

## **USOS E ABUSOS NO ESPAÇO URBANO METROPOLITANO: (IN) COMPETÊNCIAS NA GESTÃO PÚBLICA DAS HABITAÇÕES POPULARES NO COMPLEXO DA MARÉ, RJ.**

**Aluno: Vinicius Lucas Santana**

**Orientador: Prof. Dr. Augusto César Pinheiro da Silva**

### **INTRODUÇÃO**

O Complexo da Maré, localizado na zona Norte da cidade do Rio de Janeiro, é marcado por um processo de ocupação do espaço de modo horizontal, desde a sua origem na década de 1940. Somente a partir dos anos de 1980 quando a legalização de boa parte das ocupações em favelas acabou reduzindo as incertezas quanto à manutenção dos moradores em suas ocupações é que a verticalização na comunidade foi iniciada; desde o início do século XXI, o Complexo da Maré encontra-se densamente ocupado. No entanto, mesmo com a grande densidade de imóveis naquele espaço, o processo de ocupação populacional e a construção de novas residências não cessaram. Tenta-se compreender como a ausência de políticas públicas habitacionais na Maré, assim como na grande parte dos bairros e comunidades populares da cidade do Rio de Janeiro, motiva/influencia o processo de adensamento familiar em imóveis que são constantemente subdivididos, caracterizando uma paisagem, para o morador comunitário, de superdensidade demográfica, mas que para os demais habitantes da cidade parece ser imperceptível. Na verdade, dos famosos “puxadinhos” que ampliaram as casas populares na cidade, a partir dos anos de 1980, chega-se hoje, desde os anos de 2000, a uma situação de partilhamento das já pequenas unidades habitacionais, caracterizando o que localmente passa a ser reconhecido como os “divididinhos”, que, sem a percepção do Estado e dos “outsiders”, representam uma nova faceta da organização social em bairros populares e nas favelas cariocas, afetando a qualidade de vida de um número expressivo de população que se quer cidadã e consumidora do espaço metropolitano.

### **OBJETIVO**

Mostrar a nova dinâmica de crescimento habitacional no Complexo da Maré, a partir do ano 2000, através do processo de fragmentação “imperceptível” dos imóveis. Assim sendo, objetiva-se também estimular o repensar das políticas de planejamento e gestão pública nessa Região Administrativa (R.A.) Complexo da Maré devido à dificuldade de percepção desse processo na paisagem metropolitana pelo Estado.

### **JUSTIFICATIVA**

Justifica-se a importância da investigação de tal tema dado a necessidade de serem implementadas políticas públicas habitacionais, na cidade do Rio de Janeiro, mais coerentes com as realidades e estratégias de sobrevivência das comunidades em seus lugares de vida. De um lado, o crescimento habitacional ocorre devido ao contínuo crescimento da população e ao crescimento vegetativo ou incremento populacional via migração. Por outro lado, a construção de novas residências, seja através da verticalização ou através da fragmentação, se torna cada vez mais numa fonte de investigação necessária para a Geografia, pois tais reorganizações modificam a natureza da relação dos moradores com as suas comunidades, pois os primeiros entendem as segundas como espaços de geração de renda e reserva de valor, já que parte dessa população consegue dispor de uma “residência extra” para alugar ou vender. Nesse contexto, o estudo de tais processos na Maré ganha o reforço frente a algumas vantagens locais atraentes para uma população que encontra enorme dificuldade de inserção no mercado de trabalho formal. Dentre essas vantagens destacam-se: a proximidade do complexo de importantes vias de acesso na cidade (Av. Brasil, Linha Amarela e Linha Vermelha) [1]; a proximidade de ambientes onde há oferta de trabalho para pessoas com baixa qualificação,

principalmente no setor de serviços; e o custo do transporte, fator que se torna cada vez mais importante no processo de aquisição de um emprego formal. Sendo assim, mesmo com os baixos índices sociais, o Complexo da Maré ainda possui força de atração populacional e, portanto, uma ótima fonte de investigação para o entendimento do espaço geográfico da cidade do Rio de Janeiro.

## **METODOLOGIA**

Nesse sentido, pretende-se entender, ao longo desta pesquisa, a dinâmica socioespacial e política do crescimento habitacional da cidade do Rio de Janeiro e, especificamente, na sua Área de Planejamento 3 (AP3), com o foco na formação dos complexos de bairros populares e favelas, na vasta bibliografia existente sobre o tema. Especificamente em relação ao Complexo da Maré, devem-se compreender as especificidades sobre as dinâmicas de horizontalização e verticalização, e mais especificamente sobre o tema fragmentação dos imóveis, promove uma nova classe de especuladores imobiliários locais e uma maior demanda por serviços públicos. O entendimento desse processo poderá servir de subsídio aos gestores públicos da cidade, a fim de que estes possam prover esses ambientes das condições básicas de salubridade que se quer para todos os ambientes de uma cidade bem gerenciada (saneamento, educação, saúde, trabalho e o próprio financiamento de habitações populares). Nesse sentido, entrevistas e questionários a serem feitos no complexo poderão dar o suporte da empiria necessária para comprovar algumas hipóteses para tal processo.

## **CONCLUSÕES PARCIAIS**

De acordo com as pesquisas iniciais realizadas no GeTERJ (Depto de Geografia – PUC-Rio), um dos principais motivos que fazem com que os moradores não construam mais andares sobre seus imóveis está nos limites físicos das construções, que não estariam preparadas para verticalizações mais acentuadas. Um segundo motivo se relaciona com os “limites econômicos” das famílias, que não estariam em condições financeiras para ampliar seus imóveis, verticalmente.

Uma observação preliminar a ser feita aqui é que foram raríssimos os casos em que os proprietários dos imóveis decidiram não construir mais andares com receio de alguma desautorização por parte do Estado. Este tipo de ação e posicionamento por parte dos moradores mostra bem a perda da representatividade e da autonomia do Estado nessas comunidades, que vai culminar em “práticas abusivas de legitimidade pelos espaços habitáveis por parte dos moradores do complexo”.

De acordo com os dados preliminares, a maior parte das habitações ou domicílios criados a partir do início desta década se deu muito mais por meio da fragmentação dos imóveis já existentes do que pela ampliação vertical das casas. Os dados apontam para uma maior densidade de famílias por imóveis ou prédios. Trata-se do processo de “fragmentação imobiliária”, no qual os imóveis que até a década de 1990 eram o lar de uma família, atualmente se encontram subdivididos em espaços de moradia de duas ou mais famílias. Estas novas famílias passam a viver em domicílios de pouquíssimos cômodos, acentuado o grau de promiscuidade e falta de privacidade nesse espaço. Em geral, os moradores desses domicílios são homens solteiros e casais jovens ou de união recente.

Esse processo de fragmentação imobiliária se configura como uma estratégia “de via de mão dupla”. De um lado estão os locatários que, sem qualquer incentivo público através do mercado imobiliário, vão lutar pelo seu direito à cidade sublocando pequenos (muitas vezes, mínimos) domicílios no interior das favelas; por outro lado, os donos dos imóveis fragmentam as casas numa estratégia de renda complementar que os transforma, nas devidas proporções, em verdadeiros especuladores imobiliários em ambientes de baixa renda. Dentre outros impactos dessa dinâmica habitacional que pode ser vista, parcialmente, como uma estratégia

de sobrevivência, vem ocorrendo uma maior pressão sobre os recursos públicos (já escassos) na comunidade, o que será motivo de investigação posterior para o entendimento geral de um processo que afeta, significativamente, a sustentabilidade de um mínimo de qualidade de vida para quem vive naquele espaço da cidade do Rio de Janeiro.

#### REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- [1] LAGO, L. C. A lógica segregadora na metrópole brasileira: novas teses sobre antigos processos. Cadernos IPPUR/UFRJ, Lapa/Rio de Janeiro, p. 155-176, 2002.
- [2] OBSERVATÓRIO DE FAVELAS. Endereço eletrônico disponível em <http://www.observatoriodefavelas.org.com.br>. Acesso em 07 julho 2008.
- [3] SANTOS, M. **A Natureza do Espaço**. Técnica e Tempo, Razão e Emoção. São Paulo: Edusp, 2006. 392p.
- [4] SOUZA, M. L. **O Desafio Metropolitano. Um Estudo sobre a Problemática Sócio-Espacial nas Metrôpoles Brasileiras**. Rio de Janeiro: Editora Bertrand, 2000. 368p.
- [5] SOUZA, J. S. *Por que uns e não outros? Caminhada de estudantes da Maré para a Universidade*. Tese de Doutorado. PUC-Rio, 1999.
- [6] REDE DE MEMÓRIA DA MARÉ. Endereço eletrônico disponível em <<http://www.ceasm.org.com.br>>. Acesso em 07 julho 2008.