Sem Risco busca parceiros para esta função junto à Sociedade Civil, Entidades Filantrópicas, Igreja, Organizações Não Governamentais e Comitês contra a Fome, entre outros.

Capítulo 2 : Caracterização dos empreendimentos habitacionais

2.1 Atuações do programa em vias públicas, túneis e viadutos

A retirada de mais 1.634 famílias, que viviam sob dez grandes viadutos da cidade e seu reassentamento, é uma marca expressiva da ação do Programa Morar Sem Risco. Os viadutos Figueira de Melo, em São Cristóvão, Ana Nery, em Triagem, Noel Rosa, em Vila Isabel, Viaduto de Bonsucesso (Vila Verde), e Santo Cristo, foram desocupados em 1996. As famílias foram reassentadas na Vila Pinheiros, em Bonsucesso.

Viaduto de Coelho Neto e local conhecido como Viaduto Malvinas – ocupação sob a linha do metrô e calçada de via pública – (Maria da Graça/Jacarezinho), em que as famílias também viviam em situação de risco, foram desocupados em setembro de 1995 e no seguinte ano, sendo reassentados nos Empreendimentos Habitacionais Camboatá, em Anchieta, e Fazenda Palmeira, em Inhaúma.

As famílias que moravam sob os viadutos Francisco Bicalho, na Praça da Bandeira e da via férrea (ramal ferroviário de Arará), foram transferida para os empreendimentos Parque Conquista e Parque Boa Esperança, respectivamente, ambos no bairro do Caju.

Um outro marco é o Empreendimento Habitacional Portus localizado no bairro de Costa Barros, realizado em julho de 1998, compreende uma imensa área para onde foram famílias de diversas comunidades, sobretudo, por conta da abertura da via expressa Linha Amarela.

O emboque do túnel Rebouças que foi ocupado por construções irregulares, o programa fez a desocupação da área, em agosto de 1995, reassentando as duzentas e cinqüenta famílias também no Empreendimento Habitacional Portus.

Na saída do túnel Zuzu Angel (na época Dois Irmãos), em direção ao bairro da Rocinha, junção com São Conrado, foram retiradas famílias que viviam sobre aquele túnel. Elas receberam auxílio habitacional para a compra de casa onde desejassesem. Igual procedimento foi oferecido as famílias do viaduto Sampaio Corrêa, no Rocha, que compraram casas em locais de sua livre escolha. Atualmente ainda existe uma reocupação com previsão de reassentamento na comunidade vizinha Dois de Maio, urbanizada pelo Favela-Bairro.

Viaduto de Santo Cristo

A população que habitava o Viaduto de Santo Cristo originou-se da população de rua que, aproveitando-se da proximidade de terminais de ônibus e trens de bairros distantes, ali instalou-se para mendigar, recolher papelões, entre outras atividades.

Antes de serem reassentados o grupo inicial vivia embaixo do viaduto há mais de dois anos e era oriundo de bairros próximos como Santo Cristo, morro da Providência e Pedra Lisa.

Na época, não havia nenhum processo, mesmo que embrionários, para o associativismo, apenas grupos de parentescos. Reproduzindo a sociedade maior, foi observado quatro unidades alugadas por um morador e outro que alugava mais duas unidades. Existia presença de inúmeros animais (cães, gatos, criação de coelhos e galinhas) convivendo com as famílias em local totalmente desprovido de saneamento básico.

Das cento e dezessete moradias existentes, cinqüenta e quatro não possuíam banheiros, utilizavam de sanitários coletivos ou o reservado da empresa de ônibus das imediações.

A vinculação ao mercado formal de trabalho era insignificante, de cento e vinte titulares, apenas vinte e três tinham carteira profissional assinada, com uma média salarial até dois salários mínimos. O valor alto do aluguel nas favelas e a proximidade com o local de trabalho, levaram várias pessoas a adquirir uma unidade no viaduto.

Além de moradias, o Programa encontrou unidades voltadas para o comércio, as chamadas “biroscas”, que representavam a fonte de sustento e renda daquelas famílias. Unidades com aspecto de fechadas ou não usadas como moradia convencional serviam como locais de encontro, guarda de objetos e eventualmente como residência.

Antes de ser concretizado o reassentamento havia ocorrência de obras de ampliação e melhorias, ou construção de novas unidades.

Viaduto Figueira de Melo

Nesta comunidade também conhecida como Coqueirinho havia um total de cento e oitenta e seis unidades. Entre estas, uma era utilizada como Associação de Moradores e a outra era a creche comunitária. Técnicos do programa perceberam aqui que ao contrário dos demais viadutos neste havia uma organização social presente.

As construções casas eram de um padrão construtivo muito baixo. O material empregado nas moradias era a madeira, material aproveitado, com pouquíssimas casas em alvenaria. O plástico era utilizado como cobertura do telhado. Também naquela ocasião foi observado uma pessoa morando em um caixote de madeira.

Os moradores deste viaduto eram em sua maioria adultos jovens do sexo feminino, que trabalhavam em casas de família como diaristas. Os homens viviam de biscoates tomando conta - “flanelinhas” - ou lavando carros, ou simplesmente catadores de papel “papeleiros”. Observa-se aqui nenhum vínculo com a Previdência. Inúmeras crianças, desde cedo, procuravam os sinais de trânsito solicitando moedas aos motoristas. Outras vendiam doces.

Formada de população bastante diversificada oriunda de diversos segmentos e pontos da cidade, os moradores da Figueira de Melo aguardaram com certa ansiedade o momento do reassentamento.

As famílias que sofreram ação de despejo, casal de gays, antigos moradores de outros viadutos, e vítimas de incêndio conviviam harmoniosamente e procuravam ajuda externa de ONG’s para a solução de seus problemas.

Viaduto Coelho Neto

Aqui revelou-se que o início da ocupação teve o seu começo há cerca de catorze anos antes do seu reassentamento quando a população de rua do bairro costumava ali se instalar.

Pouco meses antes do remanejamento da população ali existente apenas um integrante daquele segmento ainda ocupava o lugar. Dois moradores, que também eram os comerciantes do local, residiam há cerca de dez anos e a grande maioria ocupava o viaduto há menos de quatro anos. Destes, inúmeros deles chegaram há menos de um ano.

Esta comunidade parecia ter uma capacidade muito pequena de fixar o morador. Sua história de violência, discretamente relatada por alguns, destimulava a permanência das famílias. Este perfil de violência, que caracterizava a comunidade, passava a ser o motivo alegado para fuga em busca de outras áreas.

Oriundas do próprio Estado, em sua maioria, as famílias vieram de favelas próximas e somente muito poucas são de municípios vizinhos.

A inserção no mercado formal de trabalho era muito pequena. O Morar Sem Risco encontrou no local um número significativo de unidades de comércio. Ali estavam três ferros-velhos que ocupavam áreas bastante extensas, se comparadas com às moradias.

As condições sanitárias dos moradores eram bastantes precárias. Havia dezessete unidades sem banheiros, cujos os moradores lançam mão de casas de parentes, de casas de vizinhos e becos, somente a metade admitia não dispor deste equipamento.

Embora ocupando local público de trânsito intenso, os técnicos do programa Morar Sem Risco observaram, na época, inúmeros animais criados pelos que moravam no viaduto. Mais de trinta cães e gatos predominavam entre outros bichos de estimação, enquanto galinhas e porcos serviam para a comercialização.

Quanto a organização da comunidade apenas foi percebido um início de um movimento voltado para a organização da sua representatividade.

Retiro Saudoso

Aqui havia um pequeno grau de organização, compreendia oitenta e uma unidades habitacionais onde viviam pouco mais de duzentos moradores. Percebia-se sinais de desestruturação familiar ao deparar-se com o levantamento que 21% da população são pessoas sozinhas. Havia acentuada predominância dos adultos no local – cento e treze. As crianças eram em números de setenta e sete e os adolescentes apenas catorze.

Entre os casais, a maioria era de mulheres titulares que trabalhavam geralmente em casas de família, sem vínculo empregatício e ganhavam em torno um salário mínimo.

Um fato curioso, entre as pessoas inseridas no mercado formal de trabalho (catorze), foi encontrar moradores vinculadas ao serviço público. Ali estavam dois servidores municipais da Prefeitura do Rio, bem como um outro da Companhia de Limpeza (Comlurb) daquela Prefeitura.

As edificações em sua maioria eram precárias e predominantemente de madeira. O material empregado dava a caracterização da medida de transitóriedade da ocupação do logradouro público.

Quadro de reassentamento das famílias moradoras em viadutos

Comunidade/Viaduto	Unidades	Reassentamento	Resultado
Coelho Neto	300	Camboatá	- Acesso à avenida Brasil - Facilidade de chegar ao metrô
Figueira de Melo Santo Cristo Malvinas (parte)	538	Vila Pinheiros I	- Recuperação de espaços públicos
Noel Rosa (parte)	180	Pantoja	- Integração com o metrô
Malvinas (parte)	260	Portus	- Recuperação de espaço público
Total	1278		

2.2 Bandeirante I (Novo Horizonte)

A SMH, através do Programa Morar Sem Risco, parcelou área destinada ao Pólo de Confecções, implantando o projeto para a aprovação de grupamento onde foram construídas 792 unidades habitacionais e 30 lojas – E H Bandeirante I – para atender a população desabrigada das fortes chuvas de 1996 que atingiu o bairro de Jacarepaguá.

A prefeitura adquiriu de particular através de desapropriação amigável os lotes da quadra I e os lotes da quadra II pertencem a Empresa Municipal de Urbanização – Rio Urbe, autarquia da administração indireta da Secretaria Municipal de Urbanismo.

O objetivo foi atender a população devido a enchente de 1996, em Jacarepaguá, onde várias famílias estavam morando em áreas carentes e de risco, as quais perderam suas casas. Também por causa do projeto Bacia de Jacarepaguá, tendo como finalidade a drenagem e a dragagem dos rios que chegam àquela bacia hidrográfica.

A SMH, especificamente o Programa Morar sem Risco, entrou retirando essas famílias. Reassentando-as nos empreendimentos e junto com essas famílias atuaram técnicos sociais e a Guarda Municipal, a fim de auxiliar esses moradores nessa nova estruturação, ajudando-os a se comunicarem e a se tornarem uma comunidade.

A Guarda Municipal (GM) manteve um posto de atendimento à população distribuindo medicamentos, utiliza viaturas para levar moradores ao hospital, distribuiu cestas básicas, fez corte de cabelo, entre outras atividades.

Esta presença foi importante para assegurar inicialmente uma representação do município, como órgão legal, prestando serviços e orientando; visto que não há Associação de Moradores no local. Portanto, as pessoas procuram a GM para contar suas queixas, dúvidas entre outras solicitações.

A conservação nos empreendimentos é diferenciada devido a procedência dos moradores e o modo de vida que levavam antes de serem reassentados. No Bandeirantes II, a maioria dos moradores conseguiu manter o aspecto original do empreendimento. Esta população veio de áreas incluídas no projeto Bacia de Jacarepaguá, em compensação utilizam espaço próximo ao empreendimento como depósito de lixo. Diferente do Bandeirante I onde há várias construções irregulares, população esta com origem nas enchentes de 1996.

O tráfico passou a atuar na área durante um período quando neste ano de 2004 foram expulsos pela “polícia mineira” proveniente da comunidade Rio das Pedras, que, segundo os técnicos da prefeitura que trabalham no local, tem práticas semelhante ao grupo de traficantes, como de expulsar família de trabalhadores das unidades habitacionais em que foram reassentados.

Histórico do Empreendimento Habitacional Bandeirantes II

Para o reassentamento a prefeitura viabilizou os lotes não pertencentes à Empresa Municipal de Urbanização – Rio Urbe – que foram adquiridos junto aos respectivos proprietários das quadras I, II e III

Nas quadras acima foi implantado o Empreendimento Habitacional Bandeirantes II (Novo Horizonte), conhecido também como “Cesar Maia”, situado na estrada dos Bandeirantes, 11.227, no bairro de Vargem Pequena, com 1.145 unidades habitacionais, com prioridade as comunidades que estavam inseridas no programa de Macrodrrenagem da Bacia de Jacarepaguá.

Comunidades Reassentadas

Comunidade/Quadra	I	II	III	Total
Ouro Verde	-	11	-	11
Vila Aurora	-	-	26	26
Rio Grande	25	25	04	54
Canal do Anil	04	03	53	60
Pé do Bicho	-	92	-	92
Rio das Pedras	327	207	368	902
Total geral	356	338	451	1145

As quadras VII e IX do Pólo de Confecções ficou destinadas ao uso de equipamento comuns. Foram edificados uma escola e uma creche na área correspondente ao parcelamento do Empreendimento Habitacional Bandeirantes II.

O projeto de Macrodrrenagem da Bacia de Jacarepaguá para o município do Rio de Janeiro tem como componentes a canalização e drenagem de rios que compõe a referida bacia, entre eles os rios das Pedras, Anil, Grande e Arroio Fundo.

Para operacionalização das obras nestas áreas ribeirinhas, fez-se necessária a desobstrução das faixas marginais, atingindo um significativo contingente populacional, cujas habitações tiveram que ser demolidas, com o consequente reassentamento das famílias que até então viviam em subabitações.

Assim, o plano de reassentamento do Morar sem Risco foi formulado de forma a apresentar planejamento e métodos para sua implementação, objetivando alcançar o melhor desempenho. Estruturado em três fases: pré-reassentamentos, reassentamento e pós reassentamento, o plano visou cumprir etapas previstas para o alcance das metas estabelecidas pelo programa.

A primeira fase enfocou a investigação diagnóstica, compreendendo atividades relacionadas com o cadastramento e levantamento sócio-econômico das famílias que foram reassentadas, incluindo caracterização das áreas de origem atingidas pelo projeto, bem como da área destinada ao reassentamento, onde foi construído o empreendimento

A segunda fase , atendeu ao reassentamento, quando houve prioridade das ações voltadas para a preparação das transferência e assistência às famílias reassentadas.

A terceira fase, denominada pós reassentamento, ficou relacionada com o acompanhamento das famílias reassentadas, com a implantação do escritório técnico da prefeitura com os seguintes objetivos:

- Instrumentalizar a população, para atuação em ações educativas referentes ao uso dos novos espaços de moradia e sua manutenção;
- Estimular os moradores, para que possam se organizar socialmente, criando e/ou participando de conselhos de ruas/vilas/quadradas, formação de condomínios, associações socioculturais, clubes de mães, etc.;
- Articulação com os órgãos públicos de educação, visando a matrícula das crianças em idade escolar na rede pública próxima a nova moradia; e
- Desenvolver o trabalho social, em parceria com as entidades comunitárias, visando o restabelecimento da estrutura de solidariedade, adaptação ao novo ambiente de residência, bem como ampliação do exercício da cidadania.

Com o objetivo de viabilizar este planejamento, iniciou-se o trabalho de acompanhamento das famílias reassentadas no empreendimento. Alguns conceitos começaram a ser tratados com as famílias, como o que é espaço público e o que é espaço privado, além do conceito norteador o que é cidadania.

As famílias reassentadas são oriundas de áreas onde não havia urbanização, o que faz com que elas desenvolvam hábitos comparativos com esta realidade. O espaço, que seria público, muitas vezes é utilizado como quintal, garagem, área de serviço e outros fins particulares.

Desta forma, elas acabam reproduzindo no empreendimento alguns destes hábitos. Então, foram apresentadas novas idéias a eles, como a importância de se respeitar, conservar e manter limpos os espaços comuns, depositar o lixo dentro das caçambas próprias, ensacados e apenas à noite, uma vez que o lixo é recolhido na parte da manhã.

A população não percebe, por questões relacionadas ao seu histórico sócio-econômico de vida, que existe uma relação direta entre as condições do espaço interno de suas casas com o ambiente externo, que é o espaço público.

A dificuldade principal é de compreender que se o ambiente externo está sendo mal utilizado, desorganizado e insalubre, o espaço interno, que é o da casa, também estará na mesma situação. Ele será “contaminado”, uma vez que se transita pelos dois ambientes.

Esse conceito foi trabalho, pelos técnicos da área social, com a população e houve uma preocupação em mostrar que simplesmente a mudança para um local com saneamento e casas seguras não é suficiente para se ter uma melhora na qualidade de vida.

A utilização do espaço público para desenvolver atividades comerciais tem sido uma freqüência no empreendimento. No entendimento dos profissionais da prefeitura, não é possível reprimir totalmente estas atividades, uma vez que em suas comunidades de origem esta era uma prática comum e muitas vezes a única fonte de renda das famílias.

Porém, isto não pode significar um uso total das calçadas e sem nenhuma organização. Os moradores foram orientados a não utilizar as calçadas, já que esta prática impede que seja utilizado o passeio público e quando esta prática se torna muito abusiva, é solicitada a presença da guarda municipal, que conversa com a população, explicando as possíveis penalidades que isto pode acarretar para eles.

As famílias que moravam em Vila Aurora, em situações precárias de habitabilidade, demonstrou uma enorme preocupação em modificar seus hábitos. Eles têm mantido as calçadas e ruas limpas, varridas e cultivam um jardim nas calçadas em frente a suas casas.

Foram resistentes no início, reclamavam que onde moravam ninguém “se metia” na vida deles. Atualmente, eles são os moradores que melhor se adaptaram a nova realidade e os que mais contribuem para manter em boas condições o espaço público.

A continuidade do trabalho social é vital e ininterrupto para ter prosseguimento nestes avanços. Inserir o empreendimento habitacional Bandeirantes II á malha urbana como mais um condomínio da cidade do Rio de Janeiro e não como uma favela ou conjunto popular favelizado é uma meta ainda a ser atingida.

Outra questão que foi discutida com as famílias é a organização dos moradores para a formação de condomínio. O resultado deste trabalho pode ser observado pelo fato de alguns moradores de vila se organizaram para a colocação de portões nas entradas de suas vilas. Um grupo ficou responsável pelo levantamento dos preços e pela arrecadação do dinheiro para a efetiva compra do portão. Outro fato que marca um resultado positivo é que, em várias vilas, eles se organizam para realizar a varrição das partes comuns.

2.3 Vila Pinheiros

Este empreendimento habitacional da prefeitura foi instalado numa área já consolidada – Vila Pinheiros. Ela possui uma identidade, uma história – em particular – dentro do complexo da Maré. Existem questões internas ligadas ao tráfico que delimitam fronteiras, divisas, entre outras restrições na comunidade.

A implantação do empreendimento alterou a “ordem natural das coisas” no local. Gerou um sentimento dúvida, pois por um lado o conjunto gerou empregos e por outro estava destinado a resolver o problema de falta de moradia de outra “população”, enquanto na própria Vila Pinheiros existia carência neste setor.

Entre as 1.375 famílias reassentadas estavam àquelas de baixa renda e àquelas bastante pauperizada. O grupo se dividia entre família do projeto Faria e Timbó e família do cadastro do Morar sem Risco. Sendo que as famílias deste programa se subdividiam em mais e menos miseráveis.

Após o reassentamento houve um “boom” imobiliário. Casas foram vendidas, trocadas abandonadas e invadidas. As famílias que não se adaptavam ao local começaram a partir. Algumas voltaram para o local de origem. Houve relatos de moradores que viviam anteriormente em barracos, sob viadutos, que preferem ir embora a morar na favela, pois não estavam acostumados a esta nova realidade.

Para alguns moradores, através de seus depoimentos, vir para àquela comunidade era se favelizar. Havia um desrespeito no falar. Em contrapartida alguns se encantaram com as casas de dois pavimentos e com escada interna.

Foi ocorrendo uma seleção, talvez não muito natural, e o empreendimento foi criando a sua “cara”. Pessoas da própria comunidade passaram a comprar casa (na época, no ano de 1999, em torno de sete, oito mil reais). Famílias e/ou pessoas foram expulsas pelo tráfico sendo suas casas entregues a outras famílias que ficam no anonimato. A rotatividade é grande. É possível encontrar o quarto ou o quinto morador em apenas dois anos de vida no empreendimento, numa determinada residência.

A partir daí os moradores se dividiram basicamente entre reassentados e moradores que compram as casas, cujo poder aquisitivo é diferenciado.

O empreendimento foi se definindo quanto a sua população mas apesar do espaço físico e de problemas comum a todos, não houve uma identidade compartilhada. Muito menos

uma interação, um sentimento do nosso, a ação integrada entre a população. Quem sabe lidar com as regras locais, permanece ou então tem que sair. Talvez esse seja um dos fatores que dificultou a formação de uma identidade.

Em julho de 1999, a Secretaria Municipal de Habitação, através da Coordenação de Reassentamentos, resolveu alterar as decisões do Conselho de Moradores, e ficou definido que se trabalharia com o sistema de condomínio e síndicos. Aproveitando os representantes já eleitos e reorganizando a elaboração de estatuto e regimento interno.

Vale ressaltar que os moradores e a comunidade não participaram em momento algum dessas discussões.

Mais uma vez a relação paternalista e as vezes cruel, que reforça a condição de submissão dessas populações de baixa renda. Talvez a população tivesse a forma de organização menos complexa mas condizente com a sua necessidade e interesse.

Para se trabalhar autonomia, independência, autogestão e cidadania com a população que “supostamente” não sabe o que é organização, se faz necessário que ela seja agente ativo de todas as fases do processo. E não apenas receptor de idéias cima para baixo.

2.4 Vila Pinheiros II

O Empreendimento Habitacional Vila Pinheiros foi construído para atender prioritariamente as famílias que se encontravam nos alojamentos provisórios oriundos de áreas de risco (encostas, viadutos e ocorrências, tais como inundações e incêndios) e também as que foram diretamente atingidas pelo projeto de Mapeamento Digital e Drenagem Urbana, as margens dos rios Faria e Timbó.

As famílias que se encontravam nos alojamentos receberam acompanhamento social e foi instalado um posto de assistência médica, administrado pela ONG “Médicos Sem Fronteiras” através do convênio com a Secretaria de Habitação, prestando atendimento até a saída das famílias em julho de 1997.

Também foram reassentadas doze famílias oriundas do Cemasi – Centro Municipal de Assistência Social Integrada – Stella Maris. Quanto as famílias do projeto Faria/Timbó foram cadastradas as que residiam as margens dos referidos rios e relacionados para a mudança. Organizaram comissões de moradores em cada uma das oito comunidades envolvidas como meio de garantir a participação no processo de reassentamento.

Projeto Faria-Timbó. Comunidade de origem da população reassentada.

Comunidade	Número de famílias
Varginha	284
Vila Turismo	129
Vila São Pedro	155
Vila Agrícola	16
João Goulart	36
Favela da Galinha	196
Rua Dona Emilia	02
Engenho da Rainha	27
Total	845

Famílias reassentadas pelo programa Morar Sem Risco

Comunidade	Número de famílias
Fazenda Modelo	27
Morro da Caixa d'água	12
Vila Amor	20
Viaduto Fernando Esquerdo	25
Viaduto Santo Cristo	155
Viaduto Figueira de Melo (Coqueirinho)	180
Viaduto Ana Neri	76
Viaduto Noel Rosa	392
Total	887

Foram 530 reassentadas em Vila Pinheiro e 357 no Empreendimento da Maré

O empreendimento habitacional de Vila Pinheiros II está localizado na área norte da cidade, mais precisamente em Bonsucesso, no Complexo da Maré – XXX^a Região Administrativa –, onde concentram-se doze comunidades (Baixa do Sapateiro, Conjunto Pinheiro, Marcílio Dias, Nova Holanda, Praia de Ramos, Parque União, Rubens Vaz, Roquete Pinto, Timbaú, Vila do João, Vila Esperança e Vila Pinheiro), situadas entre a avenida Brasil e a Baía de Guanabara. É uma área muito valorizada pela população de baixa renda, devido a proximidade com o centro da cidade e a sua extensão.

Essa área reflete um pouco o alto índice do déficit habitacional que atinge principalmente os grandes centro urbanos e sua consequências. Devido a falta de uma política pública habitacional que integre o município, estado e união na solução do problema, o que prevalece é uma ocupação inadequada invasão de terras e de áreas públicas, inclusive a disputa por uma laje para se construir uma moradia, a qual viria a ser a sua residência.

O Complexo da Maré possui um grande e variado comércio, além de uma infra-estrutura básica. Vários equipamentos comunitários estão em funcionamento. É grande o numero de famílias nordestinas e seus hábitos culturais influenciam a vida local (forrós, feiras livres, casas do norte, etc).

O empreendimento foi construído numa área aterrada, próximo ao Canal do Cunha, totalizando 1375 unidade habitacionais que foram distribuídas entre as famílias removidas as margens dos rios Faria e Timbó, devido a obras de infra-estrutura e drenagem do rio, e as famílias atendidas pelo programa MSR que estão sobrevivendo em condições de estabilidade duvidosa (nas encostas, margens dos rios e canais, ocupando áreas inundáveis das faixas marginais de proteção ou sob e sobre viadutos no meio de pistas de altas velocidades; auto-estradas).

O empreendimento habitacional foi inaugurado em julho de 1997. As famílias atendidas pelo Morar sem Risco foram previamente assentadas em alojamentos provisórios da prefeitura instalado na própria Vila Pinheiros. Ali foram alojadas famílias oriundas do abrigo Stella Maris e Fazenda Modelo (população de rua).

Durante a mudança, cada família recebia uma “Guia de Encaminhamento”, com o nome do titular e foi orientado a não vender, alugar ou desmembrar as unidades, assim como preservar o aspecto da arquitetura.

Vale ressaltar que o fato desse empreendimento ter sido construído numa área já consolidada, apresentou aspectos positivos e negativos no que diz respeito ao processo de adaptação dos “novos moradores” e ainda interferiu na dinâmica interna da comunidade.

Vejamos: como favorável foi encontrar uma área urbanizada com infra-estrutura básica que se transformaram em elementos facilitadores ao processo de adaptação; apesar da infra estrutura a presença de mais 1.375 famílias na comunidade representou um “inchaço” populacional e os equipamentos comunitários locais se tornaram incapazes de absorver a essa nova demanda, o que gerou novos problemas.

Famílias que vieram de uma área, cujo o “comando do tráfico” era de outra facção foram hostilizadas e expulsas. Idosos, alcoólatras, deficientes e mulheres com filho (sem maridos) que não tinham uma estrutura familiar foram expulsos ao longo dos dois primeiros anos.

Com as atividades das assistentes sociais junto aos moradores do Empreendimento Habitacional de Vila Pinheiros, foi observado que os problemas, embora fossem trazidos isoladamente, refletiam uma preocupação comum a todos.

As principais reclamações eram quanto a estrutura física das edificações, citavam rachaduras e fissuras nas unidades habitacionais. Também problemas de infiltração e goteiras no telhado. Estas ocorrências tinham o acompanhamento de técnicos de edificações, que após a vistoria, notificava à Coordenadoria de Obras, da Secretaria Municipal de Habitação, para que as devidas medidas fossem providenciadas. As situações mais graves sofreram intervenções de uma empreiteira, para os reparos das casas. Parte do problema estava na característica do terreno.

Uma outra questão que inicialmente começou a ser levantado pelos moradores foi a falta de segurança e de privacidade. O tema passou a ser pauta de reivindicação nas reuniões com os moradores. Eles apontaram como solução a construção de varandas. Esta proposta foi terminantemente rechaçada pela Coordenadoria de Acompanhamento, setor da Secretaria de Habitação responsável pelas avaliações dos reassentamentos.

A transfiguração da fachada não era admitido, embora os esforços dos técnicos de área em difundir a preservação da fachada, assistiram a uma corrida desenfreada no empreendimento, com construções de varandas de todo tipo. A partir daí outras construções irregulares, foram surgindo naquele cenário.

A legalidade ou não vinda do poder público sem instrumento de força, não inibe o morador em questão que busca priorizar suas necessidades. Essas “construções irregulares” não são modificações gratuitas, muitas estão associadas a própria subsistência, como é o caso de alguns comércios. De certo modo, não é o morador que se adapta a casa, como espera a Secretaria Municipal de Habitação.

A realidade é a casa que é adaptada pelo morador para atender as suas necessidades. É um movimento inverso, talvez de resistência que deveria ser melhor avaliado pelos responsáveis do acompanhamento destes empreendimentos.

Ocorre normalmente problemas na rede de esgoto sanitário, geralmente ligado ao mal uso da rede por parte do morador ou por falta de manutenção. Quanto a rede de eletrificação, os moradores reclamavam de contas altas. Houve épocas que, segundo a Light, a maioria (95%) daquele população estava inadimplente. A companhia elétrica nunca interrompeu o fornecimento de energia.

Outro problema apontado na época foi um posto do Correio, naquela período as correspondências eram entregues na Associação de Moradores local. As ruas não possuíam identificação e as placas com os números foram retirados agravando a situação.

A escola e o posto de saúde se mostrou insuficiente para atender essa população. O transporte alternativo – kombis – vem atendendo a população, uma vez que o transporte legal interno é reduzido e não percorre todo o complexo. Algumas kombis funcionam em estado precário, mas são bem aceitas pelos passageiros.

No ano passado (2003), foram entregues mais 159 unidades residenciais para atender a população que estava alojada nos abrigos provisórios e passaram a receber bolsa aluguel até as casas ficarem prontas. Ainda há perspectiva por parte do Morar sem Risco em concluir outras residências para reassentar famílias ainda remanescentes no auxílio-aluguel em nova fase do empreendimento habitacional Vila Pinheiros II.

2.5 Outros empreendimentos

Jardim Anil

Através de um protocolo de intenções firmado entre o município do Rio de Janeiro e a Indústria de Bebidas Antarctica do Sudeste S/A, com sede no bairro de Jacarepaguá, foi modificado o projeto de alinhamento (PA 8997). A prefeitura adquiriu, através da SMH, parte do imóvel de propriedade da cervejaria com o objetivo de reassentamento de moradores que ocupavam a favela do Anil junto ao local do terreno.

Ficou acordado uma permuta de imóveis que para o município passou a pertencer uma área com cerca de 87.000 m² – procurando evitar a ampliação da favela – e a Antarctica obteve área da prefeitura com cerca de 33.000 m² de forma alongada, com frente para a estrada onde está situada a sua sede naquele bairro da zona oeste da cidade.

A prefeitura também deu a permissão de uso a Antarctica outra área de cerca de 12.000 m², que em face do novo projeto de alinhamento continuará sendo área de recuo. E que a área já era ocupada pela aquela indústria, de modo que permaneceu o muro existente no alinhamento da estrada do Engenho d'Água.

No local adquirido pela prefeitura foi promovido o projeto de reassentamento, no qual resultou no empreendimento habitacional com 209 unidades habitacionais. Lá as famílias remanejadas da favela do Anil receberam auxílio habitacional, e aplicava junto a empreiteira na aquisição de uma nova moradia, que foi construída no terreno obtido pelo município.

2.6 Empreendimentos habitacionais com parcelas mensais

Também uma outra modalidade recente adotada pelo programa Morar sem Risco são os empreendimentos habitacionais onde é cobrado uma parcela mensal simbólica, entre R\$10,00 e pouco menos de R\$17,00, durante dois anos, as famílias que recebem o imóvel entregue pela prefeitura.

Dentro desta linha de modalidade houve repasse de reabilitação de imóveis, do bairro Centro da cidade, oriundos do Programa Novas Alternativas, cuja a sua função original é à reforma e à revitalização de casarões históricos ocupados por cortiços, ou abandonados, mantendo a sua destinação de aluguel para baixa renda. Aqui ele passa a uma função da família moradora adquirir o imóvel, para os quais a prefeitura, através da Coordenação de Regularização Fundiária, emitiu termos de Permissão de Concessão de Uso. E a partir daí, as

famílias contempladas irão retirar seus carnet para o pagamento do valor da parcelas a ser definida.

Quadro deste tipo de reassentamento:

Emp. Habitacional	Bairro	Nº de Famílias	Valor (R\$)
Andrômeda	Jacarepaguá	08	16,47
Rua do Amanhecer	Caju	10	10,00
Rua da Justiça	Caju	22	15,00
Jardim Maravilha	Guaratiba	16	10,00/10,98
Travessa Mosquera	Centro	09	a definir
Sacadura Cabral	Centro	16	a definir

Capítulo 3: A importância da questão fundiária

3.1 Áreas de especial interesse social

Conforme a elaboração dos projetos nos empreendimentos habitacionais nas áreas de especial interesse social dos reassentamentos incluídos no programa Morar sem Risco, onde a titularidade da terra é municipal, foi considerado a necessidade de se estabelecer procedimentos específicos para a simplificação da aprovação e legalização dos projetos de parcelamento do solo e habite-se das unidades habitacionais em áreas declaradas em lei como de especial interesse social.

Com a implementação do programa de Regularização e Titulação da Secretaria Municipal de Habitação, instituído pelo Decreto Nº20.312, de 31 de julho de 2001, e com a atuação da administração municipal na urbanização e regularização urbanística e fundiária dos reassentamentos populares do Rio de Janeiro, ficou estabelecido que a Gerência de Programas 3 (GP-3: Morar sem Risco) está designado para a solicitação de aprovação e acompanhamento junto as unidades da Secretaria Municipal de Urbanismo. A solicitação do reconhecimento de logradouro também compete aquela gerência junto ao órgão competente.

A Coordenação de Regularização Fundiária trata da averbação das certidões e respectivos memoriais descritivos aos cartórios de registros de imóveis. As normas de uso e ocupação do solo cabe a Coordenadoria de Programação, bem como a elaboração, apresentação, análise e atendimento as exigências técnicas de projeto solicitadas pelo setor de aprovação. Obtém ainda a licença de obra de urbanização e/ou edificações na unidade da SMU que atende a área onde está localizado o projeto. Depois envia ao Morar sem Risco e ao setor de obras.

A Coordenadoria de Obras irá atender as exigências de aprovação da obra de urbanização e dos empreendimentos habitacionais solicitados. Este setor de obras encaminha a Regularização Fundiária o contrato social, o de obras e a certidão negativa de débito da empreiteira contratada. Também cabe o encaminhamento dos projetos relativos a infra-estrutura executada no local, após aprovação dos mesmos, junto a Secretaria Municipal de Urbanismo.

Com base nestes procedimento o município pretende imprimir um ritmo de regularização fundiária que dê atenção às demandas da população de baixa renda. Entretanto diversos motivos são apresentados na questão fundiária – assunto complexo –, onde aproveitamos para discorrer, a seguir na seção 3.2, sobre o tema através de análise da

arquiteta urbanista Clarissa Moreira para os terrenos no bairro do Centro da cidade do Rio de Janeiro, relativo ao Programa Novas Alternativas, cuja os rumos são bastante pertinentes ao Morar sem Risco.

3.2 Regularização Fundiária

O redirecionamento do desenvolvimento das cidades brasileiras para a busca de modos de proporcionar melhor uso da estrutura urbana construída ao longo dos anos, através da reabilitação urbana, é uma alternativa possível e desejável. Principalmente, frente à incessante e desregulada expansão e construção nova nos moldes cada vez menos qualificados da construção civil brasileira, em termos de qualidade de espaço urbano e arquitetônico.

No entanto, esta nova forma de desenvolvimento urbano implica rever instrumentos de regulamentação urbanística, fundiária, de formas de financiamento, de procedimentos administrativos e mesmo, de atuação dos governos e da sociedade civil. Trata-se de uma grande transformação no modo de fazer e de gerir a cidade.

O processo de reabilitação urbana implica dotar a cidade de condições favoráveis à realização e ao desenvolvimento de usos e atividades, e ainda, estimular sua implantação. Uma das condições fundamentais, neste contexto, é a solução de pendências em relação à propriedade do parque imobiliário consolidado, através da regularização fundiária.

Umas das características recorrentes dos centros das cidades brasileiras, áreas que vem sendo objeto de processos de reabilitação, é a questão fundiária complexa.

E é ela um dos principais impedimentos ao processo de retomada das áreas – aqui pode-se abrir um paralelo – ao Programa Morar Sem Risco quanto à implantação de novos usos e sobretudo, do uso habitacional, uma vez que irregularidades de propriedade e pendências jurídicas dificultam, senão impossibilitam, transações imobiliárias.

Estas pendências geram obstáculos, uma vez que as exigências para financiamento e outros tipos de transação financeira normalmente compreendem a total regularidade do imóvel, ou seja, a propriedade deve estar registrada, livre de dívidas, hipotecas ou quaisquer pendências, seja em nome do proprietário ou do imóvel.

Numa breve análise da questão fundiária como impedimento à realização de empreendimentos habitacionais no Rio de Janeiro foi verificada no contexto da promoção de empreendimentos habitacionais no Centro da cidade, a partir da reabilitação de imóveis. Os seguintes exemplos de impedimentos fundiários estão entre os mais comuns:

1. Imóveis de propriedade da União Federal; Apesar de declarar interesse na alienação de imóveis para o Município, administrativamente atravessa grande dificuldade para operacionalizar alienações, com problemas de cadastro insuficiente, morosidade, pouca autonomia para solução de pendências locais em relação ao comando em Brasília. Uma determinação de direcionamento de imóveis sem uso nestas áreas a programas habitacionais poderia auxiliar nas políticas de reabilitação urbana (o que poderia ser estendido para outros órgãos públicos).
2. Imóveis de propriedade Estadual; Em função de dívidas com o INSS, o Estado do Rio de Janeiro esteve impedido de alienar imóveis (pelo menos até 2002). Ainda que o INSS autorize, em diversos casos, transações imobiliárias desde que os recursos sejam recolhidos ao INSS, houveram diversos casos de descontinuidade em processos de aquisição via Município em função de questões político administrativas. Neste caso, a mesma proposta feita para os imóveis da União poderia ser estudada.
3. Proprietários privados desconhecidos. É freqüente a situação onde, apesar de o imóvel estar registrado em nome de um proprietário específico, o mesmo não é localizado. Neste sentido, o novo código civil brasileiro estabelece a possibilidade de incorporação de imóveis com dívidas e em estado de abandono, ao patrimônio municipal.
4. Imóveis sem registro. Diversas ordens religiosas ou mesmo órgãos públicos, ao lado de proprietários privados, não registraram seus imóveis ou as pesquisas fundiárias não os localizaram, o que demanda uma organização específica neste sentido, do ponto de vista cartorial.
5. Dívidas de IPTU. Um considerável número de imóveis nas áreas centrais apresenta dívidas de IPTU. A possibilidade de renúncia fiscal, já utilizada como forma de incentivo a recuperação de imóveis de valor patrimonial e da aplicação do previsto no novo código civil brasileiro (incorporação ao patrimônio municipal de imóveis abandonados) poderiam ser estudadas para projetos habitacionais populares.
6. Dívidas de INSS. Existem casos de imóveis hipotecados, cujo valor da dívida ultrapassa largamente o valor do imóvel, e casos onde os processos de fixação da dívida ainda está em curso. Procedimentos específicos necessitam ser estabelecidos em ambos os casos.
7. Registros de imóveis com gravames de incomunicabilidade e outros; Estes tipos de impedimentos legais normalmente só podem ser solucionados através de desapropriação. Seria aconselhável rever a lei em função do Novo Código Civil Brasileiro, que determina a

apropriação ao patrimônio municipal de imóveis com dívidas de IPTU, em estado de abandono.

8. Ordens religiosas. Grande parte do parque imobiliário central é de propriedade de ordens e irmandades ligadas à Igreja católica. A administração deste patrimônio muitas vezes não é capaz de conservá-lo em condições físico-espaciais e de uso adequadas. Normalmente as Ordens não desejam se desfazer da propriedade dos imóveis ou, em alguns casos, superavaliam o valor de venda de sua propriedade em relação a avaliações oficiais pelo Município ou pela Caixa Econômica Federal. Existem, ainda, diversos casos de dívidas com INSS, que as impede de realizar vendas ou acessar financiamentos. Neste sentido, uma metodologia específica poderia ser proposta para a atuação em parceria com tais Ordens, associada a uma política de controle urbano e fiscalização mais ampla pelos Municípios.

9. Inventários inconclusos. Estes são um outro tipo de pendência jurídica comumente encontrados em operações de reabilitação urbana. No caso dos inventários inconclusos existe, muitas vezes, a possibilidade de autorização especial do juiz responsável para efetuação da alienação do imóvel. O recurso, em seguida, é depositado em juízo. No entanto, estas operações implicam, por vezes, em despesas com as quais a família não pode arcar (exemplo: reabertura do processo, honorários do advogado, etc). Nestes casos, muitas vezes, a desapropriação é necessária.

10. Grande número de proprietários. No caso de diversos proprietários de um mesmo imóvel, o impedimento normalmente é a dificuldade de encontrar o consenso na realização de transações imobiliárias. Neste sentido, as políticas públicas para desencorajamento da especulação imobiliária e de garantia do desempenho da função social da propriedade podem funcionar como forma de estímulo. Outra solução é a desapropriação do imóvel.

11. Especulação Imobiliária. A especulação, embora não seja uma questão de regularidade fundiária, diz respeito a um dos maiores obstáculos à disponibilidade de imóveis para empreendimentos nas áreas centrais. Tendo sido, de fato, objeto de grande valorização, em projetos de apelo turístico e comercial – os projetos de “revitalização” da década de 1980 e 1990, que ocorreram em várias cidades brasileiras – as áreas centrais sofrem o processo de supervalorização imobiliária, que dificulta a realização de operações não-subsidiadas, que comprometem o seu equilíbrio econômico. Neste sentido, a questão da especulação imobiliária e da dimensão “intocável” da propriedade privada precisam ser abordadas pela legislação urbana, considerando a questão da função social da propriedade, prevista pelo Estatuto da Cidade.

12. Regularização Edilícia; não são questões diretamente fundiárias, mas tem reflexos sobre a propriedade ao impedirem transações imobiliárias regulares. São diversos casos de imóveis sem habite-se, por vezes em função de dívidas, ou de inadequação edilícia. Em diversos casos, soluções alternativas poderiam ser propostas. Um dos exemplos é a recente lei que obriga às edificações a serem dotadas de acessibilidade para usuários com deficiências físicas. Esta medida aparentemente, inviabiliza a tipologia de quatro pavimentos sem elevador, que tem sido uma das tipologias de grande interesse e qualidade urbanística na produção habitacional em áreas centrais. Trata-se, como neste exemplo, de buscar não a inflexibilidade e a generalização, mas a adaptação aos casos concretos, numa lógica de regulamentação urbana que ultrapasse a lógica da construção nova e que possa funcionar também em casos de recuperação e reforma. Isto indicaria a criação de uma regulamentação específica para casos de reabilitação de edificações existentes. Na perspectiva da promoção do uso habitacional em áreas centrais, aspecto fundamental da reabilitação urbana nestas áreas, as seguintes providências poderiam ser tomadas, de forma a possibilitar um processo de regularização fundiária dos imóveis, entre outras:

- Campanha para a regularização de imóveis, com incentivos para proprietários de baixa renda, além de apoio e agilidade administrativa em todos os casos. Esta campanha deve ser articulada entre governo, órgão financiador e cartórios, e compreender incentivos à construção da idéia de função social da propriedade, divulgando os danos causados à cidade e a comunidade, decorrentes da má utilização da propriedade. Trata-se de uma campanha educativa, a fim de questionar os valores ainda "coloniais" ligados à propriedade imobiliária.

- Prioridade junto à gestão de patrimônio imobiliário público (compreendendo órgãos federais, municipais e estaduais) para projetos habitacionais para baixa renda e média baixa, sobretudo em áreas centrais ou circunvizinhas.

- Estabelecimento de regras de financiamento onde o imóvel não seja a única forma de garantia.

- Utilização de medidas como IPTU progressivo e outras (taxação da valorização imobiliária, etc), a fim de desencorajar a especulação imobiliária.

- Criação de programas municipais e estaduais, integrados aos demais órgãos afins, que possam operacionalizar as diversas demandas da promoção de usos e atividades, onde se destaca o uso habitacional, em áreas centrais.

O objetivo da presente análise não é sintetizar o tema da regularização fundiária em áreas centrais, mas reiterar a necessidade de realização de um diagnóstico aprofundado da questão fundiária e dos temas diretamente relacionados, a fim de possibilitar a construção de uma política adequada para a implementação de operações de reabilitação urbana.

O enfrentamento da questão fundiária e dos aspectos a ela relacionados, como os citados anteriormente, é uma pré-condição para uma política de reabilitação urbana na escala necessária à constituição de uma ação com a amplitude capaz de possibilitar a melhoria da qualidade de vida da população e o melhor aproveitamento do patrimônio urbano construído.

Capítulo 4: Fontes de recursos

4.1 Recursos da União

O desempenho do governo federal, entre 1996 e outubro de 2000, no que diz respeito à política de habitação popular, ficou aquém do inicialmente planejados, pois para o Pró – Moradia foram investidos cerca de oitocentos e trinta milhões de reais, com recursos do FGTS, na construção de 155.219 unidades residenciais, perfazendo um custo médio unitário de R\$ 5.400,00.

Por outro lado, no mesmo período, com recursos a fundo perdido do Orçamento Geral da União (OGU), foram alocados no “Morar Melhor / Habitar Brasil” em torno de oitocentos e sessenta milhões de reais que redundaram em 294.595 moradias, com custo médio de R\$ 2.920,00 (Caixa Econômica Federal – CEF,2000).

Após 1995, no governo Fernando Henrique Cardoso, os programas operados pela Caixa Econômica Federal voltaram a se recompor. Portanto, essa nova etapa de política habitacional encontra o Estado do Rio de Janeiro empobrecido, e lidando com um quadro de permanência das condições críticas de moradia dos setores de baixa renda.

O déficit habitacional é bastante expressivo e a inadequação por carência de infra-estrutura extremamente acentuada, ambos concentrados na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, ainda que também atinjam o interior do Estado.

A política de habitação popular proposto pelo governo federal está centrado nos programas desenvolvidos para apoiar o setor público – estados, prefeituras e Distrito Federal – no entrosamento do problema da moradia. Os dois principais programas que cumprem esse objetivo, criados em 1995, são o Pró-Moradia e o Habitar-Brasil, o primeiro utilizando recursos do FGTS, de caráter oneroso, que pressupõe o endividamento dessas esferas de governo, e o segundo contando com o repasse de verbas do Orçamento Geral da União – OGU, a fundo perdido.

Ambos dirigem-se a ações que envolvem desde a urbanização de áreas já ocupadas, incluindo regularização fundiária, até a produção de novas unidades habitacionais, beneficiando preponderantemente as camadas com renda familiar inferior a três salários mínimos e sem obrigatoriedade de cobranças de encargos por parte das famílias contempladas.

Pode-se considerar que em 1995 um dos agentes de maior peso envolvido com a questão habitacional seria a Secretaria Municipal de Habitação com o aporte de recursos do governo federal através dos programas habitacionais operados pela Caixa.

Em contrapartida, cabe lembrar que a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, na gestão César Maia, havia promovido uma série de ajuste fiscais, inclusive com acentuado aumento de arrecadação permitida pela cobrança do IPTU, fato que resultava em uma confortável situação financeira para o Município.

Além do desafio representado pela intervenção em grandes favelas, o Município propõe ainda a produção de empreendimentos habitacionais inseridos em outro programa da Secretaria Municipal de Habitação, a Gerência do Morar Sem Risco, para o reassentamento de famílias residentes em áreas impróprias para moradia, sobretudo sob grandes viadutos.

Apesar das condições favoráveis financeira da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, esta não teria nenhuma proposta contratada em 1995, dando andamento a realização dos projetos de implantação desses empreendimentos com recursos próprios. No ano seguinte os critérios para a análise da capacidade de pagamento do setor público seriam revistos, e a Prefeitura, ao contrário do que ocorre com o Estado, adquire possibilidade de contratação na esfera do Pró-Moradia.

Dessa forma, como mostra o quadro abaixo, seriam financiadas, através dos vinte e seis contratos firmados pelo Pró-Moradia entre a Caixa e a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, intervenções diversificadas e com identidade marcante na política habitacional conduzida pela Secretaria Municipal de Habitação, duas vinculadas ao programa Favela-Bairro em Grandes Favelas, seis ao Bairrinho, quatro ao Requalificação de Conjunto Habitacionais (Morar Carioca), quarenta ao Regularização de Loteamentos (Morar Legal) e três ao Morar Sem Risco. Trata-se de contribuição expressiva para os propósitos da agenda municipal.

Operações contratadas com a SMH para o programa Pró-Moradia – 1997

Programa	Modalidade	População Beneficiada	Número de Unidades	Valor do Investimento(R\$)
Grandes Favelas	Urbanização	48.708	-	38.681.956,00
Bairrinho	Urbanização	4.014	-	4.048.034,00
Regularização Fundiária	Urbanização	23.208	-	16.679.197,00
Requalificação de Conjunto	Urbanização	33.778	-	3.874.711,00
Morar Sem Risco	Produção	7.780	1.611	19.901.996,00
Total		119.488	1.611	83.185.894,00

A partir da ascensão do Governo Lula e a criação do Ministério das Cidades um cenário baseado em uma reestruturação do Sistema Financeiro de Habitação, com características de políticas regulatórias centralizadas e simetria institucional nos três níveis de governo parece ter maior possibilidade de êxito. Essa proposta possui defensores entre setores organizados da população civil – Fórum Nacional de Reforma Urbana; Movimento Nacional de Luta pela Moradia -, esse aliado de longa data aos partidos hegemônicos na coalizão governamental e, portanto, com poder de pressão não desprezível sobre a atual administração federal.

A política do novo governo seria a de estabelecer parcerias com os estados federados, e, especialmente, com os municípios – envolvendo a participação de setores organizados da sociedade – como forma tanto de democratizar o processo de acesso a casa própria – aumentando sua transparência e colaborando para minimizar as práticas clientelistas tradicionais (CARDOSO, 2003) – como de dinamizar a produção da habitação popular e a urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários (vilas, favelas e loteamentos clandestinos, entre outros).

Recursos próprios e externos

O financiamento do Programa de Recuperação Ambiental da Baixada de Jacarepaguá foi aprovado recentemente pelo Congresso Nacional, e agora só depende de autorização do governo federal.

O programa tem custo orçado em US\$ 253,336 milhões, e o seu financiamento conta com a participação externa do Japan Bank For International Cooperation (JBIC) que entra com sessenta por cento do total dos recursos, ficando a prefeitura os restantes, ou seja, quarenta por cento. O prazo de amortização é de vinte e cinco anos, com sete anos de carência, e juros de dois e meio por cento ao ano para as obras civis e 1,8%, também ao ano, para a fase de consultoria.

O fundamental no programa é a melhoria das condições ambientais da região do bairro da Barra da Tijuca e de Jacarepaguá, objetivando a realização do Pan-americano no ano de 2007. Estão previstas obras de canalização e drenagem de cento e doze quilômetros de rios, recuperação e instalações de pontes, além de reflorestamento de encostas e matas ciliares – próximas aos cursos d’água – em uma área de aproximadamente 870 hectares, com plantio de 4,5 milhões de mudas.

O Morar sem Risco já vem atuando no programa de Macrodrrenagem da bacia de Jacarepaguá, no Rio Grande, cuja esta recuperação ambiental prevê o reassentamento de mais de duas mil famílias, atrelado a diversas atividades de educação ambiental e a construção de quarenta quilômetros de avenidas junto a canais da região. A prefeitura vem executando ações daquele programa, principalmente nas área de micro drenagem e assentamentos de famílias em locais adequados através da Gerência de Programas Três (GP-3).

Considerações Gerais

O atual desafio para os gestores públicos é estruturar programas com o objetivo de minimizarem os efeitos do processo da desigualdade social, que gera uma massa crescente de pessoas destituídas dos direitos humanos básicos, como o direito à saúde, educação, trabalho, segurança, moradia, etc. Sempre lembrando que a habitação é um direito básico da cidadania.

O respaldo está no debate internacional, desde a Declaração Universal de Direitos Humanos, de 1948, até a declaração de Istambul sobre Assentamentos Humanos , de 1996, que reafirmou o compromisso dos governos nacionais com a “completa e progressiva realização do direito à moradia adequada” e estabeleceu como um objetivo universal que se assegure abrigo adequado para todos e que se façam os assentamentos humanos mais seguros, mais saudáveis e mais agradáveis, eqüitativos, sustentáveis e produtivos”.

Este processo deve ser reduzido a partir da constituição de dispositivos de inclusão social, onde a assistência não seja sinônimo de assistencialismo, mas sim possibilidade de emancipação social.

Neste contexto, investir em programas de moradias é um passo fundamental para o resgate dos direitos sociais subtraídos, assim como para a reconstrução de um novo lugar para o indivíduo no mundo.

O novo lugar é compreendido como a possibilidade de afirmação da singularidade deste contingente de pessoas “sem voz”, “sem direitos”, a partir da ruptura com as relações de tutela (com as instituições, com o Estado, com o mundo) a reconstrução da autonomia e das redes de suporte social.

É importante também, ao pensarmos na moradia, definir este conceito. Pensar a questão do morar implica em redefinir sobre a relação que os indivíduos estabelecem com o espaço em que vivem, que sentidos atribuem a ele e de que forma dele se apropriam. Entendemos existir diferenças entre estar em espaços de moradia e habitá-los. Esse processo que caracteriza a experiência do morar.

Não é suficiente construir materialmente essas moradias, sem que a pessoa tenha algum poder decisório, sobre esta “construção”. O lugar fica, portanto, vazio de subjetividade e sentido. Para habitá-lo, necessita de um sentido de propriedade, de pertencer a este lugar. Sem essa arquitetura humana, a pessoa sente que não pertence a, não se reconhece em, não

tem a responsabilidade de, em última instância, não tem lugar de valor. Desta forma, restringe a convivência como espaço comunitário e consequentemente impossibilita as trocas sociais.

A casa deve ser um espaço que ofereça um certo grau de contratualidade, permitindo que a construção concreta possa ser visto como sintonia e afetiva, para que se transforme em uma experiência integradora, capaz de produzir subjetividade e vida.

A partir desta idéia do habitar, podemos considerar que os espaços físicos podem ser transformados e apropriados pelas pessoas envolvidas, através de ações cotidianas, em lugares com a marca singular de cada um que vive, gerenciando suas próprias vidas e promovendo autonomia. Habitar lugares é criar sentidos, relações nos espaços onde o homem se inscreve novamente na vida. Sem isso não poderá haver mudanças na estrutura do espaço.

E apesar das tendências – intervenções de urbanização e regularização fundiária nas favelas – terem sido ampliado, na medida em que se tornaram mais escassos os recursos financeiros disponíveis para aplicação em projetos habitacionais destinados às famílias de baixa renda, ficando mais restritas as condições operacionais e institucionais dos tradicionais agentes promotores habitacionais.

Mesmo sendo legítima e necessária a permanência dessa linha programática, que promove a urbanização e a regularização, não devem ser excluídas outras alternativas de ação na promoção de moradia.

E estas alternativas e programas como Morar sem Risco, assim como em todos os países que conseguiram, ao longo dos anos, combater a falta de moradias para a população de baixa renda, o fizeram através da concessão explícita de subsídios à aquisição das unidades. Inclusive em países mais desenvolvidos, cujas populações têm maior capacidade de pagamento, há a destinação de recursos a fundos perdidos para modelos com o mesmo objetivo.

Por fim, o município do Rio de Janeiro só se beneficiará em termos de ganhos ambientais, sociais e urbanos, através de uma implementação efetiva do Plano Diretor e o Estatuto da Cidade, com sua missão de encontrar saídas no tocante à concepção e à forma de implantação de empreendimentos habitacionais, principalmente, voltados tanto para as comunidade de baixa renda como para os demais segmentos sociais.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABREU, Maurício de Almeida. *Evolução Urbana do Rio de Janeiro*. 3. ed. Rio de Janeiro: IPLANRIO, 1997. 156 p.

AZEVEDO, Sérgio de. *Desafios da Habitação Popular no Brasil: políticas recentes e tendências*. 25 p.

CARDOSO, Adauto Lúcio. *Política Municipal de Habitação*. In: Cadernos do Programa Habitar Brasil/BID. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ-FASE, 2001. v.1, 118 p.

_____ *O Programa Favela-Bairro – Uma Avaliação*. p. 37-50. In: Anais do Seminário de Avaliação de Projetos IPT: Habitação e Meio Ambiente : Assentamentos Urbanos Precários. São Paulo: Coleção Habitare, IPT, 2002.

_____ *Desigualdades urbanas e políticas habitacionais*. 6 p.

_____ *Política Habitacional no Brasil: balanço e perspectivas*. 11 p.

CARNEIRO, Dionísio Dias; VALPASSO, Marcus Vinicius Ferrero. *Financiamento à habitação e instabilidade econômica: Experiências passadas, desafios e propostas para a ação futura*. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2003. 200 p.

FARIAS, Joyce Guedes de. *Reassentamento de 41 famílias no bairro de Bangu*. 2002. 51 f. Trabalho de graduação de final de curso (arquitetura) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Instituto Metodista Bennett. Rio de Janeiro, 2002.

GARCIA, Clara Teresa Ciafrone Fernandez. *A política habitacional para a população de baixa renda no município do Rio de Janeiro*. 1994. 50 f. Trabalho de conclusão de curso (assistente social) – Escola de Serviço Social, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 1994.

LEME, Maria Cristina da Silva, coord. (1999). *Urbanismo no Brasil*. São Paulo: FUPAM/Studio Nobel. Apresentação; A formação do pensamento urbanístico no Brasil, 1895-1965, p. 16-38.

MOREIRA, Clarissa da Costa. 2003, 6 p. *A importância da regularização fundiária na reabilitação de áreas centrais*. Rio de Janeiro, 2003.

NASCIMENTO, Valéria Zacarias do; SILVA, Rachel Lopes. *A casa própria: objeto de legitimação do poder político*. 1995. 50 f. Trabalho de conclusão de curso (assistente social) – Escola de Serviço Social, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 1995.

OLIVEIRA, Maria Cristina Bley da S. *Política de habitação popular no Brasil : passado e presente*. 2000. 300 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento e Uso do Solo Urbano) – IPPUR. UFRJ, Rio de Janeiro, 2000.

RAMOS, Adriana; Matos, Luciana Martins. *Projeto de Intervenção Social*. PCRJ/SMH. Rio de Janeiro, 1996. Relatório.

RIO DE JANEIRO. *Relatório anual do reassentamento das populações ribeirinhas da bacia de Jacarepaguá*. PCRJ/SMH/CAIXA(CEF)/CONCREMAT. Rio de Janeiro, 2000. Relatório.

Relatório anual das atividades: Morar Sem Risco, ano: 2001; 2002; 2003 e 2004 (outubro). PCRJ/SMH. Rio de Janeiro, 2004. Relatórios.

RODRIGUES, Paulo Henrique de Almeida. *Extensão dos Serviços Públicos às Comunidades de Baixa Renda do Município do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: IBAM, 1988. 75 p.

VALLADARES, Licia do Prado. *Passa-se uma casa. Análise do programa de remoção de favelas do Rio de Janeiro*. 2. ed. Zahar Editores. Rio de Janeiro, 1980. 146 p.

ZENHA, Ros Mari; FREITAS, Carlos Geraldo Luiz de. *Anais do Seminário de Avaliação de Projetos IPT: Habitação e Meio Ambiente : Assentamentos Urbanos Precários*. São Paulo: Coleção Habitare, IPT, 2002. 174 p.

ANEXOS

ANEXO I

QUADRO RESUMO DAS ATIVIDADES 2001 / 2004 (outubro)

ATENDIMENTO	2001	2002	2003	2004	TOTAL
Reassentamentos	56	06	153	203	418
Kit-Construção	121	169	161	0*	451
Bolsa-Aluguel	436	479	503	619	619* ¹
Auxílio-Habitacional	09	47	49	91	196
Total de Famílias	622	701	866	913	1684

*¹ acumulado fev/2004 (maior incidência de famílias no aluguel)

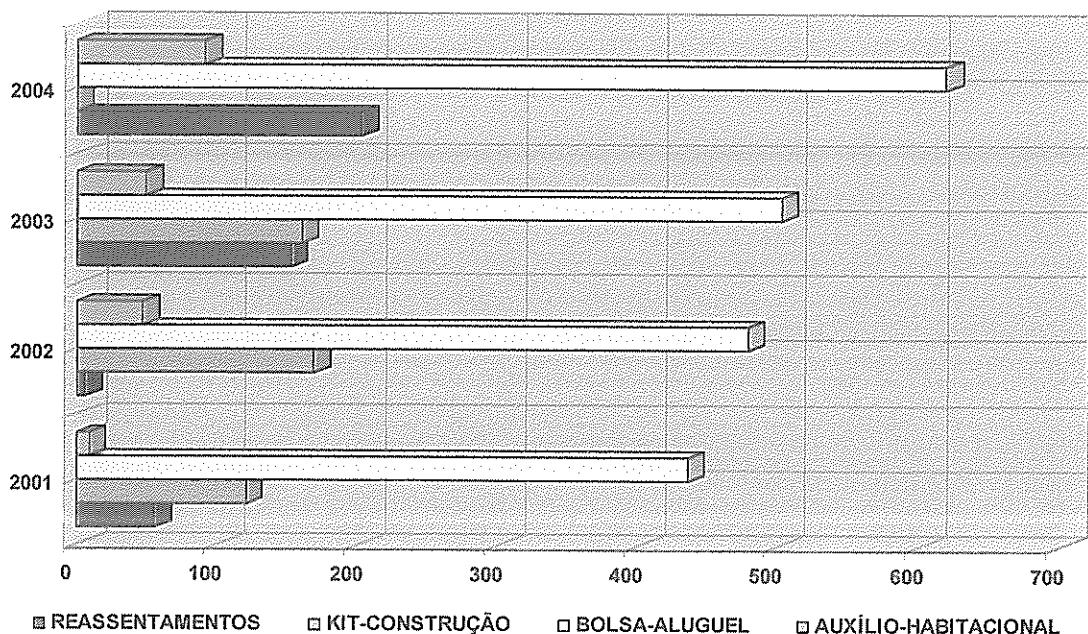
*NOTA KIT		FAMÍLIAS AGUARDANDO		
KIT (completo)	COMPLEMENTO (inicial)	COMPLEMENTO (final)	KIT	COMPLEMENTO (inicial)
00	03	115	68	13

QUADRO RESUMO DOS RECURSOS 2001 / 2004 (outubro)

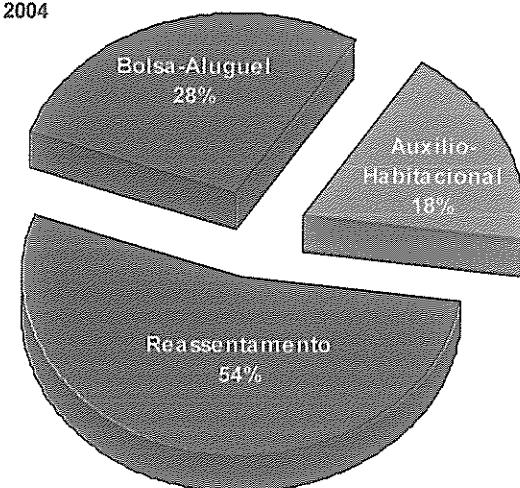
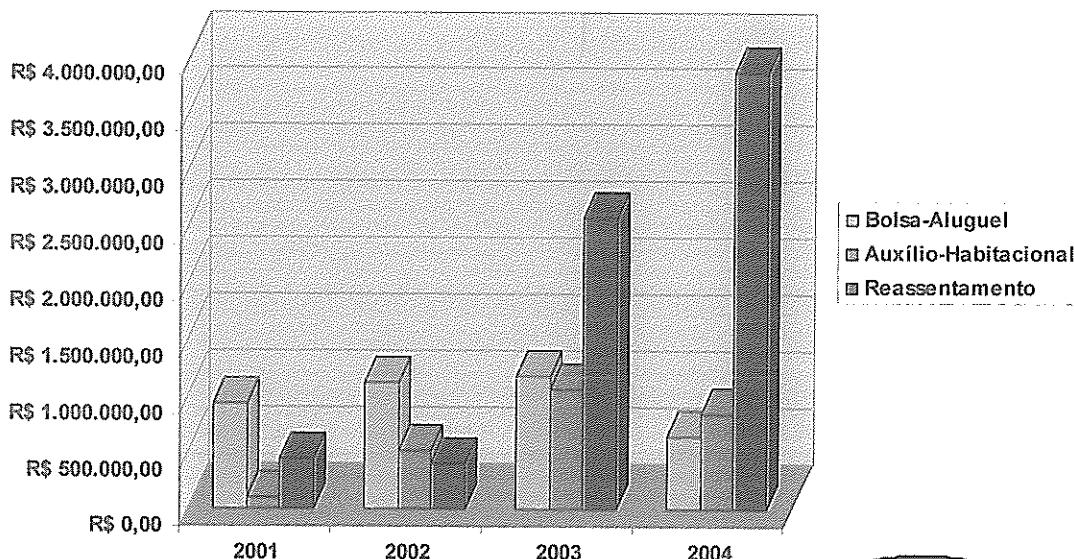
ATENDIMENTO	2001 (R\$)	2002 (R\$)	2003 (R\$)	2004 (R\$)	TOTAL
Bolsa-Aluguel	922.400,00	1.111.200,00	1.174.488,70	639.504,00	3.847.592,70
Auxílio-Habitacional	89.679,99	516.155,93	1.055.130,06	841.224,55	2.502.190,53
Reassentamento	442.631,83	396.465,24	2572.858,17	3.856.369,26	7.268.324,50
TOTAL	1.454.711,82	2.023.821,17	4.802.476,93	5.337.097,81	13.618.107,73

ANEXO II

GRÁFICO COMPARATIVO DAS ATIVIDADES 2001 / 2004 (outubro)



GRÁFICOS COMPARATIVOS DOS RECURSOS 2001/2004 (outubro)



ANEXO III

QUADRO AUXÍLIO – BOLSA ALUGUEL 2001 / 2004 (outubro)

N.º DE COMUNIDADES	COMUNIDADES	N.º DE FAMÍLIAS
1.	APOIO MORADIA (SMAS)	144
2.	BONSUCESSO	01
3.	BOREL	05
4.	CAMPO GRANDE	03
5.	CASA BRANCA	02
6.	CIDADE DE DEUS	02
7.	FAZENDA MODELO	83
8.	MANDELA DE PEDRA	64
9.	MARÉ	11
10.	METRÔ MANGUEIRA	25
11.	NOVA BRASÍLIA	01
12.	NOVA HOLANDA	13
13.	PARQUE EVEREST	09
14.	PEDRA LISA	50
15.	PEREIRA DA SILVA	01
16.	RICARDO DE ALBUQUERQUE	01
17.	ROCINHA	01
18.	RUA CUNHA BARBOSA (GAMBOA)	02
19.	RUA DO RIACHUELO	07
20.	SALGUEIRO	01
21.	TIJUAÇU	01
22.	VIDIGAL	01
23.	VILA ISABEL	01
24.	VILA PINHEIROS	190
TOTAL DE FAMÍLIAS: 619		
OBS: Sinalizamos o mês de fevereiro por conta do maior número de atendimento.		

VALOR TOTAL CONCEDIDO PELO
AUXÍLIO DE
JANEIRO A OUTUBRO / 2004

R\$ 841.224,55

ANEXO IV

QUADRO DOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS

EMPREENDIMENTOS	BAIRRO	FAMÍLIAS
Aguiar Torres	Campo Grande	109
Alto Simão	Vila Isabel	130
Andrômeda	Jacarepaguá	08
Arnaldo Eugênio	Campo Grande	21
Azulão	Campo Grande	69
Bandeirantes I	Jacarepaguá	792
Bandeirantes I (2ª Fase)	Jacarepaguá	26
Bandeirantes II	Jacarepaguá	1145
Beija-Flor	Campo Grande	12
Boa Esperança	Campo Grande	21
Bráulio Cordeiro	Jacaré	59
Camboatá	Costa Barros	300
Canal do Melo	Campo Grande	80
Canto do Sabiá	Tijuca	18
Catiri	Bangu	41
Coimbra da Luz	Pilares	102
Costa Barros	Costa Barros	33
Cunha Pedrosa	Cidade de Deus	441
Ecoporanga	Paciência	54
Edgar Magalhães Gomes	Senador Camará	23
Estrada da Carobinha	Campo Grande	04
Fazenda Palmeiras	Inhaúma	481
Guandu I e II	Santa Cruz	1228
Guerenguê	Jacarepaguá	140
Jacarezinho	Jacaré	18
Jaime Ramos da Cruz	Campo Grande	19
Jardim Anil	Jacarepaguá	206
Jardim Bela Vista	Campo Grande	03
Jardim Maravilha	Guaratiba	16
Josué	Jacarepaguá	48
Mafuá	Caju	06
Magarça	Guaratiba	71
Maragogi	Penha	10
Moisés Santana	Turiacu	08

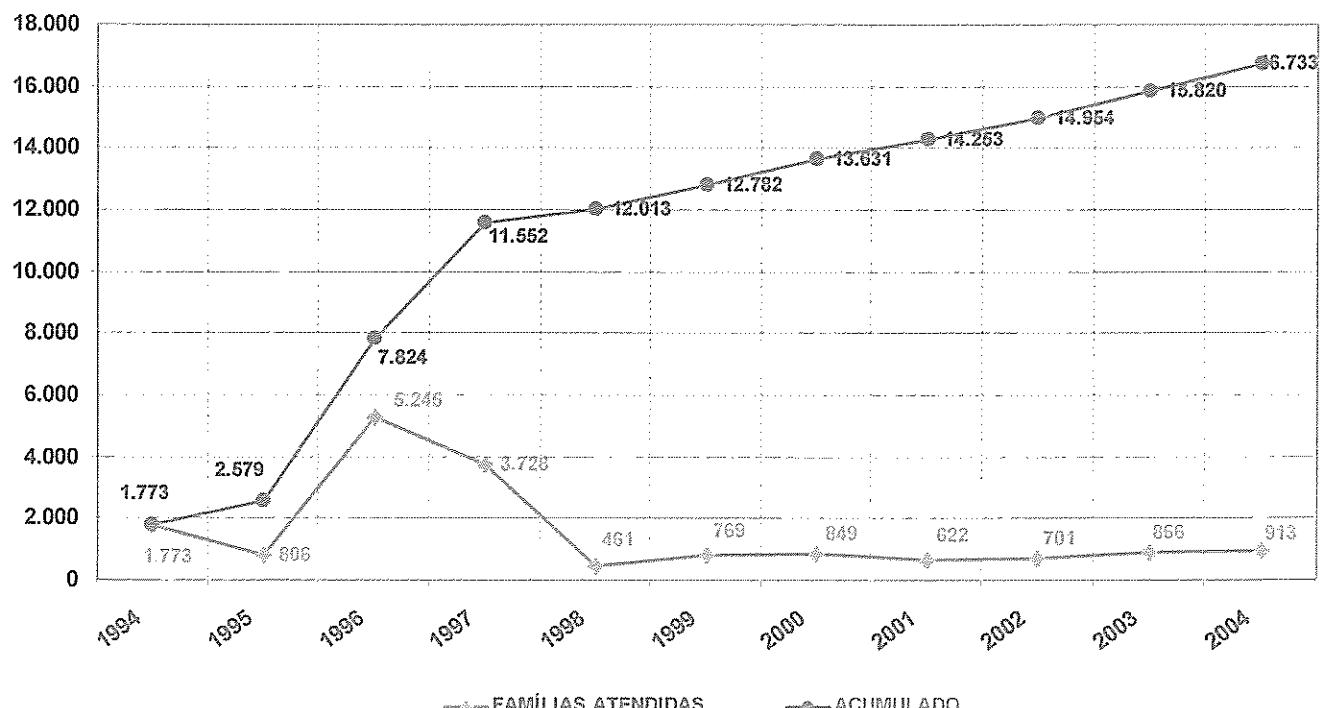
EMPREENDIMENTOS	BAIRRO	FAMÍLIAS
Nova Cidade	Inhoaíba	300
Nova Maré	Maré	630
Parque Boa Esperança	Caju	19
Parque Conquista	Caju	36
Parque São Sebastião	Caju	18
Portus I	Costa Barros	348
Portus II	Costa Barros	188
Portus III	Costa Barros	167
Riachão do Jacuípe	Campo Grande	17
Rio das Flores/Rio Novo	Jacarepaguá	248
Rochedo de Minas	Campo Grande	26
Rocinha	Rocinha	120
Rua da Justiça	Caju	22
Rua da Paz	Caju	16
Rua do Amanhecer	Caju	09
São Bartolomeu	Jacarepaguá	187
Tavares Bastos	Catete	34
Tom Jobim	Costa Barros	15
Via 7	Jacarepaguá	105
Vila Águia Branca	Campo Grande	09
Vila Isabel	Vila Isabel	06
Vila Modelo	Costa Barros	14
Vila Pavão	Campo Grande	18
Vila Pinheiros	Maré	1360
Vila Pinheiros II	Maré	159
Vila São Jorge	Cosmos	04
TOTAL		9.817

ANEXO V

QUADRO GERAL DOS ATENDIMENTOS 1994 / 2004 (outubro)

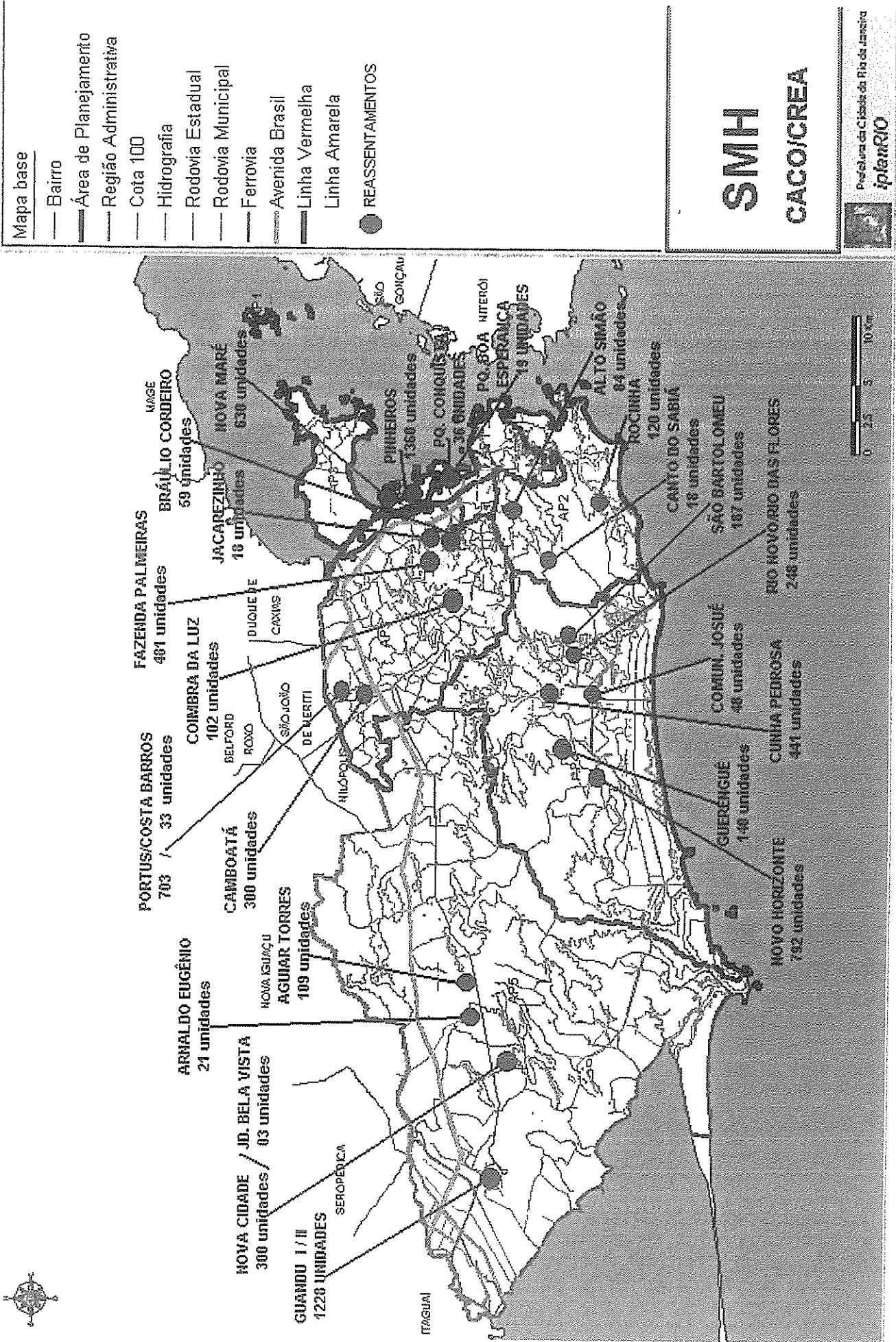
ANO	FAMÍLIAS ATENDIDAS	ACUMULADO
1994	1.773	1.773
1995	806	2.579
1996	5.245	7.824
1997	3.728	11.552
1998	461	12.013
1999	769	12.782
2000	849	13.631
2001	622	14.253
2002	701	14.954
2003	866	15.820
2004	913	16.733

GRÁFICO GERAL DOS ATENDIMENTOS 1994 / 2004 (outubro)



ANEXO VI

**MAPA COM LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS
(1994 A 1996)**



ANEXO VII

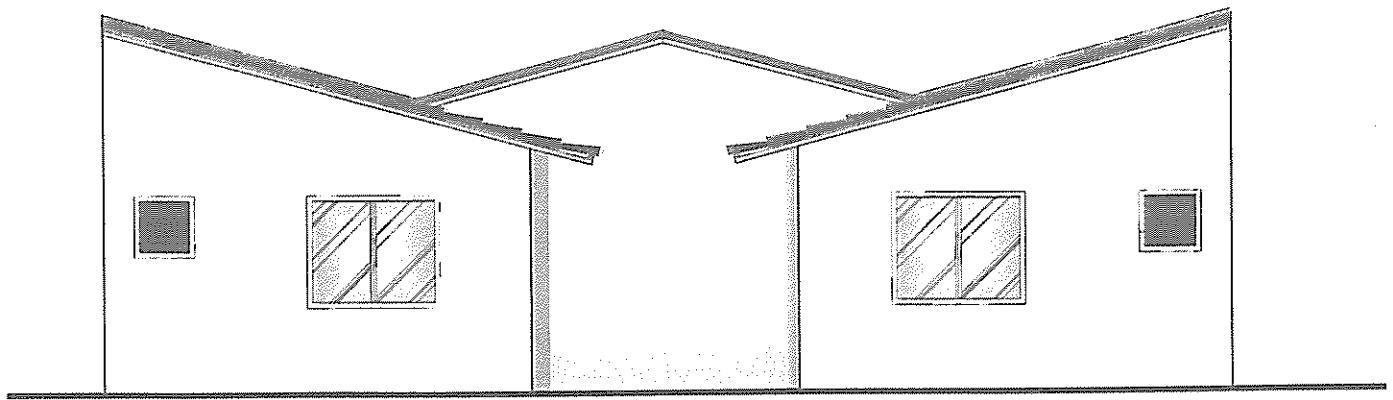
EMPREENDIMENTO HABITACIONAL VILA PINHEIROS II
(FACHADA E PLANTA BAIXA)

Programa Morar sem Risco

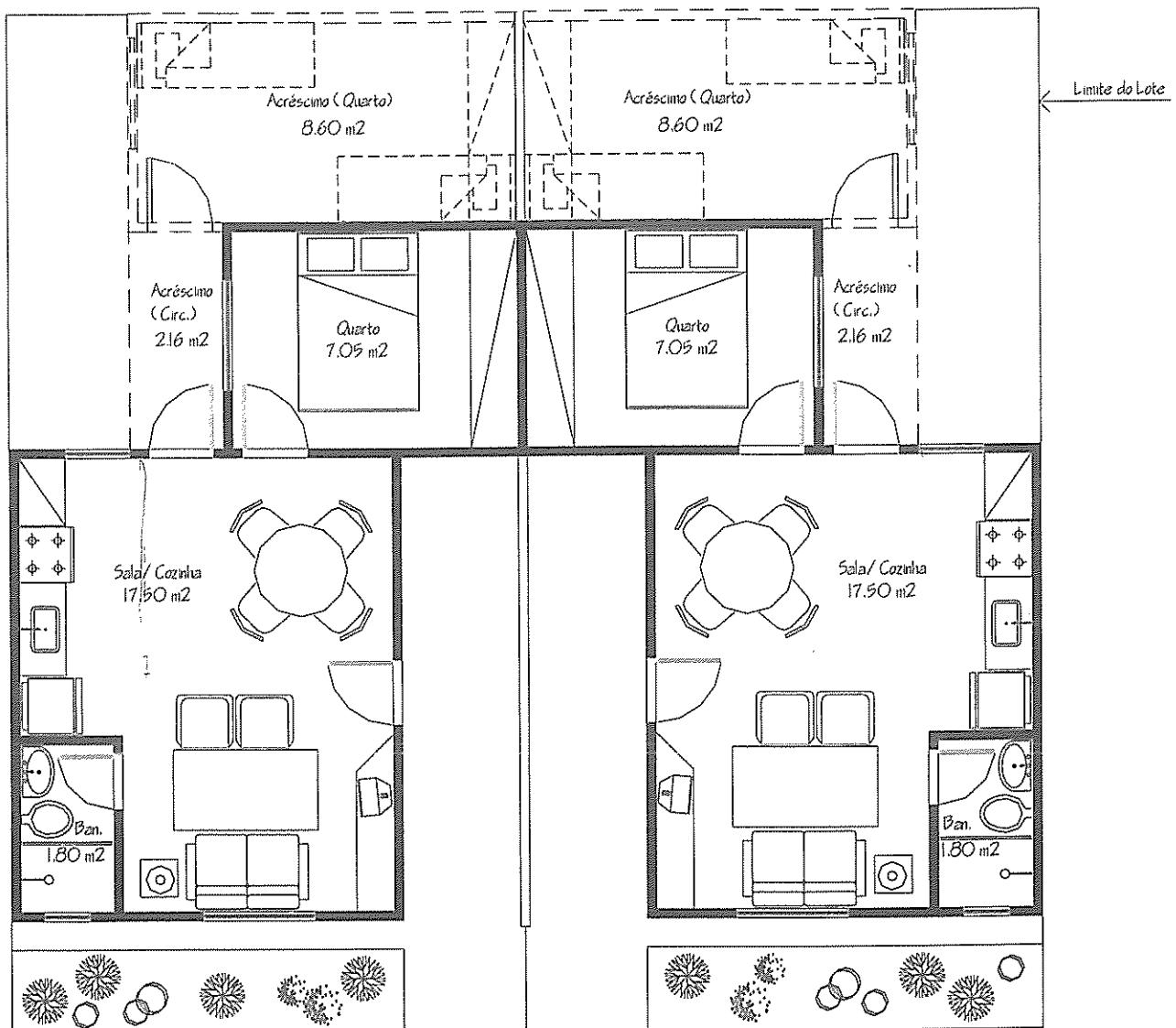
PINHEIROS II



COORDENADORIA DE PROGRAMAÇÃO



Fachada Principal



Frente do Lote

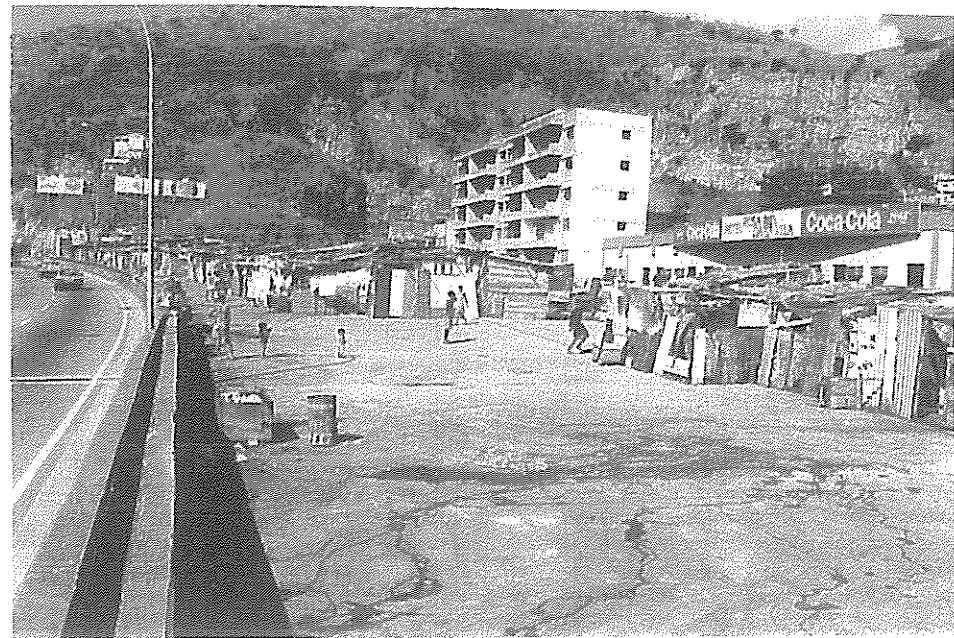
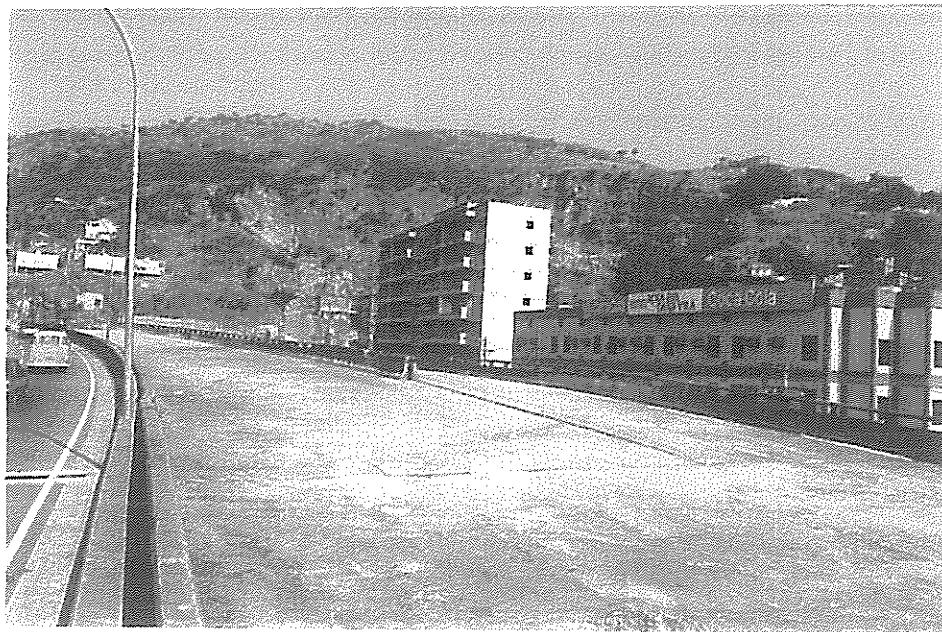
Planta Baixa

U. F. R.
BIBLIOTECA
P P U P

ANEXO VIII

FOTOS

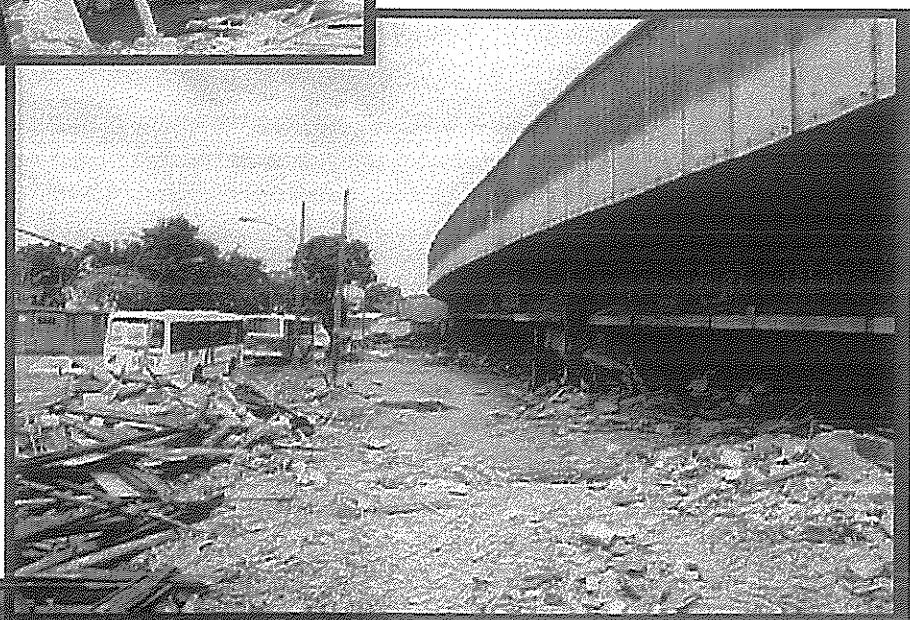
**VIADUTO NOEL ROSA
(ANTES / DEPOIS)**



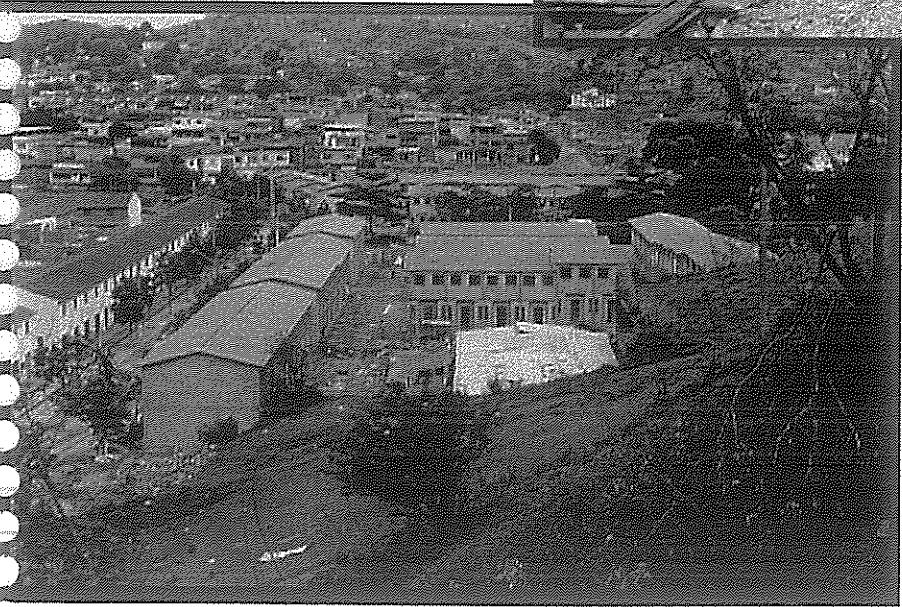
Viaduto Malvinas



**270 famílias
retiradas**



**Reassentamento:
Camboatá e
Fazenda Palmeira**

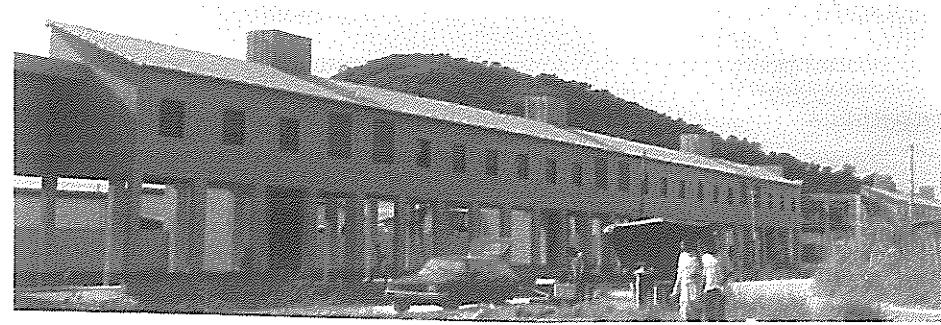
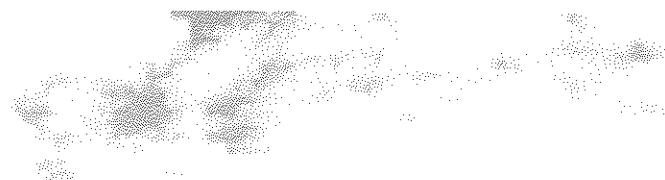
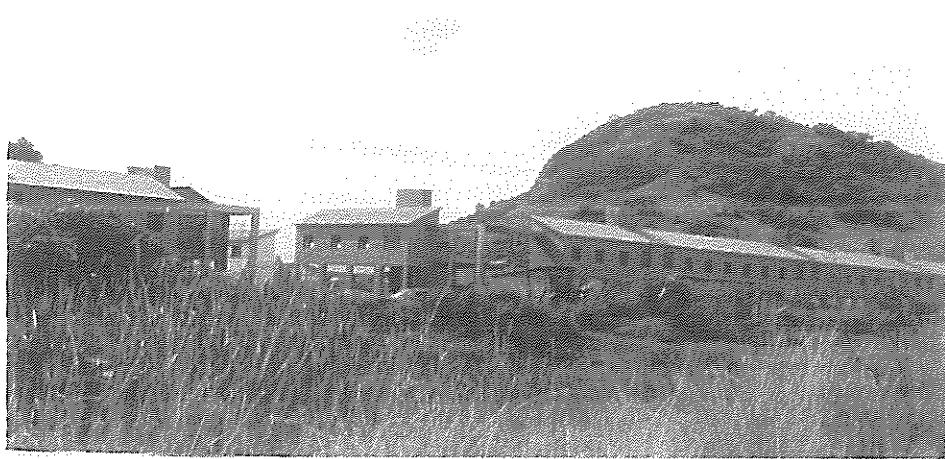


Rebouças

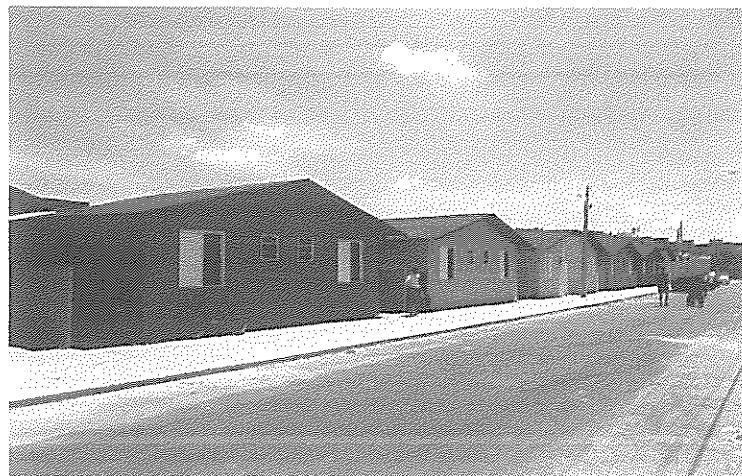


250 famílias retiradas

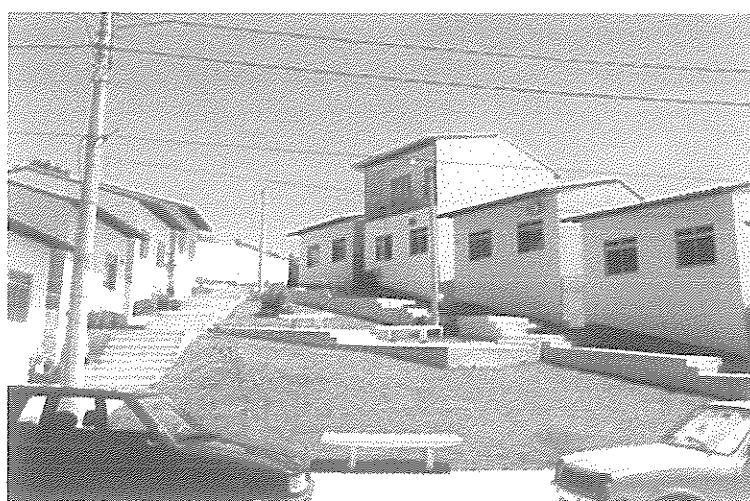
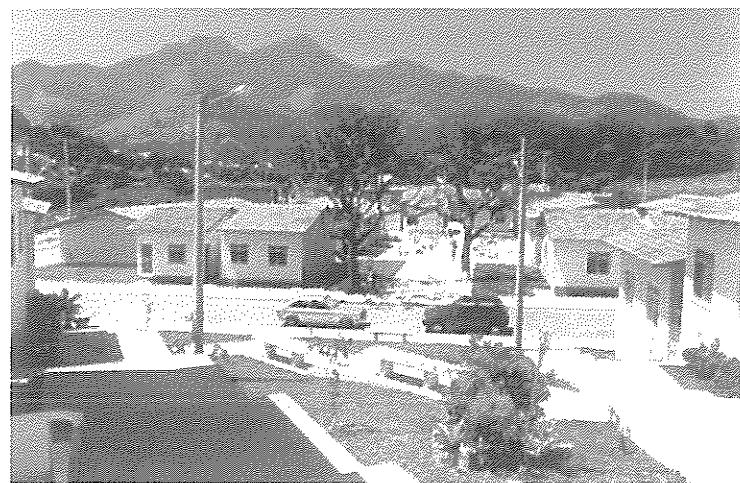
BANDEIRANTES I



VILA PINHEIROS II



JARDIM ANIL



ANDRÔMEDA



