

**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: Augusto César Pinheiro da Silva

O déficit habitacional e o nível de precariedade das moradias populares no Brasil se colocam como duas das principais preocupações e necessidades das políticas públicas urbanas no país, principalmente nas grandes regiões metropolitanas como a da cidade do Rio de Janeiro. De acordo com os dados fornecidos pela Fundação CIDE (2000), nos últimos dez anos houve um aumento de 76% de domicílios improvisados e de cômodos cedidos e alugados na região metropolitana do Rio de Janeiro.

Para Ribeiro¹ (2007), a sociedade brasileira está atravessando um momento de esgotamento do modelo de urbanização vigente (planejamento físico-territorial tradicional), em razão das transformações do mercado de trabalho e da expansão do trabalho informal, precário e de baixa remuneração. Tais condições exigem das populações de baixa renda a maior proximidade entre a sua moradia e os seus prováveis locais de trabalho e geração de renda, frente ao aumento do preço relativo dos transportes e à sobrevalorização das áreas urbanas nas periferias metropolitanas. Segundo o mesmo autor, a expressão desta crise é o crescimento do *habitat urbano precário*, que se expande e adensa na forma de moradias em favelas nas áreas próximas ou acessíveis aos núcleos nos quais a renda e a riqueza estão concentradas.

O crescimento do número de habitações urbanas precárias e, conseqüentemente, a redução da qualidade de vida da população metropolitana podem ser vistos no Complexo da Maré, na zona Norte do Rio de Janeiro. Formado por 16 comunidades, o complexo reúne cerca de 134.000 habitantes (Censo Maré, 2000) ou 113.000 habitantes (IBGE, 2000) numa área de aproximadamente 800.000 metros quadrados (80 campos de futebol).

As primeiras ocupações na área onde hoje é o Complexo da Maré se deram na década de 1940 por meio das palafitas, que cresciam no bojo do processo de industrialização e urbanização acelerada do país². Esse tipo de ocupação era considerado, já naquela época, precário e insalubre. No final dos anos de 1970, a verticalização dos imóveis passou a fazer parte da paisagem do complexo, processo esse que se estabeleceu como mais um sintoma da falta de investimentos públicos e privados a partir de políticas habitacionais condizentes com os padrões de renda de parte expressiva da população da cidade do Rio de Janeiro e de sua Região Metropolitana. Naquele mesmo período, um grande projeto habitacional foi iniciado no complexo. Nomeado de Projeto-Rio, essa política pública foi responsável pela construção de um grande número de casas e apartamentos para a população de baixa renda (em especial as famílias que moravam nas palafitas da comunidade) e por fornecer o título de propriedade dos imóveis à boa parte dos moradores da Maré.

Com exceção dos conjuntos habitacionais em forma de prédio, toda a área do Complexo da Maré se verticalizou fortemente nas décadas de 1980 e 1990. Nesse sentido, pode-se dizer que a verticalização da área metropolitana do Rio de Janeiro se configurou como uma importante válvula de escape para os problemas habitacionais da região.

Após duas décadas de intensa verticalização dos imóveis e, conseqüentemente, do adensamento populacional das favelas cariocas, hoje esta forma de ocupação vem

sofrendo uma notável desaceleração (que já dura quase uma década), principalmente nas favelas mais antigas próximas à área central da cidade. Contudo, no caso específico do Complexo da Maré, essa desaceleração na verticalização dos imóveis não culminou na desaceleração das estratégias habitacionais.

De acordo com alguns dados obtidos com a pesquisa sobre o tema realizada 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 aos “limites econômicos” das famílias, que não estariam em condições financeiras para ampliar seus imóveis, verticalmente. Outra observação preliminar, mas importante, a ser feita aqui é que foram raríssimos os casos observados até agora 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 legitimidade do Estado nessas comunidades, o que vai acarretar em “práticas abusivas de privatização dos espaços habitáveis por parte dos moradores do complexo”.

De acordo com os dados preliminares até agora obtidos, 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 hoje se encontram subdivididos em espaços de moradia de duas ou mais famílias. Estas novas famílias passam a viver em domicílios de pouquíssimos cômodos, acentuando o grau de promiscuidade e de falta de privacidade no espaço comunitário. 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 da qualidade de vida urbana para quem vive naquele espaço da cidade do Rio de Janeiro.

Referências Bibliográficas:

¹ RIBEIRO, L. C. Q. **A habitação nas cidades inacabadas**. Disponível em: www.comciencia.br. Acesso em: 15/01/2008

² Abreu, M. S. **A Evolução Urbana do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Editora Pereira Passos, 1987.