

**NOVAS QUESTÕES SOBRE A HABITAÇÃO NO RIO DE JANEIRO -
O ESVAZIAMENTO DA CIDADE FORMAL E O ADENSAMENTO DA CIDADE
INFORMAL.**

Lilian Fessler Vaz¹

Introdução

Em artigo recente sobre arquitetura e urbanismo, Baudrillard (1996) comenta que se constróem “*ciudades inteiras de escritórios ou de apartamentos, destinadas a permanecer eternamente vazias diante da crise ou da especulação*”. São as “ghost-towns”: cidades que se assemelham a imensas máquinas que se reproduzem “*a si mesmas ao infinito - fantasmas de um investimento desenfreado e de um desinvestimento ainda mais rápido*”.

Os “vazios” costumam estar relacionados a certos contextos temporais e espaciais: os “vazios urbanos”, por exemplo, se associam à urbanização periférica latino-americana; os prédios abandonados das antigas fábricas, à desindustrialização dos países centrais. Os novos edifícios vazios vem associados a excessos de investimentos, como em Hong Kong, Filipinas e Tailândia, onde se perguntava, logo depois da chamada “crise asiática”, quem iria “*ocupar os imensos edifícios de escritórios e os condomínios de luxo que se ergueram por toda a região*” do sudeste asiático (JB 25/11/97). Já as moradias vazias costumam ser associadas à questão da habitação. Em Buenos Aires há cerca de 150.000 unidades habitacionais vazias, o que corresponde, aproximadamente, a 15% do universo habitacional local. Lá, onde cerca de 400.000 pessoas compõem a população mais diretamente necessitada de teto, a organização popular pela moradia vem desenvolvendo ações de ocupação destes imóveis fechados (CYTED, 1997: 43). No Rio de Janeiro, em 1991, havia cerca de 245.000² moradias desocupadas.

Mas como observar os vazios? Num primeiro olhar sobre a cidade do Rio de Janeiro, a paisagem que se descortina exhibe natureza e sociedade: a natureza, através da presença do mar, da montanha e da floresta, e a sociedade, através do seu espaço construído. No seu ambiente construído destacam-se, por sua vez, outros elementos de forte expressão: os edifícios de apartamentos e as casas em favelas, resultantes dos processos de verticalização e de favelização que se difundiram vigorosamente a partir dos anos 30. São justamente o edifício de apartamentos - o padrão dominante de moradia carioca -, e as casas de favelas - o padrão dominante de moradia popular -, que formam os tipos básicos de construção que compõem o espaço edificado carioca. Os edifícios de apartamentos, compondo a parte formal, e as favelas, compondo a parte informal da cidade.

¹ Professora doutora do Programa de Pós-Graduação em Urbanismo - PROURB, da FAU/UFRJ.
Pesquisadora CNPq.

² São poucas as notícias de imóveis invadidos na cidade. Há uma estimativa de 20 prédios invadidos na área central (O GLOBO 4/6/97).

Atualmente, quando percorremos a cidade formal, vemos ao longo das vias arteriais que cruzam as zonas industriais e portuária galpões, armazéns e prédios em geral abandonados. Quando passamos na área central, vemos antigos e novos edifícios com muitos escritórios vazios. Finalmente, nas zonas residenciais, principalmente nos bairros mais modernos, onde predominam os edifícios de apartamentos, vemos apartamentos e por vezes edifícios inteiros vazios e fechados. A imprensa também vem registrando esse esvaziamento. Uma reportagem recente intitulada “Cidade fantasma” assinala a grande quantidade de prédios inteiros, residenciais e comerciais, totalmente desocupados no centro e na zona sul, as zonas mais valorizadas da cidade (Veja Rio, 30/10/96, pp. 16/19).

Mas por outro lado, quando percorremos a cidade informal, principalmente as ruas diante de algumas favelas, nos surpreendemos com o seu crescimento, as novas construções, os vários pavimentos que se constroem uns sobre os outros, a ocupação de encostas e de áreas verdes. Aqui também, a imprensa registra o fato: uma reportagem do jornal O Globo de 15/3/98 diz: “*Favelas do Rio crescem até 50 vezes mais que a cidade*”.

Para conferir essas impressões, recorremos a dados quantitativos. Verificamos que os 5,5 milhões de habitantes do município se distribuíam em 1,8 milhões de domicílios. Segundo o seu Anuário Estatístico, em 1991 a “*cidade do Rio de Janeiro possui(a) 245.334 domicílios não ocupados*” (IPLANRIO 1995, 3-37). Quanto à favela, a modalidade de habitação popular que absorve maior contingente de população pobre³, sua população era de cerca de 1 milhão de habitantes, vivendo nas 573 favelas, em 239.678 domicílios (IPLANRIO 1995). Centrando a atenção nos números de unidades habitacionais, e comparando-se este dado (de 239.678 domicílios em favelas), com o anterior (245.334 domicílios vazios na cidade), é que nos surpreendemos com o fato e as questões que suscita.

A primeira observação é de que existe um alto número de domicílios vazios. A segunda observação é de que é tão alto esse número, que se aproxima do número de moradias em favelas. Mais ainda: há mais moradias disponíveis do que moradias em favelas. A terceira observação é de que se há até mais unidades habitacionais desocupadas do que unidades habitacionais em favelas, há moradias para todos, e o Rio de Janeiro não precisaria ter nenhuma moradia em favela, nem tampouco, nenhuma favela! E no entanto, os dados sobre favelas continuam a ser utilizados como demonstrativos do déficit de habitações e da necessidade de construção de novas moradias.

Duas relações aparentemente fortuitas conectam os dois padrões predominantes de habitação: a enorme semelhança e mesmo coincidência em termos numéricos (tanto o número de unidades habitacionais vazias quanto o de unidades habitacionais em favelas é de cerca de 240.000), e uma enorme diferença e mesmo oposição em termos de processos sócio-espaciais (o esvaziamento da área de atuação de um sistema e o adensamento da área de atuação do outro sistema). Por trás destas estranhas constatações estão dois sistemas de provisão de moradias que tem origens comuns e desenvolvimentos históricos em paralelo. Através desse estudo lança-se um novo olhar sobre a produção social do espaço e sua situação atual na cidade do Rio de Janeiro.

A questão dos dados estatísticos

Antes porém, cabe uma discussão sobre os dados apresentados. O confronto dos dados selecionados visa criar uma nova perspectiva sobre a moradia no Rio de Janeiro. O

³ Nos assentamentos de baixa renda vivia 28% da população, distribuída em favelas, loteamentos irregulares e outras formas de habitação popular

estranhamento que suscita provém da comparação de dados costumeiramente analisados independentemente, e da conclusão imediata (e talvez precipitada) de que não faltariam moradias na cidade. O objetivo aqui não é de afirmar isso, mas sim de levantar questões a partir de análises que esses dados, seletivamente pinçados e confrontados propiciam, contribuindo para enriquecer o debate, trazendo novas questões sobre antigos problemas. E novos problemas.

Sabe-se de longa data que alguns desses dados estatísticos costumam ser controvertidos; deve-se portanto verificar a respeito dos conceitos adotados nos levantamentos e suas diferentes fontes. Quanto aos “domicílios vagos e desocupados” há que se observar se se trata efetivamente de imóveis residenciais permanentemente fechados e vazios, de que tipo são, onde se localizam, etc., eliminando as possibilidades de incluir neste item os domicílios para veraneio, os temporariamente fechados quando da realização do censo, os recém-construídos, que aguardam o “habite-se” para serem ocupados, etc. Quanto aos “domicílios em favelas”, há que se observar objetivamente de que tipo de moradia se trata e se se trata realmente do total de moradias faveladas, lembrando, por exemplo, das controvérsias⁴ entre diferentes órgãos do poder público sobre esse total (o IBGE considera apenas como favelas os assentamentos populares com mais de 50 casas).

Tomando-se ainda, os dados isoladamente, deve-se também considerar alguns aspectos de ordem econômica. Quanto ao grande número de imóveis vazios deve-se observar que se está lidando com diferentes mercados e que uma grande parte da demanda é não solvável. Há que se considerar também a especificidade dos momentos: o grande estoque de imóveis fechados em 1991 se explica pela conjuntura da época, de instabilidade da moeda e alto índice de inflação. Não dispomos de dados atuais sobre este estoque, mas notícias correntes dão conta de que a oferta de imóveis prontos é maior do que a demanda (ABADI 178, dez. 1996).

O fato é que há efetivamente um estoque considerável de imóveis vazios que pode estar se ampliando, pois dados recentes (IPLANRIO 1995:3-76) indicam que o aumento do número de imóveis entre 1993 e 1995, de 2,4%, foi superior ao crescimento do período anterior (1,8% entre 1991 e 1993). Este aumento não acompanha o crescimento da população; pelo contrário, o aumento da população vem se reduzindo: a taxa geométrica de crescimento demográfico do município no período 1980/1991 foi de 0,43% e a previsão é de redução desta taxa ao longo da década de 90 (Bógus e Wanderley 1992: 48, 16). Apesar dos dados disponíveis não informarem quanto aos tipos de imóveis que vem sendo produzidos, supomos que bem poucos sejam para habitação popular, em vista do encerramento dos financiamentos do BNH. Por outro lado, estudos recentes tem apontado o desenvolvimento principal do setor moderno de construção civil na produção de imóveis sofisticados para as camadas superiores de renda: shopping centers, edifícios residenciais de alto luxo, edifícios “inteligentes”, apart-hotéis, entre outros (Fridman, 1994).

No que diz respeito aos setores de baixa renda, há dados que indicam tendências ao empobrecimento da população, ao aumento da proporção de pobres na população metropolitana e à concentração de famílias indigentes no município do Rio de Janeiro⁵ (Ribeiro 1996: 108), que apontam no sentido de agravamento do problema da moradia. Quanto a população moradora em domicílios em favelas, registra-se um aumento deste contingente, de

⁴ O total de domicílios em favelas na cidade do Rio de Janeiro em 1991 consta como 239.678 (IPLANRIO 1995:3-37) e como 224.350 (IPLANRIO 1995:3-43).

⁵ Os dados apresentados referem-se aos anos de 1990 e 1991. Recentemente (1996) vem surgindo análises que indicam uma modificação destas tendências a partir do controle inflacionário e do aumento de consumo das camadas populares.

718.210 habitantes em 1980 para “quase um milhão de habitantes” em 1991 (IPLANRIO 1995:3-37)⁶. O número de domicílios em favelas cresceu de 165.275 em 1980 para 239.678 em 1991 (IPLANRIO 1995: 3-43 e 3-37)⁷.

O documento sobre indicadores sociais da cidade, preparado para a conferência Habitat II informa que entre 1980 e 1991 a população favelada cresceu 34%, enquanto o crescimento da cidade foi de 7,7% (IPLANRIO 1996:9). A densidade nas favelas vem aumentando, apresentando médias entre 372 hab/ha (IPLANRIO 1995: 3-37) e 340 hab/ha (IPLANRIO 1995: 3-43), e máximas de 593,5 hab/ha na favela da Rocinha e de 980 hab/ha na favela do Jacarezinho (IPLANRIO 1995: 3-37).

Todos esses dados devem ser analisados amplamente, com a obtenção de novos dados, com a verificação de séries históricas disponíveis, o confronto e a discussão de suas fontes. No entanto, são suficientes para despertar inquietações, pois há, em maior ou menor grau, um estoque de unidades habitacionais vagas na cidade formal enquanto continuam a aumentar o número de unidades habitacionais em favelas. Há pois uma produção de imóveis que não atende ao seu principal e específico objetivo, o de ser utilizado como habitação, enquanto há outra grande produção de imóveis que é utilizada como habitação apesar de suas condições insatisfatórias de habitabilidade. E há portanto um “esvaziamento” da cidade formal e um adensamento e uma ampliação da cidade informal.

Estas análises remetem às origens dos sistemas em que são engendradas as duas categorias de habitação que enfocamos: uma, moderna e formal, outra, popular e informal. Procuraremos mostrar que ambas tem origem nos mesmos processos e se desenvolvem guardando uma complementaridade que enseja sua análise em paralelo, conduzindo aos dados estatísticos apresentados.

A provisão de habitação no Rio de Janeiro - uma perspectiva histórica

Para pensar numa perspectiva histórica os sistemas de provisão de moradia atuais devemos ter como ponto de partida a questão da habitação nos tempos modernos. A modernidade trouxe problemas à cidade e à sociedade que deveriam ser enfrentados pela arquitetura, pelo urbanismo e pelo planejamento urbano. Segundo Habermas (1987:118) foram três os desafios lançados à essa área do conhecimento: de criar novas “esferas de vida” exigidas pela modernização (fábricas, mercados, estações ferroviárias, edifícios de escritórios, moradias coletivas, entre outras), de utilizar as novas técnicas e os novos materiais desenvolvidos pela Revolução Industrial, e de criar condições de vida e de moradia adequadas nas cidades em desenvolvimento.

Vejam como esse desafio foi enfrentado no Rio de Janeiro e como se definiram novos padrões e novas estruturas de provisão de moradia, apoiando-se no conceito utilizado por Ermínia Maricato, que destaca a dimensão física da moradia e a ação dos agentes sociais

⁶ Há controvérsias quanto a esse dado: estimativa do IPLANRIO para 1990, tomando por base a existência de 480 favelas era de 960.230 habitantes, mas a constatação da existência de novas favelas aumentou o total para 545 e a estimativa da população para um milhão de habitantes (JB 4/4/91). Em 1991 havia 573 favelas (IPLANRIO 1995: 3-37). Estudos para a elaboração do Plano diretor já apontavam população favelada superior a um milhão de habitantes em 1987, tendo por base dados da Light sobre ligações elétricas cadastradas (O Dia 17/9/89).

⁷ Este total também é controvertido: em IPLANRIO 1995 3-43 consta 224.350 domicílios em favelas em 1991. Ver 2.

envolvidos na sua provisão⁸. Identificam-se no Brasil como principais formas de provisão a promoção pública, a promoção imobiliária privada, a produção por encomenda, o loteamento legal, o loteamento irregular ou ilegal, a auto-construção, a pequena produção mercantil, entre outras (Maricato 1995:1,2). O que se procura destacar aqui são os padrões de moradia resultantes de cada uma destas formas de provisão, que guardam suas especificidades: conjuntos habitacionais (promoção pública), edifícios de apartamentos, apart-hotéis e condomínios fechados (promoção privada), casas unifamiliares (produção por encomenda), casas de favelas e de periferias (auto-construção).

No Rio de Janeiro a emergência da questão da moradia ocorre na segunda metade do século XIX, época em que a forma de provisão de habitação era a tradicional, realizada por mestres de obra sob encomenda dos proprietários de terrenos. Os padrões de edificação eram os térreos e os sobrados, que permaneceram por séculos até surgirem as estalagens e cortiços. Ao contrário das anteriores, marcadas pela solidez e produzidas visando seu valor de uso, as novas moradias eram construções leves, mínimas, feitas em série, para aluguel, ampliando o chamado sistema rentista. Com o adensamento rápido, as condições de habitabilidade e de higiene se tornaram críticas não só no interior da moradia, mas também na cidade.

O processo inicial de modernização da cidade envolveu tentativas de solução da crise de moradia e da crise sanitária. Do enfrentamento da questão da salubridade resultou a grande reforma urbana do início do século XX, além de várias políticas públicas. Do enfrentamento da questão da habitação - da insalubridade e do adensamento das habitações coletivas populares -, surgiram posturas municipais que as proibiam, assim como novos padrões de habitação que foram se transformando e se adequando às exigências higiênicas e econômicas, incorporando novos materiais e novas técnicas.

Assim, em substituição aos *cortiços e estalagens* (pequenos quartos enfileirados) e como solução aos problemas a que eram associados - insalubridade, promiscuidade e altos aluguéis - foram construídas *avenidas e vilas de casas higiênicas* para trabalhadores. Embora destinadas à solução da questão da moradia, estas moradias eram praticamente inacessíveis aos seus destinatários originais, os “desfavorecidos da fortuna”, e ocupadas por aqueles que podiam pagar o alto preço da higiene e do conforto. As antigas moradias coletivas foram desaparecendo por efeito da ação do Estado - da legislação e da reforma urbana - e do mercado. Cabe assinalar que a nova forma de provisão surgiu especificamente para dar solução ao problema da habitação popular: algumas empresas que se constituíram na época receberam “concessões de favores” para construir casas higiênicas e baratas em substituição às habitações coletivas insalubres. No entanto, após a reforma urbana de 1903/1906, que inaugurou o processo moderno de destruição e reconstrução do ambiente edificado, as firmas de construção civil voltaram-se para novos tipos de edifícios que surgiam, desinteressando-se da habitação popular.

Os antigos moradores dos cortiços dirigiram-se para as *casas-de-cômodos* que se multiplicavam no entorno do centro, para pequenas *casas isoladas* que eram construídas nos subúrbios distantes e para as emergentes *favelas*. Estudos recentes mostram o surgimento das favelas no final do século XIX (Abreu, 1986:47-58) e a relação entre o desaparecimento de um padrão de habitação popular e o surgimento de outro (Vaz, 1986:26-36). Ao desaparecimento de um padrão (cortiço) correspondia também o declínio de uma forma de provisão de habitação (conduzida por proprietários e arrendatários de imóveis). E ao surgimento do novo tipo (favela), correspondia também o surgimento da nova forma de provisão (ocupação e auto-construção). Assim, enquanto as moradias destinadas aos moradores de cortiços eram

⁸ E. Maricato se apoia no conceito desenvolvido por Ball (1986).

ocupadas por grupos de poder aquisitivo um pouco mais alto, a população mais pobre desenvolvia uma forma própria (isto é, específica desses grupos sociais) de prover suas moradias.

No início do século XX, passaram a ser produzidas *vilas, casas em série e casas geminadas* nos novos bairros em formação, atendendo às exigências crescentes de higiene e conforto formuladas na legislação. As casas de vila se tornaram rapidamente o padrão das emergentes classes médias. Nos anos 20 surgiram as *casas de apartamentos* e nos anos 30 *os edifícios de apartamentos*, inaugurando inovações de diferentes tipos na construção de moradias: arquitetônicas (formais, funcionais, técnicas, estruturais), econômicas (nos sistemas de produção e consumo), jurídicas (condomínio), culturais (modos de vida), entre outras. Na grande polêmica que se seguiu ao surgimento do novo padrão de moradia - os discursos contra o comparavam a “*cortiços de luxo*”, os discursos a favor argumentavam tratar-se da modernização e do progresso - um argumento fundamental para a aceitação dos “*apartamentos*” era o que apostava no seu potencial de solução definitiva da questão da moradia. Os arranha-céus, como foram chamados nos anos 20 e 30, foram saudados como uma redenção, porque era fácil de se compreender que o novo tipo arquitetônico (e a verticalização) permitia multiplicar o número de unidades residenciais em cada construção, reduzindo a parcela do custo do terreno, produzindo em massa e portanto, barateando a moradia. Por isso mesmo, em muitos países os edifícios de apartamentos surgiram e se expandiram como uma solução para o problema da moradia. No Rio de Janeiro, no entanto, o “*apartamento, de casa de pobre, tornou-se a residência preferida dos ricos*” (Goulart, 1957:19).

Além do padrão arquitetônico representar, “*de fato, a única solução, não só para a crise de falta de habitações, como, igualmente, para o barateamento das mesmas*” (A Casa, Rev. do Lar, fev. 1928), a nova forma de produção - a incorporação, prometia democratizar o acesso à moradia (Observador Econômico e Financeiro 106, nov. 1944). No entanto, esse mesmo artigo já admitia que “*... alguns consideravam a incorporação responsável pela alta de preços de imóveis que (vinha) se verificando...*”, e portanto pela impossibilidade do acesso das camadas de menores rendas ao seu quadro de consumidores.

O novo padrão de habitação se difundiu rapidamente a partir dos dois locais onde se concentraram os precursores: no centro e na orla marítima da zona sul. O primeiro prédio com apartamentos, o Lafont, data de 1917; os primeiros arranha-céus datam do final da década de 20; a produção regular das *casas de apartamentos* data dos anos 30, quando se iniciou a construção dos atuais *edifícios de apartamentos*. Já nos anos 40 um boom imobiliário transformava o luxuoso bairro de Copacabana (Vaz, 1995). As estruturas físicas que, na sua decadência, abrigavam cortiços, passaram a ser substituídos por edifícios de escritórios (nas áreas centrais) e por edifícios de apartamentos (nos bairros). Neste ponto pode-se perceber outra vez a relação entre a moradia das classes com poder aquisitivo, e a das classes sem poder aquisitivo.

A disponibilidade de casas velhas, isto é, potenciais cortiços, se reduzia na mesma proporção que se expandiam os edifícios e a tradicional forma de moradia popular quase desapareceu. A verticalização contribuiu portanto para o processo de expulsão das camadas pobres do núcleo, pois: “*... só se construíam habitações caras ou prédios de escritórios e só se demoliam casas velhas, baratas, transformadas em casa de cômodos, habitadas por muitas famílias*”. (Notas Editoriais. Observador Econômico e financeiro, n.102, jul. 1944).

Várias companhias construtoras se estabeleceram e se desenvolveram. A construção dos edifícios de apartamentos demandava grande contingente de mão de obra barata (pedreiros,

marceneiros, bombeiros, serventes) que era recrutada entre os inúmeros migrantes que chegavam à cidade. Estes trabalhadores, como o “pedreiro Valdemar”⁹, depois de concluída a obra, não deviam nem morar nem entrar nos prédios:

“Você conhece o pedreiro Valdemar?...
De madrugada toma o trem na Circular
Faz tanta casa e não tem casa para morar...
Valdemar que é mestre no ofício
Constrói um edifício e depois não pode entrar...”

Por outro lado, a sua população moradora, a alta classe média, necessitava de uma série de serviços domésticos como porteiros, faxineiros, choferes, cozinheiras, arrumadeiras, passadeiras, babás, etc. Assim, com o surgimento desses novos prédios e de novas áreas residenciais tornou-se necessária a construção de moradias nas proximidades de habitações para aqueles que os produziam, os cuidavam e serviam a seus moradores. Mas os custos eram proibitivos e a solução era a favela, que passou a se difundir pelas encostas e charcos, terrenos sem valor nos bairros mais valorizados da cidade. A partir dos anos 30, com o crescimento populacional intenso, o processo de favelização se acentuou e se expandiu acompanhando as principais fontes de emprego para a população de baixa renda: o industrial, na direção das áreas industriais nas zonas norte e suburbana, e o de serviços domésticos e da construção civil, junto aos bairros litorâneos burgueses (Abreu, 1987).

À medida que avançava a modernização da cidade, desapareciam os cortiços e as possibilidades de morar em casas velhas; à medida que se modernizava a moradia, tornando-se higiênica e confortável, tornava-se também cara e inacessível aos pobres. Para estes, restava a auto-construção nos vazios disponíveis. Assim, como num contraponto aos melhoramentos advindos da modernização, desde o final do século XIX surgiram e se multiplicaram as favelas. A exclusão passou a se expressar cada vez mais claramente no espaço, através da verticalização e da favelização. Estes elementos tornaram-se referências marcantes na paisagem da cidade.

Durante a primeira metade do século XX a cidade se expandiu e os seus interstícios foram ocupados por favelas. Enquanto o crescimento vertical se concentrava no centro e nos bairros litorâneos e da zona sul, os demais bairros da zona norte e dos subúrbios se expandiram através da construção horizontal, principalmente de *casas unifamiliares*. Nas décadas de 40/50 e seguintes assistiu-se à expansão metropolitana e à formação das periferias. A medida que as favelas esgotavam os espaços disponíveis no interior do tecido urbano, as alternativas para a população de baixa renda limitavam-se às periferias cada vez mais distantes, onde se multiplicaram os loteamentos populares. Nos lotes pequenos, sem infra-estruturas urbanísticas, de difícil acesso, e por isso mesmo, baratos, praticava-se a auto-construção. Assim, na produção dos novos espaços, destacava-se o binômio *loteamentos populares e auto-construção*, e em menor grau, a produção de *conjuntos residenciais* pelo Estado.

Esta produção esteve associada, nos anos 60 e 70, à política de erradicação de favelas. Nesta época, em que grande número de favelados foi transferido para assentamentos modernos e distantes do núcleo, muitas das áreas “saneadas” foram ocupadas por grandes empreendimentos imobiliários - conjuntos de edifícios de apartamentos de alto luxo. Nos anos 70/80 as políticas de habitação deram grande impulso à produção de moradias; no entanto, foram fortemente reduzidas ou suspensas nos últimos anos. Sem o apoio de financiamentos estatais, a produção imobiliária sofisticou e dirigiu seus produtos às classes de mais altas

⁹ Samba de Wilson Batista e Roberto Martins, 1948.

rendas. Recentemente a expansão vem se dirigindo no sentido oeste, ocupando as AP-4 e AP-5¹⁰. (Mapas 1 e 2)

A provisão de habitação no Rio de Janeiro - atualidade

Durante décadas os edifícios de apartamentos de espalharam pela cidade, impondo-se como padrão predominante de moradia do município, com maior concentração nos bairros da AP-2 (principalmente zona sul). Nos anos 90, as *casas e sobrados*, a segunda tipologia predominante, representava numericamente pouco mais que a metade do número de apartamentos. As casas e sobrados concentram-se, por sua vez, nos bairros suburbanos da AP-3 (IPLANRIO 1995: 3-76). Este tipo arquitetônico sofreu poucas modificações; apenas com a expansão da nova zona sul e os grandes empreendimentos na Barra da Tijuca surgiu novo padrão para as classes médias e altas: o *condomínio fechado*, que vem se desenvolvendo principalmente na AP-4. Grosso modo pode-se dizer que estes tipos correspondem à produção empresarial moderna, que responde a aproximadamente 40% do total da provisão habitacional, segundo estimam Ribeiro e Cardoso (1996; 46).

Uma análise da distribuição espacial das unidades habitacionais não ocupadas mostra que os maiores percentuais de domicílios vazios se localizam na AP-4, com 20,09% e na AP-2, com 17,01%, respectivamente. Os bairros onde há mais domicílios vazios são os bairros da zona sul (23,42% dos domicílios de Copacabana) e mais ainda os bairros da sua zona de expansão (39,72% dos domicílios da Barra da Tijuca), justamente as áreas de maior atuação da produção empresarial de habitação e áreas onde a presença de edifícios de apartamentos é mais marcante.

Quanto à cidade informal, observa-se que nos anos 80 houve uma retomada do crescimento das favelas, desta vez devido em maior grau à pauperização do que à migração. Das 573 favelas registradas em 1991, 101 haviam se formado na última década. Novas formas surgiram no universo dos assentamentos populares: as *ocupações* decorrentes das invasões que se seguiram ao processo de redemocratização, as pequenas favelas que ocupavam faixas non-aedificandi ao longo de rios, estradas de ferro, viadutos, grandes favelas (ou complexos de favelas) que se formaram pela conurbação de existentes. Outro fenômeno ainda não suficientemente estudado é o progressivo adensamento das favelas, e em vários casos a sua verticalização. As mais altas densidades de favelas (médias por grupos e áreas) se observam no núcleo: nas AP-1, AP-3 e AP-2, respectivamente (IPLANRIO 1994). A favela voltou a se desenvolver, ocupando novos espaços na cidade e na mídia.

O momento atual traz algumas novidades neste quadro. Dados referentes ao aumento progressivo das vendas de cimento e os estudos indicando “que mais da metade da produção do ano passado (1995) foi utilizada por pessoas que construíram sozinhas suas casas” (Fl. S.P. 29/12/96) são indícios dos resultados positivos do plano real. Segundo a revista *Veja*, “... os formigas compraram 80% de todo o cimento que saiu dos depósitos de materiais de construção neste ano” (18/12/96). Trata-se do “consumidor-formiga” (*Veja* 18/12/96 e *Isto É* 1/1/97), o pequeno novo consumidor das classes C e D - classes inferiores de consumo - que ingressou apenas recentemente no mercado, e o principal agente social do sistema informal de provisão de moradia. Ora, se esse pequeno auto-produtor que “constrói sozinho sua casa” é o responsável pela maior parcela de consumo de cimento, a provisão informal de habitação é responsável por uma parcela correspondente na produção da cidade: a produção da cidade informal.

¹⁰ APs - Áreas de Planejamento. A municipalidade está dividida em 5 Aps.

Enquanto o moderno setor de produção de moradias se afasta de sua proposta original - resolver a questão da habitação -, a produção informal de moradias se amplia. A atual tendência política neo-liberal, deixando a provisão de moradias sob a responsabilidade do mercado, e portanto, atendendo apenas a uma demanda solvável e deixando à margem grande parcela da população deve ser observada com cautela, pois tende a aprofundar a divisão cidade formal / cidade informal.

Reflexões, mas não conclusões

A relação entre alguns padrões formais e informais de moradia, e suas respectivas formas de provisão, superficialmente apresentados em um enfoque estatístico e em uma perspectiva histórica levantam diferentes reflexões, ainda preliminares, que não podem ser vistas como conclusões, mas como novos elementos de discussão da antiga questão da habitação. Certamente algumas idéias parecerão insólitas, o que contribui para se repensar a questão.

Inicialmente devem ser enfocados o crescimento dos “vazios”, tanto terrenos quanto imóveis. Dentre os terrenos vazios na cidade, estimados por Fridman (1994) em 57% dos lotes urbanos, é necessário diferenciar os formados no processo periférico de urbanização e os resultantes de demolições. Estudos sobre os antigos bairros centrais mostram a redução progressiva do uso residencial e a presença de grande número de terrenos vazios resultantes da demolição de imóveis antigos, resultantes de intervenções urbanísticas em áreas que não foram reconstruídas totalmente¹¹ (Vaz e Silveira, 1996). Assim, além de se analisar os terrenos vagos que antes abrigavam o uso residencial, deve-se estudar as formas de induzir a sua ocupação. Ainda na área central cabe investigar sobre as medidas possíveis para aproveitamento dos imóveis desocupados - antigos edifícios de escritórios - para moradia popular.

As notícias sobre o aquecimento da economia e o desenvolvimento de setores através de “consumidores-formiga” parecem promissores pois podem indicar uma reversão de tendências de exclusão de grandes parcelas da população de amplos setores de consumo e a “inclusão” dessa parcela na modernidade. Ao mesmo tempo, levam a outros questionamentos. Se a cidade informal está crescendo (e no Rio de Janeiro isto significa em boa parte que as favelas estão aumentando), torna-se necessário dotá-las de infra-estrutura, integrá-las à cidade, urbanizando as favelas e demais assentamentos populares, como vem sendo feito através do programa Favela-bairro. Esse programa de intervenção nos espaços e equipamentos públicos vem se revelando promissor, atingindo grande parte de seus objetivos e contando com uma boa resposta da população envolvida, que ampliou sua participação no mercado consumidor de materiais de construção e vem realizando visíveis melhoramentos nas suas moradias.

Mas se os domicílios em favelas / na cidade informal continuam aumentando, aumenta também o uso e a necessidade de ampliação da infra-estrutura; por outro lado, se na cidade formal aumentam os terrenos e domicílios vazios, isto significa que a sua infra-estrutura é subutilizada. Portanto pode-se levantar a hipótese de que, enquanto parte da infra-estrutura existente (na cidade formal) permanece em parte ociosa, uma nova infra-estrutura está sendo produzida na cidade informal. Se há um infra-estrutura disponível, sua utilização não deve ser otimizada? Deixar ociosa parte das redes existentes e produzir novas redes não constitui um desperdício? Não seria mais racional ocupar os vazios em regiões infra-estruturadas? Mesmo

¹¹ São exemplos a construção da avenida Presidente Vargas, nos anos 40, o arrasamento do morro de Santo Antônio nos anos 50, a abertura de grandes eixos viários no bairro do Catumbi e a renovação urbana no bairro do Estácio, nos anos 60 e 70, as obras para a construção e ampliação do metrô nos anos 70 e 80, entre outros.

que se constitua na mais justa das reivindicações, os programas de urbanização de favelas conduzidos pela municipalidade não estão significando infra-estruturar duas vezes a mesma cidade?

Torna-se portanto necessário repensar o significado das propostas de urbanização de áreas faveladas enquanto as áreas urbanizadas se esvaziam. Esta reflexão procura explorar o sentido de sustentabilidade do desenvolvimento da cidade brasileira, se realmente se confirma o quadro de esvaziamento da cidade formal e de adensamento da cidade informal. Pois se a tendência se confirma, estaremos caminhando no sentido de um cenário de “Blade runner” e não de um desenvolvimento urbano sustentável.

Por outro lado, essa hipótese e esse questionamento que pode ser chamado de reacionário nos levam à questão do direito à cidade e à moradia. Aqui também se abrem novas indagações: argumenta-se corretamente que a urbanização de favelas é uma forma da sua população gozar o direito à cidade, ou o direito à algumas benfeitorias na moradia e na cidade. Mas o processo proposto de integração da favela ao bairro, poderá realmente incorporar a cidade informal à cidade formal? E aos seus moradores ficam assegurados os mesmos direitos dos moradores da cidade formal? Ou deveriam reivindicar o direito à cidade formal? Talvez deveríamos pensar a segregação urbana através de uma perspectiva exatamente oposta: em vez de observarmos como os pobres são segregados, ver como os ricos se segregam. Pois não seria mais racional não investir mais em infra-estrutura nas áreas de expansão onde as edificações permanecem semi-vazias e sim naquelas onde as densidades são maiores?

Finalizando, um comentário sobre o terceiro e último desafio que deveria ser enfrentado pela arquitetura e pelo urbanismo: o de prover condições de vida e de habitação nas cidades modernas, segundo Habermas. Considerando-se o quadro atual, se realmente temos praticamente tantas unidades habitacionais desocupadas quantas a serem recuperadas ou substituídas, o desafio parece cada vez maior e mais distante de solução. Mas por outro lado cabe perguntar se esse desafio deve ser lançado à área de competência da arquitetura e do urbanismo ou da política e da economia.

Bibliografia

- Abreu, Mauricio de Almeida (1987). **Evolução urbana do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro, J.Zahar ed./ IPLANRIO.
- (1986). Da habitação ao habitat. **Revista Rio de Janeiro**, n.2.
- A Casa, Revista do Lar** (1928). Rio de Janeiro, fevereiro de 1928.
- Budrillard, Jean. **A violência do objeto**. In: *Arquitetura e Urbanismo* n.º 64, fev/mar 1996, pp. 69/71.
- Bógus, Lúcia Maria M. e Wanderley, Luiz Eduardo W. orgs. (1992). **A luta pela cidade em São Paulo**. São Paulo, Cortez Editora.
- Cardoso, Adauto L. e Ribeiro, Luiz C.Q. (1996). **Dualização e reestruturação urbana - o caso do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro, IPPUR/FASE.
- Cardoso, Fernando Henrique (1996). Uma revolução silenciosa. In: **Folha de São Paulo**, São Paulo, 29/12/1996.
- CYTED - Programa iberoamericano de ciencia y tecnologia para el desarrollo (1997). **I Seminario Internacional sobre Mejoramientos y Reordenamiento de Asentamientos Urbanos Precarios - Mejorhab**. Caracas, CYTED.
- Fridman, Fania (1994). Wealth and dearth: Brazilian cities in the 80's. Texto apresentado à VI conferencia Internacional sobre Habitação, Pequim, 21-24 de Setembro, xerox.
- Goulart, Alipio (1957). **Favelas do D.F.**

- Habermas, J. (1987) Arquitetura moderna e pós-moderna. In: **Novos Estudos Cebrap**, n. 18, setembro 1987, pp 115-124.
- IPLANRIO. **Key indicators for Rio de Janeiro. Abridged survey for Habitat II.** IPLANRIO, Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, 1996.
- Isto É** (1997). Injeção de ânimo no setor da habitação. São Paulo, 1/1/1997.
- IPLAN-RIO (1995). **Anuário Estatístico da cidade do Rio de Janeiro 1993/1994.** Rio de Janeiro, Prefeitura da cidade/ IPLANRIO.
- JB - Jornal do Brasil. **Fortune Americas**, 25/11/97.
- Maricato, Ermínia (1995). **Habitação e a s políticas fundiária, urbana e ambiental - diagnóstico e recomendações.** Rio de Janeiro, II Seminário Nacional Preparatório para o Habitat II, xerox.
- Torres Ribeiro, Ana Clara (1996). **Urbanidade e vida metropolitana.** Rio de Janeiro, Jobran Livraria e editora.
- Observador Econômico e Financeiro (1944). Rio de Janeiro, julho de 1944, n. 102.
- Ribeiro, L.C. e Cardoso, A. (1996). **Dualização e Reestruturação Urbana. O caso do Rio de Janeiro.** RJ, IPPUR/FASE.
- Veja Rio** (1996). Cidade fantasma. Rio de Janeiro, 30/10/1996.
- Veja** (1996). Dinheiro no bolso do pobre. São Paulo 18/12/1996.
- Vaz, Lilian Fessler (1995). **Uma história da habitação coletiva na cidade do Rio de Janeiro: estudo da modernidade através da moradia.** Tese de doutorado apresentada à FAU/USP, 300 p.
- (1986). Notas sobre o Cabeça de Porco. In: **Revista Rio de Janeiro**, n. 2.
- Vaz, L. F. e Silveira, C.B. (1995). O papel da habitação na revalorização das áreas centrais. In: Zanchetti, S., Marinho, G. e Millet, V. **Estratégias de intervenção em áreas históricas.** Recife, MDU, UFPE.
- MAPAS: IPLAN-RIO (1995). **Anuário Estatístico da cidade do Rio de Janeiro 1993/1994.** Rio de Janeiro, Prefeitura da cidade/ IPLANRIO.