
AS PRÁXIS DA PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO: DOS JOGOS PAN-AMERICANOS AO RIO2016

Honorio Magalhães Neto



EDITORA CONHECIMENTO LIVRE

Honorio Magalhães Neto

As práxis da produção da habitação: dos Jogos Pan-Americanos ao Rio2016

1ª ed.

Piracanjuba-GO
Editora Conhecimento Livre
Piracanjuba-GO

1ª ed.

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

Magalhães Neto, Honório
M246A As práticas da produção da habitação: dos Jogos Pan-Americanos ao Rio2016
/ Honório Magalhães Neto. – Piracanjuba-GO

Editora Conhecimento Livre, 2025

103 f.: il

DOI: 10.37423/2025.edcl1125

ISBN: 978-65-5367-633-6

Modo de acesso: World Wide Web

Incluir Bibliografia

1. edifício-multifamiliar 2. atuação-do-arquiteto-e-urbanista 3. produção-imobiliária 4. rio2016 5.
assistência-técnica I. Magalhães Neto, Honório II. Título

CDU: 720

<https://doi.org/10.37423/2025.edcl1125>

O conteúdo dos artigos e sua correção ortográfica são de responsabilidade exclusiva dos seus respectivos autores.

EDITORIA CONHECIMENTO LIVRE

Corpo Editorial

MSc Edson Ribeiro de Britto de Almeida Junior

MSc Humberto Costa

MSc Thays Merçon

MSc Adalberto Zorzo

MSc Taiane Aparecida Ribeiro Nepomoceno

PHD Willian Douglas Guilherme

MSc Andrea Carla Agnes e Silva Pinto

Dr. Walmir Fernandes Pereira

MSc Edisio Alves de Aguiar Junior

MSc Rodrigo Sanchotene Silva

MSc Adriano Pereira da Silva

MSc Frederico Celestino Barbosa

MSc Guilherme Fernando Ribeiro

MSc. Plínio Ferreira Pires

MSc Fabricio Vieira Cavalcante

PHD Marcus Fernando da Silva Praxedes

MSc Simone Buchignani Maigret

Dr. Adilson Tadeu Basquerote

Dra. Thays Zigante Furlan

MSc Camila Concato

PHD Miguel Adriano Inácio

Dra. Anelisa Mota Gregoleti

PHD Jesus Rodrigues Lemos

MSc Gabriela Cristina Borborema Bozzo

MSc Karine Moreira Gomes Sales

Dr. Saulo Cerqueira de Aguiar Soares

MSc Pedro Panhoca da Silva

MSc Helton Rangel Coutinho Junior

MSc Carlos Augusto Zilli

MSc Euvaldo de Sousa Costa Junior

Dra. Suely Lopes de Azevedo

Dr. Francisco Odecio Sales

MSc Ezequiel Martins Ferreira

MSc Eliane Avelina de Azevedo Sampaio

MSc Carlos Eduardo De Oliveira Gontijo

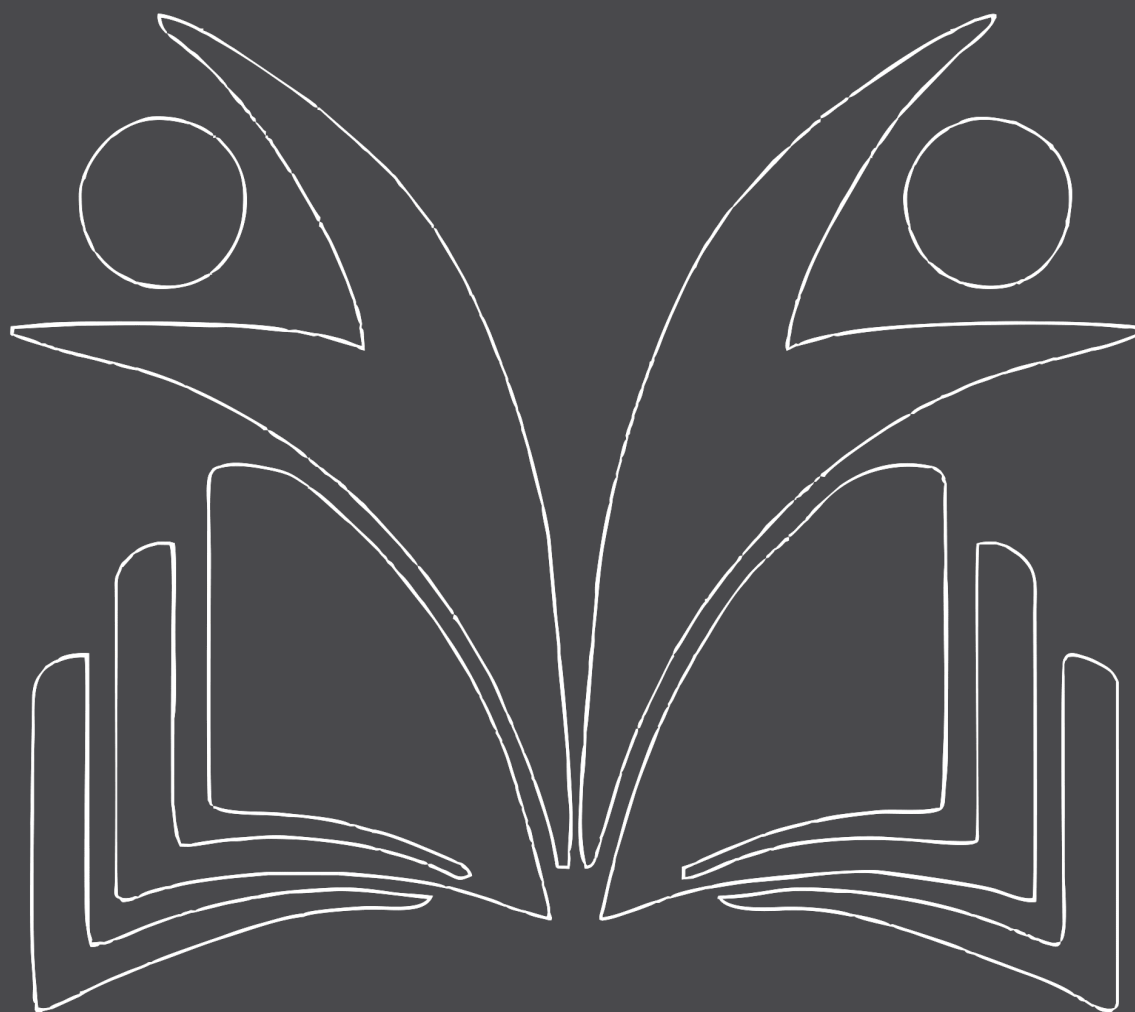
Dr. Rodrigo Couto Santos

Dra. Milena Gaion Malosso

PHD Marcos Pereira Dos Santos



10.37423/2025.edcl1125





Sumário

INTRODUÇÃO – AOS OBJETIVOS E CONTEXTO, ESTUDOS DE CASO E SOCIOGRAMAS.	5
1. PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO: CONCEITOS, LIMITES E POSSIBILIDADES.	11
1.1. QUESTÕES RELATIVAS À MORADIA, MODERNIDADE E POLÍTICA.	11
1.2. A QUEM SERVE A PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL?	14
1.3. A COMPLEXA RELAÇÃO PROJETO X PRODUTO NA PRODUÇÃO DA MORADIA.	19
1.4. A FUNÇÃO DO ESPETÁCULO NA CIDADE EMPRESA – CIDADE OLÍMPICA.	27
1.5. COLÔNIA JULIANO MOREIRA: EXCEÇÃO (MODELO) E PADRÃO NA PRODUÇÃO ESTATAL.	35
2. DO PLANO PILOTO À ILHA PURA: A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NA BARRA DA TIJUCA.	42
2.1. BREVES CONSIDERAÇÕES, O PLANO PILOTO E SUA (NÃO) IMPLEMENTAÇÃO.	44
2.2. CONDOMÍNIOS PRIVADOS, A CONSTRUÇÃO DE UM MODELO DE OCUPAÇÃO.	45
2.3. AS VILAS DO PAN E OLÍMPICA: AS DIMENSÕES ARQUITETURA, POLÍTICA E TRABALHO.	48
2.4. PRODUTO IMOBILIÁRIO “ILHA PURA”, CONTINUIDADE E VIABILIDADE DE UM MODELO.	55
2.5. O APORTE DO SONHO NO DIREITO À CIDADE CONSTRUÍDA NUM ESTADO EMPRESARIADO.	63
2.6. DIAGRAMA / SOCIOGRAMA – VILA OLÍMPICA “ILHA PURA”:	64
3. A ASSISTÊNCIA TÉCNICA E OS DIFERENTES PROJETOS PARA A VILA AUTÓDROMO.	65
3.1. BREVE QUADRO: DESENVOLVIMENTO DA ASSISTÊNCIA TÉCNICA NO RIO DE JANEIRO.	66
3.2. PERSPECTIVA HISTÓRICA DA AMEAÇA DE REMOÇÃO DA VILA AUTÓDROMO.	68
3.3. O PLANO ALTERNATIVO, E O PLANO DA ASSOCIAÇÃO CAPITAL-PREFEITURA-MÍDIA.	69
3.4. PARQUE OLÍMPICO, PROJETO DE ENTREGA DE TERRAS PÚBLICAS.	76
3.5. CONSIDERAÇÕES PARCIAIS: O LUGAR DO POBRE NA CIDADE E A GARANTIA DE DIREITOS.	79
3.6. DIAGRAMA / SOCIOGRAMA – PROJETOS PARA A VILA AUTÓDROMO:	80
CONCLUSÃO: REFLEXÕES SOBRE O CONJUNTO DA PRODUÇÃO – AS PRÁXIS POLÍTICAS.	82
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	86
NOTAS	92

INTRODUÇÃO – AOS OBJETIVOS E CONTEXTO, ESTUDOS DE CASO E SOCIOGRAMAS.

O objeto do texto é a produção da habitação multifamiliar na região metropolitana do Rio de Janeiro entre 2007 e 2016 (dos Jogos Pan-Americanos à Olimpíada). Englobando a habitação produzida tanto para as camadas de renda média e alta, quanto à habitação social – por promoção estatal ou através da assistência técnica – analisando, além dos projetos em si, os agentes envolvidos nos processos e sua interlocução, com destaque, nesse sentido, para a atuação do arquiteto e urbanista. Tem por objetivo, portanto, ressaltar o que se esconde nas práxis e na produção estudada. Para isso é estruturada em três eixos de enfrentamento ao problema, desenvolvidos como capítulos, com seus respectivos exemplares ou estudos de caso:

No capítulo 1, em diálogo mais frequente com a bibliografia, busca-se revisões sobre o quadro e o contexto de produção da habitação, destacando a origem do mercado imobiliário carioca e questões relativas a modernização da moradia e da cidade na virada do século XIX para o XX; a relação, nas políticas habitacionais, entre Estado e os setores imobiliário e financeiro, questionando a quem serve à habitação social; a padronização dos projetos, as práticas do mercado imobiliário e a limitação imposta ao arquiteto e urbanista; e ainda, a concentração de diferentes projetos na Colônia Juliano Moreira, sendo a exceção que confirma o padrão;

Já o capítulo 2 discorre sobre a produção pelo sistema de promoção imobiliária na cidade do Rio de Janeiro recorrendo a sua principal área de expansão, através dos estudos de caso das Vilas do Pan de 2007, e das Olimpíadas de 2016 – “Ilha Pura”, com maior ênfase para a segunda, estabelecendo ainda comparações. Buscando também, entender o histórico de investimentos e discursos inerentes à expansão imobiliária na Barra da Tijuca e adjacências a partir de seu Plano Piloto, o conceito de bairro utilizado e o contexto político essencial para possibilitá-lo, em especial, os aportes com a realização dos megaeventos na região;

O capítulo 3, por sua vez, trata da assistência técnica e dos diferentes projetos para a Vila Autódromo: mais do que analisar os projetos dos moradores e o do capital/Estado/mídia, elaborados por meio de assessoria técnica ou por técnicos da prefeitura servindo a interesses privados; demonstra-se que a habitação vai além da casa, e até do ambiente construído. Nesse sentido, temos os movimentos de Viva, de Ocupa e o Museu das Remoções, em meio à resistência a um projeto de cidade empresa em tempos de megaeventos, que a própria permanência da Vila Autódromo, mesmo que em parte, significa;

Com a conclusão busca-se, finalmente, uma possível síntese da produção de habitação por diferentes sistemas de promoção, no período compreendido e comparativo entre os processos, se posicionando acerca da política e das práticas que permearam as produções relacionadas. Nesse sentido, os sociogramas dos segundo e terceiro capítulos são elucidativos e, de certa forma, conclusivos.



Capítulo 1: CJM Colônia Juliano Moreira.	Capítulo 2: VO__ Vila Olímpica 'Ilha Pura'. PAN_ 'Vila do Pan'.	Capítulo 3: VA__ Vila Autódromo. PQO Parque Olímpico. PQC Parque Carioca.
--	--	---

Mapa 1. Localização de alguns dos projetos exemplares e dos estudos de caso, regiões: Jacarepaguá, Barra da Tijuca e Camorim – distâncias em quilômetros (elaborado pelo autor). Distâncias, km: CJM – PQC: 3,5. PQC – VA: 1,2. VA – VO: 1,4. VA – PQO: 1. PQO – PAN: 3.

A pesquisa foi motivada em grande medida por inquietações quanto à atuação do arquiteto e do urbanista com dificuldades de exercer seu papel social. Foi também motivada pela baixa relevância arquitetônica da produção pelo sistema de promoção imobiliária no Rio de Janeiro em relação ao cenário nacional. As publicações nos sítios eletrônicos de maior acesso – archdaily e revista AU (até 20/03/2016) e na revista Monolito, edição temática sobre projetos de apartamentos, maio de 2015 –

são reveladoras, em comparação – utilizando dados a partir de BRUAND (1981) – com o período que compreende o art deco tardio e início do movimento moderno.

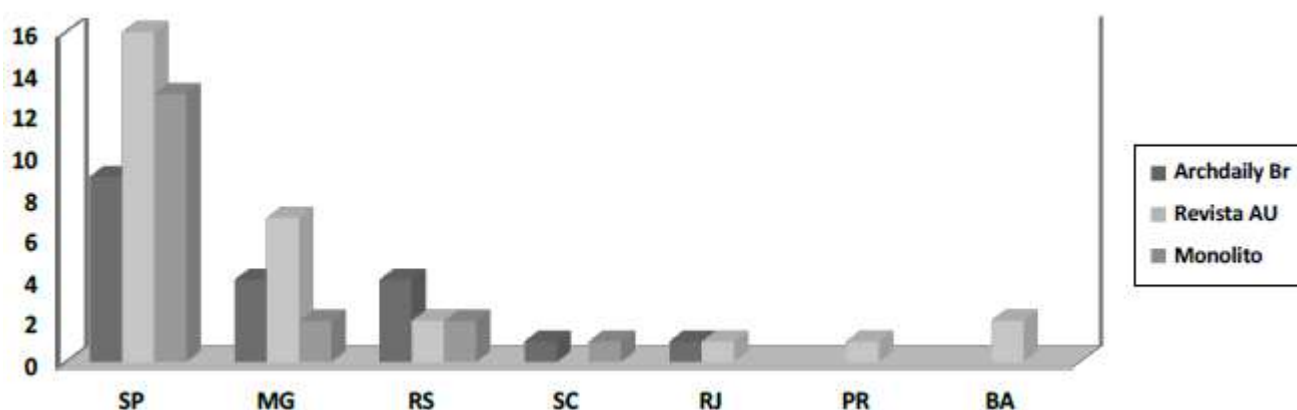


Gráfico 1. Número de projetos multifamiliares publicados, por estado, nas principais publicações nacionais. Fonte: autor.

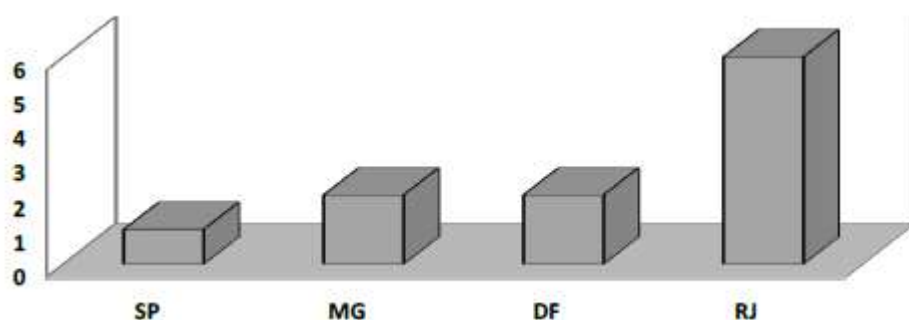


Gráfico 2. Número de projetos multifamiliares publicados, por estado (1940 – 1970).

Fonte: autor, com referência à Bruand 1981.

É também objetivo desta, contemplar a atuação do arquiteto e aspectos políticos e de formação que envolvem a disciplina; e quanto à habitação social, uma vez que ela é desvalorizada no contexto da disciplina, focar principalmente no que diz respeito à assistência técnica, por se tratar, em ambos os casos, de uma produção acadêmica que ainda apresenta mais brechas para serem exploradas.

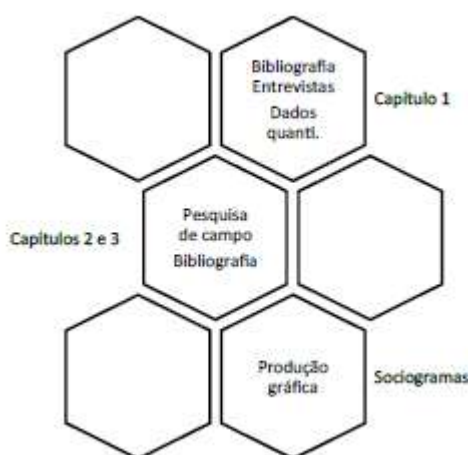


Tabela 1. Metodologia. Fonte: autor.

O diálogo com a bibliografia é presente em todo o desenvolvimento da dissertação quanto as obras: Arquitetura e política: ensaios para mundos alternativos (MONTANER; MUXÍ 2014 – 2011) principalmente, e: Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças (ROLNIK, 2015).

No primeiro capítulo, são destacados autores referentes à construção de cada subcapítulo: VAZ (1994), ROLNIK (2015), entrevista com o arquiteto Marco Antonio Barboza, VAINER (2000) e ARANTES; FIX (2009). São, utilizadas outras entrevistas, e inseridos pontualmente, dados quantitativos relevantes que podem se apresentar também, por exemplo, na forma de mapa ou de gráfico.

Já o segundo capítulo apresenta uma maior variedade de referências – sendo melhor visualizado no quadro temático – e contribuições de pesquisa de campo, com a análise de material de divulgação e para orientações quanto ao estande de vendas e entrevistas. O terceiro à semelhança do anterior conta com mais contribuições outras e se busca também notícias como referência. Os sociogramas são inseridos com relevância metodológica ao expressar relações comprovadas em pesquisas.

Capítulos	Abordagens à produção da habitação e papel do A&U	Autores
1.	Modernidade e Moradia; Políticas Habitacionais; Arquitetura e mercado imobiliário; Atuação do arquiteto no contexto do mercado; Reflexões sobre a atuação e formação do arquiteto;	ARANTES (2010), ARANTES; FIX (2009), BARBOZA (2008), BENETTI (2012), BIENENSTEIN (2011), CAVALCANTE (2016) DEBORD 2003 (1967), DUARTE (2012), FAULHABER (2012), FERREIRA (2011), JANOT (2013), LEITÃO (2007), LEITAO et al (2016a), MONTANER; MUXÍ 2014 (2011), ROLNIK (2015), SILVA

	Planejamento estratégico; Sociedade do Espetáculo.	(2011), VAINER (2000), VARGAS; ARAUJO (2014), VAZ (1994).
2.	Arquitetura e política; Jogos Pan-Americanos; Guerra dos Lugares; Plano Piloto de Lucio Costa; Barra da Tijuca; Desenvolvimento imobiliário; Condomínios privados; Empresariamento do Estado; Questão fundiária; Urbanismo periférico.	ARANTES; FIX (2009), ASCHER 2010 (2001), BARBOSA (2004), BENEDICTO (2008), BRONSTEIN (2004), COSTA (1969), COSTA (1974), COSTA (1995), FERNANDES (2013), HARVEY (1996), JARAMILLO (2009), LEITÃO; REZENDE (2004), MARICATO (2009), MONTANER; MUXÍ 2014 (2011), ROLNIK (2015), SMOLKA (1979), VARGAS; ARAUJO (2014).
3.	Assistência Técnica; Plano Popular de Vila Autódromo; Cidade empresa – cidade olímpica; Minha Casa Minha Vida.	AMPVA (2016), BENEDICTO (2008), FNA (2014), LEITAO et al (2016b), NETTO (2014), MIRAFTAB (2009), MONTANER; MUXÍ 2014 (2011), NOVAIS (2014), ROLNIK (2015), SANCHEZ; BROUDEHOUX (2013), VAINER et al (2013).

Tabela 2. Quadro Temático. Fonte: autor.

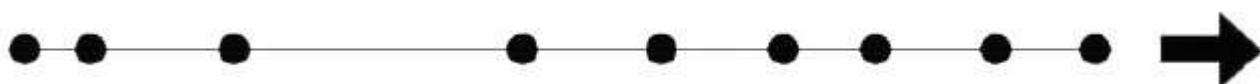
As produções abordadas nos estudos de caso são expressas por sociogramas:



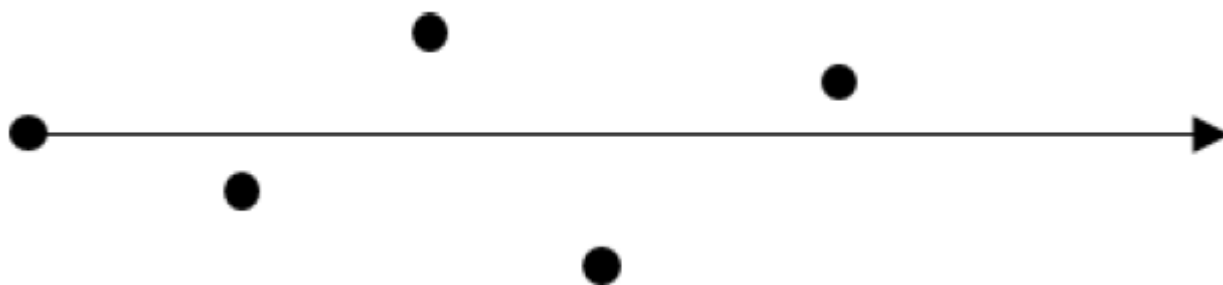
Relacionando os diferentes atores / agentes:

- **Arquitetos e Urbanistas** – possibilidade de atuação mais direta.
- **Agentes imobiliários** (promotor, corretor, incorporador, empresa construtora);
- **Proprietário da terra;**
- **Agentes do canteiro;** (ajudante, pedreiro, responsável técnico);
- **Agentes do Estado** (planejador, fiscal, político);
- **População** (sociedade, morador, movimentos sociais);
- **Mídia e crítica** (especializada ou não – repercussão);
- **Projeto** (profissional, técnico, AT, estagiário – possibilidade de projeto padrão);

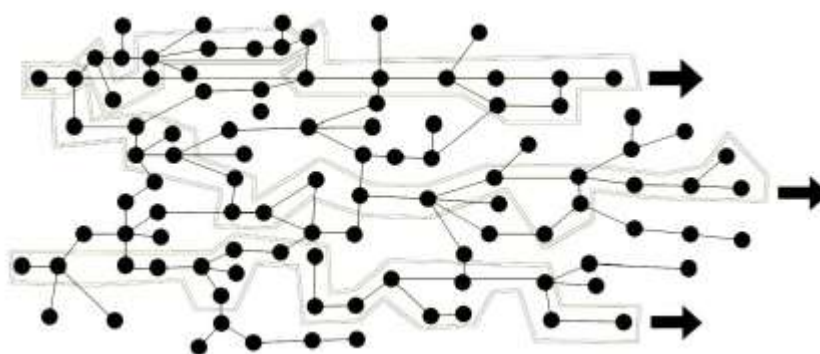
E processos – que podem ser desde cooptação à colaboração. Com diferenças de força entre agentes.



Sociograma 1. Processo aparentemente linear contemplando os agentes envolvidos e objetivos comuns. Fonte: autor.



Sociograma 2. Relação direta entre capital e Estado, à margem dos outros agentes.



Sociograma 3. Diferentes agentes envolvidos de fato e atuação com opções de $\neq$ qualidade.

1. PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO: CONCEITOS, LIMITES E POSSIBILIDADES.

Busca-se, com este capítulo: apresentar reflexões sobre o quadro da produção da habitação no Brasil, com algumas referências ao contexto internacional; as práticas da arquitetura voltada ao mercado imobiliário; e a conjuntura que envolve o planejamento estratégico na cidade do Rio de Janeiro, citando ainda, alguns projetos exemplares.

Os dois primeiros subcapítulos são estruturados a partir de um diálogo constante com a bibliografia, comentando as transformações na moradia e surgimento do mercado imobiliário, passando – de modo cronológico – pelas políticas habitacionais em grande escala, questionando a quem serve à produção da habitação social.

O subcapítulo seguinte, se configura a partir de um relato de 2008 – do profissional que projetou, entre outros, o empreendimento “Cores da Lapa”, que ainda mantém o recorde de vendas de um lançamento imobiliário no país – suscitando principalmente conceitos e limites dessa vertente de atuação do arquiteto, com a perspectiva do mercado imobiliário contraposta à de alguns autores.

Destaca-se logo, o padrão da produção habitacional, os conceitos e a função dos megaeventos para a viabilidade do projeto de cidade empreendido; que se materializa, inclusive: no fator locacional do Programa Minha Casa Minha Vida, em exemplares como o projeto “Morar Carioca Verde” e como vitrine de arquitetos internacionais, decorrente da construção do Rio de Janeiro como cidade global, com relevante papel da mídia, especificamente da Rede Globo em associação ao PMDB carioca.

Merece atenção, ainda, frente a padronização dos projetos retratada, a concentração de diferentes projetos na Colônia Juliano Moreira. Tratada como exceção, procura-se desvelar as práticas do poder público para essa área, e comentar os processos de organização do trabalho frente aos processos construtivos na produção da moradia no local.

1.1. QUESTÕES RELATIVAS À MORADIA, MODERNIDADE E POLÍTICA.

A moradia apresenta uma série de melhoramentos de ordem higiênica, espacial e construtiva que foram sendo incorporados pela ação do mercado e/ou do Estado. Este processo, no entanto, se fez acompanhar de forte exclusão social, afastando os grupos de menores rendimentos dos benefícios desta modernização. (VAZ, 1994, p.581)

O quadro da habitação em um país capitalista periférico e desigual é complexo e apresenta uma evolução que nem sempre corresponde a usual designação do termo. As conquistas são fruto, sobretudo, da luta das camadas populares. Mesmo com o direito à moradia uma vez expresso na

constituição e o estabelecimento de uma série de instrumentos, é objeto, ainda, de muita disputa com agentes exercendo pressões e estabelecendo relações desiguais com o poder público, que, por sua vez, deveria garantir os direitos da população.

A perspectiva histórica da moradia no Rio de Janeiro demonstra que seu desenvolvimento é devido, em grande parte, à habitação popular, inclusive o surgimento local do mercado imobiliário – embora só se vincule a essa modalidade de produção quando o convém.

Ao descrever o processo de modernização da habitação (e da sociedade), partindo da década de 1850, Lilian Vaz (1994) percorre dos cortiços às favelas e aos edifícios de apartamentos – como bem diz – e suscita questões e práticas relevantes e muitas das quais ainda em voga.

A moradia se torna algo a ser enfrentado e resolvido a partir do discurso higienista da virada do século XIX para o século XX, até então, com a duplicação da população¹ e necessidade de morar no centro – devido ao transporte ainda incipiente e com trabalhadores postos à margem da economia urbana – minúsculas casas ou cômodos cortiçados insalubres geravam, quase sem investimentos, grandes rendimentos para os proprietários.

Logo, e diante de um discurso elitista de médicos higienistas e engenheiros sanitaristas, de pareceres e editoriais de imprensa “o Estado imperial incentivou a construção de vilas de casas higiênicas e baratas para proletários e operários, dando concessões de favores a construtores”². Visando a especificação e aumento dos lucros através das moradias populares, o empresariado amplifica esse discurso ressaltando todos os aspectos negativos das moradias insalubres – velando que as más condições imperavam igualmente nas moradias não populares e equipamentos coletivos à época – afirmavam que as moradias deveriam incorporar inovações técnicas de alto custo.

Desse modo, houve a ocorrência de uma nova e intermediária tipologia, as avenidas, e a modernização de alguns dos cortiços com suas instalações sanitárias ampliadas ou melhoradas. “Muitas das disposições técnicas contidas nas propostas feitas pelos empresários foram absorvidas pelas posturas municipais.” – resultando, as novas habitações coletivas em aumento dos alugueis – “(...) Excluía-se dos benefícios da modernização os seus destinatários específicos. Iniciava-se o processo de melhoramento das moradias com substituição dos seus moradores.”³

O Estado passou então a restringir progressivamente os cortiços no núcleo da cidade, os fechando e multando por alegada falta de higiene, obrigando seu melhoramento, ao mesmo tempo que, num impasse, proibia através do órgão municipal de licenciamento e construções a realização de qualquer

obra. Surgiram ainda, duas novas forças: a renovação urbana e a valorização imobiliária. Após o ano de 1906 as condições de habitação popular que havia no centro antigo foram eliminadas, dispersando grande contingente populacional pelos subúrbios, casas de cômodo do entorno e favelas – surgidas a pouco.

Com a melhoria das condições de salubridade e o desaparecimento gradual dos cortiços do cenário urbano, a preocupação governamental com a habitação popular arrefeceu. Os empresários da construção civil abandonaram os projetos de casas para os «desfavorecidos da fortuna» e dispensaram os subsídios do governo. A partir de então foram raros os construtores que se preocuparam com a questão da moradia e o moderno setor imobiliário pode crescer. (VAZ, 1994, p.586-587)

A crise habitacional se acentuou com a adoção de tais medidas e se alterou, passando da forma para o espaço da habitação, adicionando o fator localização. Com o desenvolvimento dos sistemas de transporte “já desde meados da década de 1880 o subúrbio se tornara uma nova opção de moradia popular”, com liberdade construtiva logo retirada, “o rol de imposições (por parte do Estado) encareceu de tal maneira a construção na zona suburbana que a inviabilizou para os trabalhadores.”⁴

As favelas passaram a ser o centro dos problemas (e soluções) inerentes à habitação, mas é importante salientar que “algumas das primeiras favelas não resultaram de invasões, mas de grupos de imóveis de aluguel. Alguns proprietários de cortiços possuíam também imóveis de aluguel nas primeiras favelas”⁵, há aspectos comuns entre os tipos de ocupação correntes à época além da pobreza. Os casebres eram proibidos ou permitidos dependendo da localidade e se instalavam geralmente em terrenos de difícil edificação e propriedade indefinida. Surgiam em consequência das políticas adotadas, mas repetiam as características do que se desejou erradicar.

A interpretação de que as favelas poderiam ser qualificadas em vez de removidas é fruto da “conscientização dos fenômenos urbanos não regulamentados, desenvolvido entre as décadas de 1950 e 1970” destacando-se, no Brasil, a influência da obra de John F.C. Turner e a atuação de Carlos Nelson Ferreira dos Santos em que se “defendeu o reconhecimento desse urbanismo – denominado informal, marginal e também construção social do hábitat – como alternativo ao formal e regulamentado, como autêntica maneira de fazer cidade”.⁶

Na continuação do século XX, quanto ao contexto internacional, “A moradia desempenhou um papel fundamental no processo de transformação social (...) em meio a esse processo e à dedicação aos bairros de moradia popular, os arquitetos europeus (...) conseguiram se situar no centro do projeto da cidade” servindo ao “objetivo (...) da igualdade”.⁷

No Brasil, as moradias coletivas eram alvo de emprego de capital rentável e seguro, com revisões na legislação as vilas passam a figurar como uma das tipologias preferidas pelo mercado e a verticalização fica eminente para o melhor aproveitamento dos terrenos.

A expansão dos «rasga-céus» foi rápida; a produção em escala se fez acompanhar de novos materiais e técnicas (aço, concreto armado, sistemas hidráulicos, eléctricos, elevadores, etc), novas formas de projetar, calcular e construir, instituindo a separação saber/fazer (engenheiros e arquitetos substituíram os mestres-de-obras), novas formas jurídicas (condomínio, «fração ideal», nova legislação para construções), novo sistema de produção (incorporação) e comercialização (vendas a crédito). (VAZ, 1994, p.593)

Assim, as práticas de produção passam a contar de modo mais complexo com a atuação dos profissionais relacionados à construção civil, notadamente a figura do arquiteto, mas com a manutenção dos objetivos dos detentores de capital que conseguem associar ao novo tipo de habitação – surgido em outros países como solução técnica – o status de distinção e modernidade. O valor de signo já se mostra presente:

Na segunda metade do século xx o Código de Obras incorporou este modelo e o impôs como padrão, proibiu a construção de vilas e rebatizou a habitação coletiva de habitação multifamiliar. Tornava-se um dado técnico o que durante décadas acumulou carga ideológica. Com a nova forma, novo conteúdo social, nova localização, e nova maneira de morar, a aversão e o desprezo pela habitação coletiva se transformaram rápida e radicalmente em aceitação e admiração. (...) A exclusão passa a se expressar claramente no espaço; a modernidade de meados do século xx no Rio de Janeiro se revela através de dois claros elementos: a verticalização e a favelização. (VAZ, 1994, p.594)

Mesmo com a proximidade do discurso higienista em que se fazia a defesa da promiscuidade da aglomeração, o edifício de apartamentos, tipologia selecionada pelo mercado, se propagou por toda a cidade, ratificando, mais uma vez, a exclusão.

Com as bases do mercado imobiliário estabelecidas – com as transformações não lineares e desiguais retratadas – passamos ao resgate histórico das políticas habitacionais em escala, Banco Nacional de Habitação (1964 - 1986) e Programa Minha Casa Minha Vida (2009 - 2016).

1.2. A QUEM SERVE A PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL?

A produção em escala no Brasil apresenta a característica do organismo financeiro como lócus da formulação e implementação da política habitacional (ROLNIK, 2015), mesmo quando da não existência de um programa nacional de subsídios, como ocorreu no período posterior ao Banco Nacional de Habitação e anterior ao programa Minha Casa Minha Vida – “o Sistema Financeiro de

Habitação continuou funcionando após a extinção do BNH em 1986, foram financiadas cerca de 6,5 unidades habitacionais (até o ano de 2.000).” (BONDUKI, 2008, p.73)

Entre o desenvolvimento do mercado imobiliário e transformações nas moradias retratadas no subcapítulo anterior, e a criação do BNH, tivemos a ocorrência de uma produção segmentada para categorias de trabalhadores específicas, que embora de grande qualidade espacial, não chega a ser significativa quantitativamente e apresenta um caráter mais restritivo. Como o exemplo do conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes, conhecido como Pedregulho, que foi projetado pelo arquiteto Affonso Eduardo Reidy em 1947, para abrigar funcionários públicos do então Distrito Federal.

A origem do programa habitacional em escala, passando da metade do século XX, decorre de um grupo civil que fora derrotado nas eleições, que com o golpe de Estado conservador (fato que remete à atualidade), participa da criação do BNH e indica sua presidente, Sandra Cavalcanti, ainda em 1964. Segundo ela, que possuía como histórico as práticas de remoções de favelas e a construção de massivos conjuntos habitacionais periféricos no então Estado da Guanabara: “a casa própria faz do trabalhador um conservador que defende o direito de propriedade”.⁸

Fica evidente, portanto, que a habitação social nesse período serve, e em parte com financiamento estadunidense, como resguardo conservador frente a ‘ameaça’ do comunismo no Brasil. Um ano após o golpe civil-militar, em 1965, um outro grupo ligado ao Ministério da Fazenda e do Planejamento assume o BNH e o segmento empresarial e financeiro consegue a hegemonia, atendendo de pronto a reivindicação que as construtoras não só pudessem ser contratadas para obras, como também realizar a promoção imobiliária, auferindo lucros muito maiores.

O atendimento aos interesses das construtoras é ampliado com o estímulo a produção destinada a compra da casa própria pelas classes médias, preferida pelas empresas construtoras e organismos financeiros frente as classes baixas. Nos anos seguintes aumenta a participação de instituições financeiras privadas na direção do banco, diante desse cenário e por se tratar de um regime ditatorial é criado o Fundo de Garantia por Tempo de Serviços (FGTS) com poupança obrigatória do trabalhador, tornava o BNH instrumento de financiamento da economia do país, inclusive para grandes obras de infraestrutura. Com a necessidade de remuneração do fundo, “apenas 30% do total de 4,5 milhões de financiamentos habitacionais concedidos através do BNH, entre 1970 e 1986, (se dirigiram) aos setores de menor renda”.⁹

Nos primeiros anos da década de 1980 o BNH se extingue junto a sua base ditatorial, mas o FGTS continua como instrumento de financiamento e como algo obrigatório para o trabalhador, exercendo a cooptação da necessidade de rendimento para garantia da sua utilização, com a redemocratização, as centrais sindicais passam a fazer parte do conselho curador, e se entrelaçam lideranças sindicais e capital financeiro nas décadas de 1990 e 2000.

Em meados de 1990, o governo, conservador, amplia a influência do sistema financeiro através de medidas liberalizantes: com a alienação fiduciária para a securitização dos investimentos, os moradores inadimplentes passam a correr o risco de perder suas casas. O ambiente regulatório é orientado para o mercado, mas a estagnação ainda se faz presente.

Segundo Montaner; Muxí, 2014 (2011), p.19:

No contexto econômico da década de 1990, consolidou-se um ponto de inflexão em que o capital transnacional (...) distorceu completamente o interior das sociedades, especialmente o mercado da moradia, que foi deixando cada vez mais de ter valor de uso, de ser um bem e um direito, para passar a ser um objeto de investimento e de especulação (...) de modo que se distorceu o conceito de cidade e a responsabilidade dos poderes públicos democráticos quanto à sua função de alcançar uma sociedade mais justa e equilibrada.

Durante a recessão, no final dos anos 1990, ocorre a entrada de fundos de investimento internacional nas empresas do setor de incorporação residencial através de fusões, aquisições, e a abertura de capital é intensificada em meados da década de 2000, “submetendo as estratégias das construtoras à lógica de seu braço financeiro”.¹⁰ O capital adquirido é aplicado, então, na compra de grandes glebas de terra. Em 2002, Luís Inácio ‘Lula’ da Silva é eleito presidente com um discurso moderado conciliador.

A retomada do crescimento se dá na década de 2000 e constitui os antecedentes para o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) – maior taxa de emprego, mais recursos para o FGTS e consequente maior capacidade de financiamento – mesmo com (e até porque) muito do que se tenha discutido coletivamente não tenha sido o que, de fato, prevaleceu.

A pactuação de interesses que marca os governos Lula e Dilma, (mostrando-se inviável após 2014) resulta em limitação da margem de mudança esperada. Na política habitacional se destaca a criação do Ministério das Cidades, com a presença de Movimentos Sociais Urbanos, em reuniões com diversos agentes, levando experiências de orçamento participativo e autogestão dentre as proposições.

A política habitacional baseava-se então na associação do enfrentamento da questão social ao crescimento econômico. E “para concentrar a destinação de recursos do FGTS a famílias de baixa renda, seria indispensável retomar a produção habitacional pelo mercado para atender a classe média”.¹¹

Em 2003, ocorre a primeira Conferência Nacional das Cidades, resultando em diretrizes para a política habitacional. O financiamento ainda mantinha bases do passado, com alterações no FGTS ampliou-se, através de subsídios o atendimento à população de renda mais baixa. É perceptível a resistência da equipe econômica perante a agenda da reforma urbana.

Com a crise política (“mensalão” – caso de corrupção que atinge maiores proporções por se tratar de um partido não alinhado com a mídia hegemônica) torna-se necessário mudanças nos ministérios, muda-se o perfil do Ministro da Fazenda, com a escolha de um mais desenvolvimentista, e um novo Ministro das Cidades passa a ser da base política conservadora, diferente dos precedentes oriundos do campo social e do Partido dos Trabalhadores.

A política consumada do segundo mandato do presidente Lula em diante passa a ser a da ampliação de consumo, gerando a “nova classe média” com a ascensão da classe “C”, e com a futura presidenta Dilma Rousseff dispondo, nesse sentido, do Programa Minha Casa Minha Vida como medida mais importante.

O programa origina-se na pressão exercida pelas empresas de construção civil diante da crise estadunidense por subsídios para os compradores finais. Tem por objetivo inicial e imediato solver um parque habitacional de cerca de duzentas mil unidades e a discussão da sua implementação ocorre sem a participação do Ministério das Cidades. Segundo Raquel Rolnik:

O “pacote” foi elaborado pelo governo em diálogo direto com os empresários e investidores envolvidos e, inicialmente, tinha como objetivo salvar as empresas da débâcle e, ao mesmo tempo, funcionar como medida contracíclica (...) Nesse sentido, suas ações deveriam ser imediatas e, portanto, desvia de qualquer política complexa que exigisse longo tempo de maturação ou que encontrasse resistências, como é o caso de uma política fundiária. (ROLNIK, 2015, p.301)

O presidente Lula politiza o “pacote habitacional”, em vez de duzentas mil unidades, propõe um milhão de casas e foca na mais baixa renda e não no segmento econômico (de quatro a dez salários mínimos) buscado pelas construtoras.

No início de 2009, com a apresentação do pacote, a pressão dos Movimentos de Moradia é imediata, e após negociações, a modalidade “Entidades”, para promover propostas de autogestão é adicionada.

Do mesmo modo o Movimento de Sem-Terra pressiona gerando a modalidade “PNH-Rural”. Com pressões no congresso em função de bases eleitorais, o programa previsto para municípios com mais de 100 mil habitantes é inserido em pequenos municípios, afinal constituem 95% do país.

Acomodados os atores e interesses, em março de 2009 é lançado o – já batizado pela equipe de marketing do governo – Programa Minha Casa Minha Vida. As modalidades adicionadas, desde então, representam juntas 1% do total das unidades e recursos do programa.

Aproximadamente um ano após o lançamento do PMCMV e recuperação econômica das empresas do mercado imobiliário, novamente, (assim como demonstramos na seção anterior, em relação ao início do século XX) deixam de atuar na produção da habitação social, não mais necessitam dela. Voltam a focar na produção que gera mais lucro, para quem possui maior capacidade de endividamento.

Do ponto de vista econômico o programa cumpriu com seus objetivos, foi importante também como meio de força política, ajudando na sucessão presidencial e na manutenção da base política, a qual obteve ganhos eleitorais com a indicação das pessoas atendidas na faixa 1. Com semelhanças, embora em pequena escala, os Movimentos Sociais obtêm ganhos políticos com a modalidade entidades. O PMCMV reforçou ainda o papel da Caixa Econômica Federal, principal responsável pelo fomento à habitação popular pós-BNH. Em suma:

O programa é representativo de padrões específicos de articulação entre agentes públicos e privados no capitalismo brasileiro. Se, por um lado, foi desenhado para incentivar empresas privadas a se comprometerem com a produção de habitação para moradores de baixa renda, por outro, permaneceu altamente dependente de recursos públicos, mobilizados para subsidiar a aquisição da propriedade por compradores de baixa e média rendas. Esse arranjo financeiro ambivalente implica a transferência de riscos para as instituições públicas, ao mesmo tempo que mantém os lucros – geralmente aumentados por subsídios indiretos – com agentes privados, reiterando os padrões históricos de apropriação de fundos públicos por atores privados no país. (ROLNIK, 2015, p.309)

A produção da habitação de interesse social se relaciona também, e diretamente, à informalidade; não só quanto ao Programa de Aceleração do Crescimento que possibilitou grandes intervenções na Rocinha, e no Complexo do Alemão, principalmente, com alguns conjuntos habitacionais de boa qualidade e construídos na favela, e intervenções urbanas com prioridades discutíveis¹²; como também ao risco de favelização das construções realizadas com as características do Minha Casa Minha Vida – Empresas, responsável por 99% da produção do programa:

Podemos dizer que quando a estrutura física se degrada ou fica superpovoadas – embora seja de origem formal e se localize na cidade regulamentada e

reconhecida – o baixo nível das condições de habitabilidade podem transformá-la em ‘*slums*’. (...) O mesmo pode ocorrer quando a moradia pública é de muito baixa qualidade, abriga uma população homogênea, quantitativamente importante, e sua estrutura urbana e localização a isolam do entorno, criando guetos.¹³

Diz respeito também ao fomento do mercado imobiliário informal nas favelas (LEITÃO, 2007), quando da não construção de uma política habitacional eficiente. A produção da habitação expande à habitação social, com o aumento de crédito gerado pelo PMCMV associado a expectativa pelos megaeventos: “em 2012, o mercado imobiliário no Rio registrou o licenciamento de mais de seis milhões de metros quadrados, recorde histórico na cidade (...) a última vez que o Rio contemplou um cenário tão positivo foi em 1982”. (ADEMI, 2013) Nas duas situações houve aumento de financiamento (1982 - BNH) ocasionando efeito na produção para todas as rendas.

1.3. A COMPLEXA RELAÇÃO PROJETO X PRODUTO NA PRODUÇÃO DA MORADIA.

Este subcapítulo é estruturado a partir da descrição da atuação do mercado imobiliário¹⁴ feita pelo arquiteto Marco Antônio Barboza¹⁵ estabelecendo relações à bibliografia pertinente – inclusive quanto à financeirização e globalização da produção, atuação do arquiteto, aspectos de sua formação e relação histórica de proximidade aos que detêm o poder.

A descrição a partir do ponto de vista do mercado imobiliário – para uma plateia na parte final do curso – em uma escola de Arquitetura e Urbanismo estimula algumas discussões. Prontamente ressalta-se a surpresa diante ao termo ‘produto’ usado para mencionar o que habitualmente tratam na Universidade como ‘projeto’.

Os dados e relatos apresentados, por vezes divergem, enquanto por outras convergem, com os conteúdos inerentes à academia. Inclusive, a própria formação do arquiteto e urbanista é muito discutida, como quanto à alegada por Barboza, não aplicação: “Pro arquiteto, muito do que se aprende na faculdade não converge claramente com a demanda do mercado imobiliário”.

Na faculdade de arquitetura a gente lida muito pouco com economia, e por isso, a nossa produção, as nossas aspirações projetuais vão para fazer o que o nosso caríssimo colega Oscar (Niemeyer) faz, que é uma pessoa que está aí com a arte dele e nada mais, o homem se coloca lá como um espectador daquele conjunto. Agora, o nosso caso, nós trabalhamos para o usuário, pro morador, que começa por sua capacidade em adquirir. (BARBOZA, 2008).

Em certa medida é apresentada uma mágoa em uma espécie de alteridade entre o projetista e a intelectualidade “é muito difícil, doloroso, nós sermos vistos, projetando para a incorporação, como um arquiteto a serviço da especulação”. Quanto à atuação mais diretamente, segundo ele, “é do

exercício do cara que quer trabalhar no mercado imobiliário você fazer quinhentos estudos para pegar uma oportunidade de projeto” noção que diverge do projeto realizado em um período por estudantes, mesmo em meio a outras disciplinas, com tempo de amadurecimento.

A noção acadêmica de projeto se alinha mais com a ressaltada por Barboza em contraposição à atualidade, “era uma situação que o projeto podia se aprimorar, e se qualificar, acontecia toda essa dinâmica que é natural da nossa atividade”, e afirma sobre a atividade imobiliária “uma circunstância que a gente tem sempre que aprimorar muito nosso exercício profissional, para que não tenha, vamos dizer assim, retorno na decisão”.

Mais que a dimensão do tempo “a relação entre o que é possível e o que é desejável tem que ser muito tênue, e nós arquitetos, temos que trabalhar subordinado a essa matriz complexa (regras de aproveitamento da legislação, relação entre margem de lucro e público-alvo) das empresas que viabilizam”, um fator que se impõe, portanto, é a predominância dos objetivos do cliente (patrão) – aquele que viabiliza o negócio – a premissa de bom projeto passa a ser “atingir o público-alvo certo”.

O projeto arquitetônico de qualidade, em uma concepção mais clássica, como reconhecimento dos pares e até dentro de um contexto internacional, apesar de raro, não é inexistente na produção estudada. Na indicação ao prêmio de escolha popular do sítio eletrônico archdaily¹⁶ referente ao ano de 2016 se faz presente o projeto Sorocaba 112, do Cité Arquitetura.¹⁷

Porém, apesar de inserido na categoria de prédios residenciais, remete mais à lógica da habitação unifamiliar quanto ao custo, e por “ofertar exclusividade”.

Com unidades de dois quartos sendo vendidas a partir de um milhão e setecentos mil reais¹⁸, por mais que destaque um bicicletário contendo mapa com rotas no tradicional (também quanto à morfologia) bairro de Botafogo – em uma espécie de convite à cidade, parte de um conceito que não valoriza a congestão que hora faz alusão.



Figura 01. Bicicletário. Fonte: Cite Arquitetura, 2017.

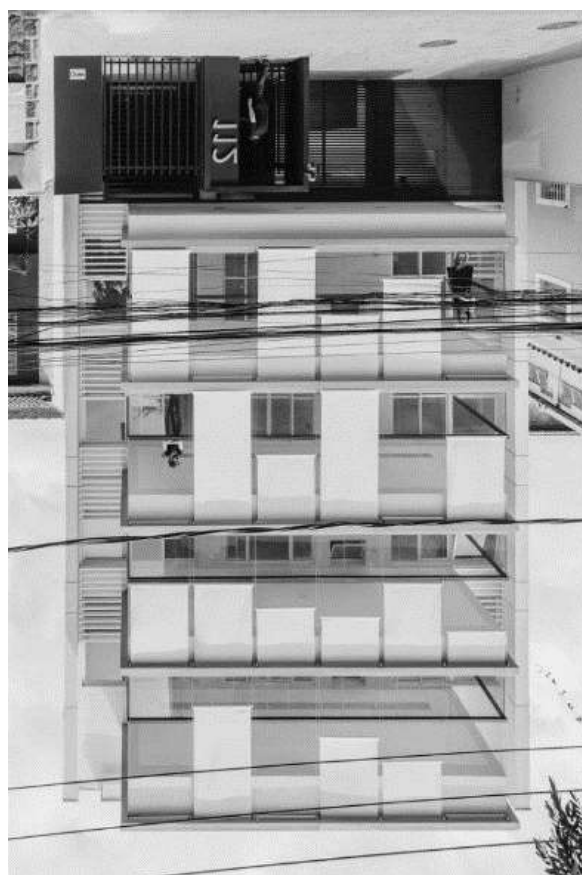


Figura 02. Fachada.

Ao discutir o papel da profissão, FERREIRA (2011) argumenta que a visibilidade da arquitetura autoral, voltada para as camadas de alta renda – como o exemplo mencionado – na mídia especializada tem

como contrapartida a ausência quase completa dos projetos voltados para habitação de interesse social.

E discorre ainda sobre outra dualidade:

A arquitetura brasileira não pode se conformar em apontar apenas dois caminhos: ou da arquitetura da “alta-costura” e grande qualidade, destinada ao mercado de alta renda, ou o da arquitetura “de mercado” conformada a uma mediocridade ditada pelos interesses imobiliários. O urbanismo brasileiro não pode continuar a ser reprodutor de práticas segregadoras e exclusivistas.¹⁹

Apontando também a percepção de fora do país de que “a arquitetura brasileira é fenomenal, mas aparece (...) como uma arquitetura apenas de casas chiques, e quando não, de prédios habitacionais e comerciais de luxo”. Apesar de um projeto de uma casa econômica ter sido objeto de repercussão entre os anos de 2015 e 2016²⁰ – cerca de cinco anos após essa citação – continua sendo a realidade editorial brasileira, e em um contexto internacional, de valorização do projeto de casas unifamiliares de grandes dimensões, e muitas vezes localizadas em áreas proibidas pela legislação, como em praias ou acima de determinada cota altimétrica.

Ao relacionar as duas perspectivas de atuação levantadas: do professor e técnico do poder público Whitaker Ferreira e do arquiteto Marco Antônio Barboza cuja produção é baseada no mercado imobiliário, há uma oposição entre a crítica e a naturalização em muitos dos temas, destacando a posição quanto aos equipamentos coletivos de um condomínio voltado para classes médias ou baixas. Para FERREIRA:

As construtoras optam (...), dando-lhes certo “glamour” de mercado, (pelo) uso dos mesmos equipamentos que seduzem os empreendimentos de alto padrão: espaços gourmets, fitness centers e afins (...) O questionável padrão urbanístico dos bairros ricos passou a servir de modelo na proliferação dos novos bairros de classe média.

Enquanto, segundo BARBOZA, um item de venda (área externa com piscina) em um empreendimento mais popular se destacar em relação ao entorno é positivo:

Estamos lá em Nova Iguaçu, do lado da Dutra, no bairro Esplanada em Barros Júnior, é esse tipo de atributo – o cara hoje não tem uma piscina dessa qualidade nos clubes da região, porque os clubes vão se tornando depreciados, decadentes. (...) quer dizer, eu não tenho a amplitude de poder pegar e fazer, mas eu ‘tô’ vendendo na essência, nisso aqui, a mesma coisa que eu vendo (em uma região valorizada), eu ‘tô’ vendendo o mesmo produto em termos de programa, tem uma piscina em praça, tem todo esse mix de atrações, tem uma vaga de garagem para cada um.

Ainda quanto a oposições, diferente das apreensões de Barbosa relacionadas à formação – quanto a ausência do ensino de aspectos relacionados à economia ou a uma outra dinâmica de projeto –

Ferreira preocupa-se com o fato de que “o Brasil é hoje um dos países que mais exporta conhecimento na área da urbanização de assentamentos precários, porém o espaço que essa produção tem no nosso próprio meio acadêmico não só é mínimo, como desvalorizado” e complementa:

A questão, portanto, é repensar a forma de atuação do arquiteto, pois as demandas sociais podem mudar concepções de formas e conteúdos espaciais, e dar um novo sentido à profissão, em seu papel histórico. (...) Cabe aos cursos de arquitetura promover essa aproximação com a realidade e, consequentemente, uma sensível ampliação do campo profissional.

Em face a diferentes concepções, buscamos retomar à descrição de Barboza, para explicitar os pormenores da atuação de um arquiteto no mercado imobiliário. Primeiramente é imperativo ter em mente que “na verdade, a gente vive uma circunstância que a nossa atividade (projeto de arquitetura) é secundária num processo em que a identidade do prédio vem da decisão do incorporador”.

A importância menor reservada à atuação se reflete na remuneração do trabalho. Do custo de um “produto imobiliário” o marketing e vendas é responsável por “em média, de 5 à 7%, podendo chegar até 9%”, enquanto “o projeto, em via de regra nessa área, tá custando menos de 1% - você só ganha porque faz em escala”. Nesses termos, o que busca são os projetos com muitas unidades e normalmente com a reprodução de um tipo:

essas células (planta do andar tipo de um dos projetos da arquitetural) não tem como a gente derivar muito, só quando você trabalha para uma excelência de mercadoria, para a excelência de Público Consumidor – fazer ‘loft’, o pé direito duplo, espaços amplamente reversíveis, isso é até uma possibilidade (...) Mas em via de regra a gente só pode gerar espaços relativamente confortáveis e articulados “ah, vou fazer um projeto que eu quero só me orientar para a boa insolação” isso é praticamente inviável na incorporação imobiliária, quer dizer, a gente pode tentar sempre priorizar, prestigiar e tal, mas a gente tem meta para atender, tem resultado econômico para chegar.

A densidade, mesmo através de argumentos questionáveis, é objeto de defesa pelo arquiteto “a gente aglutina muito, porque quanto mais aglutinado a gente cria mais espaço livre no lote, menos a gente impacta a questão de vizinhança” que considera sua posição como forma de “militância da arquitetura na incorporação”.

O caminho inverso, de militância do mercado imobiliário em relação à arquitetura também se faz presente:

Cordeiro Filho (2009), por exemplo recomenda que o projeto dos espaços seja executado por um arquiteto, mas a fachada deve ser executada por um “especialista em fachadas”, normalmente também um arquiteto, pois acredita que a fachada é fundamental para a venda. Também defende que não se deve

contratar um 'star architect', mas sim um arquiteto especializado no mercado imobiliário.²¹

Em decorrência de posições como essa, recorre-se novamente a FERREIRA (2011) “Na maior parte dos casos, a arquitetura parece ter-se reduzido a um formalismo de fachada.” A defesa da posição do mercado, feita por um profissional não arquiteto ganha algum sentido diante de um relato, mais uma vez, de BARBOZA:

Eu não necessariamente sou partidário desse tipo de tratamento final, eu queria trabalhar uma coisa mais expressiva. Agora, eu tenho que me subordinar ao dono do negócio – o cara quer definir cores assim muito pastéis e tal – enfim, a gente só consegue lapidar um pouco no desenho, mas entender que no processo, é um processo que a gente não tem domínio, até porque eu não quero ser responsabilizando por não vender por que fiz um projeto com muita personalidade né.

Por mais que a fachada ganhe protagonismo a questão autoral se torna mais complexa seguindo a lógica do mercado, mais voltada para a mídia não especializada:

O Marco Antônio é arquiteto, faz o trabalho dele com a maior devoção, a equipe também, mas a gente sabe que esse é um processo multidisciplinar em que a gente tem que se despojar (...) ou seja, isso aqui por exemplo (Cores da Lapa) tem sempre um projeto de um profissional – no caso, a gente tem o Benedito Abbud porque ele responde pelo paisagismo –, como é um cara mais conhecido e prestigiado que eu, então põem até a foto do cara no 'book', está aqui: paisagismo de Benedito Abbud. E normalmente, via de regra, quem aparece assim e fez aqui a decoração, a Fernanda Marx, é uma 'popstar'.

A lógica do mercado imobiliário se clarifica ao longo da palestra, em função dos muitos relatos, como algo muito distante dos preceitos da arquitetura; do que é priorizado “a peça essencial do negócio é a licença, a licença governamental”, pela rotina de trabalho “você tem que ter a documentação toda habilitada, quer dizer, é trabalhar lado a lado com advogados, engenheiros, peritos cartoriais”, e terminando, pela descrição de mais um atributo do “que faz um bom projeto”: a “proporção do que é a legislação, do que ela permite, e daí reflete no valor do terreno”.

Após a palestra, descrita aqui em trechos com relatos da atuação no mercado imobiliário, os professores Gerônimo Leitão e Ulysses Magoulas, junto aos alunos da disciplina de Exercício Profissional, reforçaram algumas dúvidas com questionamentos pertinentes quanto a essa possibilidade de trabalho.

O arquiteto expressa então um entendimento que costuma ser exceção, – “na verdade, todos os arquitetos consideram ter clientes, poucos consideram ter patrões, e a relação equilibrada entre eles vai depender da força e do nome do arquiteto.” (VARGAS; ARAUJO, 2014, p.8) – reconhecendo a

relação estabelecida, de que não é possível trabalhar com autonomia na arquitetura voltada para a incorporação:

Eu me alinho a esse processo, eu estou a serviço de um projeto que de fato é da incorporadora, a autoria arquitetônica dele. Eu conquisto um maior grau de autonomia na medida que eu consigo compreender e sintetizar todas as aspirações de negócio do incorporador, isso é muito dinâmico, a gente faz testes com pesquisas (...) Na verdade a nossa atividade é essencialmente uma peça da produção do negócio. (...) É uma situação que empresarialmente para manter o escritório com 15, 20 pessoas trabalhando conforme a tendência... a gente tem que ter muita flexibilidade para manter o mercado.

Ao recorrer à Josep Maria Montaner e Zaida Muxí, 2014 (2011) esse tipo de alinhamento mostra-se característico da função que é exercida atualmente:

No início do século XXI, (no) contexto de monopólio do poder econômico, a função do arquiteto tornou mais ambígua e ambivalente. Ele tendeu a se transformar em um servente dos interesses do poder privado e da ideologia do poder público, o que anula intrinsecamente as possibilidades de desenvolvimento de uma cultura crítica, pois, se o faz no contexto da sociedade neoliberal, arrisca-se a ficar sem sua fonte de trabalho.²²

Ou seja, “se passou de sistemas tecnológicos qualificados e artesanais a um setor de produção em série, quantitativo, dentro do qual o papel tradicional do arquiteto não encontrou um novo lugar.” (MONTANER; MUXÍ, 2014 - 2011 -, p.40).

Também é atual e reflete um outro papel do arquiteto e urbanista, – mesmo em comparação às realizações da arquitetura moderna no Rio de Janeiro, os conjuntos do Pedregulho e no Parque Guinle – o questionamento se diante de uma realidade de limitação da atuação é possível que novos projetos se tornem referências de boa arquitetura.

Como resposta, segundo Barboza “o dinheiro infelizmente hoje não está muito próximo da intelectualidade (...) infelizmente o dinheiro quer um resgate rápido.” E acredita que “na hora que a gente tiver depurado esse excesso e começar a fazer os projetos, ditos, qualificados” seja possível “acrescentar o máximo de arquitetura na produção construtiva da incorporação, mas é sempre um processo de muito convencimento e risco mesmo de ficar colocado de fora do jogo do mercado.”

Nesse sentido, enquanto possibilidade real vê “uma diferença brutal quando o diretor da Incorporadora é arquiteto” o que se dá pelo fato do incorporador ser quem define o projeto (produto), “é a arquitetura possível”. Sobre esse agente, acrescenta: “um incorporador não é necessariamente um construtor, ele pode ser um banco (...) o incorporador as vezes têm 80, 90% do negócio e o

construtor só tem 10% porque a finalidade dele é fazer engenharia”; e pondera sobre outro “player”, o corretor, “são os caras que correm menos riscos e que ganham mais dinheiro, proporcionalmente”.

Já em relação ao porte dos empreendimentos, apresenta uma perspectiva de diminuição de alternativas, que se reflete nas cidades:

O trabalho de você fazer um prédio de 10 apartamentos é relativamente o mesmo de você fazer 300. É um projeto de marketing, é um conjunto de registrar o memorial, é assinar um contrato de construção. A gente perdeu agora a escala da coisa – do cara que pegava um terreninho para fazer 4 apartamentos (...) é uma coisa que hoje você não consegue licenciar nada que seja multifamiliar sem vaga de garagem, então você já leva para um padrão (...) então a tendência de você abrir poucas oportunidades de alternativas é real.

Quanto à padronização, sempre em debate por parte da crítica, principalmente em relação a empreendimentos destinados às classes mais baixas, o processo de trabalho e a busca de se evitar riscos, a explicam, ao menos em parte. Heliana Comin Vargas; Cristina Pereira de Araujo (2014) argumentam que o promotor imobiliário possui um comportamento diferente do esperado de um empreendedor, (usualmente associado à inovação) a inovação no mercado imobiliário é muito mais nos signos (programa de necessidades) do que quanto ao uso, quanto à arquitetura se opta pela segurança (da imagem e) do custo conhecido de sua construção. Sobre isso, Barboza aponta que “os projetos só são competitivos se você faz em escala”, com uso dos mesmos materiais e uma padronização que dificulta até, por exemplo, a adoção da medição individual da água – importante medida sustentável. Sobre a remuneração e outros aspectos relacionados ao projeto comenta:

Nós estamos em um jogo, é muito raro fazer o todo (do projeto). (...) Tudo que viabilize estrutura, uma célula produtiva de arquitetura, é uma coisa chamada mercado. (...) A pessoa tem que ser muito treinada, muito experimentada por que a gente está numa equação de dinheiro que é muito elevada, e aí os ensaios não são muito recomendáveis; o recomendado é você acertar essa certificação, entender compor um programa, desse programa conseguir a licença de um produto que tanto do ponto de vista de engenharia seja construtivamente fácil, seja construtivamente lógico. Dito isso, a remuneração hoje é aviltada porque passamos por uma fase de muita carência, de muita falta de oportunidade de trabalho, então foi havendo uma depreciação. (...) A tabela do IAB reza 3,5 até 10% do valor da obra como recomendável pela remuneração do serviço honorário de arquitetura. Essa é uma referência do passado (...) eles concentravam todo o projeto (...) Então, as nossas tarefas foram restringindo porque o promotor imobiliário falou: “não, arquiteto você não é Deus, eu é que sou o do negócio, dono do dinheiro, entendeu, eu quero que seja assim”. Vai de uma situação, de uma clientela, acho que hoje só tem espaço para um Philippe Starck fazer as coisas assim.

Sobre determinado projeto destaca:

Eu tenho orgulho de ter feito, assim, 95% do todo, mas isso é muito raro, eu fiz a fachada, eu que escolhi os materiais (...) Quem geralmente dá o pitaco do que quer para vender é o vendedor: “olha eu quero vender um produto chamado Taj Mahal”, aí você tem que inventar uma coisa que tem uma alusão ao Taj Mahal, o marketing define uma cara, um produto. Isso é um conflito que tá sendo muito sério, tá se investindo muito no marketing em detrimento do projeto. Mas o que a gente vai falar pro cara, é uma equação econômica, não é uma equação ideológica, né, o cara quer é vender.

Relaciona, ainda, a baixa remuneração e mesmo a falta de valorização do arquiteto e urbanista com o baixo conhecimento cultural da população em geral:

Se você perguntar na rua aqui próximo, é capaz do cara talvez saber quem é Oscar Niemeyer, mas Lúcio Costa com certeza ninguém vai saber quem é. (...) Então isso faz parte do processo de esvaziamento da nossa economia, da nossa educação. Isso tudo cai para nós arquitetos da seguinte forma: o nosso papel no negócio fica subalterno a dados de marketing, e outra coisa, o cara quer a decoração do cara prestigiado, que sai na coluna social, aí tira também do preço do projeto, (tem o paisagista) tem essa agenda de fazer as perspectivas, ele vai gastar 50 mil em perspectiva, ele vai gastar 500 mil em um stand, tudo isso, de uma certa forma, avilta o valor do projeto. Hoje, o projeto, se paga, nesse processo da seguinte forma: a construção custa de 45 a 55% do negócio (...) Perde de 5 a 8% entre corretagem e marketing. Perde em impostos de 7 a 8%. Então do valor final você já descontou 15%, então dos 85% você tem que remunerar o custo do dinheiro, você tem que pagar o terreno, pagar a obra e gerar lucro pro incorporador. Então tudo se corta, aí no projeto hoje a gente recebe, (algo torno de 10 reais sobre a área construída). E são situações que se você projetar, vai dá menos de 1%. É uma realidade que a gente só ganha por que tem uma agenda de fazer com alguns clientes.

Finalmente revela a prática projetual possível nesse contexto:

A gente chegou a fazer 400 estudos num prazo de um ano e meio. É todo dia você ter uma encomenda, um terreno, um programa e projetar. Disso foram comprar 25 terrenos, mas é uma equação que muita coisa a gente joga fora e a gente não cobra né, é uma questão de fidelidade.

1.4. A FUNÇÃO DO ESPETÁCULO NA CIDADE EMPRESA – CIDADE OLÍMPICA.

O presente subcapítulo busca abordar o conjunto da produção da habitação na cidade do Rio de Janeiro, especificamente, sua lógica como cidade empresa e a função do espetáculo que a fez também cidade olímpica. São exemplificados, ainda, projetos que se configuram exceção na produção pelo monopólio da forma e revelam mais claramente o contexto a que servem.

A forma de se conduzir a cidade como empresa que vemos no Rio de Janeiro, desde 1993, é fruto da escolha pelo modelo de planejamento urbano adotado: o planejamento estratégico. Difundido na última década do século XX, através de agências multilaterais com marketing agressivo do sucesso de

Barcelona, 30 adota estratégias empresariais, em um contexto de globalização da economia e da comunicação, produzindo uma crescente competição entre territórios.²³

Segundo Carlos Vainer: “este projeto de cidade implica a direta e imediata apropriação da cidade por interesses empresariais globalizados e depende, em grande medida, do banimento da política e da eliminação do conflito e das condições de exercício da cidadania.”²⁴

A aplicação do modelo citado é o que levou políticos e empresários a buscar sediar megaeventos na cidade, até que, em 2008, conseguiram agregar a marca “olímpica”. A conquista foi em grande parte em função da participação dos consultores catalães²⁵ que propagandeavam esse projeto de cidade. A primeira candidatura do Rio de Janeiro para sediar as olímpiadas, das três tentativas frustradas anteriores, data do primeiro governo Cesar Maia à frente da prefeitura da cidade (1993-1996), à época para sediar os Jogos de 2004. É importante ressaltar que esse governo marcou a introdução do neoliberalismo no Brasil (Bienenstein, 2011) e com especial continuidade – com os afilhados políticos Luiz Paulo Conde e Eduardo Paes, além dele próprio o sucedendo. Com o alinhamento das esferas de governo e um momento, já passado, de desenvolvimento econômico, acabou por sediar uma série de megaeventos, do Pan de 2007 ao Rio2016, período objeto de estudo dessa dissertação.

Com relação às práticas inerentes a um certo tipo de globalização, adotadas na cidade, e presentes na política orientada pelo neoliberalismo, Josep Maria Montaner e Zaida Muxí ponderam:

Paradoxalmente, o movimento fluido, livre, sem travas, líquido, de capitais e mercadorias encontra correspondência com o aumento das fronteiras, dos muros e das cercas para evitar a passagem de pessoas: liberdade de movimento para capitais, fronteiras para os seres humanos. (MONTANER; MUXÍ, 2014 - 2011 - p.92)

A cidade voltada para os negócios, atração de capitais, também afasta – limita parte da sociedade, afinal “toda a vida das sociedades nas quais reinam as condições modernas de produção se anuncia como uma imensa acumulação de espetáculos. Tudo o que era diretamente vivido se esvai na fumaça da representação.”²⁶

O Programa Morar Carioca, com o pretensível objetivo de urbanizar todas as favelas cariocas até 2020 substituiu o Programa Favela-Bairro,²⁷ considerado “exemplo emblemático de participação, promovido pelo arquiteto Luiz Paulo Conde, quando era secretário municipal de urbanismo e depois prefeito do Rio de Janeiro.”²⁸

Porém, nesse contexto, a meta parece ter sido estabelecida para efeitos midiáticos (e eleitoreiros) e é significativo o programa não ir adiante em uma administração marcada pela falta de transparência e

por não assumir com clareza seus interesses. O que é característico também da organização das empresas.

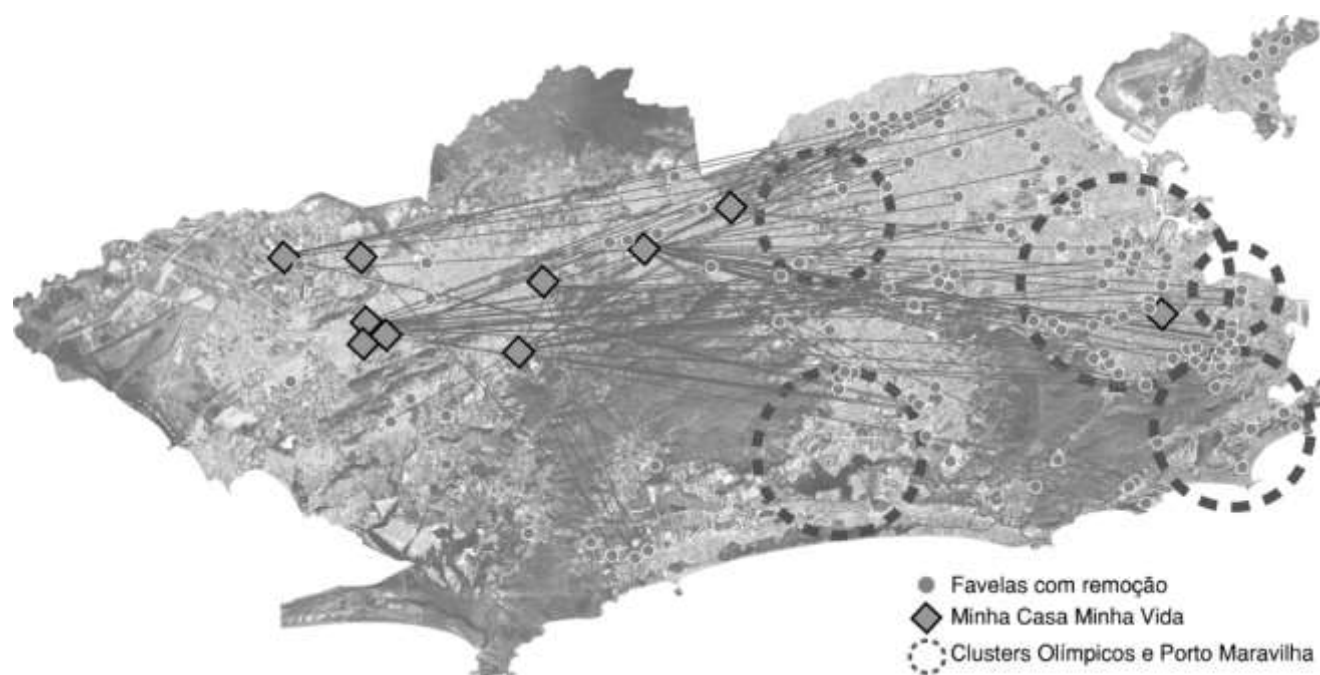
A “informalidade ou liquidez” das formas do negócio financeiro leva à dissolução da imagem de produção de uma empresa. Desse modo, apagam-se as responsabilidades e os responsáveis, tanto das promoções privadas – por trás de siglas (...) como das iniciativas públicas, estrategicamente geridas fora da estrutura dos organismos públicos (...) passando para instituições híbridas público-privadas. (MONTANER; MUXÍ, 2014 - 2011 - p.80)

A predileção da estrutura de organização no Rio de Janeiro passa a ser por consórcios S.A, as empreiteiras ficam à sombra, em siglas e nomes fantasia, concessionárias em todos os meios de transporte, obras olímpicas e até quanto ao estádio do Maracanã. À semelhança se comporta a Rio2016. Tudo isso se expressa no espaço, na produção da cidade cotidiana, parte da cidade é reservada para o espetáculo, e parte indesejada é afastada ou controlada.



Figura 03. Babilônia.

Fonte: Pablo Jacob/
Agência O Globo.



Mapa 02. Reassentamentos no Rio de Janeiro (2009-2012).

Fonte:<<https://capitalismoemdesencanto.wordpress.com/2014/06/10/a-copa-contra-o-direito-a-cidade/>> 06/2014.

Nota-se claramente no mapa, além de uma área preferencial para o PMCMV afastada da Zona Sul (ZS) e da região administrativa da Barra da Tijuca, que não há empreendimento nessas regiões da cidade, não comportam, seguindo determinada lógica, conjuntos habitacionais. Em um agravamento da distribuição periférica, normalmente encontrada no programa habitacional, o MCMV serve, nesse caso, para a destinação de pessoas removidas das áreas desejadas pelo capital.

De modo complementar, Barra e ZS foram as regiões privilegiadas com a militarização da vida em suas favelas – com as Unidades de Polícia Pacificadora – objetivando pacificar; mais os bairros, ou circulação contíguas aos assentamentos ditos subnormais, do que o próprio território em que se encontram. As localizações tanto das unidades quanto das remoções se dão no entorno dos clusters olímpicos.²⁹

O projeto de cidade adotado, quando não incentiva a remoção da favela, exerce influência quanto a intervenção urbanística executada. Como no Morar Carioca realizado não mais como programa, mas como marca³⁰ de ações específicas, realizado nas favelas da Babilônia e do Chapéu Mangueira, localizadas no bairro do Leme, na Zona Sul carioca. Com a prerrogativa de servir de modelo de intervenção sustentável, prestes à realização da conferência Rio+20, serviu, na verdade, como local para visitas durante o evento. Uma espécie de cenografia para investidores, políticos e celebridades; destacando o primeiro conjunto habitacional com o Selo Azul da Caixa em seu nível mais alto; e três espaços públicos executados, em parte, com material reciclado.

À época em que o programa ainda estava na expectativa de acontecer (2013), o coordenador do concurso Morar Carioca, Luiz Fernando Janot³¹, expunha sobre esse projeto específico realizado:

Política compreende visibilidade e, nesse sentido, dificilmente um político deixará de aproveitar a visibilidade de suas realizações. Nos dias atuais essa questão se exacerbou muito além dos limites desejados. A imagem tende a sobressair ao conteúdo. O “Selo” da Caixa é uma forma de aliar o útil ao agradável.

Complementando em relação aos objetivos ainda vigentes naquele período:

Qualquer evento esportivo do porte de uma Copa do mundo ou de uma Olimpíada só se justifica se deixar para a cidade um legado considerável, especialmente em obras públicas, urbanização, transportes etc. No caso do Rio, o próprio Prefeito Eduardo Paes afirmou que o principal legado seria a urbanização das favelas e, com o apoio do Governo do Estado, a pacificação das mesmas. De fato, a contratação não tem seguido o cronograma inicialmente estabelecido. (...) Não há dúvida de que a prioridade seriam, entre vários aspectos, a urbanização daquelas que se encontram próximas aos cluster olímpicos.

E ainda, quanto à relação do Programa Morar Carioca com o PMCMV:

O Minha Casa Minha Vida é um programa do Governo Federal que repete os velhos erros da época do BNH (décadas de 60/70) com seus conjuntos habitacionais. De fato, não há preocupação com o planejamento da cidade. O que importa é o número de unidades habitacionais entregues e divulgadas na mídia. O importante é inserir prédios no entorno da área reurbanizada integrando os tecidos urbanos formal e informal.

De modo similar a intervenção citada do Morar Carioca, o PMCMV constrói projetos modelo bem localizados, no centro da cidade ou próximos (como nos conjuntos Bairro Carioca, em Triagem; e Zé Ketí e Ismael Silva, na Estácio) distantes da área preferencial para implantação de projetos do programa, mapa 02.

Retratadas as conjunturas da cidade empresa que interferem nas condições de moradia das classes de renda mais baixa, passamos para a cidade olímpica onde: “o espetáculo é o capital a um tal grau de acumulação que se torna imagem”³² e “desculpas como o turismo e as obras de estrelas da arquitetura internacionais servem para mascarar a especulação.”³³

Os projetos de “arquitetos-estrela, promovidos pelos meios de comunicação, que produzem edifícios para o poder político e econômico, para a global class.”³⁴ são viabilizados no Rio de Janeiro com a realização dos eventos turísticos, e são produzidos em sequência e apenas em três localidades específicas na cidade:

Guggenheim, Jean Nouvel (2001) – não construído – Centro; Cidade da Música, Christian de Portzamparc (2002-2013) Barra da Tijuca; Hotel Fasano, Philippe Starck (2003-2007) Zona Sul; Museu da Imagem e do Som, Diller Scofidio + Renfro (2009 – em construção) Zona Sul; Leblon ‘Offices’, Richard Meier (2011-2016) Zona Sul; Parque Olímpico, AECOM (2011-2016), Barra da Tijuca; torre comercial Pátio Marítima, Norman Foster (2014 – em construção) Centro; residencial Casa Atlântica, Zaha Hadid (2015 – em construção) Zona Sul.

São projetos em que “os arquitetos e urbanistas passam assim a agir como semeadores de “iscas culturais” para o capital, por meio da riqueza simbólica das formas – em oposição à monotonia funcional do modernismo”.³⁵ Dispondo de suas marcas na convergência entre cultura e economia, em que relações de produção dão lugar a relações de sedução.

O píer do Porto é então o primeiro cenário, objeto de polêmico projeto de Jean Nouvel para filial do Guggenheim no início do século, foi finalmente realizado como Museu do Amanhã, projetado por Santiago Calatrava, e correspondendo ao alinhamento entre governo, mídia e empresas como projeto âncora da região.

A Fundação Roberto Marinho, da Rede Globo,³⁶ administra o Museu do Amanhã, o Museu de Arte do Rio, e o Museu da Imagem e do Som - com recursos públicos obtidos em processos sem licitação e com desvio de função, realizando obras e projetos.³⁷ Relação que, para João Roberto Lopes Pinto, professor de políticas públicas no Departamento de Estudos Políticos da Universidade Federal do Estado do Rio de Janeiro:

Reproduz, um pouco, um padrão de relação hoje (2016) na prefeitura do Rio com determinados grupos privados muito concentrados, muito oligopolizados, seja no setor de construção civil, seja no setor imobiliário, em várias áreas da cidade. E no caso da cultura e da educação, a gente tem uma presença muito forte da fundação Roberto Marinho numa relação muito privilegiada com a prefeitura do Rio e também com o governo do Estado. (Entrevista à rede TVT, disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?a=&feature=youtu.be&v=2iAgagn7B10&app>>. Acesso em: 13/03/2017)

O Museu da Imagem e do Som, especificamente, fruto de concurso internacional, foi matéria de capa da revista Projeto e do jornal o Globo, enquanto o projeto do Plano Popular da Vila Autódromo, também premiado com o primeiro lugar em concurso internacional foi apenas mencionado, entre outras notícias, na revista especializada – remetendo a discussão presente na seção anterior sobre o tipo de arquitetura que é divulgada nos meios especializados, ou não.

Como mencionado, o espetáculo está presente também no setor imobiliário e no segmento residencial é particular o empreendimento Casa Atlântica. Originalmente um hotel, mais coerente com a lógica que o permeia, normalmente inacessível à comercialização,³⁸ projetado pela arquiteta Zaha Hadid, a edificação multifamiliar, descolada dos prédios vizinhos, parece reivindicar não fazer parte da barreira de prédios da frente marítima.

Esse objeto 'único' está sendo construído sobre a demolição da última casa da orla de Copacabana, a especulação imobiliária na cidade chegou ao ponto de impossibilitar sua existência. É digno de atenção, mais que as características do projeto, com formas fluidas modulares, a contratação da arquiteta. Ocorrida, segundo o empreendedor: em função da publicitação do seu desejo em contar com a grife de Zaha Hadid, tendo ela, então: entrado em contato e assumido o encargo. Considerando a afirmação como verdadeira, é fruto da visibilidade da cidade e contexto de crise mundial, até então, menos presente no Rio de Janeiro.



Figura 04. Fachada.

Fonte:Disponível internet.



Figura 05. Terreno liberado na orla de Copacabana. Fonte: <<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1643309>> 07/2016.

Ao analisar novamente a dimensão da repercussão, o residencial Casa Atlântica, mesmo não resultando de concurso de arquitetura, também foi mais publicado nas revistas e sites especializados que o Plano Popular de Vila Autódromo, com chamadas ressaltando “o primeiro projeto de Zaha Hadid no Brasil”.³⁹ Porém, em uma perspectiva crítica em relação à história: a arquitetura valorizada não foi sempre a voltada para as elites? Arquitetura para o clero, para os nobres e agora para o capital global. De certo, a valorização da arquitetura não pode ser apolítica e reduzida a produção autoral – corroborando para uma visão elitista da profissão – para quem quiser recuperar sua função social. E, nesse sentido, mais um questionamento se faz necessário: “o arquiteto aceitará ser só uma peça a mais da engrenagem dos investimentos, legitimando todo tipo de operação, incluídas as descaradamente especulativas, antissociais e não sustentáveis?”.⁴⁰

Os projetos retratados, são a imagem, junto à demolição daquilo que não se deseja, da cidade empresa – cidade olímpica que buscaremos desvelar quanto à Colônia Juliano Moreira, e principalmente nos estudos de caso: com as vilas dos atletas dos jogos de 2007 e 2016; a Vila Autódromo, o conjunto habitacional Parque Carioca e o Parque Olímpico.

No contexto mais geral do neoliberalismo, a arquitetura não é exceção: perdeu o senso crítico que teve até a década de 1970. Por isso, é preciso fomentar uma nova cultura arquitetônica crítica ao lado das novas narrativas dominantes da economia global. Também no terreno da arquitetura, a publicidade, a representação midiática e o glamour dos produtos vão além de sua própria realidade e materialidade. Portanto, é imprescindível desvelar e revelar, mostrar tudo aquilo que ela esconde.⁴¹

1.5. COLÔNIA JULIANO MOREIRA: EXCEÇÃO (MODELO) E PADRÃO NA PRODUÇÃO ESTATAL.

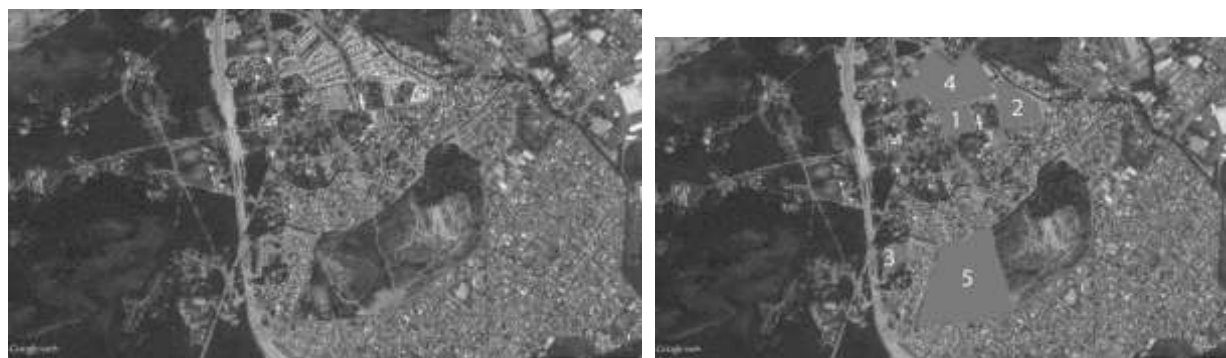
A produção da habitação na Região Metropolitana do Rio de Janeiro é caracterizada pela padronização, ainda mais quando viabilizada por promoção estatal.⁴² – Característico das políticas nacionais, marcadas pela produção do extinto BNH e também presente no Programa Minha Casa Minha Vida, que não buscou enfrentar essa questão. – Nesse sentido, uma área que apresente diversidade de projetos se configura exceção, uma situação particular que o subcapítulo busca investigar. Ademais e como reflexo, os diferentes projetos são frutos de distintos programas, níveis de participação e até formas de organização do trabalho.

O exemplar abordado⁴³ é o da Colônia Juliana Moreira, no bairro de Curicica, região administrativa de Jacarepaguá – que denominava o autódromo demolido para dar lugar ao Parque Olímpico da ‘Barra’ – onde foram implantados seis projetos distintos: dois no âmbito do Minha Casa Minha Vida (MCMV), Minha Casa Minha Vida – Entidades (MCMV-E) e três no Morar Carioca; com variedade de tipologia, processos construtivos e viabilidade.

A Colônia possui um antigo núcleo, importante local de atendimento com unidades de saúde mental definido como área de proteção histórica, cuja ocupação informal no entorno foi iniciada por funcionários; bem como parte da área de proteção ambiental do Maciço da Pedra Branca. Com a diminuição das atividades hospitalares a região teve sua ocupação aumentada,⁴⁴ configurando um processo comum no contexto da cidade, geralmente em áreas industriais.



Figuras 06 e 07. Núcleo histórico. Fonte: CAMPO AUD, 2010.



Mapa 03. Localização das tipologias. Núcleo histórico à esquerda do eixo ‘entre as áreas 3’ - Transolímpica (corredor de BRT - ‘Bus Rapid Transit’ e via com pedágio). Fonte: autor.

O histórico da região se insere como um dos fatores de explicação para a diversificação dos investimentos habitacionais feitos: ocorrendo a intervenção em edificações existentes para uso de moradia (10 unidades onde funcionava a vila de idosos – área 3, à esquerda, no mapa; e 19 onde funcionava o pavilhão Egas de Muniz – área 3, abaixo), exceção no Morar Carioca e na produção como um todo, voltada quase que exclusivamente para a construção de novas moradias. A intervenção em edificações existentes é mais eficaz para diminuir o déficit habitacional.⁴⁵

Destaca-se, no Morar Carioca, mas agora em relação à construção de novas habitações, a tipologia de sobrado unifamiliar (área 2, no mapa), com a construção de 42 de 81 unidades previstas, projeto, assim como a reconversão do Egas Muniz e o plano de intervenção urbanística, dos escritórios Fábrica Arquitetura e Campo AUD.

Com relação a esse último escritório, o arquiteto responsável, Gabriel Duarte, demonstrava, entrevistado por estudantes de arquitetura em outubro de 2009,⁴⁶ sua expectativa de oportunidades com a futura realização das Olimpíadas, e também um balanço da produção da arquitetura naquele momento – é interessante destacar que os projetos feitos para a Secretaria Municipal de Habitação (SMH), em parceria com um escritório maior, ocorreram entre 2011 e 2015 (construção):

Ficamos muito emocionados no dia em que foi anunciada a Olimpíada no Rio, mas depois nos lembramos das mil propostas prontas de projetos para a cidade que ninguém sabe quem fez e de onde saíram. Entendemos que, como escritório individual, é quase impossível modificar a natureza desses processos. É algo que extrapola a profissão da arquitetura propriamente dita, passando por questões legais muito complexas, como lei de licitações, questões políticas, relações de poder etc. (...) Acho que os escritórios pequenos e jovens da nossa geração não vão se beneficiar das propostas de planejamento envolvidas diretamente nos Jogos: grandes estações esportivas e conexões. No entanto, lutaremos pela chance de poder contribuir, pois esse é um evento de uma magnitude tão grande, que temos que nos articular para saber aproveitar a oportunidade. Talvez, através dos trabalhos – desdobramentos – que surgirão em paralelo a este evento.

O Rio de Janeiro ainda tem uma produção muito pobre em termos arquitetônicos. Não falo disso reclamando, pois nós incluímos nesse grupo também. O sistema de contratação, no Rio, valoriza muito pouco a questão do desafio, da qualidade, da inovação. Há, também, uma desconfiança generalizada com os jovens profissionais. As parecerias que fizemos com escritórios maiores foram o nosso primeiro passo.

Arquitetos da prefeitura, trabalhando na SMH, além de acompanhar os projetos já citados, foram responsáveis diretamente por projetar 51 unidades semi-geminadas do Morar Carioca na área (também na área 3, abaixo no mapa). Segundo a SMH, os investimentos totais, incluindo também a urbanização dos assentamentos informais corresponde ao montante de R\$149 milhões de reais.

Além das pré-existências, outro fator importante na viabilidade da diversificação encontrada de projetos é a organização social. A presença da Cooperativa Esperança, responsável pelo projeto no âmbito da modalidade Entidades, com 70 unidades construídas (área 1, no mapa), é salutar para o êxito do projeto, possuindo experiências já realizadas em Jacarepaguá – através de outro programa habitacional, e mais uma prevista, na modalidade MCMV-E.

Quanto à política habitacional, o MCMV-Entidades construído nessa área é o único realizado por esse segmento no Rio de Janeiro, incompatível até mesmo, com os 3% previstos da destinação de recursos do programa para essa modalidade.⁴⁷ Tomando como análise somente um empreendimento do MCMV no entorno (área 4, no mapa) o percentual de unidades seria de 5%. Em comparação às 95.503 unidades entregues pelo MCMV no estado (Ministério das Cidades, 2015), o percentual é ínfimo; os recursos para o MCMV-E, portanto, não são utilizados para tal.

O projeto construído pelo MCMV na sua modalidade usual – empresas (área 4, no mapa) foi realizado através de licitação com protagonismo para a construtora Direcional, segundo os arquitetos Celso Rayol e Fernando Costa do escritório Cité Arquitetura em entrevista ao Studio X Rio. Antecede a entrevista um relato da moradora do conjunto em questão (Residencial Juliano Moreira) Jane de

Oliveira: “Eu não nasci para viver em apartamento. As pessoas não vão entender o que eu estou falando. Eu nasci para viver num barraco na favela. Que me obriguem a pagar IPTU dentro de uma favela: seria o legal. Lá eu teria o meu espaço, o meu quintal.”⁴⁸

O conjunto habitacional foi construído para contemplar moradoras da faixa de 0 a 3 salários mínimos, para, em geral, reassentar moradores de favelas removidas em função da abertura do corredor de BRT que conta com uma estação próxima ao local. Porém, com a entrevista com os arquitetos, percebe-se que o espaço não foi projetado para aqueles moradores por se tratar de um programa feito para atender às grandes construtoras, restrito em possibilidades e abrangente no aspecto quantitativo, levando à frustração de moradores e dos próprios arquitetos.

O processo, segundo eles, já começa equivocado na licitação:

Cabe dizer que esse momento de contratações faz muita diferença para a qualidade do produto que o arquiteto irá entregar. O caso da Colônia Juliano Moreira é muito distinto de contratar um arquiteto e depois, com base nesse projeto, fazer a contratação maior para execução. Seria uma situação bem diferente se tivéssemos participado também do masterplan: teríamos mais liberdade no projeto, talvez até redirecionaríamos os lotes para que os blocos de moradia se integrassem ainda mais à malha urbana existente no entorno. (Celso Rayol, Conjunto Habitacional: Housing Project, p.34)

Os arquitetos complementam sobre a contratação do escritório: “A Direcional entrou na licitação com a Cité Arquitetura, convidando-nos para desenvolver a implantação dos blocos padrão nos lotes já definidos pelo projeto de alinhamento da prefeitura.” Revelam também sua principal função nesse projeto para ganhar a licitação: “Estudamos as implantações para saber qual o melhor aproveitamento de acordo com a taxa de ocupação”

Eles avaliam esse modelo de licitação destacando que “a padronização da construção e à velocidade na execução – nem sempre é a melhor solução. (...) No nosso caso, havia a necessidade da aceleração e a pressão do Minha Casa Minha Vida para que o projeto ficasse pronto.” E apontam que as construtoras visam “principalmente, a otimização de custos.”

O processo projetual, mais diretamente, é marcado pelas limitações:

Tínhamos vários parâmetros balizando o projeto: a legislação edilícia, as normas do MCMV, o Projeto Aprovado de Loteamento (PAL), as licitações seguindo padrões estabelecidos, o bloco da construtora – cujo desenho é feito a partir de várias legislações pelo país (...) Por exemplo, a Caixa Econômica tem algumas recomendações com relação à manutenção condominial, como a colocação de cercas ao redor dos lotes por segurança. (...) Não conseguimos tirar a grade. Prevaleceu a lógica do condomínio. (Celso Rayol, Conjunto Habitacional: Housing Project, p.35)

O ofício do arquiteto acaba sendo deslocado para pormenores:

Nessa amarração, pouco nos restava a fazer, como escolher a pintura da parede. Ocorreu até um fato engraçado: nós estávamos propondo um edifício mais colorido, mas pediram que tirássemos as cores porque, de acordo com uma pesquisa quali-quantitativa, as pessoas associavam edifícios coloridos à habitação de baixa renda. Realmente é muito comum o artifício da cor como elemento compositivo nesse tipo de projeto, uma vez que não existe recurso para a utilização de detalhes e materiais especiais. Portanto, a discussão passa a ser em relação a alguns pigmentos de tintas que desbotam com muita facilidade no Rio e que prejudicariam a longevidade e manutenção do edifício. (Celso Rayol, Conjunto Habitacional: Housing Project, p.35)

Mesmo quando visualizam outras possibilidades, em geral, são vetadas por outros agentes que possuem maior poder de definição: “Igualmente curioso é que, durante a execução, o concreto saía lindo das fôrmas e pensamos em deixá-lo aparente, mas as pessoas achavam que isso ia desqualificar o projeto.” Descartando, com isso, outras modificações pela curta verba despendida: “Nós pedimos que fosse em concreto aparente, mas não foi possível. (...) Se economizássemos na pintura, poderíamos usar uma esquadria um pouco melhor entre outros pontos.”

As limitações vão além da construtora: “Seria muito mais interessante se houvesse uma abertura por parte da Caixa Econômica (...) Nossa crítica está no desejo de que o conjunto habitacional possa criar uma vida própria de bairro”. Portanto: “É um projeto muito amarrado pela legislação e pela pouca liberdade de escolha”. O melhor exemplo disso é o bloco residencial padrão da construtora Direcional (não muito diferente do bloco padrão de outras construtoras):

quando se tem 45m², não existe mágica a ser feita: é um apartamento de dois quartos. Mesmo que se deseje fazer uma configuração diferente com um único quarto grande, esbarra-se na questão colocada pela Caixa Econômica que os blocos sejam equalizados, com seus módulos seguindo uma espécie de padrão universal, um bloco carimbo. (...) Da mesma forma que existe um bloco padrão, a Direcional também tem um centro comunitário padrão que se adequa à área de lazer. (Fernando Costa, p.36)

Além do fato do bloco ser padrão ele é formulado com um caráter quase universal:

Na verdade, esse bloco adapta-se a quase todos os municípios do Brasil. A empresa tem uma equipe própria de arquitetos, que foram os responsáveis pela criação dos blocos. Esse padrão de edifício é pouco transformável, apenas sendo possível a inclusão de varandas, mas que por uma questão de orçamento não é utilizada. (...)

As políticas públicas tornam-se condicionantes no desenho dos blocos, como, por exemplo, na acessibilidade obrigatória para todos os apartamentos. Nossa liberdade projetual fica comprometida. (Celso Rayol, p.36-37)

Os profissionais entrevistados enxergam a necessidade de mudanças nos parâmetros do MCMV para contrapor os padrões econômicos empregados:

Deveriam ser estudados padrões mais específicos, caso a caso, e a contratação de um projeto de arquitetura inicial, o qual contemplaria todas essas especificações com um olhar mais efetivo sobre a qualidade de implantação, projeto e custo. E, somente após esse projeto, seria feita a contratação da empresa responsável pela execução.

As mudanças também dizem respeito as estratégias adotadas pelas grandes construtoras, principalmente no que diz respeito a cultura de cada lugar:

No caso da manutenção dos blocos padrões, já ajudaria muito se existissem carimbos regionais. (...) No Rio de Janeiro, qualquer minimalismo não funciona. As pessoas gostam de um “improviso criativo”. Penso que essas regionalidades tinham que ser mais incorporadas aos blocos e às implantações. Talvez algumas coisas pudessem ser mais adaptáveis. Esse carimbo nacional é sempre problemático. (Celso Rayol, p.37)

Apesar de todos os problemas abordados, dizem se tratar da faixa de produção com mais qualidade dentro do programa Minha Casa Minha Vida: “Na verdade, esta faixa 1 do MCMV tem mais concorrência. O que força a construtora a contratar um arquiteto para ter um produto de qualidade maior.”

Existe concorrência, licitação e envolve o poder público. Há um envolvimento político maior: as propostas são apresentadas para o corpo técnico da prefeitura, que faz muitas considerações. Já nas outras faixas, trata-se de um projeto de incorporação normal, em que se lida diretamente com o cliente (...) um técnico que vai aprovar ou não o projeto baseado na legislação. No Brasil, não existe uma política de regulamentação da qualidade da unidade habitacional, então o caminho fica livre ao empresário e ao lucro. (Celso Rayol, p.37)

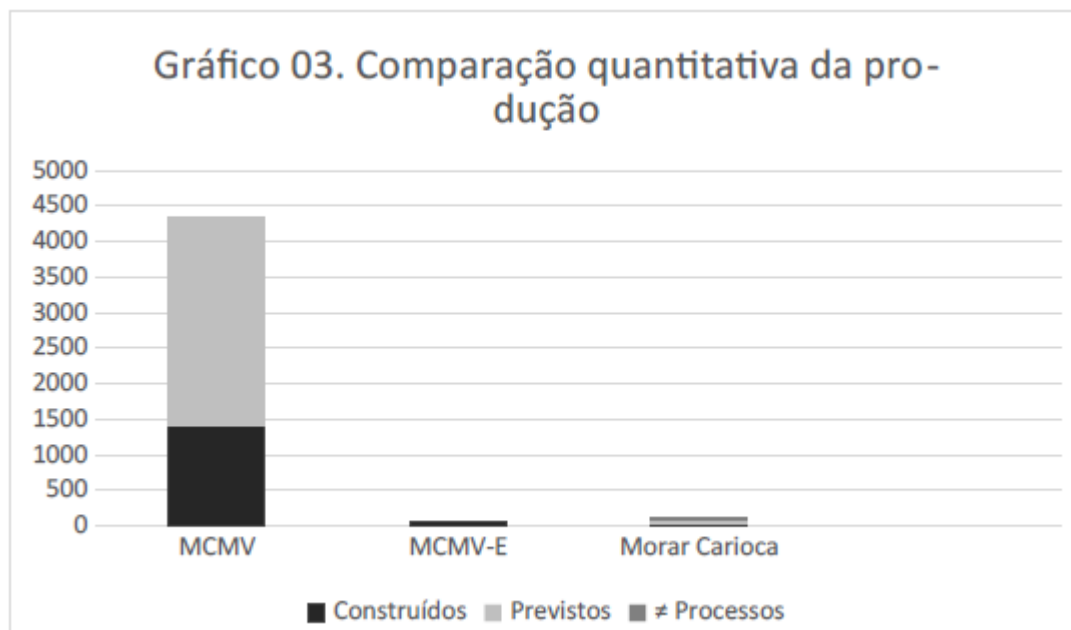
Destacam, por fim, diferentes agentes e objetivos não convergentes:

Para exemplificar, participamos de concorrências em que fizemos uma apresentação de projeto, enquanto a empresa concorrente da licitação contava somente com engenheiro proprietário. Não dá para comparar: um arquiteto consegue apresentar um conceito muito melhor do que o dono da empresa. (...)

Na verdade, existe um conceito de habitação para cada um dos envolvidos no processo – o arquiteto, a construtora, o financiador. Tentar fazer modificações ou melhorias pode se tornar algo muito complexo, porque alguém pode se sentir prejudicado. Seja o arquiteto que vai ser forçado a entregar um projeto ruim, seja a construtora que vai ter prejuízo, seja o banco que não vai conseguir financiar o negócio. É um processo complicado. Trabalha-se com margens pequenas. Não há muito espaço para fuga. (Fernando Costa, p.37)

A estratégia na área em questão (Colônia Juliano Moreira) é a de criação de um novo bairro, recorrente no mercado imobiliário, destinado à construção de grandes conjuntos habitacionais, sendo, dessa forma, compatível com edificações promovidas pelo Estado e a favela urbanizada. A produção do Minha Casa Minha Vida na sua modalidade usual, com o projeto já realizado (1400 unidades) e o

previsto (3000 unidades, área 5, no mapa – também projeto do escritório Cité Arquitetura), torna irrisória uma comparação de unidades segundo o processo de produção.



A localização dos projeto é concentrada nessa área – em uma cidade onde o direito à cidade é relativo – principalmente pela forma que o Morar Carioca é implementado. E ocorre em função da força de poderes políticos locais, atendendo, principalmente, a pedidos de vereadores para beneficiar seus redutos, em reuniões realizadas a portas fechadas na Secretaria Municipal de Urbanismo.⁴⁹

Ademais, constitui propaganda da “cidade olímpica”: com destaque para as intervenções na Colônia Juliano Moreira no sítio eletrônico criado com essa prerrogativa.⁵⁰ Se insere também, nesse “contexto olímpico” atravessando a região, o mais importante eixo de transporte entre os principais locais de jogos nas Olimpíadas, Parque Olímpico da Barra, e Parque Radical e Centro Olímpico de Deodoro.

Mais que isso, a habitação social na Colônia não configura empecilho para a valorização dos empreendimentos na região, uma vez que não está no entorno imediato dos equipamentos, como a Vila Autódromo, que sofreu forte pressão por parte da Prefeitura para que fosse totalmente removida, atendendo a interesses imobiliários futuros para o local.

Sobre a construção – materialidade mais trabalho⁵¹ – ressalta-se que corresponde diferentes sistemas construtivos aos diferentes processos. A autogestão (figura 08) apresenta um sistema convencional de tijolos cerâmicos, pilares e vigamento em concreto, afinal são executados pelos futuros moradores, sendo a prática de maior domínio local. Um dos projetos executados pela SMH, (figura 09) feito em tijolos de concreto, material mais econômico para dar conta de uma tipologia de sobrado, suporta as

cargas com rápida execução e são construídos por trabalhadores da Prefeitura, com capacidade técnica. Já o projeto do MCMV (figura 10) necessita de maquinário mais pesado, apresenta uma tipologia construtiva em fôrma de concreto escolhida por seu baixo custo. É rígida em possibilidades e com baixo desempenho térmico, precede, ainda, a padronização das plantas para uma mesma construtora, com isso, a atuação dos arquitetos corresponde a implantar blocos já definidos, aspectos menores de urbanização e alguma diferenciação de fachada.



Figuras 08 à 10. Construções correspondentes às áreas 01, 02 e 04 no mapa 03.

Nesse subcapítulo, abordamos, portanto, diferentes processos resultantes em diversidade de qualidade da habitação, mesmo com o predomínio quantitativo, e em função dele, essas soluções improváveis são imperativas para que se questione a desigualdade da destinação dos recursos e da própria qualidade da produção padronizada, ou aquela com maior atuação efetiva do arquiteto e urbanista, e de outros agentes nos processos, com diferenças, inclusive construtivas, expressas na materialidade e mão de obra, ressaltando a importância do histórico da região e pressões políticas para essa área ser objeto de projetos diferenciados.

2. DO PLANO PILOTO À ILHA PURA: A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NA BARRA DA TIJUCA.

O Plano de Lúcio Costa previa mais uma realização de matriz modernista no Brasil, o que se consumou, entretanto, foi um novo eldorado para o desenvolvimento imobiliário, em uma região que à época representava dez por cento de toda a área da cidade do Rio de Janeiro e vinte por cento de sua área urbanizável (105 km² e 82 km² respectivamente).⁵²

Para a construção do capítulo optou-se por: consultar o Plano, comentários posteriores de seu ator, trabalhos focados em aspectos do mesmo e quanto ao desenvolvimento do setor habitacional nessa região; estabelecendo também, diálogo com autores que dão conta do contexto local e internacional frente aos acontecimentos; além de visita ao estande de vendas e entrevistas com agentes envolvidos na comercialização e na concepção do produto imobiliário “Ilha Pura” – Vila dos Atletas das Olimpíadas, com atenção ainda, aos discursos utilizados.

Após apresentar o Plano Piloto, os descaminhos de sua implementação e desenvolvimento, pretende contribuir com a inserção dos fatos em um contexto propenso ao que se conclui como afastamento dos interesses da sociedade em prol do privado. Expressando o poder dos proprietários e dirigentes do mercado imobiliário, notadamente, a influência da empresa “Carvalho Hosken” no direcionamento dos investimentos na cidade.



Figura 11. Construção do Elevado do Joá (1968). Fonte: Disponível na internet.



Figura 12. Duplicação do Elevado do Joá
(2016). Fonte: Disponível na internet.

2.1. BREVES CONSIDERAÇÕES, O PLANO PILOTO E SUA (NÃO) IMPLEMENTAÇÃO.

Em 1969 o Plano Piloto para a urbanização da Baixada compreendida entre a Barra da Tijuca, o Pontal de Sernambetiba e Jacarepaguá, inserida no Estado da Guanabara – atualmente Rio de Janeiro – foi concebido para uma área em estágio de pré-urbanização, com aspecto agreste e parcelada em grandes glebas.

Fruto da decisão do governo, em uma ditadura civil-militar, monta-se o Grupo de Trabalho para a Baixada de Jacarepaguá, liderada pelo urbanista Lucio Costa, depois transformado em Superintendência de Desenvolvimento da Barra da Tijuca, para definição das normas de ocupação e implantação do sistema viário, com Lucio Costa, até sua saída, assumindo papel de consultor.

A maior referência, e antecedente em cerca de dez anos, é o Plano Piloto de Brasília, também de autoria de Lucio Costa, idealizado segundo os mesmos princípios espaciais do ideário modernista: ausência de lotes, permeabilidade, verticalização com liberação de áreas vazias; e contidos na Carta de Atenas, quanto ao zoneamento da cidade em funções específicas.

As diferenças também seriam evidentes, com o Plano no Rio de Janeiro apresentando maior extensão, interesse pela natureza e paisagem local, e propriedade fundiária privada (oposto ao que ocorrera na capital federal) resultando na pressão, por parte do mercado imobiliário, para índices construtivos que aumentem o potencial de lucro.

Com essa pressão exercida, após a concepção do Plano para a Baixada de Jacarepaguá, a partir dos anos de 1970 os proprietários e dirigentes do setor imobiliário começaram a se apropriar de uma série de ideias e conceitos do urbanismo moderno,⁵³ e a realizar alterações nas diretrizes do Plano por meio de decretos em parceria com o poder público⁵⁴

O próprio Lucio Costa comenta as atuação do setor imobiliário, “as glebas, bem ou mal, têm dono; os empreendimentos avultam e o lucro se impõe”, com ainda alguma esperança, “É porém de presumir-se que, com o correr do tempo, a oferta premendo sobre a demanda (...) a arquitetura, ainda esquiva, dê um ar de sua graça na proporção adequada”.⁵⁵ Posteriormente, demonstra descontentamento com a atuação do poder público:

Ao comprar essas glebas, o empreendedor imobiliário já sabia das restrições impostas. Não se compreende, portanto, que, ao apagar das luzes da administração, uma “tríade” composta do próprio secretário de Planejamento – a pretexto da necessidade de estimular habitação para a classe média de baixa renda –, do empresário interessado no seu jogo de valorizar ao máximo a área para obtenção de empréstimos no exterior, e da representante do

Departamento de Edificações, empenhada em servir, resolvesse, mancomunada, considerar essa belíssima área como apropriada para uma ocupação maciça de três centenas de prédios de 18 pavimentos, (...) graças a uma ardilosa manipulação pseudolegal elaborada a toque de caixa (...) tão escandalosa e evidente concessão de favores. (Parecer, In. COSTA, 1995, p.357)

As principais características do partido urbanístico, essencialmente desconsideradas, foram: à faixa litorânea, que deveria ser conservada no estado, salvo excepcionalmente, alguma construção de caráter público; núcleos urbanizados com conjunto de torres esbeltas, dispondo igualmente cada conjunto de blocos econômicos, ao longo da principal via, afastados cerca de 1km entre si; lotes residenciais em outros trechos, de tamanho variado, mas com taxa reduzida de ocupação na ordem de 10%; um sistema térreo autônomo de lojas e toda sorte de utilidades articulado aos edifícios residenciais; pátios, pracinhas e áreas de recreio para crianças, tudo com o objetivo de propiciar a convergência em vez da dispersão.

As diretrizes seguem “a universalidade das propostas do urbanismo modernista, os ideais de uma nova sociedade (...) não permitiriam a Lucio Costa a definição prévia de espaços segregados na região”,⁵⁶ não particularizando áreas para distintas rendas no espaço do Plano.

O legado do Plano Piloto, na opinião do urbanista autor, Lucio Costa, seria “a escala definitiva com que ele surgiu”.⁵⁷ As várias alterações e consequente descaracterização do Plano Piloto, o fizeram, entretanto, se afastar, em 1981, do cargo de consultor na Superintendência de Desenvolvimento da Barra da Tijuca. E com que o Plano, só existisse na sua concepção; ocorrendo na construção dessa área da cidade a realização de uma outra urbanização, com apenas resquícios do que foi planejado, principalmente quanto ao sistema viário.

2.2. CONDOMÍNIOS PRIVADOS, A CONSTRUÇÃO DE UM MODELO DE OCUPAÇÃO.

Além da dimensão e da questão fundiária retratada, o Plano Piloto foi concebido em um momento de crise do modernismo, principalmente com relação aos princípios da carta de Atenas, dificultando a realização de um projeto urbano modernista como ocorrera em Brasília. Crise também, do Estado de bem-estar social – “a cara mais humana e menos destrutiva do sistema capitalista.”,⁵⁸ o que implica menor intervenção por parte do Estado, e a adoção, sem maiores dificuldades, da lógica neoliberal, com os empresários comandando os desígnios da cidade, favorecidos, ainda, por um contexto nacional de ditadura civil-militar, com ausência de direitos para a maior parte da população e de falta de transparência em relação ao que é feito.

O mercado imobiliário, favorecido então por esse contexto, com a passagem do urbanismo racionalista para o tardo-racionalista – com a reformulação rentável do zoneamento e ausência do projeto social e ético modernista –, pôde promover a construção, e a evolução, ao longo dos anos, de um modelo de ocupação do território, que muito pouco segue as diretrizes do Plano Piloto realizado, os condomínios privados.

Além disso, o que não era do interesse do mercado não fora contemplado; blocos econômicos previstos, e habitação social prevista pelo Plano Paralelo (tentativa de inserção de habitação segmentada, posterior ao Plano Piloto). Sendo as favelas a solução para as pessoas de menor renda terem acesso a essa região da cidade (em margens de rios e lagoas – em terrenos que não poderiam ser ocupados regularmente pelo setor imobiliário).

Desse modo, os operadores imobiliários puderam promover as tipologias da globalização por quase a totalidade da área urbanizável: com destaque para os condomínios fechados, além de shopping centers e até parque de diversões.

Os condomínios privados contribuíram significativamente para a consolidação, e caracterizam o primeiro momento de ocupação da Barra da Tijuca (área do Plano Piloto que apresenta mais amenidades), surgidos no Rio de Janeiro após a realização do Plano Piloto, tem como seus primeiros exemplares, em meados da década de 1970 os condomínios Nova Ipanema e Novo Leblon. Os nomes destes primeiros empreendimentos fazem referências aos bairros maios valorizados da cidade, então consagrados como residenciais. Os informes publicitários faziam referência à urbanização ainda incipiente e as qualidades ambientais, “Venha morar onde você gostaria de passar as férias” e se pretendiam autossuficientes.

O desenvolvimento dessa tipologia ocorreu com pequenas modificações ao longo do tempo, apresentadas como inovação de mercado e buscando garantir ou aumentar os ganhos do capital imobiliário, e já presentes em seus primeiros exemplares “cuja apresentação para vendas baseia-se na possibilidade de recriação de espaços semelhantes aos dos antigos bairros da cidade, porém projetados sem os seus supostos vícios”⁵⁹. Assim, do sonho contido no Plano Piloto, da crença no planejamento e da concepção do homem universal seguindo ideais de igualdade, se passa para o signo, com supostas inovações mercadológicas e (re)criações de valor.

Nos anos de 1980, surgem na região as tipologias de centros comerciais, fora dos limites dos condomínios privados, e de apart-hotéis, que mesclam os usos residencial e turístico, permite a aplicação de maiores índices construtivos tirando proveito da legislação já alterada.

Em 1988 ocorreu um plebiscito, derrotado, pela emancipação da Barra da Tijuca como novo município para não contribuir com impostos para toda a cidade. “A urbanização fechada se governa de acordo com suas próprias normas internas – o estatuto do condomínio –, rejeita as leis estatais e municipais e evita contribuir com seus impostos para as obras coletivas da porção municipal onde está radicada.”⁶⁰

Na década seguinte, o significativo contingente populacional da região estimula o surgimento de edifícios de salas comerciais e escritórios, originando um novo “boom” imobiliário. Em paralelo, novos empreendimentos residenciais procuram expressar a evolução dos condomínios privados – com a introdução do conceito de trabalho, associado à residência.

Nos anos de 1990 ainda, o condomínio Mundo Novo, expressa a incorporação de inovações tecnológicas no campo da informática e das telecomunicações. Mas dando continuidade ao processo iniciado nos anos de 1970, os condomínios novos continuam apelando para a ressignificação de espaços, “criar semelhanças e ao mesmo tempo denunciar algum aspecto supostamente negativo do espaço com o qual compete e tenta se assemelhar”, agora na própria Barra da Tijuca, “como pode ser observado nas campanhas publicitárias de empreendimentos imobiliários no Recreio dos Bandeirantes, apontado como o lugar ‘onde a Barra é mais Barra’.”⁶¹

Destaca-se, nesse sentido, que: “os ganhos não são provenientes apenas da atividade produtiva, portanto, não existe um apelo para a racionalidade industrial.”⁶² Por isso, aspectos construtivos e de trabalho não são objetos de desenvolvimento pelo mercado imobiliário.

Na década de 1990 consolida-se também a imagem da região como lugar privilegiado do lazer e do turismo, com parques temáticos, e sugerindo, assim, e de certa forma encaminhando, a destinação da região para a realização de grandes eventos turísticos.



Figura 13. Condomínio Nova Ipanema. Da década de 1970.



Figura 14. Condomínio “Bairro” Península. Da década de 2000. (Imagens atuais, e na mesma escala).

2.3. AS VILAS DO PAN E OLÍMPICA: AS DIMENSÕES ARQUITETURA, POLÍTICA E TRABALHO.

Em 2007 a Barra da Tijuca foi o centro dos Jogos Pan-Americanos, antecedendo a realização das Olimpíadas, já apresentando um processo semelhante, embora em menor escala, em vantagens concedidas ao mercado imobiliário, tanto no financiamento dos projetos e no potencial construtivo dos terrenos, quanto na pressão para remoção de comunidades para valorização; chegando até a transferência de áreas para as grandes promotoras imobiliárias da região.

Nesse subcapítulo vamos nos ater ao que tange à Vila Pan-Americana ou “condomínio Vila do Pan”, que já é questionável a partir da sua localização. Caso fosse seguida a proposta apresentada na candidatura da cidade do Rio de Janeiro aos Jogos Olímpicos de 2004, a Vila dos Atletas deveria se localizar na Ilha do Fundão, de modo a irradiar o desenvolvimento daquela região:

A localização da Vila na Barra da Tijuca, no entanto, contraria toda esta teoria, e, segundo os críticos ao projeto, contribuiu apenas para que o processo de especulação imobiliária aumentasse na região. E de fato, pesquisa realizada em 2005 pelo Grupo de Pesquisa IPPUR e GPDU-UFF constatou o processo de valorização da área associado ao crescente número de empreendimentos no entorno da Vila Pan-Americana. Tal tendência da região também foi (...) reconhecida em relatórios da Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário – ADEMI (2005, 2006, 2007). Nesses trabalhos, a área da Barra da Tijuca aparece com um crescimento superior de licenciamentos se comparado a períodos anteriores, e até com o que foi licenciado no restante da cidade. O ano de 2005 marca este período de crescimento quando se iniciam as obras da Vila Pan-Americana.⁶³

Para os Jogos Olímpicos a localização dos equipamentos e vilas de acomodação também foram objeto de impasse:

Quando da preparação do primeiro dossiê da candidatura, as equipes técnicas da prefeitura chegaram a propor que (na área portuária) fosse instalada boa parte das estruturas dos jogos. A proposta foi vetada pelo Comitê Olímpico Brasileiro, liderado por Carlos Nuzman, um dos mais atuantes protagonistas da construção da “Operação Barra da Tijuca”. (ROLNIK, 2015, p.358).

Uma parte pequena do programa das Olimpíadas foi previsto para a região portuária, com o concurso nacional de arquitetura “Porto Olímpico”⁶⁴ tendo sido concebido para a estrutura que acomodaria a Vila de Mídia e dos Árbitros para depois serem comercializadas. O projeto, entretanto, foi descartado segundo o prefeito em declarações públicas, “quando não havia mais necessidade de alavancar o ‘Porto Maravilha’”, levando essas instalações secundárias para um empreendimento no Recreio dos Bandeirantes, bairro vizinho à Barra da Tijuca.

O segundo aspecto mais equivocado quanto a Vila do Pan, e talvez menos defensável, é a sua construção:

A construção da Vila sob um terreno de solo turfoso. O porte das edificações (de 10 pavimentos) aliado à qualidade do solo, ampliou o custo das obras, uma vez que as mesmas necessitaram de estruturas com cerca de 45 metros de profundidade, além de necessitarem de um monitoramento constante. As obras de infra-estrutura externa, a cargo da Prefeitura, tiveram seu orçamento inicial elevado de 25 milhões de reais para 53 milhões. (BENEDICTO, 2008, p.108)

A legislação determinava gabarito máximo de três pavimentos, devendo o projeto ser composto por 25 prédios. Porém, em negociações similares às de alteração do Plano Piloto que marcaram o desenvolvimento imobiliário da região, a empresa Agenco – proprietário do terreno e responsável pela construção – conseguiu com que o gabarito fosse ampliado para dez pavimentos, e o número de prédios foi reduzido assim para 17. Durante o evento a Vila acolheu até 5.500 atletas. A obra desse condomínio voltado para a classe média custou R\$ 230 milhões (valores da época) e contou com amplo financiamento público, usado habitualmente em empreendimentos voltados para a classe de baixa renda, R\$ 189 milhões da Caixa.⁶⁵

Em comparação, a Vila dos Atletas nos Jogos Olímpicos (ou conjunto denominado “bairro Ilha Pura”), por sua vez, acolhendo até 18.000 atletas, foi implantada em 31 prédios de 17 pavimentos (seriam 48 edifícios de 12 pavimentos se o gabarito não fosse, novamente, alterado), separados em 7 subcondomínios.

Ocupa uma área⁶⁶ de mais de 300.000m² – pouco mais que o dobro da Vila do Pan – implantado no centro de um terreno de aproximadamente 800.000m², estratégia para valorização do restante da área. O custo de R\$ 2,9 bilhões foi todo financiado pela Caixa Econômica Federal, e os juros foram

pagos pela Rio2016.⁶⁷ Em uma retórica recorrente da administração Eduardo Paes (PMDB), é alegado que não há dinheiro público gasto no aluguel das instalações, enquanto isso, paga-se mais propiciando um financiamento sem juros para um empreendimento privado e ainda voltado para classe média alta.

A isenção de impostos continua em 2017, ainda que os Jogos tenham terminado em setembro de 2016, agora para a adaptação das unidades para a venda.⁶⁸ Os gastos, além do período de realizações dos eventos também ocorreu com a Vila do Pan, cerca de 72 milhões já foram gastos pela Prefeitura, desde 2008 para estabilização do solo no local. Antes já havia sido gasto 53 milhões, de 25 milhões previstos, de obras de infraestrutura externa que ficaram a cargo novamente da Prefeitura, assumindo uma prerrogativa que via de regra é da construtora.

A vila para os Jogos Pan-Americanos foi projetada para tornar-se habitação direcionada à classe média, adota, seguindo esse direcionamento, como mote do empreendimento, sua “participação” nos jogos, ainda hoje segue denominada como “Vila do Pan” e para BARBOZA (2008):

A gente perdeu uma excelente oportunidade com o evento dos Jogos Pan-Americanos, a gente podia produzir uma Vila Pan-Americana de qualidade, eu lamento que o projeto, para mim assim, é muito pobre, foi um projeto feito para resolver lá a questão, foi um sucesso de vendas, também, foi subsidiado pela Caixa, o marketing foi pago a taxa de juros de 4%, o Ronaldinho foi pago na campanha institucional para fazer a campanha, imagina, tudo isso conta hoje né, e a gente está falando que o sucesso não é o sucesso para gerações.

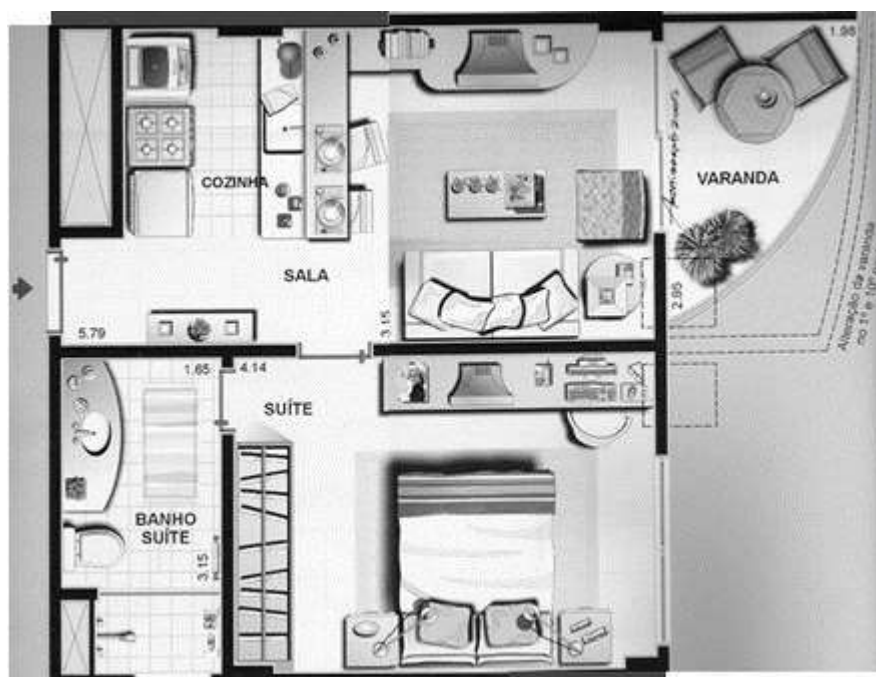
Em Ilha Pura, melhor analisada no subcapítulo seguinte, é mencionado a Vila dos Atletas por vezes como algo distinto do empreendimento comercializado, muito em função do caráter elitista buscado e por problemas apresentados no primeiro exemplo, como afundamento do solo em áreas comuns. E como contraponto, tem a atriz Giovanna Antonelli como destaque em eventos promocionais – ex-moradora da zona sul – é protagonista da personificação do “morar na Barra” proposto.

Com relação as opções de plantas das unidades, além de aspectos arquitetônicos, destaca-se a estratégia utilizada em Ilha Pura de dois quartos (79m²) denominados de “double suítes com serviços” sob a justificativa da possibilidade de alugar um dos espaços, ou mesmo de morar junto com familiares, mas com relativa privacidade (há opções de até cinco quartos com 170 m²). A unidade, de dois quartos comercializada como sendo duas independentes, gera elevação grande do menor preço do empreendimento, e acaba por elitizá-lo ainda mais. É necessário um valor próximo de R\$700 mil reais para que alguém possa se tornar proprietário, enquanto na Vila do Pan as opções são de um a

quatro quartos e apartamentos a partir de 44m², comercializado por pouco menos de R\$300 mil reais (dados de junho de 2015).

Quanto aos aspectos arquitetônicos, para além do programa, as mudanças mais visíveis, e que refletem a produção do mercado imobiliário nos dez anos entre os Jogos, são: a mudança na proporção do ambiente da cozinha, agora horizontalizado, buscando a ventilação direta; a transformação de varanda em sacadas (e seu desenho, mais ortogonal); o rebatimento das mudanças técnicas de aparelhos de ar-condicionado e televisores na largura mínima dos cômodos; e ainda a previsão do compressor na sacada.





Planta 02. De menor área da Vila do Pan (44m²).

Fonte: Material gráfico de divulgação. Disponível em: http://rj.quebarato.com.br/rio-de-janeiro/lindo-apartamento-na-vila-do-pan__100990.html Acesso em: 12/07/2015.

Sobre a dimensão do trabalho talvez resida as maiores violações. Nas obras da Vila Pan-Americana, a falta de sinalização “resultou em um acidente fatal com um dos operários da obra. Diante da ausência de infra-estrutura no trabalho, visto os acidentes que estavam ocorrendo, os funcionários organizaram greves reivindicando melhores condições de trabalho.”⁶⁹ Na Vila para os Jogos Olímpicos:

Já é fato conhecido que a urgência para entregar a tempo a infraestrutura necessária à realização dos jogos – combinada com as pressões do COI, da FIFA e de nosso próprio governo – facilita e legitima a adoção de padrões de relação de trabalho precarizados, além de criar justificativas para as violações aos direitos dos trabalhadores. Por isso foram deflagradas greves nas obras do Maracanã, do Parque Olímpico, do Engenhão, da Linha 4 do Metrô, da Transcarioca e da Transolímpica. Uma das situações mais graves, no entanto, ocorreu (...) quando o Ministério Público do Trabalho do Rio de Janeiro (MPT-RJ) resgatou 11 operários que trabalhavam em condições de escravidão nas obras do condomínio Ilha Pura, que servirá como Vila dos Atletas à Olimpíada. Vindos do Maranhão, da Paraíba, da Bahia e do Espírito Santo, os trabalhadores eram aliciados com a promessa de receberem alojamento, alimentação e reembolso da passagem. Ao chegarem aqui, depararam-se com alojamento em condições precárias, o que foi agravado quando o pagamento dos alugueis foi cortado pela empresa Brasil Global. “Havia baratas, ratos e esgoto nas residências, muitos dormiam no exterior do imóvel, tamanha a sujeira”, disse a procuradora responsável pela fiscalização.

A responsabilidade, assim como a mão-de-obra explorada, é terceirizada:

Subcontratada pelo consórcio Ilha Pura, a Brasil Global emprega mais de 300 trabalhadores, e é alvo de investigação contra irregularidades trabalhistas como atraso no pagamento de salários, ausência de intervalo para descanso intrajornada e não pagamento das verbas rescisórias. As obras da Vila Olímpica já haviam recebido 209 autos de infração do MPT-RJ em dezembro de 2014, que atestavam principalmente contra a falta de segurança e as condições precárias de higiene no canteiro de obras. Em julho deste ano, o Comitê Rio 2016 recebeu multa de R\$ 315 mil. O motivo: o MPT-RJ encontrou cerca de 630 empregados trabalhando sem carteira assinada, em regime de trabalho exaustivo, de até 23 horas. Enquanto isso, Odebrecht e Carvalho Hosken, que formam o consórcio responsável pela construção do condomínio, não perderam um centavo.⁷⁰

Não é por acaso que “uma missão de representantes do Sinduscon, Sindicato Patronal da Construção Civil, voltou de Dubai encantada com seu modelo de (des)proteção trabalhista (...) condições de trabalho nestas cidades (...) com imigrantes sem direitos, submetidos a condições das mais precárias de trabalho, alimentação e alojamento.”⁷¹ Refletindo das piores faces da globalização e também a primeira característica “de que o mundo do turismo não tende a formar e criar qualidade, mas tão somente trabalho-lixo.” (MONTANER; MUXÍ 2014 - 2011 - p.144).

Montaner e Muxí também observam que “a exploração do trabalho está estreitamente ligada à propriedade do solo e ao controle do mercado da moradia.” É reflexo também do que se tornou a moradia: “Devido ao baixo rendimento financeiro das bolsas no nível mundial, a moradia se transformou em um festim especulativo para os investimentos privados, como de empresas e bancos.” (MONTANER; MUXÍ 2014 - 2011 - p.170-172) O que faz dessa situação não uma exceção, mas o resultado das relações que se estabelecem entre grandes empresas construtoras proprietárias de grandes glebas na região. São condições que remetem a descrição de (Vaz 1994) sobre a transição do período escravista, que parece não ter fim.

Enquanto nas Vilas cariocas destacam-se contratos e condições de trabalho análogas à escravidão em algumas Vilas de jogos esportivos são as escolhas de projeto inovadoras no contexto da sustentabilidade que merecem atenção: “Para a vila olímpica dos Jogos Olímpicos de Inverno de Vancouver, em 2010, foi proposto um novo bairro em que cada edifício pudesse ter sua própria horta e no qual as árvores das ruas fossem frutíferas.”⁷²

O exemplo da cidade-sede das olimpíadas de 1992 – cuja requalificação passou a atrelar cidade e construção (VARGAS, 2014) – influenciou diretamente no preparo das candidaturas cariocas. Porém, quanto à sua Vila Olímpica e aspectos urbanísticos, muito pouco se assemelha as Vilas do Rio de Janeiro, embora se aproxime em seu resultado final. Concebida sob a influência do urbanismo

contextualista referenciado nas quadras históricas propostas por Cerdá, o conjunto edificado na região portuária da cidade se caracterizou mais como um destino turístico, do que propriamente como uma zona residencial consolidada, com excessiva valorização dos imóveis transformando a Vila Olímpica de Barcelona em um bairro de luxo, quando sua proposta inicial era a de abrigar população de renda média.⁷³

A vila dos Jogos precedentes, de Londres em 2012, projetada em consórcio de escritórios resultando em variedade morfológica, seguiu a diretriz de metade das habitações para locação social, mas a valorização com as intervenções fez com que o custo de vida e as vantagens locacionais diminuíssem consideravelmente essa proporção. Seu projeto foi planejado antes da escolha das olimpíadas, previsto para ser implantado em cerca de 25 anos, foi bastante acelerado.⁷⁴

Esses outros exemplos levantam possibilidades e questionamentos. Por que não, unidades não vendidas da Vila Olímpicas serem destinadas ao aluguel social? Receberam financiamento público, regalias na legislação urbanística. Não seria papel do poder público fomentar a reabilitação, incorporar um maior número de moradias para o aluguel social e propor outras modalidades, utilizar os instrumentos contidos no Estatuto da Cidade? Mas, como visto, a atuação é para atender a outros interesses.



Figura 15. Carlos Carvalho com o prefeito César Maia em 1993. Fonte: JB, 2015.



Figura 16. Carlos Carvalho com o prefeito Eduardo Paes em 2012. Fonte: APUBLICA, 2015.

2.4. PRODUTO IMOBILIÁRIO “ILHA PURA”, CONTINUIDADE E VIABILIDADE DE UM MODELO.

A mudança – ainda mais em decorrência da continuidade e aperfeiçoamento⁷⁵ do modelo de ocupação edificado – que mais se destaca em relação ao Plano Piloto idealizado por Lucio Costa é quanto ao espaço livre preconizado no projeto modernista, cedendo lugar ao espaço coletivo privado, apresentado como qualidade de um produto que passou, cada vez mais, a assumir esse caráter como diferencial e a ocupar maior escala, em área.

Ocorre assim, a passagem dos condomínios inspirados em bairros, pelo menos no nome (como Novo Leblon, Nova Ipanema), aos “condomínios bairros”, culminando no empreendimento ‘Ilha Pura’ – ou o espaço isolado da cidade e para iguais, com importante papel como a Vila dos Atletas nos Jogos do Rio em 2016.

A continuidade não é somente do modelo de condomínio privado, mas também das relações políticas na viabilidade de alterações na legislação para favorecer a especulação imobiliária, seus proprietários e promotores, agora com a utilização do projeto olímpico.

Ao longo dos quase cinquenta anos de implantação do Plano Piloto, várias alterações foram efetuadas nas normas de ocupação do solo, na maioria das vezes contrariando o conjunto de princípios e diretrizes estabelecido por Lucio Costa e privilegiando os interesses do mercado – as últimas, com

significativas mudanças, tomando proveito de condições legislativas especiais com a realização das olimpíadas, na cidade, em 2016.

Correspondendo a esse paralelo, a construção (1968-1971) e duplicação (2014-2016) do elevado do Joá são indicativas da origem e da permanência da dinâmica urbana analisada nesse capítulo, investimentos públicos em uma região com potencial de desenvolvimento pelo mercado, em detrimento de outras.

Revela também a predominância, ainda, do vetor rodoviarista, que se expressa de modo peculiar nas ligações dessa região. As duas únicas vias com cobrança de pedágio no município do Rio de Janeiro ligam a Barra da Tijuca a algum lugar, Deodoro, por meio da nova via expressa TransOlimpica; e Centro, com a Linha Amarela, obra do primeiro governo Cesar Maia (1993-1996).⁷⁶

A urbanização do Plano Piloto promoveu a transferência de recursos públicos para proprietário de terra e incorporadores imobiliários, através dos investimentos para possibilitar o acesso e um mínimo de infraestrutura, chegando a 1903%⁷⁷ de valorização do valor da terra na Barra da Tijuca. Recursos que poderiam ter sido revertidos na própria urbanização da área. A incapacidade do poder público, evidencia-se também no agravamento das condições ambientais da área, especialmente quanto ao sistema lagunar, e quanto ao fato de não conseguir produzir habitações de baixa renda na região.

Mesmo com a redemocratização do país, e a existência de obrigações por parte do Estado (Constituição, de 1988), os instrumentos contidos no Estatuto das Cidades, de 2001, raramente são aplicados. À revelia dos instrumentos, a relação político-empresarial continua prevalecendo sobre o conjunto da sociedade e se expressa, inclusive e especialmente, na realização dos empreendimentos relacionados ao jogos olímpicos.

A escolha da Barra da Tijuca – principal frente de expansão do mercado imobiliário na cidade desde a década de 1970 – como principal área dos jogos olímpicos, se explica, remetendo a origem de sua ocupação.

Os terrenos da Barra, especialmente aqueles que concentravam os maiores potenciais de aproveitamento de acordo com o plano urbanístico elaborado por Lúcio Costa, pertenciam a quatro grandes proprietários: Pasquale Mauro, Carlos Fernando de Carvalho (Carvalho Hosken), Tjong Hiong Oei (ESTA S.A.) e Múcio Athayde (Grupo Desenvolvimento). Isso gerou um novo padrão de incorporação na cidade, oligopolizado, marcado pela atuação de um pequeno grupo de proprietários da terra em associação a um grupo reduzido de incorporadores. É sobre esse mesmo padrão que se implanta o projeto do Parque Olímpico, que inclui como sócio um dos “donos da Barra” – Carvalho Hosken. (ROLNIK, 2015, p.356)

O desenvolvimento da Barra da Tijuca ocorreu portanto, desde o primeiro momento, e ainda mais com os investimentos no contexto da realização dos megaeventos, com as características da especulação indutiva: com redução de riscos e incertezas pelo aporte do governo, grandes incorporadores – que ganham pelo poder político que possuem – e a natureza velada da atuação.⁷⁸

Em especial, possuindo dez milhões de metros quadrados da região⁷⁹, a Carvalho Hosken coloca ainda a grande dimensão de suas realizações como um diferencial, possível somente com oligopsônio⁸⁰ da posse da terra. Esse tipo de empreendimento, “as urbanizações exclusivas, mal chamada de bairros fechados ou gated communities (uma vez que não são nem bairros nem comunidades)”,⁸¹ encontra no início do atual século, na área que foi objeto do Plano Piloto, a admissão das características mais perversas além de nomenclatura imprópria. “Carvalho Hosken e Odebrecht realizações se uniram para criar um destino único, sustentável, e sem precedentes na história da cidade. Um bairro de alto padrão.” com a criação do “bairro Ilha Pura”, localizado no “melhor da Barra”.⁸²

O termo “condomínio bairro” não é algo novo nos empreendimentos da Carvalho Hosken que precedem o atual Ilha Pura⁸³ (presentes já na década de 1990 com o termo “bairro planejado”), e não apresenta evolução nesse sentido ou mesmo em comparação a valores de uso e estratégias de venda adotadas, sendo inclusive, comercializado em etapas. Os diferenciais propostos são os evidenciados no próprio discurso, o caráter elitista do empreendimento e o apelo maior a (alegada) sustentabilidade, como principais valores de signo. Sobre esse último valor:

O atendimento a demandas de sustentabilidade sinaliza um bom caminho para se alcançar a qualidade do projeto arquitetônico, tão demandada pela boa arquitetura, mas tão ignorada pelo mercado imobiliário assim como pela construção estatal. Talvez aí a publicidade possa trabalhar mais com a informação sobre os atributos intrínsecos ao projeto arquitetônico e as diferenças de qualidade entre eles, dando ênfase ao seu valor de uso, sem ter de vender sonhos, estilos de vida e tantos outros valores de signo que têm invadido a sociedade contemporânea. (VARGAS, 2014, p.69)

Essa expectativa ainda não se comprova, a crescente importância da sustentabilidade assume, até aqui, um viés mercadológico, como mais um valor de signo, um selo de qualidade correspondendo a aspectos restritos em projetos específicos em que se possa capitalizar com isso.

Foi então realizada a visita ao estande de vendas do empreendimento Ilha Pura para compreender a atuação de alguns dos agentes envolvidos e foi esclarecedora quanto às artimanhas e estratégias de privatização do espaço pelo setor imobiliário e quanto aos signos contidos nos conceitos de marketing e publicidade utilizados. Nos foi cedido o roteiro de atendimento, que se inicia com a apresentação de quatro conceitos já na recepção: “inovação, qualidade, sustentabilidade e responsabilidade social.”

Com o andamento da visita passa-se para um ambiente transitório de modo a valorizar as empresas responsáveis pelo empreendimento, Odebretch e Carvalho Hosken, enaltecendo suas realizações na região. Porém, envolvidas publicamente com corrupção, a ênfase da visita se concentra no espaço seguinte, mais lúdico e crível: **“03. Cinema:** Será apresentado um filme de 5 minutos, onde mostraremos a Ilha Pura vista pela perspectiva da Pedra da Gávea e imersão no parque. Este filme encanta o cliente, por isso não deixe de mostra-lo.”⁸⁴ – A atriz Fernanda Montenegro que narra o vídeo promocional citado viria a narrar também a abertura das Olimpíadas.

Quanto aos dois últimos itens, sustentabilidade e responsabilidade social, apesar da apresentação de mais de dez itens de sustentabilidade ambiental durante o percorrer do estande, nenhuma referência é feita à sustentabilidade social. Sustentabilidade e responsabilidade social de início já conformavam conceitos diferentes na visão empreendida. Nesse sentido, é destacada a autoria do projeto paisagístico, do escritório Burle Marx, enquanto o arquitetônico/urbanístico permanece anônimo.

Ressalte-se, ainda, que o selo LEED ND Bairro é divulgado sem menção de que se trata de uma pré-certificação, a avaliação, que obteve 47 de 110 pontos possíveis e apenas sete acima do mínimo necessário. Com nenhum ponto em índices sociais – zero com relação à inclusão de comunidades de rendas diversas e engajamento da comunidade.⁸⁵

Sobre a questão do “Legado Olímpico”, é feita de forma veemente a valorização dos investimentos na região em função dos Jogos sem mencionar quem são os responsáveis por eles ou a que se destinam, criando um discurso de centralidade da localização do empreendimento (com imagem com esse fim ocupando a dimensão de maior espaço no estande, que conta ainda com uma grande maquete⁸⁶).

É ressaltado como legado, dessa vez no roteiro de atendimento, características da planta decorrentes da acomodação de atletas dos Jogos Paralímpicos: “Diferencias de plantas: corredores com 0,95 de largura (padrão é 0,80) – legado olímpico.”



Figura 17. Imagem promocional com destaque no estande de vendas.

Fonte: Divulgação. Acesso em 20/06/15.



Figura 18. Portão de acesso principal. Com destaque no material impresso.

Fonte: Material de divulgação.

Durante a visita o corretor imobiliário respondeu a alguns questionamentos, dentre eles, se o parque de 72 mil m² destacado no estande de vendas seria público. Prontamente respondeu:

É público, mas é controlado, infelizmente não podemos negar o acesso. Mesmo com a prefeitura só tirando o lixo, o resto é pago pelos condôminos. Mas só tem dois acessos, as pessoas serão identificadas e os equipamentos só podem

ser usados com a presença de condômino junto. (entrevista concedida ao autor em junho de 2015).

Diferente do relato de 2008 sobre o mercado imobiliário trazido nessa dissertação – período de crescimento nacional da produção civil, já como medida anticíclica pelo contexto mundial – que apontava para uma expectativa otimista, que, até 2014, de fato, se manteve. É importante destacar que após esse ano se apresenta um cenário de crise após um boom imobiliário, como ocorrido com a Espanha pós-crise mundial de 2008, cuja observação por Montaner e Muxí 2014 (2011) levou a concluírem que a crise é uma oportunidade para que sejam comercializadas só as construções que apresentem maior qualidade.

Esse contexto também foi objeto de questionamento ao agente imobiliário e parece confirmar a hipótese anterior sobre a relação entre qualidade e venda de produtos imobiliários em momentos de crise. Sobre o porquê de só cerca de 200 apartamentos terem sido vendidos⁸⁷; o corretor culpou o momento errado do lançamento, depois corrigindo para o momento certo, mas que em função do momento econômico as vendas não estão ocorrendo. Com preços acima de nove mil reais por metro quadrado, para ele, só tem comprado quem busca moradia própria e não para investimento, se antes vendia um ou dois apartamentos por mês, agora são apenas cerca de quatro por ano, sendo que no corrente ainda não vendeu (14/06/15).

Em função desse panorama os corretores requisitaram ao presidente da Carvalho Hosken a diminuição dos preços, mas o mesmo argumentou que não estava com a “corda no pescoço” e que tinha paciência para vender as unidades, imaginava ainda que com todas as obras prontas as vendas ocorreriam com maior facilidade, e que confiava em seu produto.⁸⁸

A entrevista realizada com um arquiteto que participou do projeto reflete um posicionamento diferente do corretor imobiliário envolvido no mesmo empreendimento; deixa claro que o parque mencionado anteriormente não é público, opina ainda que o empreendimento não é sustentável por não ser socialmente sustentável.⁸⁹ Comenta também sobre o material gráfico de divulgação, “Acho que não foge muito do real. As pessoas gostam dos lugares fechados. Representa bem a Barra, a principal perspectiva é do portão.” À semelhança das modificações do Plano Piloto decorrentes de alterações na legislação, discorre sobre a atuação do arquiteto:

Acho que todo empreendimento imobiliário tenta super valorizar seu produto e rentabilizar o máximo possível a área. Isso quer dizer que a concepção do projeto já é pré-estabelecida pelo estudo de viabilidade, que apesar de ser feito por um arquiteto é um trabalho de estudo legislativo (ou de adaptação da legislação). E a venda do produto também é uma etapa importante, onde tenta

se incorporar diversos conceitos da moda para valorizar o empreendimento, mas que nunca foram pensados no projeto.

Os arquitetos são reféns do sistema imobiliário (pelo menos a grande maioria). Hoje a política de produção habitacional está concebida para atender os interesses das construtoras. Os arquitetos são meros desenhistas nesse processo (entrevista concedida ao autor em julho de 2015).

Coloca-se em questão, novamente, o papel que os arquitetos desempenham. Em função do contexto de empresariamento da administração urbana, em que o planejamento é substituído pela gestão de interesses (ASCHER, 2001), o papel do arquiteto e urbanista adquire maior importância para que não seja feito do Estado diretamente para as empresas:

Aqueles que, historicamente, tinham projetado a forma do crescimento das cidades – arquitetos, engenheiros e outros profissionais que se comprometiam com suas políticas urbanas (...) – foram ficando à margem das decisões e dos processos em decorrência de sua própria incapacidade de repropor sua formação e sua prática em consonância com a mudança das condições. (MONTANER; MUXÍ, 2011, p.229).

O arquiteto ressaltou ainda, em pergunta aberta, que tudo está relacionado ao financiamento empresarial nas campanhas eleitorais. “Se a reforma política acabasse com o financiamento empresarial melhoraria muita coisa, mesmo sem resolver todo o problema”.

Os privilégios já revelados para o empreendimento Ilha Pura e outros a apresentar junto à última resposta do arquiteto envolvido no projeto motivaram a busca por ligações entre empresários e políticos. O Tribunal Superior Eleitoral (TSE), registrou a doação da Carvalho Hosken no valor de 150 mil reais, sendo a sexta maior contribuição declarada para a candidatura de Eduardo Paes para a reeleição na prefeitura do Rio de Janeiro em 2012. Sendo beneficiada, junto à Odebrecht e OAS, por alterações na legislação e pelas escolhas locacionais feitas pelo município, tanto na Vila Olímpica quanto no Parque Olímpico.⁹⁰

Os discursos e argumentos, porém, para convencimento de que a escolha natural de investimento na cidade é a Barra da Tijuca, tanto em campanhas publicitárias quanto institucionalmente na figura do empreendedor, são feitos até para sobrepujar qualquer suspeita com relação ao fato apresentado acima, e se desenvolve na maioria das vezes em consonância com a mídia hegemônica. “Eu ofereci as áreas para que a Vila dos Atletas ficasse aqui. Era imperativo para a cidade que isso ocorresse.”⁹¹

O planejamento das cidades se mostra, na administração urbana do Rio de Janeiro, tendo passado a ser decidido em mesas redondas entre promotores imobiliários e prefeitos. (HARVEY, 1996). “Num mercado tão complexo, onde os argumentos mudam de uma hora para outra, com Carlos Carvalho

nunca mudava. Sua palavra era e é uma só. Um construtor de nossa cidade, a quem o Rio deve muito.”
(Cesar Maia, ex-vereador e ex-prefeito do Rio de Janeiro)

Dentro da lógica da cidade empresa, e com os fatos já apresentados, a escolha do escritório contratado para projetar o empreendimento Ilha Pura / Vila dos Atletas é coerente, pois a “Sérgio Moreira Dias Engenharia Projetos e Consultoria Ltda.” é o escritório do engenheiro civil e Secretário Municipal de Urbanismo (SMU) do Rio de Janeiro em exercício a época das definições de investimentos na região e localização do empreendimento, e ainda influente, segundo técnicos da secretaria.⁹²

Para ele “a Barra da Tijuca não seria o que é se não houvesse o Carlos Carvalho.” Mas sua importância não pode ser suprimida, Sérgio Dias elaborou o pacote olímpico quando secretário e possibilitou as condições para a construção da Vila Olímpica e de futuros empreendimentos nos terrenos do Parque Olímpico, e na Barra da Tijuca com um todo.

Pacote Olímpico]

Duas Leis de Incentivos	
Incentivos Fiscais	Incentivos Urbanísticos
Na Aquisição: - Remissão de IPTU - Isenção de ITBI Na Construção: - ISS Redução para 0,5% - Isenção de IPTU	Não computados na área total: - área de serviços - área de administração - área de lazer - centros de convenções
Na Operação: - Redução de ISS	- circulações horizontal e vertical

Tabela 03. Com base em apresentação realizada pelo secretário da SMU para a Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário. ADEMI, 2012. Disponível em: http://www.ademi.org.br/article.php3?id_article=50800. Acesso: 29/06/15.

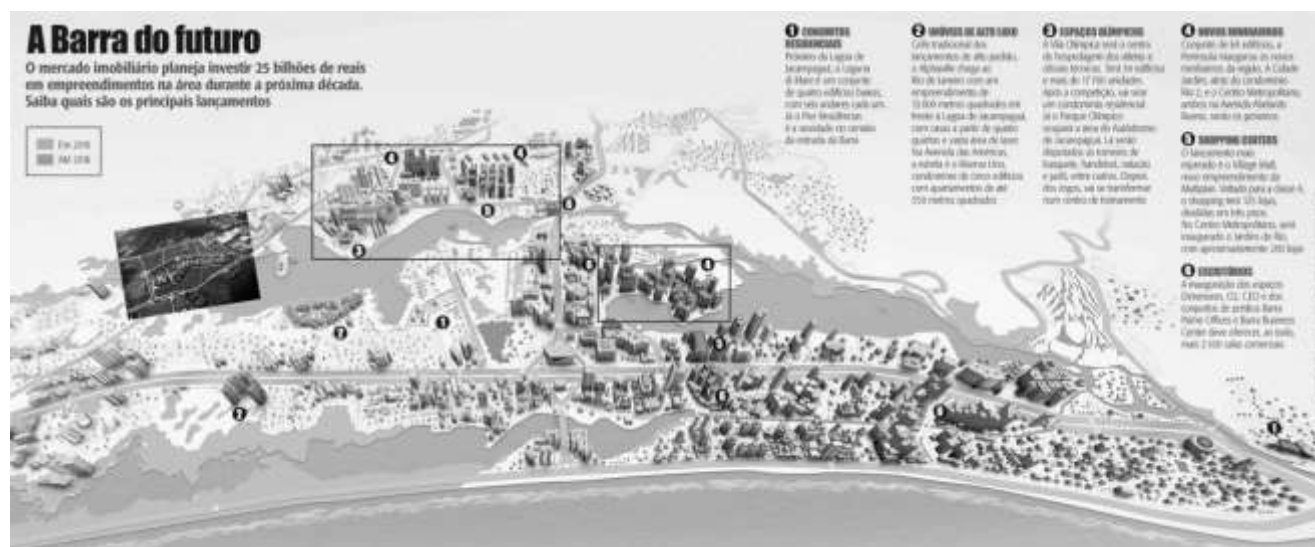


Figura 19. Fotomontagem elaborado pelo autor com base em imagens disponíveis destacando os empreendimentos dos incorporadores responsáveis pelo “Ilha Pura” em desenvolvimento até 2016 – além destes, ou mesmo os incluindo, os empreendimentos numerados, que também foram beneficiados pelas medidas do pacote olímpico.

Finalmente, é importante ressaltar, que a apropriação do discurso, é feita, até em relação ao Plano Lúcio Costa, retratado no início do capítulo:

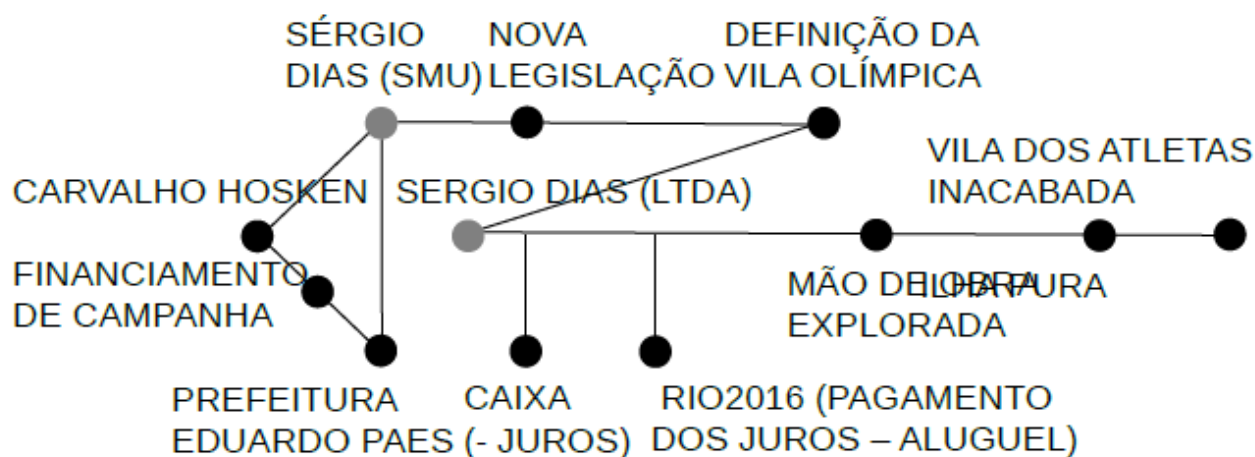
Passados quase 40 anos, como vaticinou o urbanista Lúcio Costa, chegou a hora de desenvolver Ilha Pura. O lugar, assim como conquistou Carlos Carvalho, encantou o COI e a região se tornou o maior trunfo para trazer os Jogos Olímpicos de 2016 para o Rio. A infraestrutura chegou e o entorno se desenvolveu rapidamente. Transporte, Educação, Saúde e comércio vão cercando Ilha Pura para concretizar o que existe de mais moderno em desenvolvimento urbano, no Rio de Janeiro. (Material de divulgação do Ilha Pura)

2.5. O APORTE DO SONHO NO DIREITO À CIDADE CONSTRUÍDA NUM ESTADO EMPRESARIADO.

O Plano Piloto para a urbanização dessa região se consumou – pela incorreta atuação do poder público na relação com o mercado quanto à produção – independente de intenções ou instrumentos, segundo os objetivos dos grandes proprietários da terra e dirigentes do setor imobiliário. O Rio de Janeiro exemplifica, portanto, a importância da política na produção do mercado imobiliário, no contexto de empresariamento da administração pública. O lugar do pobre é o não lugar, não é compatível com o projeto de cidade assumido nesse caso. É necessário reverter esse quadro para que se consiga considerar os sonhos na construção da cidade.

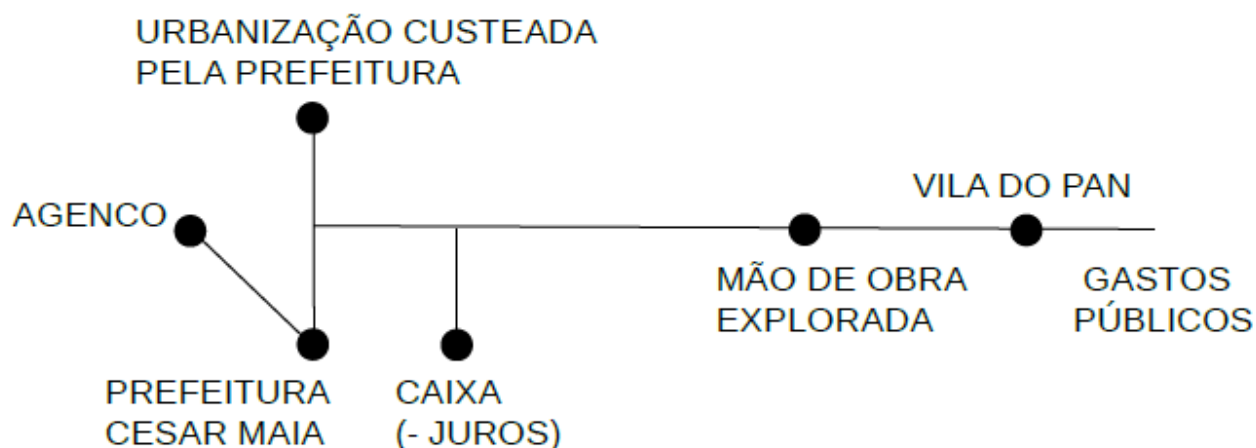
O financiamento empresarial e as parcerias público-privadas⁹³ são dois instrumentos utilizados pelo capital no direcionamento dos investimentos, porém os instrumentos do Estatuto da Cidade como a função social da terra estão em vigor desde 2001, deveriam ser a referência da política urbana, de modo a, posto em prática, direcionar o poder público na sua relação com o mercado imobiliário. Se estivesse realmente implementado, a maior parte das terras da Barra da Tijuca teriam sido desapropriadas, dado o oligopsônio⁹⁴ e a falta de uso existentes, tampouco as Olimpíadas se concentrariam na região, devendo sua aplicação ser exigida como imperativa na reforma urbana além da necessária reforma política procurar limitar as possibilidades do capital para que a produção do mercado imobiliário ocorra fiscalizada pelo Estado, e não como objetivo do mesmo.

2.6. DIAGRAMA / SOCIOGRAMA – VILA OLÍMPICA “ILHA PURA”:



Apesar da aparente complexidade, as relações paralelas presentes nesse diagrama dão conta de processos para garantir facilidades ao incorporador privado, com um técnico do Estado assumindo função explícita ao atendimento a esses interesses, a atuação do Sérgio Dias (Secretário Municipal de Urbanismo) como empregado – escritório projetista da Carvalho Hosken.

Sociograma – Vila do Pan



A simplicidade em relação ao diagrama anterior é fruto da dimensão menor do evento e o consequente menor número de agentes envolvidos, porém, se assemelha em muitos aspectos, e foi, de certo modo, precursor do que viria a ocorrer.

3. A ASSISTÊNCIA TÉCNICA E OS DIFERENTES PROJETOS PARA A VILA AUTÓDROMO.

O presente capítulo busca investigar os projetos para a Vila Autódromo, com ênfase na assistência técnica (AT), necessária para possibilitar a ocorrência desse raro planejamento conflitual na “cidade olímpica”, uma vez que a atuação do Estado é direcionada explicitamente para o grande capital imobiliário.

Abordamos, a partir desse contexto: um breve quadro da AT na cidade do Rio de Janeiro, o histórico da comunidade; as remoções empreendidas; o Parque Carioca; o Parque Olímpico da Barra (jogos e legado); o Plano Popular; os movimentos de Viva, de Ocupa; o museu das remoções; e a nova “vila” construída, com suas ausências e permanências. E, mais que isso, a participação de cada processo no resultado final.

Nesse sentido, leva-se em consideração, por exemplo, as remoções – mesmo tendo atingido a totalidade das moradias, considerando que as vinte e cinco novas casas apresentam nova implantação e aspecto distinto – sua influência no sentimento de pertencimento ao local e seu papel aglutinador na luta ao direito de permanência, que não é recente.

3.1. BREVE QUADRO: DESENVOLVIMENTO DA ASSISTÊNCIA TÉCNICA NO RIO DE JANEIRO.

A assistência técnica, diferente da promoção imobiliária e estatal, é uma possibilidade de atuação quanto à produção habitacional informal, e ainda está em desenvolvimento. Desse modo, são necessárias a discussão do tema e do próprio ofício para sua efetivação.

Em 2014, uma ampla discussão sobre a questão foi realizada, organizada pela Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas (FNA) com o apoio do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) e outras entidades profissionais, como o Sindicato dos Arquitetos e Urbanistas do Rio de Janeiro (SARJ) e movimentos sociais populares. Resultado de uma oficina exclusivamente sobre o assunto, incluiu 28 palestras sobre experiências ou propostas sobre a aplicação da lei que a regula, considerando-se limites e possibilidades, em particular, na Região Metropolitana do Rio de Janeiro.

De acordo com os coordenadores do evento, os arquitetos Jeferson Salazar e Laisa Ströher (2014), a política habitacional brasileira está focada atualmente na construção de novas unidades, com o programa Minha Casa Minha Vida. Visa contemplar diretamente os interesses da indústria da construção, desconsiderando as reivindicações dos movimentos populares e as aspirações dos arquitetos e urbanistas, deixando de lado a questão da melhoria da habitação, em especial, nas favelas.

Ainda em uma perspectiva crítica sobre a política habitacional implementada, Marcelo Edmundo, coordenador da Central de Movimentos Populares, aponta que, mesmo com a criação da modalidade Minha Casa Minha Vida Entidades – que forneceu a produção de habitação com assistência técnica e gestão pelos movimentos sociais organizados – não conseguiu chegar a uma solução adequada porque só permitiu (como visto no primeiro capítulo), 70 unidades construídas até o momento no Estado do Rio de Janeiro.

A luta pelo acesso à AT em habitação popular, no Brasil, remonta a década de 1970, marcada pela consolidação das favelas, mesmo com sucessivas tentativas de remoção. Contemporaneamente, no Rio de Janeiro, as fronteiras imobiliárias da cidade são expandidas em sentido oeste, na baixada de Jacarepaguá e Barra da Tijuca e se tem o início da ocupação da Vila (com a própria construção do) Autódromo (de Jacarepaguá).

A aprovação, em 2001, do Estatuto da Cidade – um conjunto de instrumentos jurídicos que permitem a implementação de políticas urbanas socialmente justas – e a criação do Ministério das Cidades, em 2003, representa uma nova perspectiva na produção da habitação social no país.

Da mesma forma, a aprovação da Lei de Assistência Técnica, em 2008, parecia confirmar esse cenário. No entanto, como Laisa Ströher declarou:

Apesar desse contexto aparentemente favorável não tivemos avanços significativos no que se refere à implementação de políticas públicas nacionais, estaduais e municipais para concretizar esta conquista. (FNA, 2014, p. 6).

Quanto ao seu desenvolvimento é importante ressaltar que a AT advém da percepção de que os esforços das pessoas mais pobres para construir suas casas poderia alcançar melhores resultados, em termos de custo e qualidade de construção, através da assessoria de arquitetos, urbanistas e ainda de engenheiros civis.⁹⁶ Porém, tais profissionais são historicamente relacionados, pela população e até por eles mesmos, a obras de grande dimensão ou custo. Segundo Jeferson Salazar:⁹⁷

Em 2005, a FNA liderou no País a organização de seminários para que a Assistência Técnica Pública e Gratuita pudesse ser uma bandeira de fato não só dos arquitetos e urbanistas, mas também dos movimentos populares e da sociedade de uma maneira geral. (...) Conseguimos alguns avanços, porque a Lei da Assistência Técnica não trata da Assistência Técnica apenas como Individual, mas também da Assistência Técnica Coletiva. (FNA, 2014, p. 17).

De modo similar, quando observamos os gargalos para a implementação efetiva da Lei de Assistência Técnica, há a questão da formação dos arquitetos brasileiros, como também destaca Salazar:

Nós temos um problema quanto à nossa formação de arquitetos e urbanistas, porque nós aprendemos que o nosso cliente é aquele que pode pagar. Então a nossa visão de prestação de serviços é uma visão elitizada. Nós não aprendemos na Universidade como lidar com os clientes que mais precisam, que são os movimentos populares, a população de baixa renda. Eles não têm o dinheiro para pagar, mas nós temos uma Lei que obriga o Estado a remunerar o profissional que presta esse serviço. (FNA, 2014, p.18).

Discutindo a necessidade de promover a melhoria das habitações construídas em favelas pelo sistema de autoconstrução, a arquiteta e urbanista Mariana Estevão, da ONG Soluções Urbanas, chama a atenção para a necessidade de enfrentar o déficit qualitativo em um país onde a maior parte de sua produção de habitação é informal, comprometendo a segurança dos moradores e impactando o ambiente com resíduos de construções não planejadas, sem AT adequada.

Neste sentido, a profissional pontua como diretrizes para a efetiva implementação da Lei de AT, ou seja, a realização de melhorias habitacionais: a qualificação do trabalho e a viabilidade de acesso ao financiamento de materiais de construção. Esta política é particularmente relevante na cidade do Rio de Janeiro, onde cerca de um quinto da população vive em favelas.⁹⁸

Portanto, há uma situação paradoxal em favelas urbanizadas nos últimos 20 anos pelo governo da cidade do Rio de Janeiro: muitas vezes as famílias não são beneficiadas, por exemplo, das melhorias

geradas pela implementação de infraestrutura pública, porque suas casas não têm instalação de esgoto adequada. Sobre esta questão, afirma o presidente do CAU-RJ à época, Sydnei Menezes:

Não tem cabimento, por exemplo, a conclusão de uma intervenção física urbana de melhorias para uma determinada área de cidade, integrando-a a malha urbana formal da cidade, sem levar melhorias para as unidades. (FNA, 2014, p.22).

Também é importante destacar a possibilidade de assistência técnica coletiva, uma vez que o trabalho de uma equipe multidisciplinar e independente contribui para o desenvolvimento de projetos urbanos em assentamentos informais, mais adaptados às exigências e necessidades dos moradores – como afirma Regina Bienenstein, coordenadora do Núcleo de Estudos e Projetos Habitacionais e Urbanos (NEPHU) da Universidade Federal Fluminense.

Esta ação também aumentaria as possibilidades das lideranças comunitárias em negociações com o Estado, como o caso de Vila Autódromo e em outras favelas onde o NEPHU atuou, sempre com a perspectiva de ameaça de remoção; evidenciando a necessidade da formulação de um enfrentamento técnico.

Desta forma, deve-se ressaltar que a implementação de uma política pública de assistência técnica à população que vive em favelas pode, não só garantir a esses moradores uma melhor qualidade de vida, como reduzir significativamente a incidência de doenças associadas a patologias construtivas, e deve ser direcionada aos interesses dos moradores – garantindo também a permanência e o direito à cidade.

O direito à cidade, de Henri Lefebvre, no qual se teorizou sobre as mudanças territoriais produzidas no século XX e se definiram os novos direitos relacionados com a cidade moderna, a moradia e o bairro, a reivindicação da vida cotidiana e a vontade de fazer parte e de participar da cidade.⁹⁹

3.2. PERSPECTIVA HISTÓRICA DA AMEAÇA DE REMOÇÃO DA VILA AUTÓDROMO.

A Vila Autódromo se insere nesse contexto não só por ser vizinha do Parque Olímpico, com começo de ocupação dez anos antes da construção do autódromo de Jacarepaguá (implantado em 1970). A Vila, de acordo com seu plano popular, conta com associação de moradores desde 1987. Em 1989 e 1994, teve sua população acrescida com reassentamentos realizados no local pelo Governo do Estado.

No ano de 1993¹⁰⁰ começou a ter requerida sua remoção total, pelo então procurador do Município e subprefeito da Zona Oeste, Eduardo Paes, sob a justificativa de “dano estético e ambiental”. (VAINER

et al, 2013) Em 1997, o Governo Estadual utilizou o instrumento de concessão de uso às 104 famílias residentes no núcleo central, estendendo um ano depois, às famílias residentes na faixa marginal.

Com os jogos Pan-americanos de 2007 – terceiro mandato do governo Cesar Maia – se concentrando em instalações construídas dentro do autódromo, a comunidade chegou a ter suas casas marcadas para demolição sob a frágil justificativa de ameaça à segurança dos atletas, com o histórico de nenhuma ocorrência policial no local e com o direito da posse, a Vila Autódromo permaneceu.

No ano de 2009, após o anúncio da escolha da cidade como sede dos jogos de 2016 são inseridas “incontestáveis” razões técnicas como justificativa para a remoção: ampliação das Avenidas Abelardo Bueno e Salvador Allende, local de risco a deslizamento ou inundação, proteção ambiental etc.

Dando sequência a esse processo o secretário de habitação diz em 2010 ser impossível urbanizar a área, porque está entre dois rios e a justificativa refutada, com a elaboração do Plano Popular de Urbanização, passou a ser de que era necessária para permitir ligação viária entre novas vias: Transcarioca e Transolímpica, mudando, novamente, a cada revisão e solução do Plano.¹⁰¹

A lógica da remoção é: “ao evocar o definitivo para salientar o provisório, a dicotomia implícita na ideia de “área consolidada” contribui para que projetos indesejáveis sejam deslocados para as áreas precárias.” (NOVAIS, 2014, p.12).

3.3. O PLANO ALTERNATIVO, E O PLANO DA ASSOCIAÇÃO CAPITAL-PREFEITURA-MÍDIA.

O Plano Popular da Vila Autódromo, objeto de premiação financiada pelo Deutsche Bank, ficando em primeiro lugar no Urban Age Award Rio 2013,¹⁰² foi produzido pelos moradores (AMPVA) com a assessoria técnica de equipes de extensão de universidades públicas fluminenses (NEPHU/UFF e ETTERN/IPPUR/UFRJ), além de necessário para provar tecnicamente que a urbanização era viável e com custo muito menor do que o reassentamento ou a indenização, defendia a manutenção da totalidade da população e previa o desenvolvimento econômico e social da área.

Foi solicitado pela Associação de Moradores e Pescadores de Vila Autódromo seguindo sugestão da defensoria pública, embora sua permanência estivesse apoiada em instrumentos jurídicos de posse, as famílias sofriam ameaças e pressões, e precisavam de um interlocutor técnico e independente para dialogar com a prefeitura. Sendo, portanto, não só um projeto de urbanização, mas um projeto de cidade, um projeto insurgente;¹⁰³ um raro exemplo de planejamento conflitual na cidade, contrapondo o estratégico.

A intenção inicial da Prefeitura, com pressões em que se destacavam as arbitrariedades – mantidas até o final do processo (cortes de água e luz, manutenção do material proveniente das demolições) – era de conceder baixas indenizações ou contemplar reassentamentos em conjuntos construídos na faixa preferencial do Minha Casa Minha Vida no Rio de Janeiro, a cerca de trinta quilômetros da Vila Autódromo e distantes por volta de sessenta quilômetros do centro da cidade.

Os gastos previstos com a urbanização proposta pelo Plano Popular era de treze milhões de reais contra mais de cento e dez milhões da proposição da Prefeitura, que só foi elaborada devido à luta dos moradores. Constituía na prioridade em adquirir (só após ter sua casa demolida) uma unidade no Parque Carioca – empreendimento do Programa Minha Casa Minha Vida, construído pelas construtoras associadas no consórcio Rio Mais como parte das contrapartidas da licitação da infraestrutura do Parque Olímpico.

Esse empreendimento, construído para o reassentamento, apesar de próximo à área, tendo em vista a política do programa em que se insere, foi erguido em área qualificada pela GeoRIO como de médio a alto risco a deslizamentos. Ironicamente o risco ambiental, já foi uma das muitas justificativas alegadas pela prefeitura para remoção da comunidade. (VAINER et al, 2013)

No âmbito da repercussão das propostas, destaca-se a cobertura realizada pela mídia que atua como “Diário Oficial”¹⁰⁴, a Rede Globo, que se insere como agente, para legitimar e valorizar as opções que não a permanência, como na coluna de Ancelmo Goes – Vila Autódromo não vai deixar saudade, no jornal o Globo:

A favela, como se sabe, fica ao lado do futuro Parque Olímpico e será extinta. Ao custo de R\$ 105 milhões, serão erguidos 900 apartamentos. (...) O Parque Carioca terá creche, escola, clube com piscina, quadra de esporte, área verde, além de espaço gourmet igual ao dos condomínios da vizinha Barra da Tijuca. (28/02/2013)

Essa atuação remete à função do espetáculo, retratada no primeiro capítulo: “Precisamente nesta época que se apresenta como período do pensamento único (...) Palavras que parecem bem-intencionadas maquiagem propostas sem outro interesse que o da especulação.”¹⁰⁵

O principal ‘jargão’ usado pela emissora e afiliadas durante a cobertura das olimpíadas – e na antecedência desse evento que ela foi também patrocinadora – “somos todos olímpicos”, traz paralelos com A Sociedade do Espetáculo, 2003 (1967):

“O espetáculo é ao mesmo tempo parte da sociedade, a própria sociedade e seu instrumento de unificação.”¹⁰⁶; “O espetáculo, considerado sob o aspecto restrito dos “meios de comunicação de massa” – sua manifestação superficial

mais esmagadora – que aparentemente invade a sociedade como simples instrumentação, está longe da neutralidade”¹⁰⁷; “Lá onde domina o espetacular concentrado domina também a polícia.”¹⁰⁸

Demonstra assim seu poder na construção da narrativa a ela apropriada (e a seus associados – capital financeiro globalizado e políticos parceiros). Se “somos todos olímpicos” as críticas aos jogos são tratadas como uma crítica a todos, a Rede Globo impõe sua versão.

Tal postura é rebatida por mídias alternativas e internacionais, que em vez de noticiar como fato concreto a remoção, buscaram a visão dos moradores, além de demonstrar os impactos a que estavam expostos, inclusive durante a realização dos jogos olímpicos. Existe portanto:

Um mundo, o global – isto é, financeiro, de consumo, das cúpulas dos políticos, dos espetáculos, (...) –, que é enfocado, e o resto do mundo – o da luta cotidiana, da miséria endêmica, dos movimentos urbanos alternativos etc. –, que se encontra quase oculto do foco midiático. No entanto, as próprias fragmentação e facilidade de acesso aos sistemas de comunicação oferecem canais pelos quais penetram realidades que os interesses econômicos deixavam à sombra desse foco. (MONTANER; MUXÍ, 2014 – 2011 –, p.81)

Está sendo construída a sociedade de vigilância mais cerrada e injusta da história (...) O olho do controle pode nos vigiar permanentemente, mas não nos é reconhecido o direito de olhar, recolher informações e registrar. E o que é mais terrível: sistemas de controle que surgiram da vontade pública de poder vão sendo privatizados paulatinamente, de modo que ficam fora de todo o controle estatal.¹⁰⁹



Figura 20. Ilustração do Parque Carioca.

Fonte: Divulgação. O Globo, 2013.



Figura 21. Demolição da casa-símbolo local.

Fonte: Yasuyoshi Chiba AFP. El País, 2016.

Segundo ex-moradores de Vila Autódromo assentados no conjunto habitacional, em relato¹¹⁰ com imagens, de 21 de outubro de 2016, quanto à qualidade, inclusão e disputa:

O Parque Carioca, construído pela Prefeitura do Rio com recursos federais (CEF), em Jacarepaguá, é o conjunto para onde foram levadas a maioria das famílias que moravam em nossa comunidade, após um processo de intensas pressões, ameaças e promessas sedutoras.

Foi festejado como símbolo da política habitacional da prefeitura (???) pelo Eduardo Paes e foi objeto de matérias elogiosas e fantasiosas de vários jornais e outros órgãos. Mas, pouco tempo depois da inauguração, já surgiam as reclamações.

Agora, depois das Olimpíadas, os problemas se acumulam e pioram.

Como é possível ver nas fotos, o esgoto corre a céu aberto. Tal problema já dura nove meses. A prefeitura tem levado caminhões bombas para puxar o esgoto, mas isso não tem resolvido. O esgoto acaba indo para a galeria de águas pluviais

Como também é possível observar, o esgoto transborda nos apartamentos do andar térreo, levando os moradores a fazerem barreiras com lençóis e colchas, o que é insuficiente, o que provoca a danificação dos móveis e cria péssimas condições de saúde e habitabilidade.



Figura 22. Problema no Parque Carioca.

Fonte: <https://vivaavilaa>



Figura 23. Reunião na Vila Autódromo.

utodromo,27/03/2017.



Figura 24. ‘Nova’ Vila Autódromo (em mais claro, ao centro).

Fonte: Acervo pessoal, 13/09/2016.

Os problemas encontrados em conjuntos habitacionais produzidos pelo Minha Casa Minha Vida não são uma novidade, inclusive com pesquisas solicitadas pelo Ministério das Cidades, reconhecendo os impactos negativos da produção do programa. Dentre os quais a dificuldade dos moradores de mobilidade na cidade (NETTO, 2014). Porém, são problemas ainda mais graves do que os normalmente encontrados com relação à qualidade da construção, muito em função da topografia local, e dos prazos exíguos para a construção com a urgência das Olimpíadas.

O Parque Carioca repete, ainda, as características que fazem com que os moradores procurem intervir: encurtando percursos, transformando suas unidades para desenvolver atividade relacionada a renda, e ainda para adequação em função da sua estrutura familiar, na maioria não contemplada, uma vez que é oferecida uma única opção de planta.¹¹¹ Com o único atenuante da localização, fruto da mobilização e assistência técnica, afetando menos a mobilidade dos moradores desse conjunto.

O projeto foi realizado pelo escritório STA Arquitetura (sucessor do escritório de Luiz Paulo Conde – ex-prefeito do Rio de Janeiro) depois da recusa do arquiteto e urbanista Humberto Kzure-Cerquera ao convite feito pelo secretário municipal de habitação à época, Jorge Bittar, e a um segundo convite feito pelo prefeito Eduardo Paes, para atuar junto ao escritório STA.¹¹² Os convites foram feitos após a realização de um documentário feito pelo arquiteto com os moradores da Vila Autódromo.

Essa postura, junto à atuação de arquitetos acadêmicos em projetos resilientes como um todo, levante um importante debate sobre o papel da profissão e da Universidade:

Aquilo que denominamos crise da profissão é uma consequência dos desajustes entre a cultura e a formação do arquiteto e aquilo que a sociedade neoliberal demanda dele (...) Nesse sentido, perfilam-se diversas posições que tendem a se polarizar em dois extremos: por um lado, os arquitetos que querem ser fiéis ao status quo, a seus clientes e amos, e, por outro, aqueles que tentam melhorar a vida das pessoas. Se um arquiteto quiser ser reconhecido e aparecer na mídia a todo custo, ele se verá condenado a ser fiel aos poderosos e a adotar com impostura as mensagens que os meios e os grupos de pressão tendem a promover. Se quiser ser leal à sua função social, será forçado a superar suas coordenadas profissionais, industriais e comerciais para poder fazer um trabalho autenticamente culto e crítico, multidisciplinar e coletivo que participe de projetos sociais e de cooperação. (MONTANER; MUXÍ, 2014 – 2011 –, p.38)

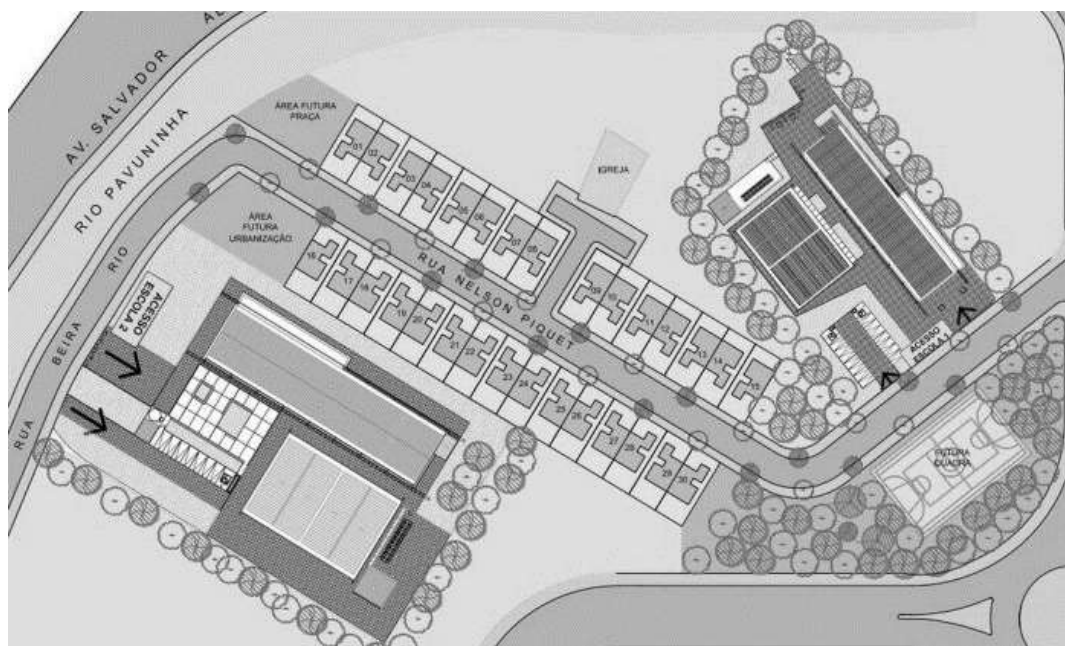
Fica, mais uma vez notório (como no fato da assistência técnica ser realizada por grupos de extensão em universidades) o papel dos professores arquitetos e urbanistas, na crítica aos processos e desígnios da cidade, por não estarem dependentes de quem as conduzem – diferente da situação descrita por Marco Antônio Barboza sobre a atuação do arquiteto no mercado imobiliário.¹¹³

O que acarreta, inclusive, em debates. Após matéria vinculada pela BBC Brasil: ‘Como é que você vai botar o pobre ali?’, diz bilionário ‘dono da Barra da Tijuca’, um conjunto de professores da Escola de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense (EAU-UFF) reagiram à publicação, em espaço cedido pelo meio de comunicação, que contemplou também uma espécie de resposta e justificativa do prefeito Eduardo Paes, tentando se desvincular das concepções do ‘dono da Barra’.



Planta 03. Plano Popular.

Fonte: Plano Popular Vila Autódromo, 2016.



Planta 04. Plano executado (Vila).

Fonte: Reprodução. Prefeitura RJ, 2016.

3.4. PARQUE OLÍMPICO, PROJETO DE ENTREGA DE TERRAS PÚBLICAS.

O Parque Olímpico, vizinho à Vila Autódromo, de área federal de uso público, autódromo, passou a espaço privatizado, entregue primeiramente ao Comitê Olímpico Internacional, e cedido em definitivo às três grandes empresas imobiliárias do consórcio Rio Mais (Carvalho Hosken, Odebreth e OAS) para construção de grandes condomínios para as classes de alta renda, no modo denominado “legado”.

A origem desse processo, entretanto, remete aos Jogos Pan-Americanos e beneficiaria outros agentes privados:

O conflito teve início em 2004 com a sanção da Lei Municipal 3.758/04, que autorizava a concessão de uso da área do Autódromo e de seu entorno a terceiros. A lei determinou a preservação das funções principais do Autódromo, ou seja, as práticas do automobilismo e do motociclismo. Em dezembro deste mesmo ano, a Rio Sport Plaza ganhou a concorrência do Autódromo. Tendo feito a concessão do local, a Prefeitura sancionou uma lei complementar modificando a legislação referente à construção de edificações na área do Autódromo e do seu entorno, ampliando o gabarito para 22 andares, além de permitir a construção de residências multifamiliares, unidades comerciais e de serviços. (BENEDICTO, 2008, p.109-110)

O processo não foi até o final, porém consumou a cessão do terreno do Estado para a Prefeitura, o que agravou, inclusive a situação de permanência da Vila Autódromo e possibilitou afinal, a aquisição da área pelas empreiteiras relacionadas politicamente com o poder público municipal. Foi importante

a participação de Carlos Arthur Nuzman, intercedendo em favor da especulação imobiliária local – como também viria a atuar em relação a concentração dos equipamentos olímpicos na Barra da Tijuca¹¹⁴ – acabando com a obrigatoriedade da manutenção da atividade-fim do autódromo em janeiro de 2008.

A cessão do terreno¹¹⁵ do autódromo para a iniciativa privada foi realizada através de licitação, e por contrato de Parceria Público Privada, firmado com a Prefeitura para instalação da infraestrutura urbana do Parque Olímpico e construção da nova Vila Autódromo (um conjunto habitacional – à época).

Essas obras, em especial o segundo item, aumentam o lucro potencial das empresas com os condomínios futuros, pois quando um empreendimento imobiliário possui visadas e proximidade de uma favela ele sofre uma desvalorização da ordem de 50% no valor dos terrenos.¹¹⁶

Nesse sentido, é importante destacar que a assinatura do contrato ocorreu em 2011, quando a Vila ainda contava com todos seus moradores. Mas a Prefeitura da gestão Eduardo Paes já previa sua remoção total, e seria a responsável pelas indenizações, levando a uma valorização dos terrenos sem custos para as empreiteiras.

Como se já não bastasse todos esses benefícios para o ente privado da parceria (alegadamente para que se interessasse pelo negócio), a Prefeitura do Rio, segundo o próprio COI, mudou o desenho urbanístico do Parque Olímpico para os favorecer, e isso após a licitação e sem, mais uma vez, rever o valor dos terrenos, que pela mudança no local dos equipamentos esportivos permanentes se deslocaram para a orla, mais valorizada.¹¹⁷

Sobre as mudanças no projeto do Parque Olímpico cabe ainda ressaltar que, fruto de concurso público internacional de arquitetura e urbanismo organizado pelo Instituto de Arquitetos do Brasil, departamento Rio de Janeiro (IAB-RJ)¹¹⁸, a proposta escolhida como vencedora mantinha a quase totalidade da Vila Autódromo, só removendo o trecho na orla da lagoa de Jacarepaguá, mas foi alterada já na formulação do edital.

A elaboração de concurso pelo IAB-RJ expressa relações de poder, sem um posicionamento crítico claro pode levar ao simples uso de uma entidade representativa dos arquitetos para a legitimação de um projeto de cidade, contemplando a realização de concursos como contrapartida. É, particular, nesse sentido, as homenagens feitas ao ex-governador Sérgio Cabral e ao ex-secretário de segurança

José Beltrame como 'figuras do ano' por sua atuação na cidade do Rio de Janeiro, o que hoje, provavelmente, não seria feito.

Quanto aos projetos para a Vila Autódromo, há o que parte da vontade de ressignificação, de transformar uma comunidade em um segmento de rua homogêneo. Que parte da premissa de:

Uma parte essencial da cidade global é definida pelos conjuntos residências fechados, que adotam implantações, morfologias e tipologias muito definidas, e que são uma continuação da tradição antiurbana do subúrbio, desenvolvida após a II Guerra Mundial. (...) Trata-se de uma espécie de não lugares ou de espaços sem memória, de acesso restrito, que constituem vulgarizações de uma vida feliz, utópica e sedada, onde se eliminou o incerto e o imprevisível. (...) Uma vida adoçada e falsa em um lugar onde todos pretendem ser iguais.¹¹⁹

Eliminando o incerto e o imprevisível, numa lógica na qual um conjunto de condomínios não podem se avizinhar à Vila Autódromo, não se comporta o projeto que parte do real, a urbanização tradicional (ou caótica, quanto a seu ordenamento).

Caso a sustentabilidade e ecologia, tão em voga na atualidade fossem levadas em consideração, mesmo desconsiderando o aspecto social, não restaria dúvidas na opção entre os projetos, com a prevalência daquele que se pauta por intervir num tecido tradicional, responsável em relação aos materiais e ao trabalho já realizado na construção do lugar.



Figura 25. Vila Autódromo (em sua integralidade, por volta de 2009).



Figura 26. ‘Nova’ Vila Autódromo (e suas ausências). Fonte: OLIVEIRA, 2016.

3.5. CONSIDERAÇÕES PARCIAIS: O LUGAR DO POBRE NA CIDADE E A GARANTIA DE DIREITOS.

A nova Vila Autódromo, por enquanto é uma vila de vinte e cinco casas, que continua com sua posse regularizada, agora com maior segurança jurídica. Apesar de simples do ponto de vista morfológico (casas térreas idênticas) e populacional (25 casas de cerca de 600); apresenta, em tempos de megaeventos, a importância de local da resistência ao projeto de cidade dirigido por políticos às empresas imobiliárias.

Está prevista a montagem de duas escolas municipais – originalmente propostas para outros locais – no seu entorno imediato para dificultar sua visibilidade. Sua efetiva implantação entretanto, bem como o desenvolvimento futuro da área do Parque Olímpico, ainda depende, diante das irregularidades cometidas, e com a mudança de administração, da possibilidade de contestação da cessão do terreno público à iniciativa privada.

Os movimentos de Viva, e Ocupa (Vila Autódromo) funcionaram durante a luta pela permanência da comunidade com eventos e manifestações artísticas para manter a visibilidade e reforçar a luta pela permanência, e, mesmo com a vitória parcial obtida continuaram atuando durante as olimpíadas como forma de denunciar os abusos de poder cometidos e os interesses envolvidos nesse processo.

Destaca-se, nesse sentido, a criação do Museu das Remoções, objeto de tese, pela Universidade de Sevilha, da arquiteta e urbanista Diana Bogado (que atuou também em Vila Autódromo lecionando uma disciplina pela Universidade Anhanguera, que se constituía em intervir no local, levando a

construção de um espaço público com parquinho, também demolido); o museu contém uma clara função ao apresentar as histórias dos moradores e a materialidade latente dos processos de remoção, ocupando, hoje, uma das casa construídas; e a menção ao prêmio obtido pelo Plano Popular ainda presente na Vila Autódromo, revelam a manutenção do sentido comunitário para as famílias que continuaram no local:

Perante a valorização excessiva do saber racionalizado universalizado pelo poder, é preciso valorizar a experiência real do outro. A possibilidade de se expressar começa com poder descrever a própria experiência, valorizar as transmissões de saberes não regulamentados e ativar a capacidade crítica a partir de cada olhar.¹²⁰

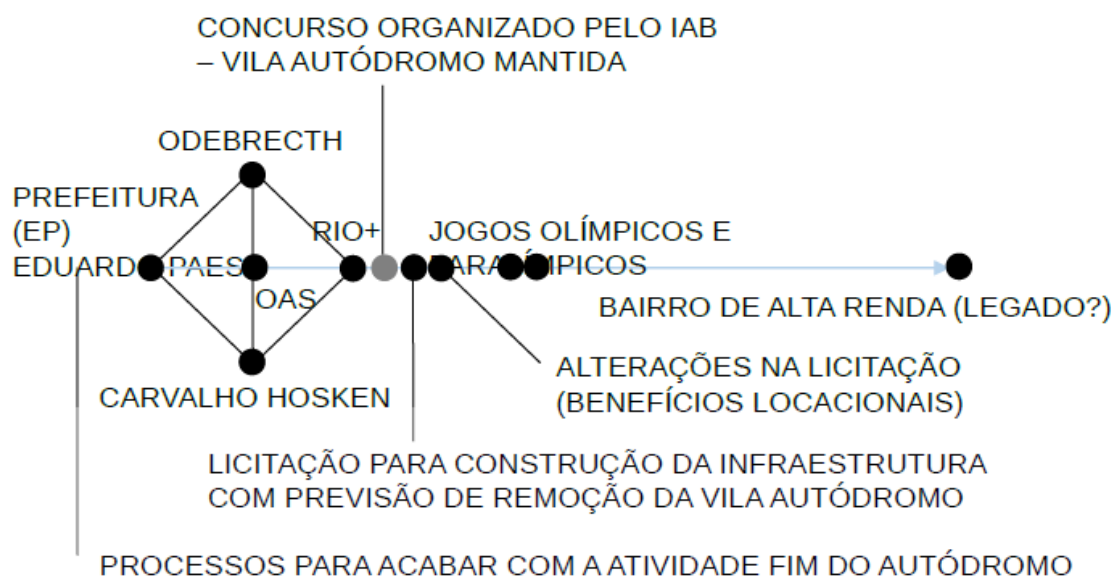
As moradoras e lideranças locais Sandra, Natália e Dona Penha afirmaram¹²¹ com a mesma propriedade: às suas posses, o direito real de uso e o direito à cidade, com essas palavras, demonstrando os conhecimentos adquiridos com as assessorias prestadas. A sociedade patriarcal, fixando nos últimos séculos a mulher no lar, faz com que a defesa contra a remoção seja feita, principalmente, por elas.

A assessoria técnica coletiva empregada nesse caso reforça, portanto, a importância da independência desse tipo de atuação frente ao poder do Estado. Mais especificamente sobre a lei de assistência técnica, atentando para isso, é necessário solucionar a carência de instrumentalização do seu financiamento para entrar, de fato, em vigor – à semelhança do que ocorre com a defensoria pública, mesmo financiada pelo Estado, atua dando suporte contra as remoções.

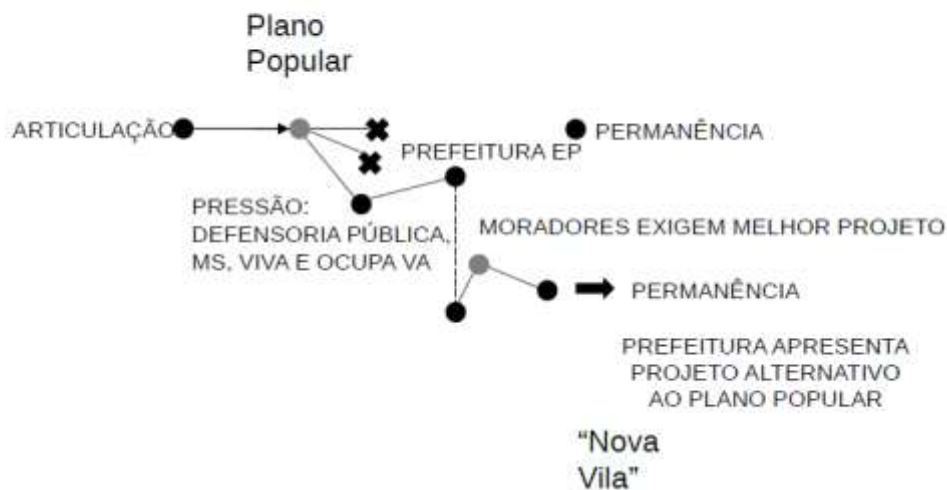
A ação política a partir da arquitetura sempre existiu, apesar de haver profissionais que negam essa relação e que fazem política por omissão. Se a política é a organização social de um grupo que se desenvolve em um espaço, o lugar no qual esse espaço é criado será integrador ou segregador, inclusivo ou excludente, estará orientado de acordo com a aspiração à redistribuição da qualidade de vida ou com a perpetuação da exclusão e do domínio dos poderes. É por isso que a arquitetura é sempre política. (MONTANER; MUXÍ, 2014 – 2011 –, p.65-66).

3.6. DIAGRAMA / SOCIOGRAMA – PROJETOS PARA A VILA AUTÓDROMO:

Projeto do Parque Olímpico da Barra



Projeto da Prefeitura com o consórcio Rio Mais



O sociograma referente ao Parque Olímpico expressa à articulação entre as três grandes construtoras que atuam na região, permeadas por favorecimentos concedidos pela administração municipal, viabilizados no contexto de estado de emergência em função dos Jogos Olímpicos. As empresas imobiliárias irão se beneficiar ainda da remoção quase total da Vila Autódromo e a mudança da sua morfologia com a cessão do terreno, beneficiam-se da sua própria contrapartida, a instalação de infraestrutura no local, num bairro destinado a alta renda que começou a ser viabilizado por agentes como Carlos Nuzman desde os Jogos Pan-Americanos.

O sociograma da Vila Autódromo é duplo; com o projeto Oficial e o Plano Popular. No primeiro destaca-se a Rede Globo como protagonista de um discurso criado com o claro propósito de legitimar a remoção proposta pela associação, da qual faz parte, capital-políticos. Por meio da articulação de agentes postos à margem, os moradores conseguem impor uma alternativa real, mesmo que não a idealizada à priori pelo Plano Popular, conseguem a permanência e a exigência de um mínimo de qualidade para suas casas.

CONCLUSÃO: REFLEXÕES SOBRE O CONJUNTO DA PRODUÇÃO – AS PRÁXIS POLÍTICAS.

Procuramos, com o trabalho, desvelar as práticas da produção da habitação no Rio de Janeiro. As práxis próprias do setor imobiliário, aliado ao financeiro, como foi visto, estavam presentes em sua origem, junto à modernização da moradia e nos principais programas habitacionais; promovendo a habitação social só quando convêm, e mesmo assim, tentando elevar o patamar de renda do que se entende por habitação social, de modo a garantir subsídios e outros benefícios por parte do governo, seja ele qual for, e contemplar, na medida do possível, somente aqueles clientes com capacidade de adquirir um bem entendido como produto imobiliário.

Com o empresariamento do Estado – mesmo em um governo federal com alguma orientação progressista – prevaleceu uma orientação de caráter neoliberal, com destaque para as parcerias entre o setor público e o segmento privado, favoráveis somente ao segundo (e, de acordo com várias denúncias tornadas públicas, aos políticos envolvidos), aumentando, ainda, seus lucros em processos potencializados pelos megaeventos nos últimos dez anos – em revelia (ou deturpação) aos instrumentos como o Estatuto das Cidades.

O papel do arquiteto prestando serviços para o mercado imobiliário se caracterizou pela submissão ao protagonismo do promotor imobiliário, resultando em inevitáveis limitações, no que diz respeito à sua atuação como profissional. Um quadro agravado, ainda, pelo descaso de profissionais com

produção autoral ou acadêmicos, com a, muitas vezes, ausência de discussão sobre o papel da arquitetura e do urbanismo, não apenas na esfera acadêmica, mas também, e principalmente, com a sociedade, na luta pela construção de um melhor ambiente construído e de uma cidade mais justa socialmente.

Evidenciou-se, também, a discussão sobre o padrão da produção habitacional, os conceitos estabelecidos e a função dos megaeventos para aglutinar consensos do poder e assim empreender determinado projeto de cidade; que se materializa, inclusive: na localização periférica dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida; no uso simbólico de empreendimentos, que, mesmo sendo a exceção, são utilizados politicamente como se fossem modelos; e como a vitrine de arquitetos internacionais, decorrente da busca da construção do Rio de Janeiro como cidade global. Esse processo de tentativa de viabilizar o que fora empreendido com a justificativa da realização das Olimpíadas contou com a atuação direta da Rede Globo, em associação a políticos do PMDB em diferentes esferas e a determinados segmentos do capital, clarificado com o 'slogan' "somos todos olímpicos".

Demonstrou-se, assim, claramente a quem serve a produção da habitação: principalmente no aspecto econômico para os agentes envolvidos, mas também aspectos ideológicos de dominação e políticos de cooptação. Processo que pode ser observado (usufruindo de benefícios por parte do Estado) na proposição elitista das Vilas de Atletas, tanto nos Jogos Pan-Americanos de 2007, e, principalmente, nos Jogos Olímpicos, que em nada acrescentaram à cidade, a não ser a continuidade de gastos públicos em função de problemas apresentados, porém – essa ação do Poder Público – no caso mais recente, em muito, se projetava acrescentar ao patrimônio das empresas Hosken de Carlos Carvalho, tendo a Carvalho Hosken proposto as mudanças na legislação, desenvolvido o projeto, definido a escolha da localização da futura Vila Olímpica, bem como realizando a adaptação programática e venda das unidades construídas, além de apontar as alterações necessárias (benéficas para ela) no entorno próximo.

A prevalência dos interesses dos grandes empresários da construção civil e dos agentes financeiros sobre os interesses públicos se destaca nos projetos apresentados em todos os capítulos, com, muitas vezes, participação de arquitetos e urbanistas, direta ou indiretamente, através da legitimação de entidades que os representam, ou, principalmente, atuando como profissionais no mercado, atuando em órgãos do Estado ou ainda pelos dois, como é o caso (apesar de formado em engenharia civil) do secretário de urbanismo e projetista da Vila Olímpica e da "Ilha Pura", Sérgio Dias, como visto em

sociograma apresentado neste trabalho. Se atuasse com independência e somente para o Estado, e não como garantidor de facilidades ao incorporador privado, deveria desapropriar o terreno do empreendimento citado, dado o oligopsônio e a falta de uso existentes.

Nesse sentido, é imperativo uma reforma urbana além da necessária reforma política para limitar as possibilidades do capital na produção da habitação (e do espaço em geral), para que ocorra fiscalizada pelo Estado, e não como objetivo do mesmo para favorecimento ilícito. Cabe ao arquiteto e urbanista, entidades de classe, e outros agentes atuarem dentro de uma regulamentação de seus exercícios que contemple e exija a civilidade, uma vez que é impossível imaginar que profissionais vão simplesmente deixar de participar de projetos e processos danosos à coletividade. Nem mesmo o Plano Piloto de Lúcio Costa, que trazia consigo uma perspectiva de ocupação de uma grande área livre, de acordo com parâmetros do urbanismo modernista e buscando conciliação com a paisagem natural, impediu a criação de um novo eldorado para a especulação imobiliária, a Barra da Tijuca e Baixada de Jacarepaguá. A Vila dos Jogos Pan-Americanos de 2007, na região, é exemplar das práticas realizadas com o protagonismo do setor imobiliário desde a década de 1970: escolhas de investimentos públicos e alterações na legislação dirigidas por particulares para favorecê-los. Em tempos de globalização e ausência de sonhos por parte da arquitetura, a necessidade de interferir no real se faz ainda mais presente. É necessário, por isso, atenção à formação dos arquitetos, urbanistas, agentes públicos e da construção civil, na perspectiva de uma visão não elitizada de seu ofício, com um maior entendimento da relação de forças envolvidas e quanto aos distintos objetivos que permeiam os diferentes agentes na produção do espaço construído.

Projetos na Colônia Juliano Moreira, demonstram, com diferentes processos resultantes em diversidade de qualidade da habitação – mesmo com o predomínio quantitativo, e em função dele – que soluções improváveis são imperativas para que se questione a desigualdade da destinação dos recursos e da própria qualidade da produção padronizada, ou aquela com maior atuação do arquiteto e urbanista, e de outros agentes nos processos, com diferenças, inclusive construtivas, expressas na materialidade e mão de obra, ressaltando a importância do histórico da região e pressões políticas para essa área ser objeto de projetos diferenciados.

O caso da Vila Autódromo, com a efetiva participação dos moradores e ocorrência da atuação do arquiteto e urbanista do universo acadêmico – em acordo com sua função social e críticos ao projeto elaborado por grandes empreiteiras e administração pública cuja intenção era de remoção de uma comunidade consolidada e com direito à posse – demonstra o que é imprescindível na construção do

direito a um outro projeto de cidade, um projeto que priorize o direito à moradia, diferente dos megaeventos espetaculares e do planejamento estratégico dos quais o Rio de Janeiro foi, e ainda é, palco.

Há que se discutir sempre as prioridades dos que governavam o Rio de Janeiro: sediar megaeventos, por todo o custo que os permeiam, ou dirimir os problemas mais urgentes dos moradores da cidade. A proposta original do Rio como sede contemplava, mesmo que em parte, a uma proposta de promoção da integração dos assentamentos informais à cidade, através de políticas de urbanização, com o Parque Olímpico principal localizado próximo à grandes complexos de favela, como é o caso da Ilha do Fundão. Nesse caso, seria possível conceber um programa para os jogos que fosse um verdadeiro legado para os complexos de favela e para uma parte considerável na Zona Norte da cidade. Mesmo na região da Barra da Tijuca, as Vilas construídas, como a de atletas e de árbitros, poderiam, e deveriam, pelos aportes concedidos pelo poder público, servir à sociedade, como habitação social, até pela baixíssima venda dos empreendimentos imobiliários. O Rio de Janeiro exemplifica, portanto, a importância da política na produção do mercado imobiliário. O lugar do pobre é o não lugar, não é compatível com a cidade almejada neste caso.

A perspectiva que se avizinha é de não alteração desse quadro, mesmo com as relações aqui analisadas sendo reveladas como sistemáticas em nossa sociedade. Há tentativas de mudanças, mas para deixar tudo como está (ou ainda privilegiar mais o privado – mercado) por parte daqueles que sempre detiveram o poder midiático/econômico/político e o utilizam para perpetuar seus interesses. Tentativas de uma verdadeira mudança por quem compreende o funcionamento dos sistemas de força na sociedade e defendem perspectivas coletivas, populares e verdadeiramente democráticas, dependem de uma mobilização social a ser construída. Nesse sentido a luta pela moradia, como um direito fundamental, é um passo para que, a partir daí se busquem outros direitos, que levem a exigir o acesso a um habitat justo e de qualidade – segundo um conceito expandido de moradia, que envolve infraestrutura, transporte adequado e equipamentos comunitários necessários.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ADEMI. Nota de imprensa. 01/03/2013. Disponível em: <http://www.ademi.org.br/article.php3?id_article=52461> Acesso em: 15/03/2017.

ANDRADE, Luciana et al. Para além da unidade habitacional: pela moradia e pela cidade no contexto da construção da [minha] casa e da [minha] vida. UFRJ – PROURB – CiHabE. Edital MCTI/CNPq/MCIDADES Nº 11/2012. Rio de Janeiro, 2015.

ARANTES, Pedro Fiori. Arquitetura na era digital financeira: desenho, canteiro e renda da forma. 2010. 308 f. Tese (Doutorado em Arquitetura) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

ARANTES, Pedro Fiori; FIX, Mariana. Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação. Alguns Comentários sobre o pacote habitacional Minha Casa, Minha Vida. Caros Amigos, São Paulo, 2009.

Arquiteto participante do projeto do empreendimento Ilha Pura*. Entrevista concedida ao autor, realizada em julho de 2015, na Associação Brasileira de Imprensa, e complementada por email. *Nome omitido em função do teor da dissertação.

ASCHER, François. Os novos princípios do urbanismo. Coleção RG bolso, volume 4. São Paulo: Romano Guerra, 2010. (2001).

Associação de Moradores e Pescadores da Vila Autódromo (AMPVA). 2016. Plano Popular da Vila Autódromo: Plano de desenvolvimento urbano, econômico, social e cultural. Rio de Janeiro, AMPVA. 2016.

BARBOSA, Antônio Agenor. Barra da Tijuca, a terra dos condomínios. Meandros da urbanização. Jornal do Brasil, 19 set. 2004. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/drops/05.009/1631>>. Acesso em: 23/02/2017.

BARBOZA, Marco Antonio. Palestra e entrevista. Documentando o Exercício Profissional. Prof. responsáveis MAGOULAS e LEITÃO – transcrita pelo autor, realizada em Niterói: Chalé, Escola de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense, 13/08/2008.

BENEDICTO, Danielle. Desafiando o coro dos contentes : vozes dissonantes no

processo de implementação dos Jogos Pan-Americanos, Rio 2007. 2008. 193 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2008.

BENETTI, Pablo. Habitação Social e Cidade: Desafios para o Ensino de Projeto. Rio Books, Rio de Janeiro, 2012.

BIENENSTEIN, Glauco. O espetáculo na cidade e a cidade no espetáculo: grandes projetos, megaeventos e outras histórias. In: Anais do XIV Encontro nacional da ANPUR. Rio de Janeiro, ANPUR, 2011.

BONDUKI, Nabil. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. In: Revista Eletrônica de Arquitetura e Urbanismo. São Paulo, n.1, p.71-104, 2008.

Disponível em: <http://www.usjt.br/arq.urb/numero_01/artigo_05_180908.pdf>. Acesso em: 25/05/2017.

BRONSTEIN, Laís. A Crise do urbanismo contextualista. In: VIII Seminário da Cidade e do Urbanismo. Niterói, EAU-UFF, 2004.

BRUAND, Yves. Arquitetura contemporânea no Brasil. 5ª edição, São Paulo, Perspectiva, 2010 (1981).

CAVALCANTE, André. Morar Carioca: Do Sonho a Realidade: Os primeiros anos do Programa Carioca de Integração de Assentamentos Precários Informais.

2016. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2016.

Corretor imobiliário*. Entrevista concedida ao autor, realizada em junho de 2015, no Estande de vendas do empreendimento Ilha Pura. *Nome omitido em função do teor da dissertação.

COSTA, Lúcio. Plano Piloto para a urbanização da Baixada compreendida entre a Barra da Tijuca, o Pontal de Sernambetiba e Jacarepaguá. Rio de Janeiro, Agência Jornalística Image, 1969. Republicado in COSTA, Lúcio (1969). "Barra". In: Lucio Costa, registro de uma vivência. São Paulo, Empresa das Artes, 1995, p. 344-354. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/10.116/3375>>. Acesso em: 25/02/2017.

COSTA, Lúcio (1974). Registro pessoal. In: Lucio Costa, registro de uma vivência. São Paulo, Empresa das Artes, 1995, p. 356. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/10.116/3375>>. Acesso em: 25/02/2017.

COSTA, Lúcio, Postura. In: Lucio Costa, registro de uma vivência. São Paulo, Empresa das Artes, 1995, p. 356. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/10.116/3375>>. Acesso em: 25/02/2017.

COSTA, Lúcio, Parecer. In: Lucio Costa, registro de uma vivência. São Paulo, Empresa das Artes, 1995, p. 357. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/10.116/3375>>. Acesso em: 25/02/2017.

DEBORD, Guy. A sociedade do espetáculo. 2003 (1967). Disponível em: <<http://www.ebooksbrasil.org/adobeebook/socespetaculo.pdf>> Acesso em: 27/12/2016.95

DUARTE, Gabriel. In. PERROTA-BOSCH, Francesco, et al. ENTRE – entrevistas com arquitetos por estudantes de arquitetura. Rio de Janeiro: Viana e Mosley, 2012.

ECOPOL/NELUTAS-UNIRIO; PEIC/UFRJ. Quem são os donos da educação e da cultura no Rio de Janeiro? Os contratos entre a Fundação Roberto Marinho e a Prefeitura. Relatório, Rio de Janeiro, 2016.

FAULHABER, Lucas. Rio Maravilha: práticas, projetos políticos e intervenção no território no início do século XXI. 2012. 105 f. Trabalho (Graduação) - Escola de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2012.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit habitacional no Brasil, 2011-2012. 2015.

FERNANDES, Tatiana. Barra da Tijuca (RJ), Plano Piloto, Legislação e Realidade: o processo de urbanização, ocupação e suas consequências ambientais. Revista VITAS – Visões Transdisciplinares sobre Ambiente e Sociedade – Ano III, No 6, abril de 2013. Disponível em: <http://www.uff.br/revistavitas/images/Barra_da_Tijuca_plano_e_realidade.pdf>. Acesso em: 20/02/2017.

FERREIRA, João Sette Whitaker. Perspectivas e desafios para o jovem arquiteto no Brasil. Qual o papel da profissão? Arqtextos, São Paulo, ano 12, n. 133.07, Vitruvius, jul. 2011 Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arqtextos/12.133/3950>>.

FNA. Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas. Assistência Técnica e Direito à Cidade. Publicação Especial da Oficina de Assistência Técnica e Direito à Cidade. Org. SALAZAR, Jeferson; STROHER, Laisa. Rio de Janeiro, 2014.

HARVEY, David. Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. In Espaço & Debates. São Paulo: n°39, 1996, p. 48-64.

JANOT, Luiz Fernando. Entrevista concedida ao autor, realizada por e-mail em março de 2013. 96

JARAMILLO, Samuel, Hacia una teoría de la renta del suelo urbano. Bogotá: Universidad de Los Andes, 2009.

LEITÃO, Gerônimo. Transformações na estrutura socioespacial das favelas cariocas: a Rocinha como um exemplo. Caderno Metrôpolis, n 18, 2º sem. 2007. Pp. 135-155. Disponível em: <http://www.cadernosmetropole.net/download/cm_artigos/cm18_108.pdf>.

LEITÃO, Gerônimo; REZENDE, Vera. Planejamento e realização da Barra da Tijuca como espaço residencial, evolução e crítica de um projeto para uma área de expansão da cidade do Rio de Janeiro. In: Anais do SEMINÁRIO DE HISTÓRIA DA CIDADE E DO URBANISMO, 8. Niterói, 2004.

LEITAO, Geronimo, et al. Construindo uma metodologia de assistência técnica para a promoção de melhorias habitacionais em assentamentos informais: estudos de caso na Rocinha, Rio de Janeiro e no Morro do Palácio, Niterói. In: IV Encontro nacional da ENANPARQ, Anais. Porto Alegre, ANPARQ, 2016. Disponível em: <<https://enanparq2016.files.wordpress.com/2016/09/s22-06-leitao-g-et-al.pdf>>. Acesso em: 04 set. 2016b.

LEITAO, Geronimo, et al. Programa Favela-Bairro e Projeto “Réunir Vénissieux”: reflexões sobre projetos urbanísticos que pretendem promover a integração socioespacial, no Rio de Janeiro e em Lyon. In: Diálogos França-Brasil, Anais. Salvador, ANPUR, 2016a.

MARICATO, Ermínia. Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação. Cadernos Metrôpole (PUCSP), v.21, p.33-52, 2009.

MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2015. Disponível em <www.cidades.gov.br/>. Acesso em: 25 mai. 2016.

MIRAFETAB, Faranak. Insurgent planning: situating radical planning in the Global South. In: Planning Theory, February, vol. 8, 2009. (pp. 32-50)

MONTANER, Josep Maria; MUXÍ, Zaida. Arquitetura e política: ensaios para mundos alternativos. São Paulo: Gustavo Gili, 2014 (2011).

NETTO, Vinicius et al. Mobilidade, Oportunidades, Capital Social e Apropriação: Impactos de complexos habitacionais do PMCMV. In: Anais, Terceiro Congresso Internacional Sustentabilidade e Habitação de Interesse Social. Porto Alegre, 2014.

NOVAIS, Pedro. Urbanismo na Cidade Desigual. O Rio de Janeiro e os megaeventos. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e regionais, RBEUR/ANPUR, Vol. 16.1, 2014.

ROLNIK, Raquel, Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças, – 1.ed. - São Paulo: Boitempo, 2015.

SANCHEZ, Fernanda; BROUDEHOUX, Anne-Marie. Mega-events and urban regeneration in Rio de Janeiro: planning in a state of emergency. In: International Journal of Urban Sustainable Development, Oxford, 5:2, 132-153. 2013. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.1080/19463138.2013.839450>>. Acesso em: 31 ago. 2016.

SILVA, Priscila. Planejamento e projeto urbano em favelas: teoria e prática no desenvolvimento local da favela da Rocinha. 2011. 152 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2011.

SMOLKA, Martim. Preço da terra e Valorização Imobiliária Urbana: Esboço para o Enquadramento Conceitual da Questão. Lincoln Institute, Cambridge, 1979.

STUDIO X RIO. Conjunto Habitacional: Housing Project. Rio de Janeiro, 2017.

VAINER, Carlos. - Pátria, empresa e mercadoria - Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. In: A cidade do pensamento único: desmanchando consensos. Petrópolis, RJ: Vozes 2000.

VAINER, Carlos, et al. O Plano Popular da Vila Autódromo: uma experiência de planejamento conflitual. In: Anais do XV ENANPUR. Recife, ANPUR, 2013. Disponível em :<http://www.xvenanpur.com.br/anais.php>>. Acesso em: 31 ago. 2016.

VARGAS, Heliana; ARAUJO, Cristina Pereira (org.). Arquitetura e Mercado Imobiliário, São Paulo: Manole, 2014.

VAZ, Lilian Fessler. Dos cortiços às favelas e aos edifícios de apartamentos - a modernização da moradia no Rio de Janeiro. In. Análise Social, vol. xxix (127), 1994, p.581-597.

Com acesso em junho de 2015:

EXTRA. Secretário de Cabral viaja a convite de empresário. 10/11/12. Disponível em: <<http://extra.globo.com/noticias/brasil/eleicoes-2012/secretario-de-cabral-viaja-convite-de-empresario-6691420.html>>.

JORNAL DO BRASIL, Carlos Carvalho: a trajetória de sucesso de um incansável empreendedor. Com talento e percepção visionária, empresário é o homem dos 450 anos do Rio. 10/05/2015. Disponível em: <<http://www.jb.com.br/rio/noticias/2015/05/10/carlos-carvalho-a-trajetoria-de-sucesso-de-um-incansavel-empresendedor/>>.

MOURA, Diego. Organização critica desigualdade na futura vila dos atletas olímpicos. 17/11/2014. Disponível em: <<https://pensamentos2010.wordpress.com/2014/11/17/organizacao-critica-desigualdade-na-futura-vila-dos-atletas-olimpicos/>>.

O GLOBO. Caderno de marketing. CIDADE Sustentável: Rio de reinventa na Barra. 02/08/2014.

O GLOBO. 'Com as Olimpíadas, a Barra da Tijuca avançará 30 anos', afirma dono da Carvalho Hosken. 25/06/2015.

UOL. Quem financiou a campanha de Eduardo Paes no Rio. 26/11/2012. Disponível em: <<http://congressoemfoco.uol.com.br/noticias/quem-financiou-a-campanha-de-eduardo-paes-no-rio/>>.

Com acesso em 14 set. 2016:

ArchDaily Brasil. TAYLOR-FOSTER, J. Fletcher Priest recebe prêmio pelo masterplan habitacional na área olímpica de Londres (Fletcher Priest Win Award for Former London 2012 Olympics Housing Masterplan) 25 mar 2014. <<http://www.archdaily.com.br/br/01-185024/fletcher-priest-recebe-premio-pelo-masterplan-habitacional-na-area-olimpica-de-londres>>.

BBC. ODILLA, F. O que o Rio ainda pode aprender com o legado dos Jogos de Londres. 22 ago 2016. <<http://www.bbc.com/portuguese/geral-37090887>>.

Com acesso em 15 mar. 2017:

ESPN. <http://espn.uol.com.br/noticia/524989_5-vezes-mais-cara-que-o-previsto-vila-olimpica-do-rio-promete-padrao-mais-alto-da-historia>

MATTOS, Rodrigo. UOL. Receita dá isenção fiscal a empresas por Olimpíada cinco meses após Jogos. <<http://rodrigomattos.blogosfera.uol.com.br/2017/03/15/receita-da-isencao-fiscal-a-empresas-por-olimpiada-cinco-meses-apos-jogos/?cmpid=tw-uolesp>>

UOL. <<https://olimpiadas.uol.com.br/noticias/redacao/2016/07/29/vila-do-pan-2007-e-mico-de-r-230-milhoes-tem-chao-afundando-e-crateras.htm>>

Com acesso variado:

BBC Brasil. 'Como é que você vai botar o pobre ali?', diz bilionário 'dono da Barra da Tijuca'. Jefferson Puff, 10 de agosto 2015. <http://www.bbc.com/portuguese/noticias/2015/08/150809_construtora_olimpiada_jp> Acesso em: 02/03/2017.

BBC Brasil. 'Olimpíada é oportunidade perdida', dizem urbanistas sobre Rio 2016. Jefferson Puff, 15 de agosto 2015.

<http://www.bbc.com/portuguese/noticias/2015/08/150814_urbanistas_rio2016_jp> Acesso em: 02/03/2017.

BBC Brasil. Paes ataca 'dono da Barra': 'Não entendeu significado dos Jogos para o Rio'. Jefferson Puff, 15 de agosto 2015.

<http://www.bbc.com/portuguese/noticias/2015/08/150815_entrevista_eduardo_paes_hb_jp>
Acesso em: 02/03/2017.

CASTRO, Lúcio de. Agência sportlight de jornalismo investigativo. 23/02/2017. Disponível em: <<http://agenciasportlight.com.br/index.php/2017/02/23/como-os-alquimistas-cabral-e-paes-transformaram-ouro-em-estrume/>>. Acesso em: 25/03/2017.

GOIS, Ancelmo. Vila Autódromo não vai deixar saudade. O Globo, 28 fev. 2013. Disponível em: <<http://blogs.oglobo.globo.com/ancelmo/post/vila-autodromo-nao-vai-deixar-saudade-487990.html>>. Acesso em: 11 nov. 2015.

MARTÍN, María. Prefeito do Rio promete urbanizar o que sobrou da Vila Autódromo. El País, 09 mar. 2016. Disponível em: <http://brasil.elpais.com/brasil/2016/03/09/politica/1457483606_611233.html>. Acesso em: 05 set. 2016.

MATTOS, Rodrigo; KONCHINSKI, Vinicius. Prefeitura do Rio muda Parque Olímpico para favorecer Odebrecht e parceiros. UOL, 13 mar. 2016. <<http://olimpiadas.uol.com.br/noticias/2016/04/13/rio-muda-parque-olimpico-para-favorecer-odebrecht-e-parceiros.htm>>. Acesso em: 12 ago. 2016.

NOTAS

Nota 1

Passando o Rio de Janeiro de 235 mil para 522 mil habitantes de 1870 para 1890.

Nota 2

VAZ, 1994, p.584.

Nota 3

VAZ, 1994, p.585.

Nota 4

VAZ, 1994, p.587.

Nota 5

VAZ, 1985.

Nota 6

MONTANER; MUXÍ, Arquitetura e política: ensaios para mundos alternativos, 2014 (2011), p.183.

Nota 7

MONTANER; MUXÍ, 2014 (2011), p.35-36.

Nota 8

ROLNIK, Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças, 2015, p.282.

Nota 9

ROLNIK, 2015, p.282.

Nota 10

ROLNIK, 2015, p.291.

Nota 11

ROLNIK, 2015, p.296.

Nota 12

SILVA, 2011.

Nota 13

MONTANER; MUXÍ, 2014 (2011), p.183-184.

Nota 14

BARBOZA, Marco Antonio. Palestra e entrevista. Documentando o Exercício Profissional. Prof. responsáveis MAGOULAS e LEITÃO – transcrita pelo autor, realizada em Niterói: Chalé, Escola de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense, 13/08/2008.

Nota 15

Arquiteto – responsável pelo escritório Arquitetural – com atuação no estado do Rio de Janeiro. Mestre em racionalização das construções (FAU-UFRJ).

Nota 16

<<http://archdaily.com/us/2017/candidates/105203/sorocaba-112-cite-arquitetura>.> Acesso:01/2017.

Nota 17

O escritório Cité Arquitetura é posteriormente citado nessa dissertação por projetar também um dos conjuntos habitacionais na Colônia Juliano Moreira.

Nota 18

<<http://lancamentosrj.com/imoveis-rio-de-janeiro/sorocaba-112-botafogo.html>> Acesso: 01/2017.

Nota 19

FERREIRA, 2011.

Nota 20

Ainda que a repercussão nacional se devesse mais ao fato da proprietária da casa ser diarista.

Nota 21

VARGAS; ARAUJO, 2014, p.2.

Nota 22

Arquitetura e política: ensaios para mundos alternativos, p.38.

Nota 23

VAINER, 2000.

Nota 24

VAINER, 2000, p.78.

Nota 25

Segundo eles, o projeto adotado aqui foi longe demais, de parceria, foi voltado só para o mercado.

Nota 26

DEBORD, 2003 (1967), p.13 – nota 1.

Nota 27

LEITAO et al, 2016a.

Nota 28

MONTANER; MUXÍ, 2014 (2011), p.221.

Nota 29

FAULHABER, 2012.

Nota 30

Morar Carioca Verde, Prefeitura do Rio de Janeiro. Notícia de 06/06/2011.

Nota 31

Em entrevista concedida ao autor, realizada em março de 2013.

Nota 32

DEBORD, 2003 (1967), p.27 – nota 34.

Nota 33

MONTANER; MUXÍ, 2014 (2011), p.148.

Nota 34

MONTANER; MUXÍ, 2014 (2011), p.82.

Nota 35

ARANTES, 2010, p.19.

Nota 36

Com atuação também como agente nos desígnios para a Vila Autódromo, retratada no capítulo 3.

Nota 37

ECOPOL/NELUTAS-UNIRIO; PEIC/UFRJ, 2016.

Nota 38

ARANTES, 2010.

Nota 39

Portal Arcoweb <<http://arcoweb.com.br/busca?q=casa+atl%C3%A2ntica>> Acesso em: 15/12/2015

Nota 40

MONTANER; MUXÍ, 2014 (2011), p.83.

Nota 41

MONTANER; MUXÍ, 2014 (2011), p.235.

Nota 42

BENNETTI, 2012.

Nota 43

Não configurado como estudo de caso.

Nota 44

Memorial do projeto de intervenção urbana. Fábrica Arquitetura e Campo AUD.

Nota 45

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2015.

Nota 46

PERROTA-BOSCH et al, 2012, p.78 – 80.

Nota 47

ARANTES; FIX, 2009.

Nota 48

STUDIO X RIO, Conjunto Habitacional: Housing Project, 2017, p,4.

Nota 49

CAVALCANTE, 2016.

Nota 50

<cidadeolimpica.com.br> Acesso: 01/2016.

Nota 51

ARANTES, 2010.

Nota 52

LEITÃO; REZENDE (2004).

Nota 53

BARBOSA (2004).

Nota 54

FERNANDES (2013).

Nota 55

COSTA (1974).

Nota 56

LEITÃO; REZENDE, 2004, p.5.

Nota 57

COSTA (1969).

Nota 58

MONTANER; MUXÍ 2014 (2011), p.227.

Nota 59

LEITÃO; REZENDE, 2004, p.3.

Nota 60

MONTANER; MUXÍ 2014 (2011), p.89.

Nota 61

LEITÃO; REZENDE, 2004, p.4.

Nota 62

MARICATO, 2009, p.41.

Nota 63

BENEDICTO, 2008, p.106.

Nota 64

O concurso foi vencido pelo arquiteto João Backheuser, filho do dono da Carioca Engenharia, uma das três empresas responsáveis pela operação da Parceria Público Privada sob o nome de Porto Novo. Tendo recebido informações privilegiadas atuando na organização do concurso internacional para o Parque Olímpico, o concurso foi impugnado, mas ele continuou à frente dos projetos.

Nota 65

UOL. <<https://olimpiadas.uol.com.br/noticias/redacao/2016/07/29/vila-do-pan-2007-e-mico-de-r-230-milhoes-tem-chao-afundando-e-crateras.htm>> Acesso em: 15/03/2017.

Nota 66

Segundo levantamento feito pelo autor usando o programa “Google Earth”.

Nota 67

ESPN. <http://espn.uol.com.br/noticia/524989_5-vezes-mais-cara-que-o-previsto-vila-olimpica-do-rio-promete-padrao-mais-alto-da-historia> Acesso em: 15/03/2017.

Nota 68

<<http://rodrigomattos.blogosfera.uol.com.br/2017/03/15/receita-da-isencao-fiscal-a-empresas-por-olimpiada-cinco-meses-apos-jogos/?cmpid=tw-uoesp>> Acesso em: 15/03/2017.

Nota 69

BENEDICTO, 2008, p.109.

Nota 70

Comite Popular da Copa e das Olimpíadas, com dados do Comite Popular da Copa e das Olimpíadas (MPT-RJ). Grifo
<<https://www.facebook.com/ComitePopularCopaRJ/photos/a.1105741459485901.1073741843.220708154655907/1113611988698848/?type=3&theater>> Acesso em: 19/03/2017.

Nota 71

ARANTES; FIX, 2009, p.19.

Nota 72

MONTANER; MUXÍ 2014 (2011), p.112.

Nota 73

BRONSTEIN, 2012.

Nota 74

ARCHDAILY. <<http://www.archdaily.com.br/br/01-185024/fletcher-priest-recebe-premio-pelo-masterplan-habitacional-na-area-olimpica-de-londres>> Acesso em: 19/03/2017.

Nota 75

Quanto ao reforço de suas características.

Nota 76

Quanto mais pobreza houver e quanto mais crescerem as favelas, mais as classes médias tenderão a se refugiar em urbanizações fechadas, obcecadas pela segurança e pelas conexões exclusivas por meio de estradas, de modo a circularem mais rapidamente e evitarem os bairros pobres. (MONTANER; MUXÍ, 2014 – 2011 – p.90)

Nota 77

LEITÃO; REZENDE, 2004, p.9.

Nota 78

JARAMILLO, 2009.

Nota 79

“Apenas um pequeníssima porcentagem dos habitantes da terra é proprietária do solo (...) Além disso, há uma injustiça de gênero evidente: só 1% da propriedade do solo está nas mãos de mulheres. Assim o monopólio é duplo: poucos proprietários do solo e todos eles homens.” (MONTANER; MUXÍ, 2014 – 2011 – p.19-20)

Nota 80

SMOLKA, 1979.

Nota 81

MONTANER; MUXÍ, 2014 (2011), p.88.

Nota 82

Segundo consta no ‘site’ da incorporadora <<http://www.carvalhohosken.com.br/>> Acesso: 06/2015.

Nota 83

É também característico a mudança na delimitação dos bairros: os limites dos bairros de Camorim, Barra da Tijuca e Jacarepaguá são moldados pelo mercado imobiliário e assimilados pelas posturas municipais, inclusive em relação ao Ilha Pura, englobado na Barra da Tijuca.

Nota 84

Roteiro de atendimento Ilha Pura. Disponibilizado no estande de vendas. Grifo original.

Nota 85

Segundo a Organização Não Governamental RioOnWatch.

Nota 86

Com o recurso da subtração de alguns dos blocos do próprio empreendimento e algumas partes somente com alguma parte da edificação, apresenta o terreno livre em lugar de um hotel no entorno que tiraria a vista de alguns dos apartamentos.

Nota 87

De um total de 3.604 apartamentos, sendo menor o número de apartamentos comercializados.

Nota 88

Entrevista concedida ao autor em julho de 2015.

Nota 89

Demonstrando uma perspectiva crítica independente da lógica em que se insere.

Nota 90

Caso apresentado no próximo capítulo.

Nota 91

Carlos Fernando Carvalho “Hosken”, jornal O globo 25/06/2015.

Nota 92

CAVALCANTE, 2016.

Nota 93

HARVEY, 1996.

Nota 94

Estrutura de mercado caracterizada por haver um número pequeno de compradores.

Nota 95

FNA, 2014.

Nota 96

LEITÃO et al, 2016b.

Nota 97

Presidente, à época, da Federação Nacional de Arquitetos.

Nota 98

IBGE; IPP, 2014.

Nota 99

MONTANER; MUXÍ, 2014 (2011), p.213.

Nota 100

Ano que marca o alinhamento da Prefeitura da cidade à lógica neoliberal.

Nota 101

AMPVA, 2016.

Nota 102

Associado à London School of Economics and Political Science.

Nota 103

MIRAFTAB, 2009.

Nota 104

CASTRO, 2017.

Nota 105

MONTANER; MUXÍ, 2014 (2011), p.242.

Nota 106

DEBORD, 2003 (1967), p.14.

Nota 107

DEBORD, 2003 (1967), p.21-22.

Nota 108

DEBORD, 2003 (1967), p.47.

Nota 109

MONTANER; MUXÍ, 2014 (2011), p.37.

Nota 110

Página da Vila Autódromo no facebook. Acesso em: 02 de março de 2017.

Nota 111

ANDRADE et al, 2015.

Nota 112

Relatado ao autor pelo próprio Humberto Kzure-Cerquera na Escola de Arquitetura e Urbanismo da UFF, Niterói, no momento da qualificação dessa dissertação, em 30/09/2016.

Nota 113

Com relação a esse tipo de atuação é importante destacar o apoio de Zaida Muxí à Vila Autódromo, defendendo sua permanência – fato descoberto na defesa da dissertação.

Nota 114

Como visto no capítulo anterior.

Nota 115

O terreno foi avaliado em R\$850 milhões com base nas áreas destinadas ao desenvolvimento imobiliário segundo o projeto original da Aecom, autora do projeto urbanístico do Parque Olímpico

Nota 116

SÁNCHEZ; BROUDEHOUX, 2013.

Nota 117

FOLHA. <<http://www1.folha.uol.com.br/esporte/olimpiada-no-rio/2016/04/1760470-prefeitura-do-rio-muda-parque-olimpico-para-favorecer-odebrecht-e-parceiros.shtml>> Acesso em: 13/04/2016.

Nota 118

A mesma entidade que organizou o concurso Porto Olímpico, citado no capítulo anterior.

Nota 119

MONTANER; MUXÍ, 2014 (2011), p.121.

Nota 120

MONTANER; MUXÍ, 2014 (2011), p.199.

Nota 121

Na palestra: Conflito em Vila Autódromo, proferida em dezembro de 2015 no Chalé da EAU-UFF. Organizada pelo professor Glauco Bienenstein, no âmbito da disciplina Teoria da Habitação.

AS PRÁXIS DA PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO: DOS JOGOS PAN-AMERICANOS AO RIO2016



conhecimentolivre.org/home



contato@conhecimentolivre.org



[editoraconhecimentolivre](https://www.instagram.com/editoraconhecimentolivre)

Honorio Magalhães Neto



EDITORA CONHECIMENTO LIVRE