

Inserção na cidade e a importância do desenho urbano como instrumento de vitalidade e promoção de espaços urbanos de qualidade nos assentamentos HIS (Habitação de Interesse Social) do PMCMV

PROPOSTA CHAMADA MCTI/CNPq/MCIDADES N°11/2012
PROCESSO 550223/2012-6



Ministério das
Cidades



LABORATÓRIO HABITAÇÃO E FORMA URBANA

LAB habitação e forma urbana

**PROURB
FAU UFRJ**



Sumário Geral

RELATÓRIO 1 - CONTEXTUALIZAÇÃO	1
RELATÓRIO 2 – INSERÇÃO NA CIDADE.....	2
ANEXO I – PRIMEIRA PESQUISA DE CAMPO.....	3
ANEXO II –REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS	4
ANEXO III –LUOS.....	5
ANEXO IV –SEGUNDA PESQUISA DE CAMPO	6
ANEXO V –APRESENTAÇÕES LABORATÓRIO HABITAÇÃO E FORMA URBANA	7

RELATÓRIO 1

CONTEXTUALIZAÇÃO

Inserção na cidade e a importância do desenho urbano como instrumento de vitalidade e promoção de espaços urbanos de qualidade nos assentamentos HIS (Habitação de Interesse Social) do PMCMV

PROPOSTA CHAMADA MCTI/CNPq/MCIDADES N°11/2012
PROCESSO 550223/2012-6



Ministério das
Cidades



LABORATÓRIO HABITAÇÃO E FORMA URBANA

LAB habitação e forma urbana

**PROURB
FAU UFRJ**

PROURB / FAU / UFRJ



RELATÓRIO 01

ETAPA 1: CONTEXTUALIZAÇÃO

COORDENADOR GERAL:
SUB-COORDENADORA GERAL:

Prof. Dr. Pablo Cesar Benetti
Profa. Dra. Maria Lucia Pecly

DOUTORANDO:

Marat Troina

MESTRANDOS:

Janaína Matoso
Rodrigo Codevilla

GRADUANDOS:

Edson Castilho
Erick Mouros
Gabriela Linhares
Humberto Teixeira
Lucas Fontes
Mariana Bicalho
Nathan Pires
Nathalia Mariano
Noel Borba
Paula Linhares
Raffaella Chinelli
Stephenson Magalhães
Valeska Ulm



Ministério das
Cidades



LAB habitação e forma urbana

PROURB
FAU UFRJ



Sumário

I. APRESENTAÇÃO ETAPA 1.....	4
II. CONTEXTUALIZAÇÃO 6	
1. ANTECEDENTES DA POLÍTICA HABITACIONAL NO BRASIL	6
2. A CRIAÇÃO DO MINISTÉRIO DAS CIDADES	11
3. O PLANO NACIONAL DE HABITAÇÃO (PLANHAB).....	12
4. O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV)	12
5. MUNICIPALIZAÇÃO DAS POLITICAS HABITACIONAIS	17
III. PMCMV NO RIO DE JANEIRO	23
6. PANORAMA DO PMCMV NO RIO DE JANEIRO 2009 A 2012	23
7. IMPACTOS DA LOCALIZAÇÃO NA CIDADE PMCMV NO RIO DE JANEIRO:	39
8. ESCOLHA DOS ESTUDOS DE CASO	43
IV. CONCEITOS PARA ANÁLISE DOS EMPREENDIMENTOS	46
BIBLIOGRAFIA.....	54
Páginas na Internet	55
Lista de Esquemas	55
Lista de Gráficos	56
Lista de Mapas	56

I. APRESENTAÇÃO ETAPA 1

Caminho percorrido

De acordo com o cronograma da pesquisa, no quinto mês de desenvolvimento dos trabalhos estava previsto a apresentação de **Relatório1**, onde deveriam ser entregues: levantamento bibliográfico de fundamentação teórica e de soluções tipológicas predominantemente adotadas no Programa Minha Casa Minha Vida; análise de localização na cidade, de forma tal que fosse possível no final deste mês definir os estudos de caso a serem pesquisados.

A pesquisa nestes cinco primeiros meses esteve centrada nas seguintes atividades:

1. Construção de um mapa com a localização de empreendimentos de Minha Casa Minha Vida, por faixa de renda. Várias fontes foram consultadas, desde registro de empreendimentos da Secretaria Municipal de Habitação, Tabelas da Caixa Econômica listando os empreendimentos na cidade e finalmente – o que se mostrou mais completo- mapa da Secretaria Municipal de Urbanismo com a localização de empreendimentos.
2. Posteriormente, estudamos os mapas da Secretaria Municipal de Urbanismo que para a definição da LUOS (Lei de Uso e Ocupação do Solo), estabeleceu centros de alcance metropolitano, de abrangência municipal e local. Estes centros foram determinados na LUOS, (Lei de Uso e Ocupação do Solo) utilizando dados de ISS, ITBI, ICMS entre outros. Nos mesmos estão concentradas as maiores oportunidades de emprego, qualificação profissional, acesso a saúde e cultura.
3. Paralelamente realizamos uma série de visitas aos empreendimentos, com objetivo de conhecer de perto os locais e as tipologias predominantes para cada faixa de renda. Foram visitas os conjuntos:

- **No Rocha**
 - a. Bairro Carioca (totaliza 11 empreendimentos)
- **Em Bangu**
 - a. Residencial Califórnia XIII
- **Em Paciência:**
 - a. Condomínio Evo
 - b. Condomínio Vivendas das Cotovias 1 e 2
 - c. Rio Vida
 - d. Residencial Zaragosa
 - e. Residencial Toledo
- **Em Bonsucesso:**
 - a. Jardim das Acácias
 - b. Jardim das Palmeiras
 - c. Condomínio Poesi
- **Em Senador Camará:**

- a. Residencial Ayres
- b. Residencial Vaccari
- c. Residencial Speranza
- d. Residencial Destri
- e. Residencial Taroni
- f. Residencial Vidal

Constatou-se nesse panorama inicial de ida à campo que na faixa de renda de 0 a 3 SM (salários mínimos), os objetos são muito similares, implantados em blocos paralelos, com rua central muito larga e estacionamento nas duas laterais da rua. Não existe o plantio de nenhuma árvore nessa extensa área asfaltada no centro do conjunto. Constatou-se o afastamento mínimo legal das edificações nas divisas do terreno com uma frágil cerca de arame farpado fazendo a junção de vários condomínios de até 500 unidades configurando conjuntos contíguos bem maiores que o permitido pelas normas da CEF (Caixa Econômica Federal). Os métodos construtivos predominantes são: alvenaria estrutural de blocos de concreto, tijolo cerâmico ou paredes de concreto. Retomaremos esta análise abaixo no Ponto 3.4.

Já nas faixas até 6 SM há maiores variações tipológicas e construtivas, desde casas em condomínio até blocos de apartamentos de quatro ou mais pavimentos. Já na faixa até 10 SM os conjuntos oferecidos são muito similares aos produtos do mercado imobiliário local, não havendo uma solução única como nas faixas de 0 a 3 SM.

- A. Também foi feita uma pesquisa sobre a produção bibliográfica recente sobre o Programa Minha Casa Minha Vida, com ênfase no município do Rio de Janeiro. Foram consultados textos oficiais do Ministério das Cidades que descrevem a Política habitacional e trabalhos acadêmicos que analisam a produção habitacional recente.
- B. Completamos este relatório com o quadro teórico e metodológico que deve orientar o próximo passo desta pesquisa.

II. CONTEXTUALIZAÇÃO

1. ANTECEDENTES DA POLÍTICA HABITACIONAL NO BRASIL

Na República Velha, a política pública de habitação social era quase inexistente, e o mercado era dominado por empresários da construção que, beneficiados pelo mercado da locação, tinham seus interesses voltados para construção de habitações precárias, com péssimas condições de higiene, obrigando o trabalhador a pagar um aluguel que muitas vezes não condizia com sua renda. A partir dos anos 1930, face a incapacidade da iniciativa privada de fornecer habitação a baixo custo para quem precisava, o estado estimula a intervenção dos Institutos de aposentadoria para enfrentar o problema da habitação.

Foi nesse contexto político e social que Vargas, em 1942, propôs a Lei do Inquilinato, que obrigava o congelamento de todos os aluguéis, intervindo no mercado de locação com objetivo de conter os preços abusivos praticados pelos empresários, criticados por reportagens e debates na imprensa da época. A forma predominante de oferta de habitação de aluguel era o cortiço reconhecido como modelo precário de habitação popular. Com a crise do mercado rentista provocada pela Lei do Inquilinato, tornou-se urgente encontrar soluções para o problema da habitação social no Brasil. O projeto desenvolvimentista de Getúlio Vargas viu na expansão econômica provocada pela indústria e suas estratégias de desenvolvimento nacional uma oportunidade de dar visibilidade às questões ideológicas, utilizando a questão da habitação como uma bandeira política. (PECLY 2012, p.60)

“No Brasil, as carteiras prediais dos IAP tinham financiamentos provenientes de recursos do fundo de aposentadoria do trabalhador, e, segundo BONDUKI, entre as medidas do governo Vargas, interessavam a reorganização do setor previdenciário, as quais propiciavam vultosos recursos para a produção estatal de habitação social. As carteiras previdenciárias sempre relegaram a um segundo plano a questão habitacional em relação às suas atividades principais. No começo do século XX, até os anos 30, a habitação para as classes populares era basicamente representada por dois tipos de moradia: a) as vilas operárias, incentivadas pelo poder público através de isenções fiscais, mas que somente eram acessíveis para segmentos da baixa classe média, como operários, funcionários públicos e comerciantes, não sendo viáveis para a população mais pobre; b) pelas moradias de aluguel, construídas pela iniciativa privada que, em muitos casos, se assemelhavam aos cortiços, pela baixa qualidade.” (BONDUKI 1998, p.101),

A oferta de habitação para os trabalhadores marcou a gestão do Governo Getúlio Vargas, que a través dos IAPs (Institutos de Aposentadoria e Pensões), que era vinculado ao Ministério do Trabalho, empreendeu um vasto programa de construção habitacional. É bem verdade que dada a baixa formalização do mercado de trabalho, esta solução de poupança e crédito somente era acessível aos trabalhadores sindicalizados, restando ao resto dos habitantes de baixa renda das cidades a ocupação espontânea de loteamentos e favelas. O programa das carteiras prediais dos IAPs, que representavam classes profissionais, tinha como premissa básica o retorno financeiro para seus associados através do lucro gerado pelos aluguéis dos imóveis, num momento em que o mercado rentista no Brasil se encontrava muito aquecido. Este programa estava longe de ser considerado um programa de habitação social, que deveria ter como premissa o atendimento através de subsídios estatais e acesso ao crédito barato para as camadas de baixa renda.

Apesar da falta de uma política consistente de produção de habitação social no Brasil, nas décadas de 1940 e 50, houve uma produção significativa de novas unidades habitacionais marcadas pelo debate e alinhamento com as principais propostas do CIAM. Do ponto de vista conceitual a inauguração do conjunto residencial Pedregulho, em 1947, coloca o Brasil na vanguarda destes movimentos.

Bonduki destaca que a arquitetura moderna no Brasil é a introdução de uma nova forma de abordar, em termos formais, produtivos, sociais e culturais a questão da moradia. Esse discurso fazia parte do ideário dos arquitetos brasileiros na década de 1940, que acreditavam estar fazendo parte da construção de uma nova sociedade. A produção dos conjuntos habitacionais dos IAPs no Brasil adotou princípios da arquitetura moderna baseados na produção de uma nova cultura social, na incorporação de equipamentos coletivos e na padronização do método construtivo.

“Os Institutos de Aposentadorias e Pensões tinham departamentos especializados em projetos e engenharia, e apoiaram a produção em massa no período entre 1946-50.

A preocupação dos IAPs com o capital imobilizado e o rendimento dos seus associados, fez com que os projetos tivessem um forte apelo à padronização, com objetivo de elevar a produtividade e diminuir o tempo de construção. O mercado no período pós-guerra se encontrava num momento difícil. A escassez de material, a falta de padronização dos materiais de construção e a falta de mão-de-obra especializada dificultavam a realização das obras com maior rapidez.” (BONDUKI 1998, p.144)

A grande contribuição que podemos destacar dos empreendimentos dos IAPs foi a inovação tanto no modo de morar, como nas propostas arquitetônicas e urbanísticas. Bonduki (1998, p.161) chama atenção que os IAPs, dotados de razoável volume de recursos, não eram um órgão habitacional e sua atuação era limitada, enquanto a FCP (Fundação da Casa Popular), que possuía a atribuição específica de enfrentar a questão habitacional tinha seus recursos escassos e controlados pela burocracia do governo, com projetos conservadores na escolha das unidades unifamiliares isoladas, demonstrando um descompasso com a discussão da construção de habitação social em larga escala que circulava nos congressos do CIAM (Congresso Internacional de Arquitetura Moderna) e nas vanguardas europeias.

A criação em março de 1946 da Fundação Casa Popular (FCP), primeiro órgão de nível nacional voltado exclusivamente para a provisão de moradias às famílias de menor poder aquisitivo, faz parte do esforço do estado para assumir a produção de habitação social, embora pela baixa quantidade produzida esta instituição não deu conta das demandas da população de baixa renda no país. A solução popular predominante nestas décadas de intensa migração foi a moradia em favelas cujo crescimento vertiginoso atestava a ausência de outras alternativas para a moradia popular. Em 1962, foi criado Conselho Federal de Habitação (Decreto 1281/1962) com a atribuição de orientar e promover a política de habitação do governo mediante um planejamento nacional. Estas propostas são formuladas no contexto da discussão das chamadas reformas de base, atendendo ao apelo de uma conjuntura latino americana e internacional, onde eram repensados o papel e a função do estado.

Com o golpe militar de 1964, o governo criou o Banco Nacional de Habitação (BNH) que foi o principal agente da política habitacional do governo de 1964 até 1986, ano de sua extinção. A imensa maioria dos recursos foram destinados a preparar as cidades para a expansão do capital imobiliário, investindo em infraestrutura urbana e construindo sobretudo para as

camadas medias da sociedade ao mesmo tempo que se praticava a maior remoção de favelas conhecida no Brasil.

O BNH caracterizou-se pela gestão centralizada e autoritária, própria da estratégia dos governos militares. Realizou projetos uniformizados e padronizados em todo o país, e construiu em torno de 4,3 milhões de unidades habitacionais, sem considerar as diferenças regionais (geográficas e culturais), priorizando as camadas médias da população. Fomentou a indústria da construção civil e ampliou as frentes de trabalho das empreiteiras atuantes neste segmento. Uma das consequências da política habitacional adotada pelo BNH, foi o encarecimento das terras urbanas distantes dos centros das cidades e não dotadas de infraestrutura urbana, ao viabilizar conjuntos residenciais em terrenos com estas características. Acompanhando os vetores de expansão urbana reforçados por estes empreendimentos residenciais, favelas e loteamentos irregulares atenderam de forma significativa a demanda habitacional das camadas de renda mais baixa.

A implantação de conjuntos habitacionais nas periferias das cidades agravou o problema da mobilidade urbana e elevou o custo da infraestrutura urbana. Os projetos não levaram em consideração questões fundamentais como a proximidade da moradia com o local de trabalho, causando impacto no custo social e econômico para as comunidades e cidades, gerando o isolamento e segregação dos conjuntos populares.

Com a recessão dos anos 1980, a alta inflacionária e a crise econômica, o desemprego, os saques progressivos da poupança e do FGTS diminuíram os recursos para investimentos, o que levou à falência o Sistema Financeiro de Habitação, tanto do SFH, quanto do BNH. O governo Sarney extinguiu o BNH em 1986, e suas funções foram transferidas para a Caixa Econômica Federal (CEF). Nos anos seguintes, observou-se uma desestruturação da política habitacional, não sendo introduzidos novos mecanismos de financiamento para habitação popular, trazendo insegurança para o poder público e o mercado.

A extinção do BNH foi feita pelo governo da Nova República sem qualquer contrapartida clara para o setor. Por outro lado, verificou-se um movimento estruturado envolvendo Governo e sociedade civil organizada para avaliação crítica da produção habitacional capitaneada pelo Banco e formulação de conceitos a serem levados na política habitacional pós BNH. Em 1985, um decreto presidencial instituiu Grupo de Trabalho para Reformulação do Sistema Financeiro da Habitação (GTR-SFH¹) composto por funcionários públicos, acadêmicos, empresários e entidades de classe. O relatório resultante dos trabalhos deste grupo foi objeto de outro movimento, realizado pelo Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e pelo Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB), que promoveu debate nas capitais brasileiras e publicou um segundo relatório com considerações acerca das premissas da política habitacional pós BNH. Para o IAB, que havia produzido contribuições neste sentido antes da criação do BNH, o momento teve também um caráter de resgate, como destaca Eliana S. J. de Andrade:

“O IAB pretendia que esse debate não fosse um evento isolado como aconteceu, em 1963, no Seminário do Quitandinha, em Petrópolis (MDU/IAB, 1986). Naquela ocasião, enquanto se discutiam reformas de base e uma abordagem mais ampla sobre o tema habitacional, ocorreu o golpe militar de 1964, com um corte dramático no processo de democratização” (ANDRADE, P.51)

¹ Instituído pelo Decreto da Presidência da República nº. 91.531 de 15-8-1985

Entre outras coisas, as ideias lançadas nos dois relatórios foram:

- A moradia deveria fazer tanto parte da questão social (GTR; SFH, 1986, p.7) quanto da questão urbana (GTR; SFH, 1986, p.11)
- Conceito de “casa nova e própria” deveria ser substituído pelo de “garantia de acesso à moradia digna” que abarcava outras formas de acesso à moradia, como o aluguel, o comodato, o “*leasing*” e a melhoria física de moradias (GTR;SFH, p.9)
- Outro conceito reforçado nesse documento foi o da “*moradia como um processo e não como um produto acabado*” (GTR;SFH, 1986, p.10)
- Apontava, ainda, a necessidade de descentralização decisória para os municípios, de elaboração de planos diretores locais, de utilização de vazios urbanos como alternativa aos conjuntos de periferia, bem como a conveniência de formação de um estoque de terrenos pela União, para utilização em programas sociais

Embora os encaminhamentos sugeridos na época não tivessem a continuidade imaginada, o esforço não foi em vão. Os avanços referentes aos direitos sociais foram percebidos já em 1988 na Constituição Federal e se firmaram nas constituições estaduais, leis orgânicas municipais e nos planos diretores (SILVA, 2005, p.38).

A grande instabilidade da economia brasileira no período pós constituição, que contou com inflação exorbitante, contribuiu com o quadro de pouca realização através do modelo de regionalização das políticas representada pela atuação das COHABs² e Inocoops³, a despeito de iniciativas louváveis de produção por mutirão. O lançamento do Plano de Ação Imediata para Habitação (PAIH), em 1990, contava com a estrutura das COHABs para promover habitação visando a população na faixa de rendimentos entre zero e cinco salários mínimos.

Sob o ponto de vista da governança das políticas habitacionais, a realização do Fórum Nacional de Habitação em 1992 foi relevante, e contribuiu com a criação do Conselho Nacional de Habitação para gerir a política habitacional e com a definição de um fundo específico para garantir o financiamento ao setor, com o objetivo de a sociedade civil compartilhar com o setor público os rumos da política habitacional (AZEVEDO, 2007, p.23).

Em 1993 é lançado o Programa Habitar Brasil em consonância com a sobreposição de políticas que caracterizou o período pós BNH. Este programa foi estruturado com quatro vetores de atuação: 1) Produção de Moradias e Equipamentos Sociais; 2) Urbanização de Favelas; 3) Lotes Urbanizados e; 4) Melhorias Habitacionais.

A partir da segunda metade da década de 90 observa-se, na esfera federal, um esforço em tratar a habitação como parte integrante do desenvolvimento das cidades brasileiras, articulando ações como saneamento básico e transporte urbano com o planejamento habitacional, tendo havido inclusive a criação da SEDU - Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano em 1999. No entanto, as crises financeiras internacionais e o alinhamento entre a política econômica do governo brasileiro com o Fundo Monetário Internacional, que pregava a redução do gasto público, resultaram em um período de pouco investimento e realizações pouco expressivas quanto à quantidade de unidades produzidas.

² Companhias de Habitação responsáveis pela construção de moradias para classes populares pertencentes tanto a estados quanto à municípios

³ Fundados na década de 60 por orientação do BNH os Institutos de Orientação às Cooperativas Habitacionais (Inocoop) tiveram atuação prolongada, produzindo quantidade expressiva de unidades habitacionais até 1993, com recursos do Sistema Financeiro Habitacional.

Merecem destaque nesta época a consolidação das políticas de urbanização de favelas acabando com a política remocionista, bem como algumas experiências pontuais de construção habitacional em pequenas escala por parte de prefeituras, destacadamente no Rio de Janeiro e em São Paulo.

A aprovação da Lei Federal nº 10.257 de 10 de junho de 2001, conhecida como Estatuto das Cidades, representou mais um passo importante para os movimentos dedicados à função habitacional na sociedade. Entre vários outros pontos, como determinações de procedimentos e criação de instrumentos legais que apontam para o favorecimento direto da implantação de políticas habitacionais consistentes destacamos a obrigatoriedade dos municípios com população acima de 20.000 habitantes fazerem um Plano Diretor, com exigência da participação da sociedade civil em sua execução.

2. A CRIAÇÃO DO MINISTÉRIO DAS CIDADES

Com a criação do Ministério das Cidades em 2003, o governo Federal ocupa um vazio institucional, cumprindo um papel fundamental na política urbana e nas políticas setoriais de habitação, saneamento e transporte, reforçando a descentralização administrativa e o fortalecimento dos municípios definidos na Constituição Federal.

O Brasil é um país essencialmente urbano, mais de 80% da população brasileira, e a maior parte de nossas atividades econômicas estão em áreas urbanas. As cidades concentram os grandes problemas de habitação social.

A criação do Ministério das Cidades no Governo Lula em 2003 culmina uma longa batalha pela centralidade da política urbana na administração central, esta iniciativa atende as demandas do Fórum nacional de Reforma Urbana (FNRU) que desde a constituição de 1988 veio lutando pela implantação efetiva do direito à cidade.

Neste contexto os princípios fundamentais são resumidos na criação do Sistema Nacional de Habitação, com definição de atribuições entre o Governo Federal, Estadual e Municipal e na gestão democrática da política habitacional e urbana.

A proposta do Ministério das Cidades é estruturada em três diretrizes básicas –Habitação, Saneamento e Transporte –, englobando as seguintes áreas de competência: política de desenvolvimento urbano; políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental, transporte urbano e trânsito; articulação com as diversas esferas de governo, com o setor privado e organizações não governamentais na gestão das áreas de competência; política de subsídio à habitação popular, saneamento e transporte urbano; planejamento, regulação, normatização e gestão da aplicação dos recursos; e participação na formulação de diretrizes gerais de recursos hídricos.

Em 2005 foi criado o FNHIS , *Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social* que além de estabelecer uma política de captação de recursos para esta área determina a participação dos níveis de governo na implementação da política habitacional. Por este instrumento os governos municipais assumem um papel central , criando um Fundo Municipal vinculado à um conselho com participação popular e Planos Locais de Habitação de Interesse Social (PLHIS).(CARDOSO, 2013, pg 31) Este fundo representa uma virada conceitual na política habitacional na medida em que reconhece e mapeia o déficit habitacional , admitindo pela primeira vez em muitos anos a necessidade de subsídios para as camadas de renda até três salários mínimos que é onde está concentrado o maior déficit habitacional.

“Juntamente com os recursos dos “descontos” do FGTS, estabelecidos pela resolução 460 acima referida, a criação do FNHIS marca um momento inovador na política habitacional, em que se manifesta um claro compromisso do governo federal em subsidiar a produção de moradias para as camadas de mais baixa renda, atendendo assim a uma demanda que se manifestava já claramente a partir das críticas à atuação do BNH” (CARDOSO 2013, p. 31).

Há um enorme esforço do Ministério das Cidades para quantificar o déficit habitacional e ao mesmo tempo avaliar a capacidade de gestão dos municípios para implementar esta política.

3. O PLANO NACIONAL DE HABITAÇÃO (PLANHAB)

A publicação do Plano Nacional de Habitação em 2008 consolida a orientação e estruturação da política habitacional, previsto na Lei 11.124/05 que estruturou o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social. O PlanHab, foi debatido no conselho no Conselho das Cidades, onde foram formuladas estratégias para equacionar as necessidades habitacionais do país até 2023. A estimativa era que o déficit habitacional acumulado fosse de 7,9 milhões de moradias, e que o Brasil precisasse de mais 27 milhões de unidades nos próximos 15 anos. Para isso, o plano previa a necessidade de se aportar, no mínimo, 2% do orçamento federal para habitação social, durante quinze anos.

“O principal objetivo do PlanHab é formular uma estratégia de longo prazo para equacionar as necessidades habitacionais do país, direcionando da melhor maneira possível, os recursos existentes e a serem mobilizados, e apresentando uma estratégia nos quatro eixos estruturadores da política habitacional: modelo de financiamento e subsídio; política urbana e fundiária; arranjos institucionais e cadeia produtiva da construção civil” (PLANHAB, 2009)

O plano estabelece cenários de crescimento econômico, avalia o déficit habitacional, determina os mecanismos legais de recursos destinados à habitação estabelecendo um sistema de financiamento consistente e observa com cuidado todas as variáveis necessárias para o funcionamento da Política habitacional.

É um plano consistente e muito bem elaborado que em tese não deixou de prever as diversas variáveis relacionadas com a execução de uma boa política habitacional, desde a identificação da fonte dos recursos, passando pela sistema de financiamento, com atenção para cadeia produtiva e para a política urbana nas questões fundiárias e de arranjo institucionais (cadeia de aprovação e gestão do plano).

Porém a crise internacional de 2008, com a quebra de muitos dos mercados de exportação brasileiros determinou uma visível aceleração na implantação do mesmo, com a entrada do Programa Minha Casa Minha Vida, que incorporou alguns dos aspectos formulados no Plano.

4. O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV)

Em 2008, dentro do PAC Habitação (Programa de Aceleração do Crescimento), o governo federal lançou o Programa *Minha Casa Minha Vida* (PMCMV) com a intenção de viabilizar o acesso a um milhão de moradias para famílias com renda de até 10 salários mínimos (reduzindo o déficit habitacional). A habitação de interesse social foi colocada na agenda do país. Todavia, é fundamental que esse programa esteja articulado com outras ações previstas no Plano Nacional de Habitação (PlanHab). Reduzir o déficit habitacional, garantir o acesso à casa própria pela população de baixa renda e melhorar a qualidade de vida da população são os objetivos incluídos dentro das atribuições das ações do PAC *Minha Casa, Minha Vida*. A

previsão é de que em quatro anos (2011-14) sejam investidos R\$ 279 bilhões. Este montante será dividido em três frentes:⁴

- R\$ 30,5 bilhões para urbanização de assentamentos precários.
- R\$ 72,5 bilhões para o programa Minha Casa, Minha Vida.
- R\$ 176 bilhões para o financiamento habitacional realizado pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

Pensado como uma política ao mesmo tempo de provisão habitacional, e do ponto de vista econômico como de estímulo a atividade produtiva e anticíclica, o Programa Minha Casa Minha Vida, impôs uma velocidade da efetivação dos investimentos que, se teve um efeito benéfico na manutenção dos patamares de desenvolvimento brasileiro na crise, não teve efetivamente o mesmo efeito sob o ponto de vista de desenvolvimento urbano.

4.1.1. AS FAIXAS DE RENDA:

É de suma importância evidenciar a dimensão do Programa Minha Casa Minha Vida, pois abrange um “vale econômico” em um intervalo de zero até dez salários. Por este instrumentos são concedidos subsídios maiores para as faixas de renda até 3 SM e decrescentes para as outras fixas de renda. A Caixa Econômica Federal tem papel central nesta operação, analisando as propostas de construção, concedendo o crédito para edificação, e finalmente subsidiando a compra. Os beneficiários são indicados pelo cadastro das prefeituras envolvidas.

O programa foi dividido na seguinte forma:

- PMCMV – Interesse Social (0 A 3) SM. As modalidades aplicadas ao MCMV nesta categoria de interesse social são vinculadas aos programas de governo (PNHU) Programa Nacional de Habitação Urbana; (PNHR) Programa Nacional de Habitação Rural que visa financiar a produção e aquisição de moradia em área rural para agricultores e familiares de trabalhadores rurais.
- PMCMV Entidades neste caso fica a cargo de uma entidade sem fins lucrativos seja uma cooperativa ou associação cadastrar e organizar os candidatos à aquisição de uma unidade sendo que a renda deste candidato não pode ultrapassar os 1600,00⁵ reais mensais. Outra forma é o PMCMV para cidades com até 50mil habitantes.

⁴ Fonte: <http://www.brasil.gov.br/pac/o-pac/pac-minha-casa-minha-vida>

⁵ Além da definição da faixa de renda pelo número de salários mínimos, a lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011 estabeleceu valores reais para definição das três faixas, reajustáveis.

4.1.2.OS FUNDOS DE FINANCIAMENTO:

Os fundos para o financiamento destas modalidades partem do governo federal pelas seguintes fontes, Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e o Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) destinado ao MCMV Entidades.

- Subsídio com recursos da União para que a parcela mensal do beneficiário tenha piso de R\$ 50,00 ou teto de 10% da renda, por dez anos.
- Isenção de seguro
- Valor por unidades varia de acordo com a região;
- Demanda cadastrada pelas prefeituras e governos estaduais;
- Papel dos governos estaduais e municipais: contrapartidas financeiras, doação de terrenos, promoção de infraestrutura, incentivos fiscais, agilidade na aprovação dos projetos, emissão de alvarás, certidões, autorizações, e licenças.

A tabela a seguir resume os valores concedidos por faixa de renda e os subsídios correspondentes.

<i>Descontos por faixa de renda para aquisição ou construção de imóvel novo no PMCMV1</i>				
Regiões e municípios	Faixas de renda			
	até R\$ 1.395,00	de R\$ 1.395,01 a R\$ 1860,00	de 1860,01 a 2.325,00	de R\$ 2325,01 a 2.790,00
1 – Municípios das Regiões Metropolitanas dos estados SP, RJ, DF	R\$ 23.000,00	R\$ 16.000,01 a R\$ 22.999,00	R\$ 9.000,00 a R\$ 15.999,01	R\$ 2.000,01 a R\$ 9.000,00
2 – Municípios com população igual ou superior a 100mil habitantes municípios sede de capitais estaduais e municípios integrantes de RM's ou RIDE's	R\$ 17.000,00	R\$ 10.000,00 a R\$ 16.999,00	R\$ 3.000,00 a R\$ 9.999,00	R\$ 2.000,00 a R\$ 3.000,00
3 – Município com população entre 50mil e100 mil hab.	R\$ 13.000,00	R\$ 6.000,00 a R\$ 12.999,00	R\$ 2.000,00 a R\$ 6.000,00	R\$ 2.000,00
4 – Município com população entre 20mil e 50mil hab.	R\$ 8.000,00	R\$ 2.000,00 a R\$ 7.999,00	R\$ 2.000,00	R\$ 1.500,00
5 – Município com população inferior a 20mil hab.	R\$ 7.000,00	R\$ 2.000,00 a R\$ 7.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 1.000

Tabela 1: Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana com base na Normativa do PMCMV até fevereiro de 2011

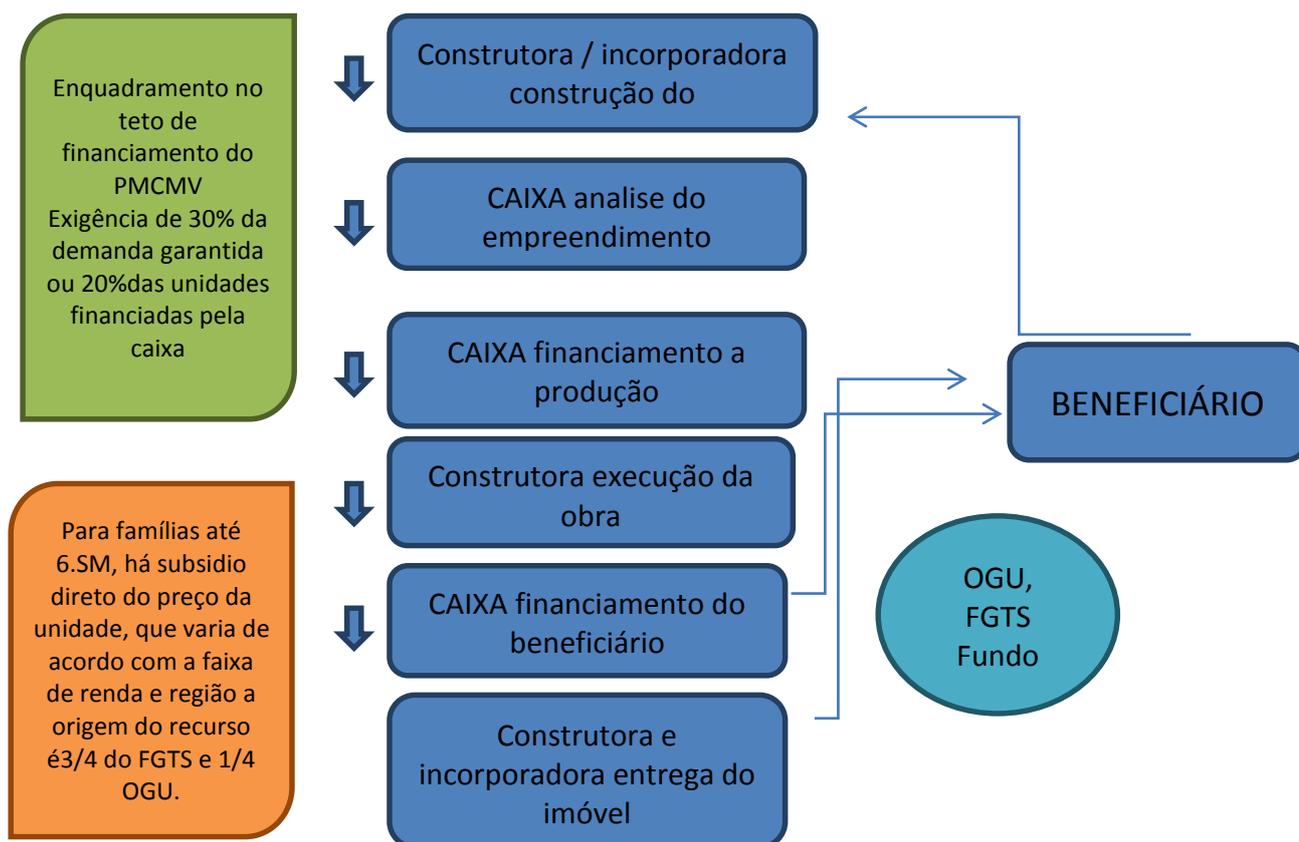
4.1.3. AGENTES ENVOLVIDOS:

MCMV – Segmento econômico tem como principais agentes envolvidos:

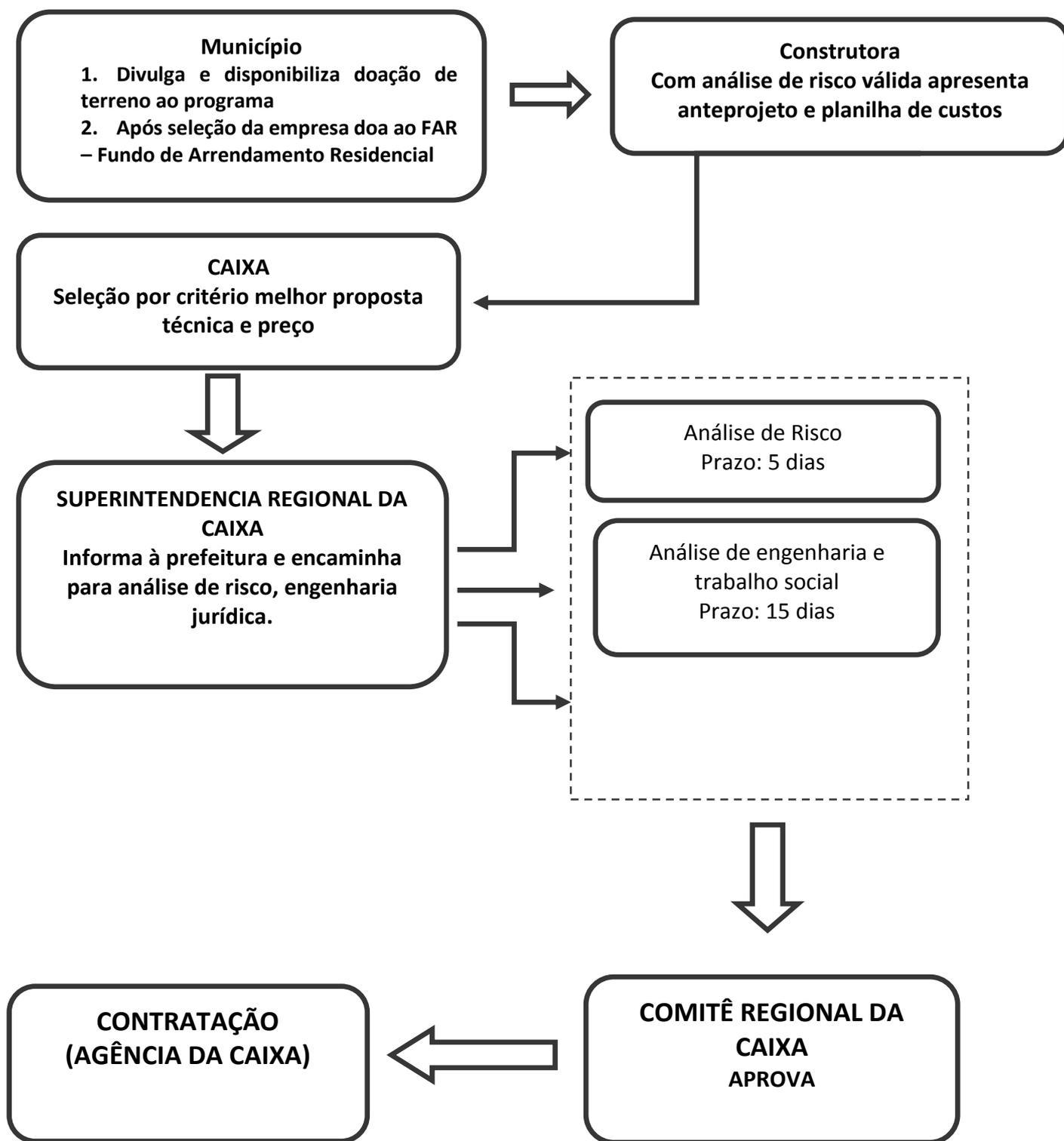
- Agente financeiro gerencia os recursos, oferta do financiamento e distribuição dos subsídios;
- Incorporadoras e construtoras realizam a promoção do empreendimento;
- Beneficiário faz parte da parcela da população que se enquadra nas especificações do programa, podendo receber subsídios e as facilidades para aquisição do imóvel.

4.1.4. INCENTIVOS

Incentivos para o setor da construção civil que tem a possibilidade de financiar integralmente o custo da construção, recebe incentivos fiscais com a redução da alíquota do Regime Especial de Tributação (RET), redução das custas cartoriais e maior facilidade para licenciamento e aprovação, demanda estimulada pelas facilidades e benefícios do Programa. O diagrama abaixo ilustra o fluxo de efetivação de um empreendimento Minha casa Minha Vida.



Esquema 1: Passos para aquisição do imóvel via construtora / incorporadora. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana com base em FERREIRA, 2012.



Esquema 2: Processo de contratação de empresa para construção de unidades do PMCMV quando o Município doa o terreno.
 Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana com base em FERREIRA, 2012.

5. MUNICIPALIZAÇÃO DAS POLÍTICAS HABITACIONAIS

Esta forma de operação do PMCMV reafirma os princípios de atuação do Ministério das Cidades transferindo para os municípios a centralidade das proposições e cabendo ao Governo Federal a definição dos grandes lineamentos políticos e das fontes de financiamento.

É importante frisar que a política de uso do solo que define a localização dos empreendimentos, bem como a gestão em geral do solo urbano são atribuições das prefeituras. Uma avaliação consistente deve levar isto em consideração de forma que sejam delimitadas as responsabilidades de cada nível de governo no produto final desta política.

A questão da Municipalização de Políticas Habitacionais foi o caminho escolhido para as ações governamentais no tocante ao problema habitacional. Três pontos fundamentais servem para equacionar o problema:

- i. A organização do poder público, a participação popular e a assessoria técnica.
- ii. A defesa de políticas alternativas de habitação, que incluem a ocupação de vazios urbanos em áreas centrais como uma alternativa à proposta de implantação de conjuntos habitacionais localizados longe do centro faz parte das discussões dentro dos meios acadêmicos e de linhas de pesquisas nessa área.
- iii. A defesa da municipalização das ações da política habitacional é apontada como alternativa à burocratização do governo federal, resultando em maior proximidade e participação da população envolvida no processo, além de respostas mais rápidas e maior domínio sobre o território, numa escala mais humana das intervenções. A defesa por um plano local e integrado pode ser uma opção para um país tão grande como o Brasil.

É isto que estabelece o Estatuto da Cidade (Lei nº10.257) para instrumentalizar os Municípios no seu papel constitucional de principal executor da política de desenvolvimento urbano, através do seu envolvimento com o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e serviços públicos, ao trabalho e ao lazer.

A opção, que permeia todo o texto do Estatuto da Cidade, de traçar diretrizes, regras básicas, e delegar uma série de atribuições aos Municípios é, inegavelmente, uma opção justa e tecnicamente mais correta. No entanto, com a capacidade de regulação em mãos dos municípios que em muitos casos não tinham estrutura técnica para análise dos projetos, ou não tinham estabelecido uma política fundiária adequada, os resultados em muitos casos tem acentuado o caráter perverso da urbanização estendida atual, com aumento das periferias de má qualidade urbana.

Vários estudos tem apontado a dificuldade por parte dos municípios em estabelecer regras que cumpram com esse papel de regulador de uma política urbana socialmente justa, a falta de uma equipe técnica capacitada e os interesses políticos, muitas vezes deixam de contemplar os danos e custos para o município de empreendimentos implantados fora do núcleo urbano, que demandam a construção de infraestrutura inexistente e uma rede de transporte público que atenda a essa população. Esse custo não é computado, quando um município aprova um projeto nessas condições.

A qualidade do espaço de moradia também costuma não ser mensurada nesses novos conjuntos habitacionais, vários aspectos como diversidade de uso, permeabilidade, acesso a emprego e serviços, não fazem parte dos aspectos avaliados para licenciamento ou aprovação do financiamento.

Neste sentido a atuação e o papel central dos municípios pode garantir tanto a boa execução da política como a execução errada da mesma. Na maior parte dos casos estudados é apontada a inexistência ou fragilidade da legislação municipal como um dos elementos chaves no resultado do programa Minha Casa Minha Vida.

Há poucas exceções como o caso de Santo André. Neste caso a política municipal conseguiu de fato orientar os investimentos, sem prejudicar nem as populações beneficiárias nem a cidade:

“Um contraponto interessante para essas análises que mostram a baixa capacidade de atuação das administrações municipais, é o caso de Santo André. MARGUTTI comparando empreendimentos produzidos por diversos programas, incluindo os do MCMV, destinados ao reassentamento de populações residentes em áreas de risco e assentamentos precários, mostra que , na sua maioria, a nova localização não implicou em perdas de acessibilidade, esse fato se deve ao papel desempenhado pelo governo municipal que direcionou os novos empreendimentos para áreas que garantissem acessibilidade similares aos antigos locais de moradia da população” (CARDOSO, 2013, pg 11)

Numa análise da Municipalização das Políticas Habitacionais, CARDOSO e RIBEIRO apontam para o fato de que descentralização e municipalização das políticas habitacionais tinha sido o processo corrente após meados dos anos 80. Este tornou-se o formato institucional predominante, onde são reservados diferentes papéis aos diferentes níveis de governo, mas sempre preservando a centralidade da aplicação e definição política nos municípios.

A sanção dos Planos Diretores, dos Planos locais de habitação e a criação dos Fundos e Conselhos Municipais de Habitação de interesse social falam de um desenho no qual o Governo Federal entra com os grandes delineamentos políticos, com o desenho do Plano Nacional de Habitação, com a definição dos Programas, recursos e fontes de financiamento e os governos estaduais e sobretudo municipais, além de contrapartidas em cada caso específico, entram com a definição dos locais e com a análise dos impactos destas políticas no desenvolvimento urbano do município.

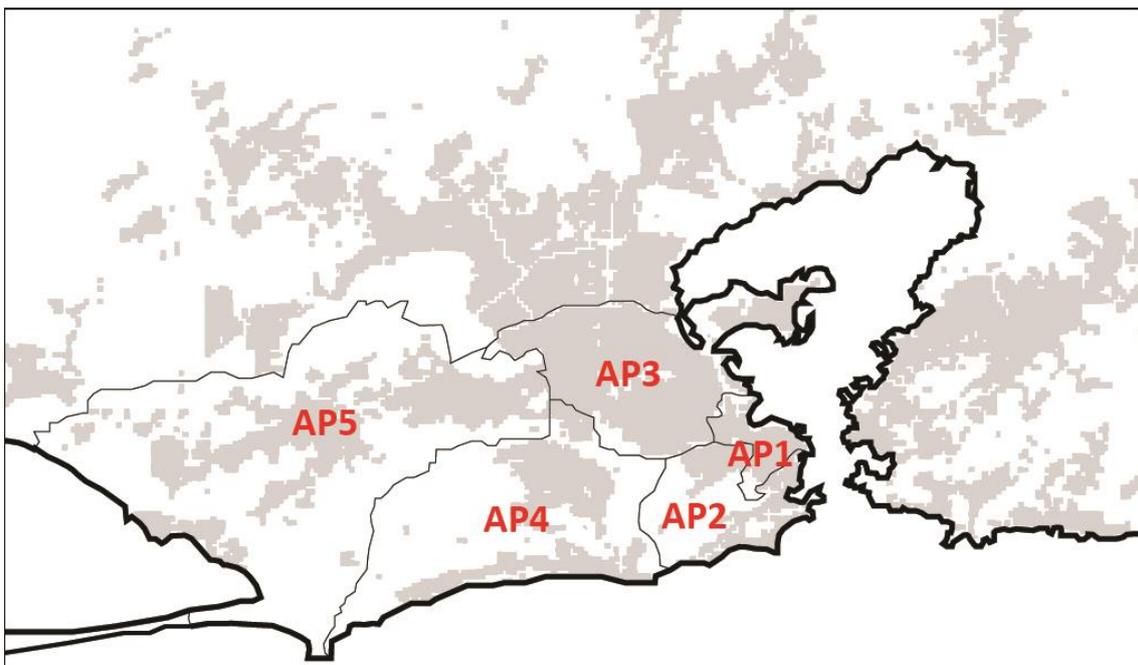
“(…)Governo Federal, este no contexto do SNH, não executa diretamente programas e ações habitacionais, que por sua vez, são executadas por estados e municípios. O Governo Federal, contudo emprega sua autoridade e seu poder de gasto para regular e induzir a criação de capacidades administrativas no plano local” (MAGALHÃES, in ARRETCHE,CEBRAP , 2012)

É importante esta definição porque dela se desprendem várias questões, a saber, primeiramente como observado por (RIBEIRO e CARDOSO, 2000) a capacidade de desenho, estudo e proposição de políticas habitacionais dependem em grande medida da tradição municipal e estadual no campo da habitação social. Municípios com maior capacidade administrativa, em tese estariam em melhores condições de aplicar corretamente as políticas propostas. Neste desenho institucional cabe as prefeituras dispor de:

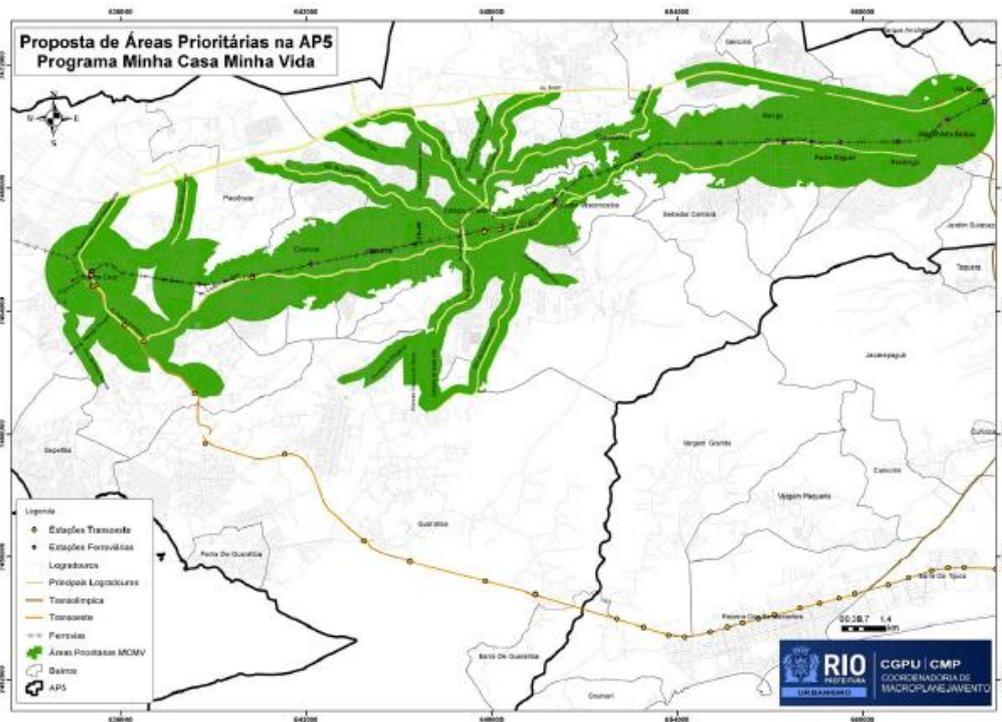
“Órgão responsável pela habitação no Município; cadastro ou levantamento de famílias interessadas em programas habitacionais; consórcio intermunicipal de Habitação; conselho Municipal de habitação ou similar; Fundo Municipal de habitação” (ARRETCHE,2012)

Mas suas atribuições vão muito além destas questões, na medida em que a existência de Plano Diretor e Plano Local de Habitação de Interesse Social deveriam em tese, orientar a política habitacional de forma tal que ela seja também e ao mesmo tempo, uma política de construção de cidade. A determinação da localização da habitação social na cidade, é atribuição da Prefeitura, e sua gestão pode ter um resultado benéfico ou negativo para as próprias finanças municipais. Habitações em locais distantes ou carentes de infra estrutura, não apenas impactam negativamente os futuros moradores, como transferem para as prefeituras o ônus de transformar estes locais ermos em locais urbanos, o que supõe muitas vezes investimentos vultosos em equipamentos e infraestrutura.

Especificamente no caso do Rio de Janeiro a resolução SMU/SMH n 01 de 18 de maio de 2012, tenta delimitar a faixa de território onde seria desejável a construção de novos conjuntos, estabelecendo critérios para a localização dos empreendimentos. (Ver Resolução SMU/SMH 01-2012)

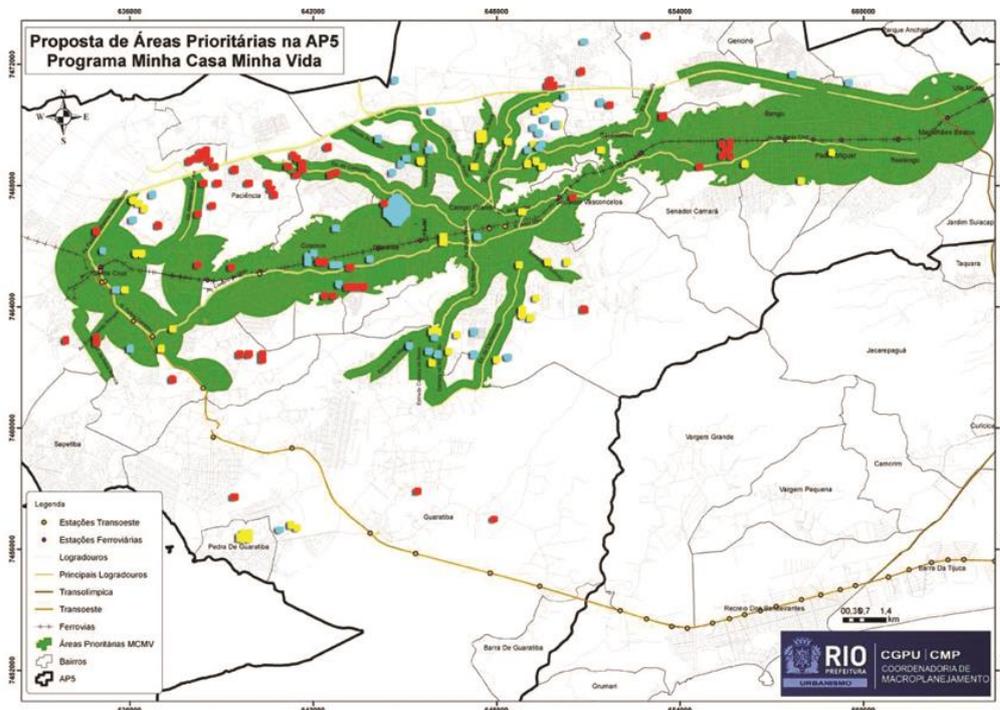


Mapa 1: mapa do Rio de Janeiro com a divisão por Áreas de Planejamento (AP). Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana (2013).



Mapa 2: Anexo da A resolução SMU/SMH n 01 de 18 de maio de 2012. Em verde a área definida para implantação dos empreendimentos do PMCMV

Ao estabelecer uma distância máxima de 1500 metros das estações ferroviárias e do BRT (art1 e 2), e uma profundidade de 300 metros desde a Avenida Brasil, conforma uma mancha de ocupação desejada. O mapa a seguir mostra a localização dos conjuntos na Zona Oeste -AP5 e permite reparar que muitos dos licenciados antes desta norma estão claramente fora da mancha desejada de ocupação.



Mapa 3: Localização dos empreendimentos já licenciados na AP5. Fonte Laboratório Habitação + Forma Urbana. Os pontos em vermelho representam os conjuntos para a faixa 0-3SM, os pontos azuis representam a faixa de 3-6 SM e os pontos amarelos representam a faixa de 6-10 SM.

Embora tardia, esta iniciativa é louvável porque pelo menos tentará orientar a localização de 2012 em diante.

Outro material importante dirigido as construtoras é o manual de *“Recomendações, orientações e caderno de encargos para habitação sustentável”* da SMH de maio de 2009 que coloca orientações sobre localização, conforto ambiental e especificação das construções.

Por sua vez, a Caixa Econômica Federal, para enquadramento das propostas utiliza a Folha de Informações do terreno (FIT), que em tese levanta densidade do conjunto em relação a sua vizinhança, a distância ao polo de influência e ao mercado de trabalho mais próximo, bem como a distância ao transporte coletivo disponível no entorno. Tem também um levantamento das condições de infra estrutura do local (água, esgoto, iluminação e etc.) e de equipamentos comunitários (escolas, creche, saúde pública, comércio e etc.). Ou seja, em tese, os fatores que emprestam uma qualidade maior a habitação foram considerados.

Na etapa seguinte da pesquisa, será necessário confrontar as fichas FIT de cada caso estudado para verificar até que ponto estão atendidas estas questões pelos empreendimentos.

Constatamos que há orientações consistentes por parte da Prefeitura da Cidade, bem como por parte da Caixa Econômica Federal. Caberá nesta segunda etapa da pesquisa avaliar até que ponto estas normas de fato orientam a construção e conseguem determinar a qualidade final dos empreendimentos. A julgar pelos produtos oferecidos podemos afirmar que estas normas não estão tendo a efetividade desejada.

Resumidamente, podemos descrever os papéis exercidos pelos principais atores da implantação do PMCMV da seguinte forma: cabe as Prefeituras definir as leis de uso e ocupação do solo, as normas edilícias para habitação, e escolher os beneficiários. As construtoras e empreendedoras escolhem os terrenos, montam a operação e apresentam estas questões a caixa econômica. A Caixa Econômica Federal, faz a análise de viabilidade do empreendimento, se atende a legislação vigente, e após o enquadramento financia a construção e posteriormente concede créditos aos compradores.

Para as construtoras e uma operação de baixo risco na medida em que o produto é integralmente vendido a Caixa Econômica Federal e repassado posteriormente aos mutuários.

A repetição quase integralmente da implantação das edificações e dos padrões construtivos permite reduzir ao máximo as variações de custos que são controlados por sistemas informatizados de controle e orçamentação dos empreendimentos, permitindo uma constante no custo do produto oferecido. Este controle rigoroso de projetos, processo construtivos, materiais e custos transforma a habitação numa mercadoria com preço quase certo e repetitivo, na medida em que são evitadas variações tanto de projeto como de método construtivo. Certamente a definição deste produto está na base da entrada destas construtoras no mercado de capitais na medida em que oferecem um produto padronizado, com custos definidos e sem riscos na comercialização.

Ou seja o Estado viabiliza a produção habitacional, na medida em que concede o crédito para a edificação e posteriormente compra o produto e a divisão de responsabilidades entre governo

federal, municipal e construtoras embora necessária para uma operação deste porte tem se revelado incapaz de controlar a qualidade dos produtos oferecidos.

A seguir mostraremos um panorama da produção habitacional do programa Minha Casa Minha Vida no Rio de Janeiro, onde verificamos as afirmações anteriores, face a pouquíssima variação de produtos e locais de construção.

III. PMCMV NO RIO DE JANEIRO

6. PANORAMA DO PMCMV NO RIO DE JANEIRO 2009 A 2012

Nossa base de dados inicial para traçar este Panorama dos empreendimentos do PMCMV no Rio de Janeiro surgiu a partir da lista encaminhada pela Prefeitura do Rio de Janeiro, constando empreendimentos que solicitaram licença entre os anos de 2009 a 2012⁶. No referido período, foram licenciados 355 empreendimentos com o selo do PMCMV. Este universo nos permite uma série de análises úteis à compreensão do impacto do Programa na realidade do município.

Trataremos do conjunto dos empreendimentos licenciados sob alguns aspectos essencialmente relacionados com a cidade, como por exemplo as faixas de renda atendidas e a localização dos empreendimentos considerando sua relação com o entorno imediato e a cidade como um todo.

6.1. AS FAIXAS DE ATENDIMENTOS:

Os 355 empreendimentos licenciados estão distribuídos por faixa de renda de acordo com a tabela abaixo:

Faixa de Renda	Número de empreendimentos licenciados	Distribuição percentual
0 – 3	92	26%
3 – 6	149	42%
6 - 10	114	32%
Total	355	100%

Tabela 2: Empreendimentos licenciados por faixa de renda. Fonte Laboratório Habitação + Forma Urbana com base nos dados da Prefeitura do Rio de Janeiro (SMU 2013)

Os números acima evidenciam a concentração dos empreendimentos na faixa de 3 a 6 salários mínimos, seguida pela faixa de 6 a 10 e por último, como menor número de empreendimentos licenciados na faixa de 0 a 3 salários mínimos.

Assim sendo, poderíamos dizer que a faixa de 0 a 3 salários mínimos, que é o foco principal do PMCV, foi a menos atendida no Rio de Janeiro. No entanto isso não se confirma quando analisamos o número de unidades construídas para cada faixa.

Faixa de Renda	Número de unidades licenciados	Distribuição percentual
0 - 3	26.717	41%
3 - 6	14.467	22%
6 - 10	24.726	38%
Total	65.910	100%

⁶ Fonte: <http://www.rio.rj.gov.br/web/smu/exibeconteudo?article-id=137043>. Acessado em 18/05/2013

Tabela 3: Número de unidades residenciais licenciadas por faixa de renda. Fonte Laboratório Habitação + Forma Urbana com base nos dados da Prefeitura do Rio de Janeiro (SMH 2013)

Esta tabela comprova que, tendo como referência o número de unidades habitacionais, a faixa de 0 a 3 salários mínimos foi a mais atendida. Conseqüentemente, os empreendimentos para esta faixa são predominantemente compostos de muitas unidades, o que explica a diferença entre a tabela 01 que mostra o número de licenciamentos, e a tabela 02 que mostra o número de unidades. Os empreendimentos nas faixas de 3 a 6 SM e 6 a 10 SM, em média são menores e muitos deles distribuídos em vários locais da trama urbana, isto explica o maior número de licenciamentos nestas faixas embora o total de unidades seja menor do que na faixa de 0 a 3 SM.

Há alguns empreendimentos enquadrados na faixa de 0 a 3 com número de unidades reduzido, em torno de 30 ou 80, mas nesses casos a implantação é liderada por órgãos governamentais, seja da Prefeitura ou Estado. Entre os empreendimentos liderados pela iniciativa privada, que são protagonistas na implantação do PMCMV, o menor empreendimento para a faixa de 0 a 3 SM contem 180 unidades e a grande maioria se concentra entre 300 e 500 unidades quando consideramos os empreendimentos implantados lado a lado atingem até 2.200 unidades.

Já para a faixa de 3 a 6 SM o número de empreendimentos com até 100 unidades é superior ao número de empreendimentos com mais de 100 unidades. Na faixa de 6 a 10 a distribuição do número de unidades por empreendimento é variada, não havendo concentração aguda em determinado número de unidades. Ao analisar o número de empreendimentos licenciados e o mapa dos terrenos para implantação do PMCMV no Rio de Janeiro podemos destacar a perspectiva de grandes empreendimentos especialmente para a faixa de 0 a 3 salários mínimos.

Na produção atual do PMCMV no Rio de Janeiro, constatamos que na faixa de 0 a 3 SM predominam os grandes conjuntos de empreendimentos implantados lado a lado criando zonas de moradia na cidade com mais de mil habitações. Na faixa de 3 a 6 SM também há conjuntos lado a lado, mas há outros produtos. Na faixa de 6 a 10 SM, os terrenos são geralmente menores e inseridos na trama urbana.

6.2. A EVOLUÇÃO DO PROGRAMA

Para compreensão da realidade do PMCMV na cidade do Rio de Janeiro e percepção dos seus rumos analisaremos o histórico de licenciamento desde 2009. Convém observar, portanto, os números de unidades licenciadas por ano:

FAIXA RENDA	2009	2010	2011	2012	TOTAL
0 – 3	9.942	10.992	4.243	1.540	26.717
3 – 6	2.311	9.789	2.134	233	14.467
6 – 10	7.743	7.830	6.094	3.059	24.726
TOTAL	19.996	28.611	12.471	4.832	65.910

Tabela 4: Número de unidades habitacionais licenciadas por ano e por faixa de atendimento Fonte Laboratório Habitação + Forma Urbana com base nos dados da Prefeitura Rio de Janeiro (SMU 2013)

Os dados acima se traduzem no seguinte gráfico:

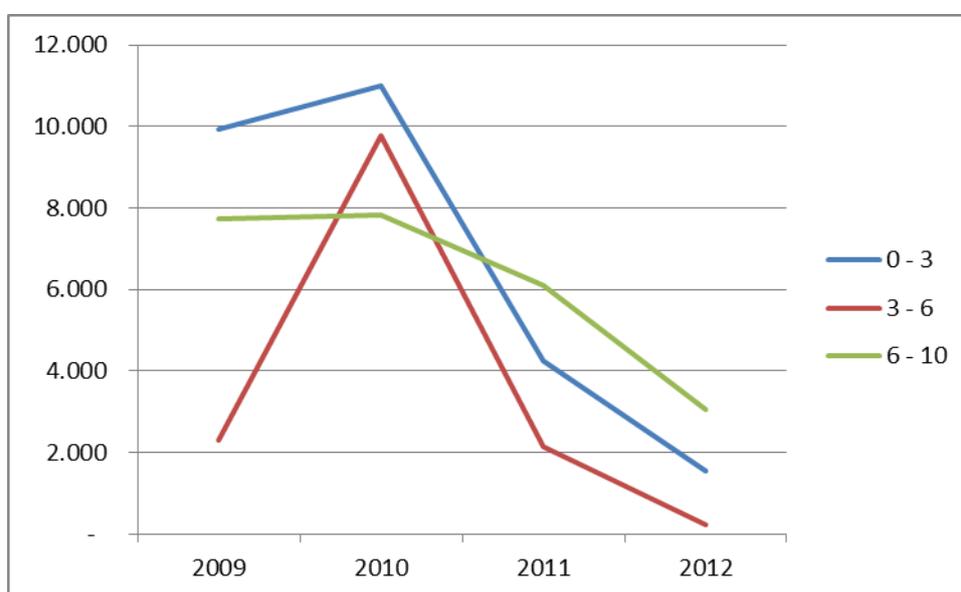


Gráfico 1: Número de unidades habitacionais licenciadas por ano e por faixa de atendimento. Fonte Laboratório Habitação + Forma Urbana com base nos dados da Prefeitura do Rio de Janeiro (SMU 2013)

Tanto sob o ponto de vista do número de empreendimentos quanto do número de unidades licenciadas, o ano de 2010 concentra mais de 40% dos licenciamentos durante estes quatro anos de vigência do Programa.

Como elementos fundamentais para verificar a qualidade da moradia promovida pelo programa e o impacto do programa na construção da cidade, destacamos alguns aspectos: o primeiro é o grande número de unidades habitacionais licenciadas em 2010 principalmente para atender a faixa de 0 a 3 SM, que é o foco principal do programa; o segundo é o privilégio da faixa de 6 a 10 SM em relação as demais faixas no ano de 2012, evidenciando um desvio do foco do programa neste ano.

Outra abordagem importante para avaliar a dimensão do impacto do PMCMV na cidade do Rio de Janeiro é comparar a produção financiada pelo Programa com o volume total de produção habitacional do Município.

Licenças emitidas pela SMU para Unidades Residenciais entre 2009 e 2012:

Total de unidades	104.135
Unidades do PMCMV	61.078
Participação do PMCMV no total da cidade	59%

Tabela 5: Número de unidades habitacionais licenciadas por ano e por faixa de atendimento Fonte Laboratório Habitação + Forma Urbana com base nos dados da Prefeitura Rio de Janeiro (SMU 2013)

Esta participação evidencia a importância do programa na construção da cidade do Rio de Janeiro neste período. Com esta contribuição frente ao todo, é evidente que qualidades e deficiências verificadas no programa terão rebatimento direto na cidade como um todo, se estendendo para além dos beneficiários do Programa e do entorno imediato dos empreendimentos.

Essa participação, que teve seu ápice em 2010 foi bastante alterada em 2012 com a abrupta redução do volume de unidades licenciadas vinculadas ao PMCMV, de acordo com o gráfico a seguir:

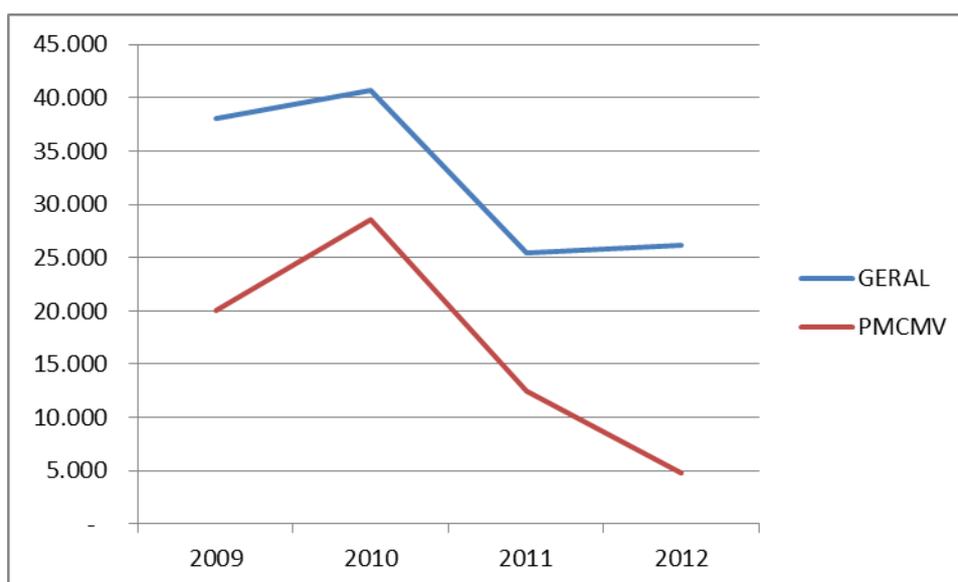
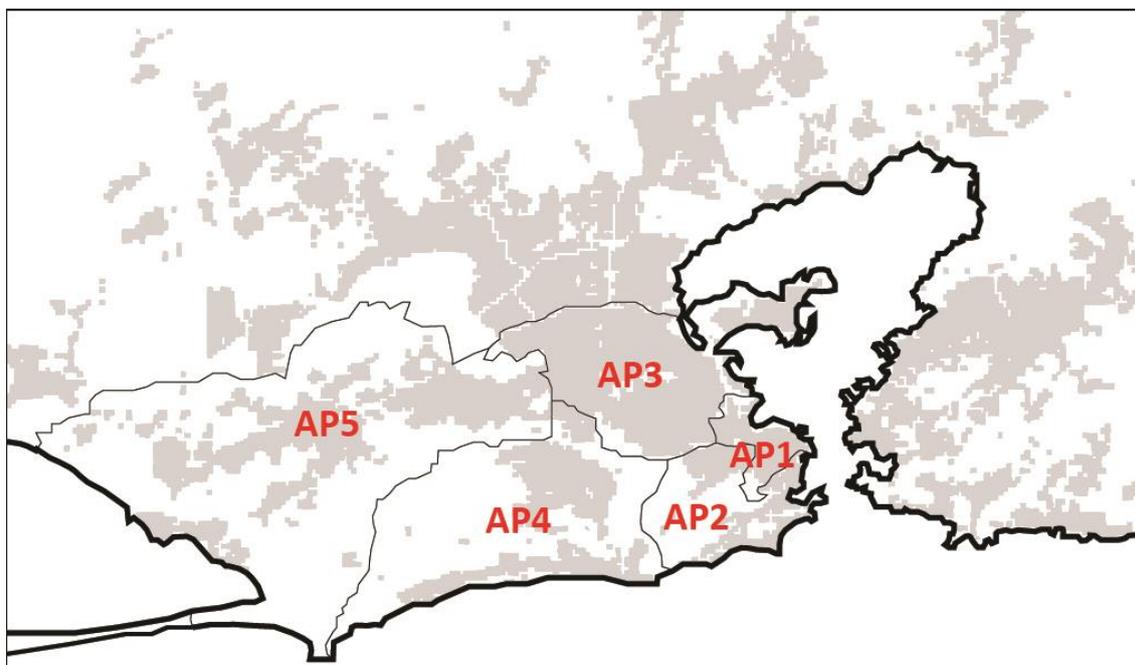


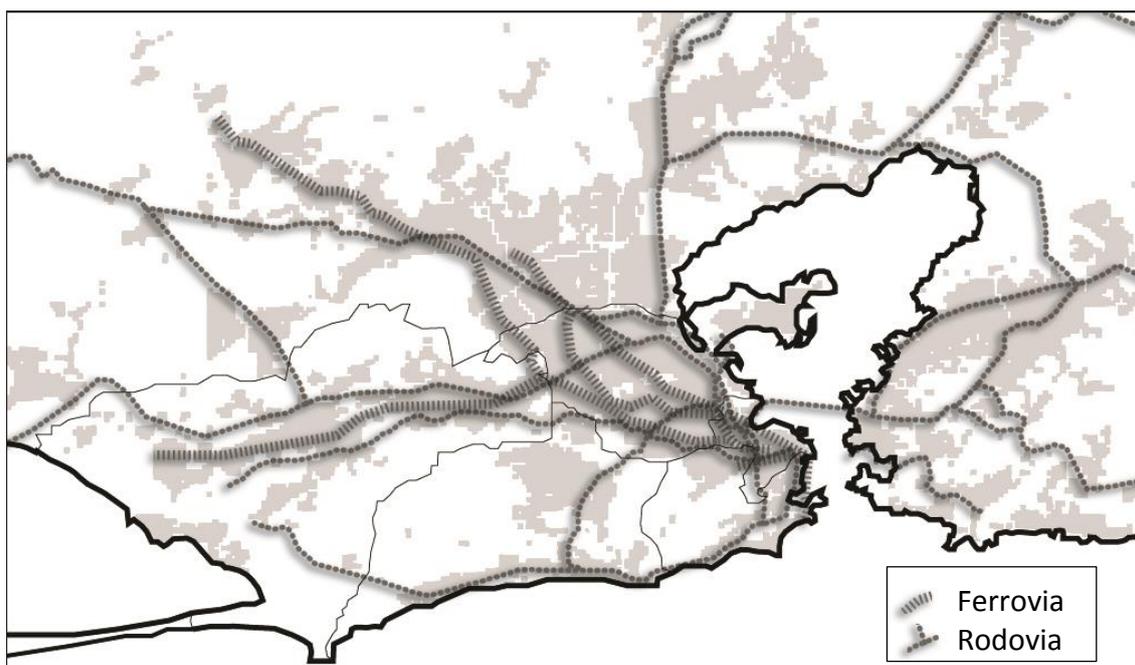
Gráfico 2: Total de unidades habitacionais licenciadas no Rio de Janeiro. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana com base nos dados da Prefeitura do Rio de Janeiro (SMU 2013)

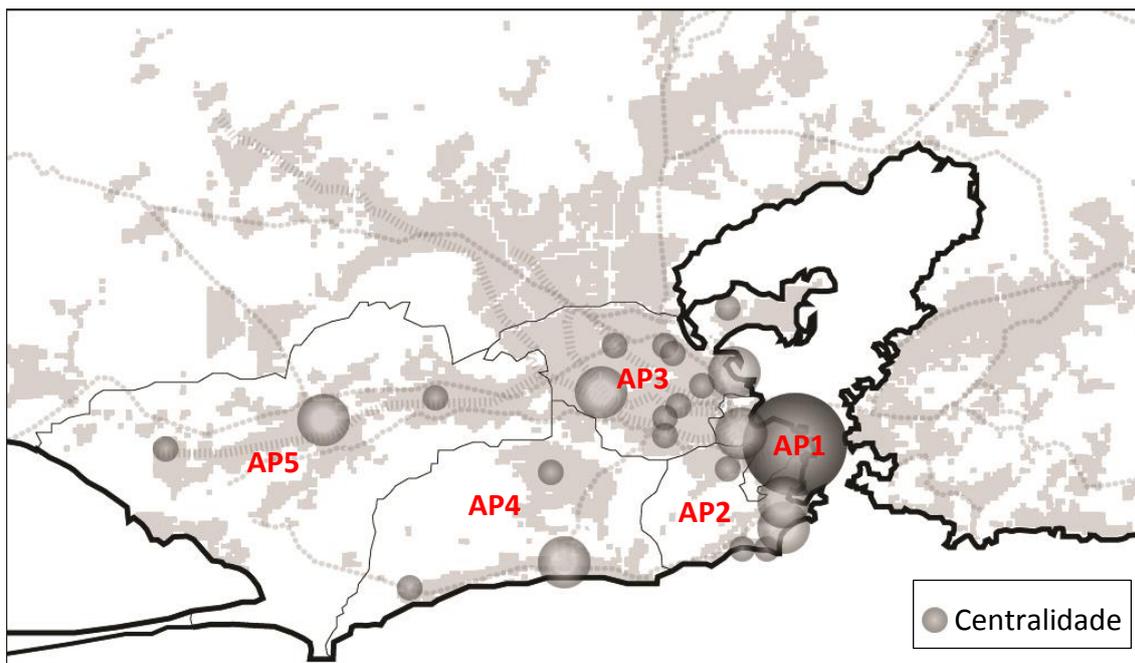
6.3. A LOCALIZAÇÃO NA CIDADE

Outro elemento crucial a ser considerado na análise do PMCMV é a localização dos empreendimentos na cidade. Além das condições exigidas pelo regulamento da CEF para aprovação do empreendimento, como rede de água, luz e possibilidade de transporte, levaremos em consideração os índices de desenvolvimento das regiões em nas quais os empreendimentos estão inseridos. Para lançar mão de divisões já adotadas pela prefeitura do Rio de Janeiro trabalharemos com as delimitações de Bairros e Áreas de Planejamento (AP).



Mapa 4: mapa do Rio de Janeiro com a divisão por Áreas de Planejamento (AP). Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana (2013).





Mapa 5: Localização das centralidades e Áreas de Planejamento do Rio de Janeiro. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana com base nos dados da Prefeitura do Rio de Janeiro (SMU 2013)

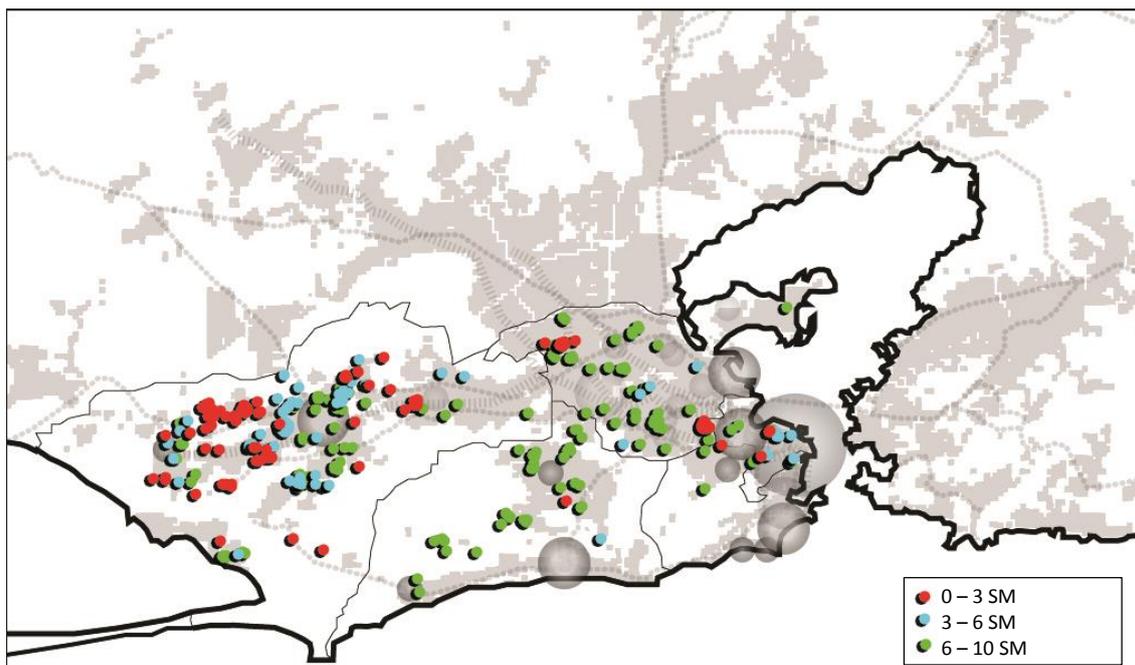
No mapa da região metropolitana do Rio de Janeiro. A mancha em cinza representa a área ocupada por ruas, prédios e casas de forma contínua. Em destaque os limites do município do Rio de Janeiro e das Áreas de Planejamento. As circunferências representam centralidades da cidade definidas no Projeto De Lei Complementar Nº 33/2013, que propõe a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano (LUOS). Os três diferentes tamanhos de circunferência dizem respeito aos três primeiros níveis hierárquicos de centralidades definidos pela LUOS. São eles: 1º) o Centro de Alcance Metropolitano; 2º) os Centros de Alcance Municipal e Intermunicipal e; 3º) os Centros de Alcance Regional.

A malha urbana e a disposição das centralidades refletem o processo histórico de ocupação da Cidade do Rio de Janeiro que teve início na entrada da Baía de Guanabara, Área de Planejamento 1 (AP1), e se expandiu para as APs 2 e 3, além das regiões fora dos limites municipais como Niterói e Baixada Fluminense.

As Áreas de Planejamento 4 e 5 tiveram ocupação posterior. No caso da AP5, o ramal ferroviário deu origem à sua ocupação em torno das centralidades de Santa Cruz e Campo Grande, e no caso da AP4 a ocupação ocorreu inicialmente na sua parte ao Norte, na Baixada de Jacarepaguá. Somente com a construção do Elevado do Joá, em 1971, a ocupação se concentrou na orla marítima da Barra da Tijuca.

Com as duas maiores extensões entre as áreas de planejamento do Rio de Janeiro, as APs 4 e 5 são as duas regiões com maior número de terrenos jamais construídos e em boas condições para construção: áreas planas, não muito alagadiças, de grandes dimensões e baratas por serem precárias em relação à infraestrutura urbana.

Para visualização da disposição dos empreendimentos do PMCMV na cidade consideramos dois mapas. Um apresenta a localização exata dos condomínios sem estabelecer, no entanto, diferenciação quanto ao número de unidades compreendidas em cada conjunto. Em outro mapa, estão apresentadas as quantidades de unidades por Área de Planejamento através de gráficos em pizza com tamanho proporcional ao número de unidades.



Mapa 6: Localização dos empreendimentos do PMCMV no Rio de Janeiro. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana com base nos dados da Prefeitura do Rio de Janeiro (SMU 2013)

Analisando as informações apresentadas neste mapa, podemos observar a pouca relevância da AP2 e da AP1 NA localização dos empreendimentos e o predomínio das licenças nas APs 3, 4 e 5. Sendo notório o destaque de conjuntos para a faixa de 6 a 10 Salários Mínimos (pontos em verde) nas APs 3 e 4 e uma mescla entre as três faixas de atendimento na AP5. A localização majoritária dos empreendimentos da faixa de 0 a 3 SM na AP5 também merece ser destacada.

	AP1	AP2	AP3	AP4	AP5
0 - 3	4	-	16	21	51
3 - 6	32	0	4	0	113
6 - 10	4	1	37	30	42
Totais	40	1	57	51	206

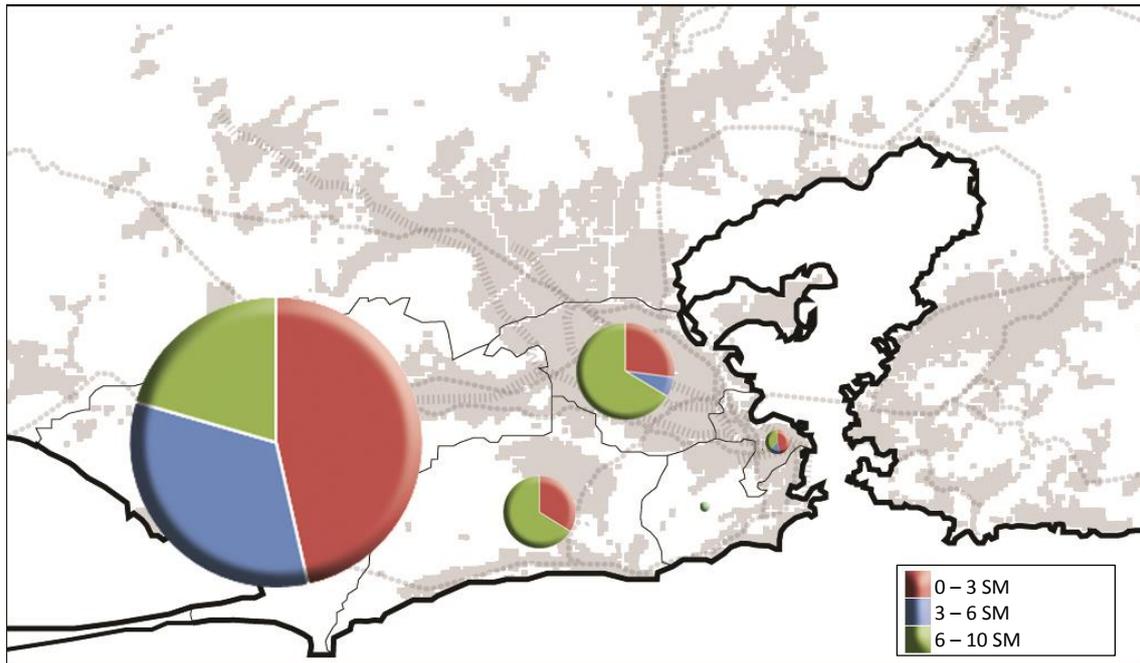
Tabela 6: Número de empreendimentos licenciados por Área de Planejamento. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana com base nos dados da Prefeitura do Rio de Janeiro (SMU 2013)

Estas considerações acerca da distribuição dos conjuntos pela cidade podem ser reforçadas e completadas com análise similar levando em consideração o número de domicílios licenciados, ao invés do número de conjuntos, como apresentado na tabela a seguir:

	AP1	AP2	AP3	AP4	AP5
0 - 3	1.092	-	3.740	3.291	18.594
3 - 6	352	-	908	-	13.207
6 - 10	902	48	9.149	6.428	8.199
Totais	2.346	48	13.797	9.719	40.000

Tabela 7: Unidades habitacionais licenciadas por Áreas de Planejamento. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana com base nos dados da Prefeitura do Rio de Janeiro (SMU 2013)

Podemos visualizar quantitativo de unidades licenciadas por Área de Planejamento no seguinte mapa:



Mapa 7: Número de unidades licenciadas por Área de Planejamento. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana com base nos dados da Prefeitura do Rio de Janeiro (SMU 2013)

Esse privilégio dado à AP5 na implantação das unidades habitacionais do PMCMV é diferente da realidade de produção das unidades de mercado, que se concentra na AP4. A seguir, uma comparação entre regiões privilegiadas pelo PMCMV e pela iniciativa privada:

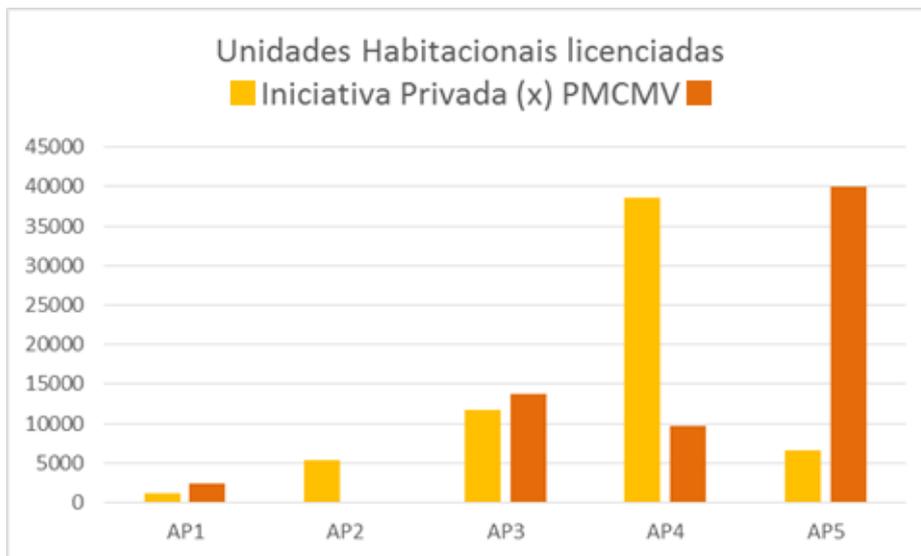


Gráfico 3: Número de unidades residenciais licenciadas por AP, comparando Iniciativa Privada e PMCMV (2009-2012). Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana com base nos dados da Prefeitura do Rio de Janeiro (SMU 2013)

O panorama apresentado no Gráfico 3 permite concluir que o PMCMV e a Iniciativa Privada estão lançando unidades em volume semelhante na AP3 e, com menos expressão, na AP1 mas, caminham em direções opostas quanto observamos as APs 2, 4 e 5.

Na AP 2 não existem lançamentos do PMCMV, na AP4 o volume de lançamentos do mercado supera largamente os do PMCMV, e na AP3 estes se equilibram, na medida em que os produtos são destinados a faixas de renda diferenciadas, esta distribuição reafirma a cidade homoganeamente rica e homoganeamente pobre que está sendo construída pelo capital imobiliário.

Não há nesta distribuição (tirando AP3) de lançamentos e de habitações na cidade nenhum sinal de procura por uma diversidade social que misturasse estes tipos diferentes de lançamentos no território urbano, pelo contrário o que vemos é uma reafirmação das tendências de mercado.

A procura de uma diversidade social na localização na cidade resgata a necessária inter-relação entre camadas medias e altas e camadas de baixa renda na sociedade, esta mistura potencializa as oportunidades de elevação social para as camadas de baixa renda, na medida em que camadas altas e medias demandam serviços e ao mesmo tempo historicamente foram melhor atendidas pelas políticas públicas de mobilidade e equipamentos coletivos.

Moradores de favelas da área central e da zona sul da cidade atestam o que afirmamos, sua inserção na cidade é muito mais fácil do que os localizados em outros locais da cidade.

O significativo número de unidades licenciadas na AP5 chamou atenção de acadêmicos e técnicos da Prefeitura, motivando posicionamentos críticos quanto às consequências negativas, sociais e urbanísticas, desta ocupação.

Como já apresentado em capítulo anterior deste mesmo relatório, em 2012 foi publicada uma resolução municipal restringindo a área da AP5 passível de ser aproveitada pelo PMCMV, com o objetivo de evitar novos conjuntos em descontinuidade à infraestrutura urbana existente.

Após o número bastante elevando de licenças concedidas em 2010, o número de licenças vinculadas ao PMCMV sofreu redução substancial, incidindo principalmente na AP5.

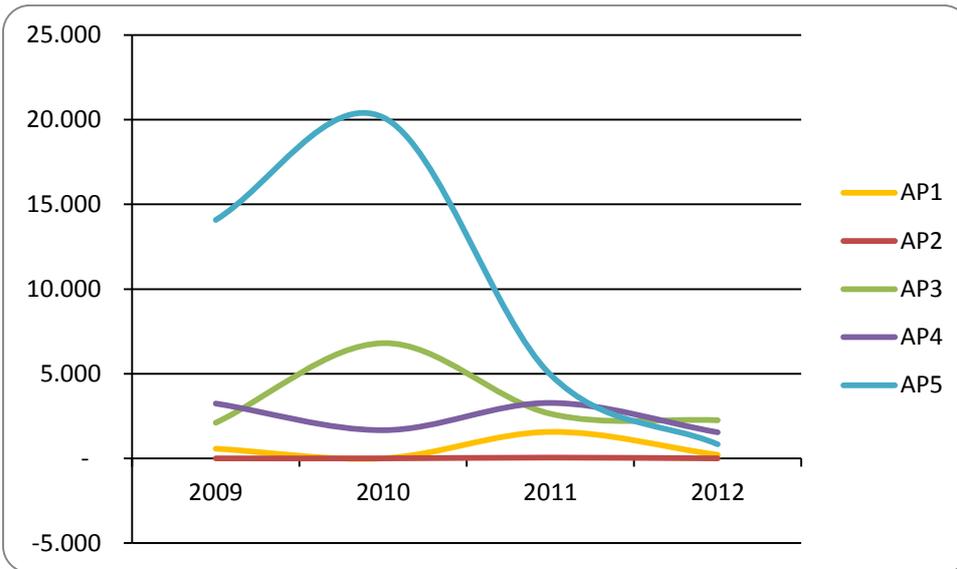
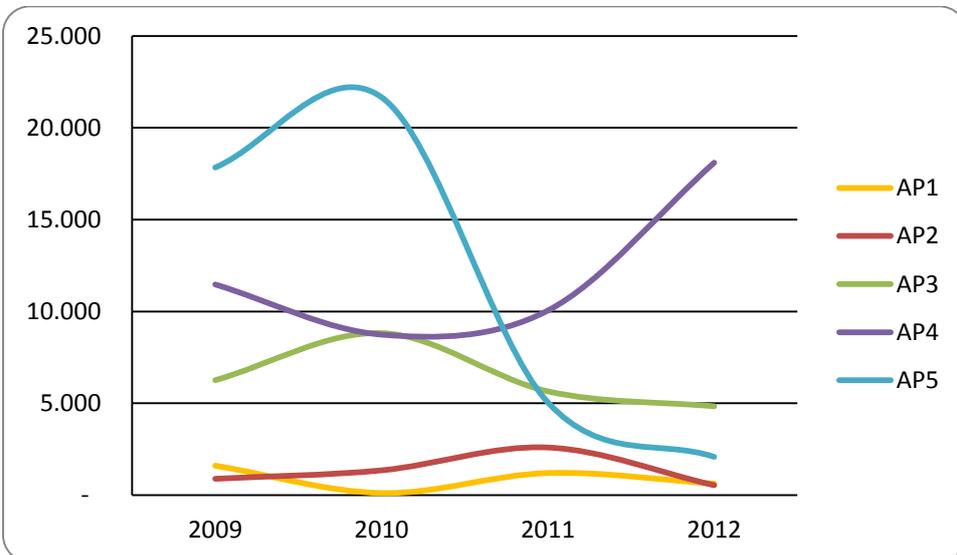


Gráfico 4: Unidades Habitacionais do PMCMV licenciadas no Rio de Janeiro por Área de Planejamento. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana com base nos dados da Prefeitura do Rio de Janeiro (SMU 2013)

Se considerarmos o licenciamento de unidades residenciais no Rio de Janeiro como um todo, incluindo também unidades lideradas pela iniciativa privada, a queda do volume de licenças vinculadas ao PMCMV se coaduna com a substituição do papel de região líder em número de unidades licenciadas da AP5, favorita do PMCMV, para a AP4, preferida pelo mercado.



Com estas análises concluímos que a região da cidade mais impactada pelo PMCMV é a AP5, e que esse impacto na própria região é potencializado pelo baixo número de qualquer outra unidade habitacional licenciada, além das unidades do Programa. Ou seja, a grande transformação sofrida na AP5 nos últimos quatro anos sob o ponto de vista do aumento do número de unidades habitacionais se deveu predominantemente ao PMCMV.

Retomando a comparação entre Áreas de Planejamento, somando-se os licenciamentos de 2009 a 2012, chamamos atenção ao total de unidades licenciadas das APs 1, 2, 3 e 4 que totalizam aproximadamente 26 mil enquanto somente a AP 5 teve 40 mil unidades licenciadas.

Já na análise por bairro vemos que os bairros de Campo Grande e Santa Cruz, ambos localizados na AP5, concentram a maior parte dos investimentos do Programa tendo sido licenciadas para estes bairros respectivamente 17.960 e 12.468 unidades habitacionais. No entanto, quando verificamos as faixas de renda atendidas com foco na faixa 1, ou seja, de 0 a 3 SM, o bairro de Santa Cruz é disparado o que mais tem unidades do PMCMV com 11.180. Já Campo Grande, em relação à faixa de 0 a 3 SM teve somente 2.233 unidades, se assemelhando em ordem de grandeza aos bairros como Rocha, que abriga o conjunto Bairro Carioca com 2.240 e Cosmos, com 1.929 unidades para atendimento do perfil de 0 a 3 SM.

Estes três bairros: Campo Grande, Cosmos e Santa Cruz, todos da AP5, concentram na faixa de 0 a 3 SM 57% do total de unidades desta faixa licenciadas entre 2009-2012.

De acordo com a pesquisa censitária de 2010, o ranking de bairros do Rio de Janeiro por IDH⁷ posiciona o bairro de Santa Cruz na 119ª posição e Campo Grande ocupa a 82ª. São bairros preteridos em relação ao conjunto da cidade se considerarmos que o ranking compreende do 1º ao 126º colocado.

Sob ponto de vista da renda das famílias os dois bairros, Santa Cruz e Campo Grande, ocupam as posições 140ª e 90ª respectivamente em um total de 160 posições na cidade. Nestes bairros, o Rendimento Nominal Médio Domiciliar⁸, excluindo as famílias sem rendimento, é de R\$ 2.401,00 em Campo Grande e R\$ 1.579,00 em Santa Cruz, compatíveis com a faixa de 0 a 3 SM do programa. Ou seja, ao mesmo tempo em que a faixa de renda das famílias residentes nestes bairros é aproximada à das famílias que chegam para ocupar as unidades do PMCMV, a forma predominante destes empreendimentos destoa frontalmente do entorno urbano imediato, geralmente constituídos por casas térreas ou mesmo terrenos livres, sem ocupação.

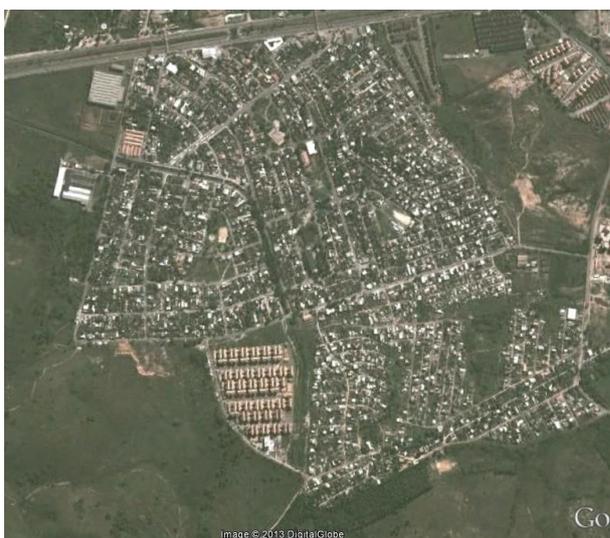


Figura 1: dois exemplos de conjuntos do PMCMV na AP5. Fonte: GoogleEarth agosto de 2013.

⁷ O Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) concilia Renda, Longevidade e Educação.

⁸ Dados do censo IBGE 2010 obtidos na página:

<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1508862>, acessada em 15 de abril de 2013.

Nas duas imagens apresentadas são da AP5 e não é preciso destacar graficamente aonde estão os conjuntos do PMCMV. Eles representam uma ruptura urbanística evidente, seja em áreas desocupadas, seja em extensão às regiões ocupadas.

Do ponto de vista do cidadão, a impressão que se tem é que há conjuntos “no meio do nada”.



Figura 2: Vista da lateral do condomínio Évora, em Santa Cruz. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana.

Além das questões mensuradas pelo IDH (saúde, educação e renda) outros elementos fundamentais ao desenvolvimento humano nas cidades e à boa qualidade de vida são precários nos dois bairros que mais receberam habitações do Programa MCMV.

Uma comparação dos equipamentos de cultura e lazer disponíveis nestes bairros e em Botafogo como contraponto evidencia a fragilidade das regiões que vêm sendo privilegiada para implantação dos empreendimentos do PMCMV. Estão incluídas nesta tabela também duas regiões administrativas da AP3 que, apesar de serem regiões com ocupação urbana consolidada se assemelham às regiões da AP5 quanto à carência em equipamentos culturais.

Dados de Equipamentos Culturais									
Região Administrativa	Total	Museus	Bibliotecas Populares e Especializadas	Escolas e Sociedades Musicais	Espaços e Centros Culturais	Galerias de Arte	Teatros e Salas de Espetáculo	Cinemas	Bens Tombados
Total da Cidade	1531	89	72	33	76	105	133	148	875
IV Botafogo	380	17	15	6	10	13	22	22	275
X Ramos	11	2	3	-	1	-	-	-	5
XIII Méier	23	4	2	-	1	-	4	-	12
XVIII Campo Grande	22	-	1	-	2	-	3	6	10
XIX Santa Cruz	17	-	3	-	1	-	-	-	13

Tabela 8: Equipamentos culturais por bairro. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana com base em informações do Armazém de Dado Tabela 459 - Equipamentos Culturais. Município do Rio de Janeiro - 2008

6.4. A TIPOLOGIA DOS CONJUNTOS

É frequente a reunião de vários conjuntos em terrenos contíguos, de forma tal que a exigência legal de máximo de 300 e 500 unidades na maior parte dos casos não se verifica no todo. O padrão dominante na faixa de 0 A 3 SM é de reunião de condomínios configurando conjuntos maiores de 1.500 unidades. O pedido de licença para construção destes empreendimentos que chamaremos de “agrupados” são inclusive feitos em procedimento único. Pelos documentos e números dos pedidos de licença, não há indícios de que esta aprovação conjunta é feita sem consciência do todo ou é reprimida pela municipalidade.

Estes agrupamentos de condomínios se veem muitas vezes desobrigados de fornecer os equipamentos urbanos necessários para a totalidade de moradores deste local.

Todos estes projetos tem quase a mesma tipologia, uma rua central muito larga e desprovida de proteção vegetal, onde se localizam os estacionamentos, e blocos de duas unidades por escada, em quatro a cinco pavimentos de altura, afastados da divisa do lote -na lateral- em três metros. Geralmente estas empenas laterais são cegas, sem nenhuma janela ou porta que permita usufruir este espaço lateral pelas unidades.



Figura 3: Vista da rua central no Condomínio Coímbra, em Paciência. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana

Os apartamentos térreos encontram-se no nível da entrada e portanto o interior dos mesmos é visível na medida em que as janelas estão a nível do pedestre. Não há privacidade nestes cômodos nem portas que permitam uma apropriação semiprivada ou privada destes espaços para estabelecer uma distância entre a unidade e a circulação da rua.



Figura 4: Relação direta da janela da casa com a calçada, no conjunto Bairro Carioca, no Rocha. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana



Figura 5: Afastamento de 3 metros entre o bloco e a lateral do lote sem adequação à qualquer atividade, no conjunto Bairro Carioca, no Rocha. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana



Figura 6: Apesar de configurar blocos de apartamentos longos, as escadas atendem somente duas unidades por andar. Condomínio Jardim das Acácias, Bonsucesso. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana

Do ponto de vista da unidade, todas são de dois quartos, independentemente do tamanho da família, e únicos apartamentos diferentes (casas térreas) são destinados às pessoas portadoras de alguma deficiência.

Todos eles apresentam sistema construtivo similar, seja em blocos estruturais de concreto, paredes estruturais de concreto ou alvenaria estrutural, que impede qualquer modificação por parte dos usuários, inclusive com placas indicando esta questão.



Figura 7: Um prédio construído com paredes de concreto e o outro com alvenaria de tijolos de barro autoportantes. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana.



Figura 8: Placas afixadas nos edifícios do PMCMV. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana.

Não existem unidades comerciais nos conjuntos o que faz surgir pequenos empreendimentos familiares nos apartamentos, tais como pizzarias, fornecimento de quentinhas, conserto de roupas e cabeleireiros entre outros. Em tese estas atividades nunca poderão ser legalizadas.

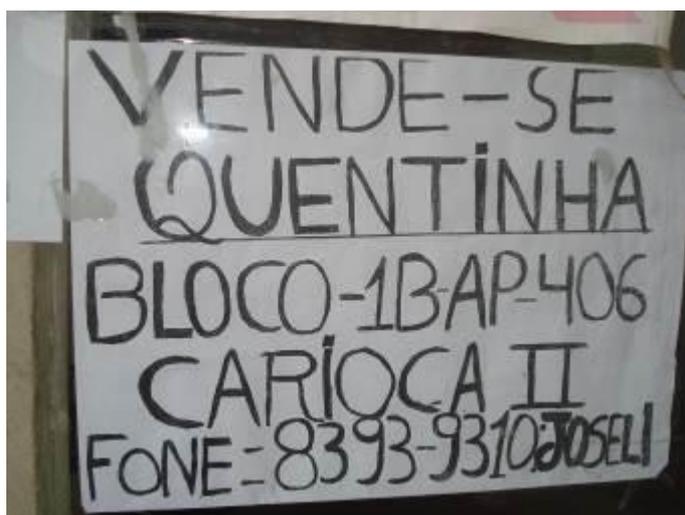


Figura 9: Anúncio de serviços no Conjunto Bairro Carioca, no Rocha. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana

Em suma, os condomínios que atendem a faixa de 0 a 3 SM são bastante semelhantes entre si. As variáveis que, a princípio, parecem oferecer boa possibilidade análise por comparação se devem à elementos externos ao condomínio, como por exemplo: sua localização na cidade, as características do entorno imediato e o número de condomínios PMCMV que fazem fronteira entre si.

7. IMPACTOS DA LOCALIZAÇÃO NA CIDADE PMCMV NO RIO DE JANEIRO:

Os impactos da localização dos empreendimentos na cidade podem ser avaliados em duas dimensões: de um lado, temos claramente os impactos na vida dos moradores- destinatários dos conjuntos; de outro lado há os custos para a cidade (governos municipais e estaduais) que devem arcar com despesas de extensão de redes de infraestrutura, bem como de localização de equipamentos urbanos (escolas, postos de saúde e etc.) e sobretudo investimentos vultosos em mobilidade urbana. A localização da maior parte dos empreendimentos de MCMV na faixa de 0 a 3 SM na AP5 implicam diretamente em maior número de deslocamentos, percursos mais longos, maior tempo despendido em transporte e maior poluição ambiental entre outros impactos.

Em entrevistas preliminares nos conjuntos visitados em nossa pesquisa constatamos que há uma satisfação diferenciada dos moradores caso sejam provenientes de reassentamento, ou caso tenham adquirido o imóvel por demanda. Neste segundo caso as queixas são muitos menores embora reconheçam a dificuldade da localização para sua inserção econômica - social na cidade.

No Rio de Janeiro, a principal queixa dos moradores do MCMV, provenientes de reassentamentos é referida a nova localização e a destruição de laços econômicos –sociais das antigas localizações com perda das possibilidades de reprodução. O estudos de CARDOSO,2013, como os de SILVA,2011, corroboram esta questão.

A pesquisa de SILVA, sobre mobilidade da população de baixa renda foi realizada com as famílias reassentadas das áreas de risco atingidas pelas chuvas de abril 2010, e de áreas decretadas como de utilidade pública para as unidades dos condomínios do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), nos bairros de Cosmos e Campo Grande, na Zona Oeste da cidade. Em todos os casos foram aplicados questionários comparando as condições de vida no local de origem e no local de destino – Cosmos e Campo Grande, deles concluiu que :

“Os resultados revelaram que a mudança de localização da moradia impactou negativamente na qualidade de vida da população, considerando a quantidade de tempo despendida em seus deslocamentos diários. As viagens pendulares pelo motivo estudo — tanto antes quanto após a mudança de moradia — são realizadas em sua maioria no modo a pé. Em oposição, as viagens pendulares pelo motivo trabalho tinham predominância do transporte público por ônibus como modo principal, mas, após a mudança, o modo por trem aumenta de participação (33% das viagens pendulares) revelando as grandes distâncias até o local de trabalho.” (SILVA,2011)

Já CARDOSO,2013, analisou os conjuntos Málaga Garden e Ipê Branco e Amarelo localizados ambos na AP 5 e salienta que:

“Quanto aos locais de trabalho, em todos os empreendimentos analisados há um considerável tempo de deslocamento no trajeto casa-trabalho-casa” (CARDOSO, 2013)

A maioria dos empreendimentos habitacionais destinados a faixa de renda de 0 a 3 SM , encontram-se localizados na AP 5, Zona Oeste da Cidade. Esta região concentra 30 % da população e 12% da oferta de emprego formal na cidade, trata-se de área de baixa densidade e território extenso com a existência de poucas centralidades muito distantes. Num cenário

como este é evidente que as oportunidades de elevação social são razoavelmente mais difíceis nesta parte do território. Pelas condições deste local os deslocamentos são imprescindíveis para qualquer movimento de procura de emprego e ou qualificação educacional.

“O mapa da distribuição da população do Rio vis a vis a distribuição de emprego é particularmente dramático e elucidativo a este respeito. Enquanto na zona oeste da cidade mora 30% da população apenas 12% do emprego está neste local, em contraposição 40,43 % do emprego está na AP1 (centro) e apenas 3,57 % da população mora no local

Tirando a AP 1 onde o percentual de emprego é muito maior que a população, em todas as outras regiões do Rio a oferta de emprego é menor do que a população, sendo o caso mais grave o da zona Oeste (AP5) que é exatamente onde está sendo estimulada a expansão urbana Os dados de população e emprego mostram uma distribuição quantitativa desigual da população, mas se olharmos para os dados qualitativos o panorama da cidade confirma a ideia de uma cidade profundamente marcada pela diferença.

O anterior significa pensar no lugar da habitação popular na cidade como uma contribuição positiva para uma qualidade de vida de sua população, a oferta de habitação nas áreas centrais onde se concentra 40% da oferta de emprego é uma medida mais do que óbvia.

No entanto, não é isto que verificamos no mapa que indica a localização dos empreendimentos do PMCMV na Cidade do Rio de Janeiro. A oferta de habitação com maior volume de subsídio (0 a 3 SM) está na zona da AP 5 que é exatamente onde se concentra a maior massa populacional com renda até três salários mínimos.

Neste sentido poderíamos pensar que a oferta está indo de encontro ao local onde a demanda potencial está localizada, o que é verdade, mas esta solução de mercado encobre um dado fundamental qual seja que esta camada de renda mora hoje neste lugar porque outros lugares da cidade a ela estão vedados pelo preço da terra.

Ou seja, se a escolha do local de moradia pudesse ser inteiramente livre, certamente grande parte destas populações não estariam morando neste local onde há carência de emprego, de serviços e de oferta educacional; com um sistema de transporte que alia as maiores perversões, custo alto, frequência intermitente, baixa qualidade e conforto, distâncias enormes.

Neste sentido a solução de mercado é uma solução apenas para o mercado da construção civil, mas raramente será para os moradores e para a cidade, na medida em que consolida a malha urbana distante com índices de baixa densidade obrigando a custos de urbanização muito altos.” (BENETTI, 2012, PG 74-76)

O aproveitamento de um solo caro e disputado pela intensa especulação imobiliária tem ditado as regras da implantação de novos empreendimentos destinados a população com renda de 0 a 3 SM no Rio de Janeiro.

A cidade guarda as marcas de anos de investimento favorecendo os locais habituais de moradia das camadas médias e altas da cidade, pela lógica de mercado estas terras são inacessíveis a maioria da população de baixa renda. Há, porém, na cidade do Rio de Janeiro

áreas contíguas ao centro da cidade, áreas degradadas e vazios urbanos que poderiam ser objeto de legislação específica destinando-os prioritariamente a habitação social.

Numa luta pelos locais na cidade que oferecem melhor acesso a emprego, educação, saúde, lazer e etc., seguindo a lógica de mercado as camadas de baixa renda certamente terão acesso ou a terras ilegais (em favelas e loteamentos irregulares) ou a terras distantes sem estas qualidades.

Como este programa se destina a aquisição da casa própria implicando em financiamentos de trinta anos, estas populações serão obrigadas a conviver com as carências urbanas pelo mesmo lapso de tempo.

Na medida em que a maior parte dos empreendimentos localiza-se em áreas de baixa densidade, não são criadas as condições para geração de uma renda razoável concentrada no território que viabilize o desenvolvimento urbano destas regiões. O resultado é a localização de camadas de baixa renda em locais distantes e com poucas ofertas de elevação social no entorno.

“O acesso à terra é sem dúvida, o principal entrave para a solução da problemática habitacional no Brasil, pois a retenção de terra urbanizada pelas camadas de mais alta renda ainda impera de forma generalizada (...) O preço fundiário alto é evidentemente transferido para o preço da unidade habitacional, fazendo com que, em relação as faixas de menor renda, o mercado tenha que se deslocar em direção as regiões mais distantes, onde a terra é mais barata”
(WHITAKER,2012)

No caso da operação do PMCMV, a compra dos terrenos é feita pelas construtoras a preços de mercado que segue esta lógica de relação inversamente proporcional entre preço e distância das centralidades urbanas, quanto mais distante das centralidades mais barato será o terreno, o resultado é a predominância da localização na faixa de 0 a 3 SM na AP5.

Nesta equação a empresa construtora procura viabilizar e/ou aumentar seu lucro comprando terras baratas sem levar em consideração os custos para a cidade destas implantações distantes, a lógica de quanto menor o preço do terreno maior será a margem de lucro.

A implantação dos assentamentos do “*Minha casa, Minha vida*” distantes dos centros urbanos, e com condições de transporte público precárias, obrigam a moradores de baixa renda a despender grande parte do seu tempo e do seu salário com o transporte casa/trabalho, muitas vezes dificultando a inserção do trabalhador no mercado de trabalho devido ao alto custo com transporte que o empregador é obrigado a arcar.

A questão da habitação social está diretamente relacionada à mobilidade; portanto, uma política de habitação social deveria contemplar a questão do transporte público como destaque em suas propostas de novos assentamentos.

A maioria dos estudos sobre impacto da habitação tem como foco as famílias moradoras, ou seja, são geralmente avaliados os custos para os moradores que uma determinada localização acarreta. Tanto os Estudos de SILVA com de CARDOSO, caminham nesta direção.

Mas falta ainda um estudo mais aprofundado dos impactos e custos para a cidade (governos federal-municipal e estadual) que estas localizações implicam. O aumento do tempo de

deslocamento não apenas implica em menor número de horas de sono para o trabalhador, mas também em maior poluição para a cidade.

Na medida em que esta expansão urbana se dá em áreas de baixa densidade, muitas delas na fronteira da malha urbana não há uma concentração de usuários em eixos que permitam a implantação de modais de transporte de alto rendimento, a baixa densidade conspira contra a racionalidade de ocupação e deslocamento, inviabilizando sistemas rápidos e de qualidade.

Da mesma maneira que acontece em relação ao transporte se verifica em relação aos serviços mais sofisticados, como equipamentos para comércio eventual, equipamentos de saúde, equipamentos educacionais técnicos e superiores (universidades) que dependem de uma certa densidade concentrada num raio determinado para serem viáveis.

Nos referimos tanto a densidade habitacional como a concentração de renda no território, a baixa mistura de camadas de renda no território propiciada por esta política deve ser vista como um fator negativo e inibidor de demanda que poderia potencializar a instalação de equipamentos coletivos privados e públicos de uma maneira mais eficiente.

Neste sentido infelizmente, o Programa Minha Casa Minha Vida ao investir maciçamente na AP 5 acaba reforçando as tendências a uma diminuição da densidade no município e ao espalhamento urbano, sem contradizer a lógica do mercado.

Analisando a densidade populacional do município do Rio de Janeiro, MAGALHÃES (pg.78), constata que na década de 1960 esta densidade era de 15,8 hab/km², e 2010 cai para 6,5 hab/km².

“ Este desandensamento da segunda metade do século estará correlacionado a diversos fatores convergentes, dentre os quais convém incluir i) a perda de vigor e depois o abandono – do sistema de transporte coletivo sobre trilhos (bondes e trem) em benefício do ônibus e automóveis ii) a mudança do modelo de propriedade da habitação popular que passou do aluguel para a moradia própria, iii) a ausência de financiamentos que permitissem as famílias a optarem por moradias localizadas em áreas urbanizadas, iv) a redução do tamanho médio das famílias, v) a doutrina urbanística que privilegiava a expansão por meio de novos modelos urbanísticos e edifícios, vi) o investimento público privilegiando as áreas de expansão, sobretudo a Barra da Tijuca” (MAGALHÃES, 2012)

Uma extensão da cidade na modalidade de baixa densidade tem efeitos perversos na medida em que obriga a maiores deslocamentos para acesso aos serviços, mas também, aumenta os custos de subsídio à infra-estrutura que proporcionalmente é mais cara se dividida por menor número de habitantes por km quadrado.

O custo para a cidade destas localizações deverá ser objeto de estudo da próxima etapa.

Mas há ainda outras dimensões que é importante analisar, todos os moradores dos conjuntos habitacionais precisam do bairro e da cidade para uma vida plena. A facilidade ou dificuldade no acesso à educação, saúde, comércio, lazer e emprego são vitais para caracterizar a qualidade de uma determinada habitação. Neste sentido, na próxima fase desta pesquisa, será realizado estudo comparativo entre duas localizações urbanas (AP5 e AP3) que deve permitir mostrar qualitativamente estas questões no bairro e na cidade.

Além destas questões caberá analisar o impacto que estes empreendimentos fazem no local em que se inserem. A modalidade predominante na produção de 0 a 3 SM na zona oeste é de condomínio fechado, isto supõe grandes glebas fechadas – muradas – com acesso único, o que ocasiona áreas extensas dos bairros nos quais se inserem sem continuidade da trama urbana.

Também o uso exclusivamente habitacional, cria partes da cidade pouco diversificadas e com baixa qualidade de oferta de serviços, estes conjuntos configuram geralmente uma interrupção da trama urbana com efeitos negativos para a cidade e para os moradores dos mesmos.

8. ESCOLHA DOS ESTUDOS DE CASO

8.1. FUNDAMENTAÇÃO

A análise anterior teve como objetivo identificar os padrões predominantes na produção habitacional do PMCMV, de forma tal que fosse possível escolher casos representativos.

Metodologicamente tivemos o cuidado de mapear a totalidade da produção do programa no Rio de Janeiro de forma tal que os exemplos escolhidos espelhassem a maioria dos padrões de produção habitacional. Tentamos assim, evitar trabalhar com estudos de caso cujas conclusões não fossem aplicáveis a grande número de exemplos.

A visita aos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida realizada na primeira etapa da pesquisa (de fevereiro a abril de 2013), permitiu contestar alguns dos pressupostos iniciais formulados na pesquisa. Em primeiro lugar tínhamos colocado como meta estudar conjuntos de 300 e 500 unidades, mas a pesquisa de campo nos mostrou que na faixa de 0 a 3 SM não existem conjuntos isolados destas dimensões, mas reunião de vários conjuntos contíguos que conformam grupamentos residências muito maiores, entre 1.260 e 2.718 unidades.

Ou seja a intenção inicial de construir até 500 unidades se vê totalmente desvirtuada pela junção de vários conjuntos, imaginamos que quando esta norma (de 300 e 500 unidades) foi pensada, o objetivo era evitar grandes conjuntos, possibilitando que os novos empreendimentos habitacionais tivessem inseridos na trama urbana e rodeados por habitações preexistentes.

Não foi o que observamos no Rio de Janeiro. Grande parte dos conjuntos está construída na fronteira urbana, em terrenos limítrofes da ocupação atual, ou seja, não existem habitações por perto deles, sendo que o que temos como vizinhança são terrenos vazios, com vários conjuntos contíguos, dando ideia de que os lotes foram desmembrados para “atender” à legislação.

Este padrão se repete a exaustão na ocupação da zona oeste onde se concentra a maioria dos empreendimentos de 0 a 3 SM. Grandes conjuntos, no limite da fronteira de ocupação urbana, com terrenos vazios em volta o que faz pensar na dificuldade de viabilizar economicamente linhas de transporte para estes locais.

A Resolução conjunta SMU / SMH 01 de 18 de maio de 2012, que “Definem as áreas e condições adequadas para implantação dos empreendimentos de interesse social vinculados a política habitacional.” Estabelece critérios para a localização das unidades na AP5. Como resultado destes critérios o Mapa 01, apresentado anteriormente, define áreas prioritárias.

Esta resolução é de 2012, e os conjuntos que vamos analisar são de 2009. É importante que sejam conjuntos habitados há algum tempo de forma tal que os moradores possam ter algum conhecimento do local e já tenham estabelecidos suas estratégias de integração a cidade.

Ao escolher os casos a serem estudados na AP5 propomos estudar um caso localizado dentro da faixa definida na Resolução como adequada à receber empreendimentos do PMCMV e outro caso fora da faixa desta Resolução, o que deve permitir comparar a efetividade potencial da mesma.

Na formulação inicial da pesquisa nos colocamos como desafio comparar duas localizações típicas na cidade, de forma tal que fosse possível avaliar a importância da localização na cidade vis a vis a oferta de oportunidades para a reprodução familiar.

Entendemos que um dos componentes da qualidade de vida urbana que deveria ser perseguido pelas políticas habitacionais é o de proporcionar com a nova moradia novas oportunidades aos moradores.

A dificuldade nesta escolha é a grande concentração dos conjuntos na faixa de 0 a 3 SM na AP5, a grande exceção nesta faixa fica por conta do Bairro Carioca, localizado na AP 3, embora também resultado da junção de vários empreendimentos menores. Este grupamento conta com equipamentos coletivos dentro dele ou na fronteira tais como Posto de Saúde da Família, escola primária, creche, centro comercial e local coberto para esportes. Há outros empreendimentos menores na AP3 como o localizado no terreno da antiga fábrica da Coca Cola na Rua Itararé.

Ao contrário da faixa de 0 a 3 SM, onde temos a repetição das mesmas características, nas faixas de 3 a 6 SM e 6 a 10 SM há variação de tipos, é verdade que muitos repetem o modelo de blocos paralelos de 0 a 3SM, mas há outros exemplos como condomínios de casas individuais.

Na faixa de 6 a 10 SM, o que temos são objetos similares ao entorno construído, ou seja nos mesmos padrões da construção residencial dos bairros nos quais estão inseridos, em linhas gerais nesta faixa há uma similitude entre as edificações do programa MCMV e outras construídas com outras fontes de financiamento atuais e antigas.

Parte desta repetição é devida a alto grau de concentração da produção habitacional no Rio de Janeiro.

“CARDOSO E ARAGÃO identificaram que 10 empresas são responsáveis por 65 % da produção do Rio de Janeiro” (CARDOSO, 2013, pg 14)

Constatamos também que mesmo as 10 empresas citadas utilizam quase o mesmo projeto e o mesmo sistema construtivo.

Em função desta realidade –repetição de modelos – nossa análise tomará uma forma diferente da inicialmente proposta, no lugar de estudar conjuntos de 500 e 300 unidades em duas

localizações, vamos estudar conjuntos maiores (são a forma predominante) comparando em duas localizações AP5 e AP3. Estes casos serão a base de análise e as conclusões apontadas para eles de fato servem para um universo muito maior, pela repetição do modelo. Comparativamente poderão ser inseridos na análise conjuntos da faixa de 3 a 6 SM, como exemplos pontuais e conjuntos de 6 a 10 com a mesma finalidade.

É importante reparar em 2012 alguns lançamentos novos na AP 1 (região central): no terreno do antigo Presídio na Rua Frei Caneca são aproximadamente 1.000 unidades; em São Cristóvão há um empreendimento com aproximadamente 500 unidades e no Rio Comprido há outro grande empreendimento com 300 unidades. Estes três conjuntos somam 1.800 unidades. Há ainda na AP1 outras 400 unidades licenciadas de forma pulverizada em pequenos empreendimentos, predominantemente liderados pela Prefeitura do Rio de Janeiro.

Estes lançamentos na AP 1 são muito importantes qualitativamente porque implicam em colocar habitação na área central. Ressaltamos não obstante que majoritariamente são iniciativas da SMH, ou seja do Estado, sendo que nas outras áreas existe a intervenção maciça do capital privado.

Os empreendimentos pulverizados na área central na faixa de 0 a 3 SM como são feitos em terrenos menores e de dimensões variadas não repetem a solução “padrão” da AP 5, mostrando em muitos casos uma adaptação ao local do projeto.

8.2. A definição dos casos a serem estudados

Nosso compromisso inicial era de estudar dois casos, localizados em APs diferentes de forma tal que fosse possível avaliar o impacto do local em relação a qualidade da moradia. No decorrer desta primeira etapa constatamos que era necessário ampliar este número de casos a serem estudados.

Caminhamos para o estudo de quatro casos, sendo dois deles na AP5 e dois deles na AP3, todos eles tem diferenças importantes que enriquecerão a análise. Na AP5 estudamos um caso localizado dentro da mancha definida pelo decreto SMU/SMH que delimitou em 2012 o local apropriado para conjuntos nesta área de planejamento.

Ao escolher um caso dentre dos critérios do decreto e outro fora podemos estabelecer comparações e verificar até que ponto a área delimitada pelo decreto resulta de fato numa qualidade superior da habitação.

Também neste caso da AP5, escolhemos um caso –**Senador Camará** – próximo a linha do trem e centro de bairro, e um caso –**Rua Agai** -próximo a Avenida Brasil e distante de centro de bairro, ambos casos devem permitir avaliar as diferenças de opções de mobilidade urbana provocados pelos modais ofertados que se traduzem em tempos diferenciados para alcançar os centros de emprego e comércio próximos.

Na AP3, escolhemos dois casos que também apresentam diferenças significativas entre si, o **Bairro Carioca**, em tese está muito bem localizado junto a Estação triagem do Metro, é um bairro onde os serviços foram colocados dentro do mesmo, mas que apresenta condições difíceis de acesso até a estação e até a cidade.

Já o conjunto **da Rua Itararé** é localizado junto ao Morro do Alemão e se beneficia da vitalidade urbana da favela com seu comércio ativo e dinâmico, no Bairro Carioca o projeto

tenta concentrar no condomínio todas as atividades diárias, no caso da Rua Itararé as atividades estão fora do condomínio o que obriga os moradores a uma interação maior com a cidade.

Além da análise comparativa entre AP3 e AP5, será feita a análise de cada uma das implantações, mapeando o grau de dependência dos conjuntos em relação a cidade e a quantidade e qualidade dos serviços existentes no seu entorno, considerando os raios de caminhada de 400, 800 e 1200 metros, estes recortes aplicados em todos os casos devem produzir um retrato fiel de cada porção do espaço urbano no qual os conjuntos estão inseridos.

A ideia é estabelecer parâmetros de qualidade a partir da oferta de serviços quantitativa e qualitativa acessível desde o conjunto considerando a variável tempo e distância nesta equação. Para isto o mapeamento do que existe nos raios apontados e fora deles servirá como medida de comparação. Ainda não temos definido o valor relativo de cada variável (educação, saúde, lazer, comércio, emprego e etc.) o que será objeto de um seminário específico.

Apresentamos a seguir algumas das referências teóricas que devem guiar a análise do espaço urbano do entorno dos conjuntos dentro do conceito de Desenho Urbano Vital (**Duv**).

IV. CONCEITOS PARA ANÁLISE DOS EMPREENDIMENTOS

FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.

Para a análise dos casos escolhidos, recuperamos o quadro teórico visando precisar os parâmetros de análise dos empreendimentos.

“Quais os parâmetros do desenho urbano podem ser considerados potencializadores da vitalidade urbana, e conseqüentemente da geração de espaços de qualidade na Habitação de Interesse Social (HIS) no âmbito PMCMV?”

A presente pesquisa visa avaliar propostas do PMCMV sob o ponto de vista da sua contribuição na construção da cidade. Três níveis de análise serão acionados para tentar elucidar esta questão:

Em primeiro lugar a localização na cidade, identificando a relação entre localização e potencialidades de desenvolvimento econômico - social das famílias contempladas,

Em segundo lugar a inserção no bairro, verificando a contribuição do empreendimento para a melhoria da qualidade urbana do entorno, bem como as contribuições do entorno urbano na realização das potencialidades locais.

Em terceiro lugar a qualidade dos espaços intermediários dentro de cada conjunto habitacional, destacando a análise da vitalidade de espaços intermediários e de transição entre o espaço público, semi-público e privado.

Na análise destes dois últimos níveis serão utilizados conceitos de *desenho urbano vital* (DUV)⁹ que consideram a relação entre morfologia, diversidade de usos e apropriação do espaço. Enfrentar essa questão de tratar a habitação social como construção de cidade, procurando definir esses parâmetros de projeto como pré-requisitos de um Desenho Urbano Vital é que se apresenta como maior desafio de nossa pesquisa.

Para estudar estes três níveis foram escolhidas duas localizações do MCMV (AP3 e AP5) na cidade do Rio de Janeiro onde o IDH e IDS mostrem diferenças significativas. Para estudar os outros dois níveis, serão escolhidas tipologias de ocupação e escalas de ocupação diversas de forma tal, que possam ser tiradas recomendações para futuros projetos.

O objetivo desse trabalho é identificar o grau de vitalidade dos espaços públicos do PMCMV (Programa Minha Casa Minha Vida) no contexto da HIS atual. Cada local da cidade oferece possibilidades diversas de acesso à educação, trabalho, cultura, lazer e, neste sentido, cada local da cidade tem um potencial de satisfação do usuário diferenciado.

Mas para que este potencial se realize efetivamente não basta somente estar localizado dentro da cidade em um determinado local, são necessárias também as conexões, o que leva de imediato a ter que pensar que a qualidade da localização depende também da inserção no bairro, da qualidade das conexões entre o conjunto e os pontos de conexão urbana com transporte público acessível.

Estas conexões dependem da inserção no bairro do conjunto habitacional e mudam de caráter segundo a hora do dia, o que se relaciona diretamente com a sensação de insegurança urbana. O problema de segurança nos grandes centros urbanos vem adquirindo uma importância dentro dessa discussão sobre as novas diretrizes do projeto urbano.

Cada vez fica mais patente a ligação direta do desenho urbano e da apreensão dos espaços públicos como formas de minimizar a violência urbana. Espaços com maior vitalidade criam uma sensação de maior segurança no espaço público, vários autores associam a ocupação dos espaços públicos com um desenho urbano de qualidade.

Os desafios de enfrentar o déficit habitacional no Brasil com uma demanda de construção em larga escala, nos coloca diante de um dilema: de que forma esse tema de Habitação como construção de cidade vem sendo tratado no âmbito do PMCMV? As diretrizes adotadas por grandes construtoras para responder a essa demanda, nem sempre levam em consideração a questão do desenho urbano como prerrogativa projetual para criar espaços urbanos de qualidade. Por outro lado, os processos de aprovação nas prefeituras e órgãos de financiamento também não consideram estas dimensões, limitando-se a verificação da coincidência dos projetos com o zoneamento urbano baseado prioritariamente em parâmetros quantitativos e econômicos.

Podemos localizar a fundamentação teórica da pesquisa a partir da década de 1960, no início do debate travado por teóricos pós-CIAM (Congresso Internacional de Arquitetura Moderna), quando são colocadas preocupações com um desenho urbano mais comprometido com a vitalidade dos espaços de conexão e a escala humana dos projetos, esse tema foi a base das discussões nos últimos CIAMs.

⁹ Conceito desenvolvido na tese de doutorado: *“Desenho Urbano Vital, Escalas de Associação no Projeto da Habitação Social”* (PECLY, PROURB 2012).

A construção do conceito de Desenho Urbano Vital (DUV) partiu da crítica ao discurso moderno, com um olhar focado na escala do pedestre e nas relações estabelecidas a partir da utilização do espaço público, trabalhando com o conceito de apropriação do espaço público como espaço de convívio, e da qualidade que esses espaços de interseção representam dentro do contexto de vitalidade da estrutura urbana em áreas residenciais.

Alguns parâmetros começaram a delinear a construção do conceito de Desenho Urbano Vital como: a **permeabilidade** dos novos assentamentos habitacionais que evitam o modelo de condomínio fechado e criam maior contato dos novos empreendimentos com o contexto urbano, a valorização da **conexão** com o contexto existente, a **diversidade** de usos e de tipologias, a criação de pequenos “clusters” [grupos de unidades habitacionais] em torno de uma praça incentivando a **hierarquia** de espaços verdes, a implantação de equipamentos comunitários como escolas, centros comunitários, bibliotecas, à uma distância razoável para o pedestre (5 minutos de caminhada= aproximadamente 400m), a **mobilidade** e o acesso ao transporte público de qualidade, a definição dos **limites** claros, criando passagens graduais do espaço público para o espaço privado, a **flexibilidade** de expansão e adequação das unidades habitacionais, a **valorização dos espaços intermediários** procurando na implantação e no projeto paisagístico valorizar a conexão entre os edifícios, tanto quanto o edifício em si, a **variedade de tipologias** e de faixas de renda no mesmo empreendimento, faz com que o assentamento se integre melhor com a morfologia urbana existente e evite os guetos, valorização das **pré-existências ambientais** evitando a homogeneização dos grandes empreendimentos, o uso de tipologias com **baixa altura e alta densidade** criam maior contato dos moradores com a rua, e com isso aumentando a sensação de segurança, a **legibilidade** que faz com que o morador se identifique com o local de sua moradia, para isso é preciso valorizar o espaço público e criar elementos que destaquem esse sentido de pertencimento do morador com o bairro, como local para manifestações públicas, feiras livres, implantação de mercados e locais que induzam o contato social, esses parâmetros passaram a fazer parte da linguagem projetual focada no *desenho urbano vital*.

Procuramos aqui sistematizar o discurso de alguns autores do final da década de 1960, e com isso resgatar o debate travado desde final do CIAM até o momento atual. A intenção é aplicá-lo em nossas análises e sugerir nossas recomendações, com objetivo de: evitar guetos com grandes concentração de faixa de renda de 0 a 3 SM (salários mínimos), evitar condomínio fechado, concentrar as habitações nos entornos das estações de metrô e grandes eixos viários, coexistências de diferentes faixas de renda, favorecer oportunidades, promover a transposição de barreiras, melhorias estratégicas do tecido urbano, melhorar relação grandes infraestruturas com o tecido urbano, reaproveitar antigas estruturas existentes desativadas, agrupar empreendimentos com maior criação de oportunidades dentro da malha urbana consolidada, construir espaços de vizinhança vivos, maior interação com a rua promovendo maior controle urbano e segurança, promover a tipologia BAAD (baixa altura/alta densidade) aumentando assim o controle e segurança urbana, programar uso privado de interesse público, projetar ruas ativas e calçadas vivas, promover o uso misto e diferentes segmentos sociais, criar polos de oportunidades perto das estações de metrô e de trem, estabelecer vínculos sociais.

A localização da implantação desses novos empreendimentos, principalmente os de faixa de renda de 0 a 3 SM é outro ponto a ser trabalhado em nossa pesquisa, a sugestão de ocupar vazios no centro, e a utilização das ZEIS para implantação de conjuntos residenciais, tem como objetivo requalificar do espaço urbano; acelerar do processo de repovoamento do centro; aproximação moradia do local de trabalho, aproveitar infraestrutura ociosa, combater a criminalidade e promover a inclusão social. Dentro desse universo procuramos alinhar os

autores com a construção do conceito de qualidade espacial através da definição de alguns parâmetros que serão trabalhados em nossa pesquisa:

DIVERSIDADE

Alguns autores fundamentaram suas críticas em cima de propostas modernas que não consideravam o contexto em suas intervenções. Jane Jacobs, americana com formação em jornalismo em seu livro *“The death and life of great American cities”* (©1961), focou suas críticas na socialização do espaço público como instrumento de vitalidade urbana, e defendeu que os grandes projetos modernos que se baseavam na limpeza urbana, e não consideravam o homem inserido no contexto urbano, e acabavam criando um sentido de insegurança no espaço público; ela questionava porque alguns projetos de reurbanização promoviam a vitalidade socioeconômica e outros não. Jacobs defendia que os usos deveriam garantir movimento durante o dia, à noite e nos fins de semana, em razoável equilíbrio, como forma de potencializar a vitalidade do espaço urbano e promover maior segurança do espaço público. Ela identificou algumas características no projeto urbano para promover um *desenho urbano vital* como: a definição do tamanho das quadras, que deveriam ser curtas, e o traçado das ruas e das esquinas deveriam permitir diferentes possibilidades de direção, em um tecido urbano intrincado e pleno de usos cruzados, evitando a especialização funcional. A questão da acessibilidade do pedestre (*walkability*) também foi outro ponto focal no curso do *Urban Design* em Harvard e no discurso de Jacobs. A **DIVERSIDADE** é defendida pela autora como base da vitalidade urbana. Seu livro foi a base da transformação de um pensamento de um urbanismo que se baseava na limpeza urbana através da *tábula rasa* para um urbanismo focado nas diferenças e na aceitação do existente como ponto de partida para qualidade de um espaço urbano.

Nan Ellin fala sobre os híbridos e define alguns fatores para potencializar a diversidade, como fazer a conexão de estações de trem/metrô à diversidade de usos, creches e outros serviços comunitários ou usos comerciais. Sua proposta prevê a conexão através de caminhos de pedestres e ciclovias, preservando a pequena escala de núcleos habitacionais intercalados com serviços e comércio local; deste modo, procura potencializar a diversidade de usos dentro de equipamentos urbanos, como bibliotecas que acoplam cafés, livrarias, creches, criando uma convergência de atividades e usos conectados com o espaço público. (ELLIN 2006:30)

“‘‘Use integrado do solo’ procura regulamentar a tendência de incluir o uso misto com a aplicação baseada em objetivos públicos e a visão comunitária. A mais recente prática regulatória advoga que o que acontece dentro do edifício é menos importante do que a relação entre os edifícios e a rua’’. (ELLIN, 2006:38)

DEFINIÇÃO CLARA DE LIMITES

Hertzberguer, arquiteto holandês, fala sobre o senso de responsabilidade que o usuário tem sobre o espaço que utiliza, e defende que as pessoas só cuidam do espaço público quando são ouvidas pelos órgãos gestores, que de alguma maneira participam das decisões sobre aquele espaço. O sentido de pertencimento sobre um espaço comum passa pela definição de **LIMITES** claros entre público e privado, e pela apreensão do espaço intermediário como um espaço de conexão. Autores contemporâneos como Habraken, Gehl, Hertzberguer, Ellin entre outros, advogam que as nuances entre espaço público e privado devem ser trabalhadas no projeto arquitetônico com elementos que potencializam essa passagem gradual e ofereçam a possibilidade desses limites serem mais fluidos, com bordas mais suaves, o que minimiza a

segregação de áreas habitacionais e faz com que essas novas propostas se integrem com a estrutura urbana existente.

O domínio do espaço intermediário está diretamente ligado a acordos e ações comunitárias. A participação da comunidade se torna fundamental na ocupação territorial, criando espaços de conexão mais vitais, e incentivando a divisão de responsabilidades por sua manutenção. A valorização do espaço intermediário é uma forma de potencializar as relações sociais e criar espaços públicos mais vivos, e com isso fazer com que o morador tenha um sentido de responsabilidade e pertencimento sobre o espaço coletivo.

VALORIZAÇÃO DOS ESPAÇOS INTERMEDIÁRIOS OU ESPAÇOS DE CONEXÃO

Jan Gehl, arquiteto dinamarquês centrou seus estudos na forma como os espaços intermediários são utilizados, em seu livro *“Life Between Buildings: Using Public Space”* (©1971), define que a vida entre os edifícios não é simplesmente a circulação de pedestres ou recreação e atividades sociais, mas compreende um grande espectro de atividades, que combinadas fazem com que o espaço comum nas cidades tenha mais significados e atrativos. Gehl definiu como pré-requisitos do projeto, a interação entre a estrutura urbana e as atividades sociais no espaço público, que seriam fundamentais para a vitalidade entre os edifícios, e defendeu que urbanistas deveriam contemplar cuidadosamente a estrutura física e social dos núcleos habitacionais, onde deveria haver participação dos usuários no planejamento dos assentamentos habitacionais; a estrutura física deveria refletir e sustentar os desejos da estrutura social do complexo habitacional. Ele apontou que a escala do empreendimento deveria contemplar a hierarquia dos espaços públicos e a subdivisão em pequenos grupos de unidades habitacionais com seus centros comunitários, e que os limites deveriam ser claros no contexto da área habitacional, de forma que a vitalidade entre os edifícios estivessem associados ao processo social.

HERTZBERGER defende que o limite do público e privado que a soleira fornece, aproxima e reconcilia a conexão da casa com a rua. As características físicas desses limites podem possibilitar uma gradação de relações sociais, como por exemplo: muretas baixas, que permitem que as pessoas se sentem, criando uma oportunidade de encontro, ou bancos que possibilitem que essa pequena área de transição sirva com um área de permanência e convivência, ou um alpendre que crie a possibilidade de estar protegido da chuva nesse espaço limite. Essa zona de entrada da unidade habitacional pode ser trabalhada de forma a amenizar as bordas “duras” e, como uma extensão da casa, permite ao morador participar do movimento da rua com uma sensação de proteção.

“O conceito de intervalo é a chave para eliminar a divisão rígida entre áreas com diferentes demarcações territoriais. A questão está, portanto, em criar espaços intermediários, que, embora do ponto de vista administrativo possam pertencer tanto ao domínio público quanto ao privado, sejam igualmente acessíveis para ambos os lados, isto é, quando é inteiramente aceitável, para ambos os lados, que o “outro” também possa usá-lo.” (HERTZBERGER, 1996:40).

ACESSIBILIDADE FÍSICA E SOCIAL

BENTLEY (©1985) em seu livro *“Entornos vitales: hacia um deseño urbano y arquitectónico más humano: manual práctico”*, define o *acesso* como valor urbano, o acesso às pessoas, gerando possibilidades de relacionamentos; acesso à atividades, representando oportunidades de fazer alguma coisa ou usufruir de algum serviço. Ele defende que a vitalidade depende da manutenção de diferentes tipos de edifícios, com custos e aluguéis diferentes, que possam abrigar usos diversos; que os espaços de diversidade e de aprendizado social baseiam-se nos princípios da proteção, do conforto e do desfrute; e que o acesso à variedade relaciona-se com o grau de mobilidade das pessoas: maior variedade estará disponível para as pessoas que têm maior mobilidade.

PERMEABILIDADE

Nan Ellin define que a “porosidade” preserva a integridade daquilo que busca permitir acesso mútuo através de *membranas permeáveis*, ao contrário do modelo modernista que destruía os limites, ou o modelo pós-modernista de fortificação do meio ambiente. Em seu livro *“Integral Urbanism”* (©2006), ela trabalha com a compilação de cinco qualidades urbanas para realizar um manifesto contra lugares sem vitalidade, com espaços públicos pobres e sem identidade, com a sensação de medo nos centros urbanos, diminuição do senso de pertencimento do lugar e da comunidade, e o meio ambiente degradado. Ela defende que, ao contrário da proposta dos *“master-plans”*, em que o zoneamento funcional separa, isola e aliena, o *“Urbanismo Integral”* dá ênfase à conexão, comunicação e celebração, e ativa os lugares, cria lugares com intensidade, onde pessoas e atividades convergem. Defende que diversificação conecta pessoas e atividades aos pontos de intensidade.

SEGURANÇA E CONTROLE

NEWMAN (1972:3) define *“Defensible Space”* como um modelo de assentamento habitacional, onde o crime seria inibido através da criação de uma expressão física de um tecido social que se autodefende. Todos os diferentes elementos combinados fazem com que o *“Defensible Space”* tenha um objetivo comum; um meio ambiente no qual fica latente a responsabilidade de prover a segurança, a produtividade, e boa manutenção do espaço comunitário. *“Defensible Space”* é um termo que aciona mecanismos de barreiras reais e simbólicas, fortemente definidos por áreas de influência, e promove oportunidades de sobrevivência; essa combinação traz um meio ambiente sob controle de seus residentes. *“Defensible Space”* procura criar uma alternativa de habitação de média densidade que, através do desenho urbano, possibilita que seus moradores controlem seu meio ambiente e não se tornem uma vítima dele. O desenho proposto em *“Defensible Space”* retorna um uso produtivo dos moradores do espaço público em torno das entradas dos apartamentos individuais: as áreas comuns do edifício, *lobbies*, jardins de acesso, e ruas do entorno, áreas que fazem parte do controle dos habitantes.

HERTZBERGER ressalta a questão da diferenciação territorial baseada na responsabilidade de quem cuida do espaço, e a quem ele se destina. Defende que a compreensão dessas diferenças de gradações podem potencializar alguns aspectos do projeto ou atenuar algumas características que se mostrem indesejáveis.

“O caráter de cada área dependerá em grande parte de quem determina o guarnecimento e ordenamento do espaço, de quem está encarregado, de quem zela e de quem se sente responsável por ele.” (HERTZBERGER, 1996:22).

Ele aponta que a liberdade de interferir e personalizar o espaço de trabalho depende da forma do espaço, e também da estrutura organizacional da instituição. Cabe ao arquiteto pensar nessas possibilidades quando está projetando um edifício, o nível de interferência que cada usuário teria sobre sua área de trabalho ou de responsabilidade, e uma humanização espacial pode depender desses predicados do edifício. Ele assinala ainda que é fundamental que o arquiteto tenha consciência das demarcações territoriais, da organização da manutenção e da divisão de responsabilidades para que possa trabalhar com as gradações adequadas.

LEGIBILIDADE

Kevin Lynch, em seu livro mais famoso, *A imagem da cidade*, publicado em 1960, relata como a orientação é importante para nossa sensação de equilíbrio e bem estar, e como ela se apoia na legibilidade da imagem ambiental: “na verdade, um ambiente característico e legível não oferece apenas segurança, mas também reforça a profundidade e a intensidade potenciais da experiência humana” (LYNCH, 1997:5). Ele identifica a rua como um dos elementos referenciais do espaço construído para a percepção da cidade, como *percursos* ao longo dos quais o observador percebe não só as próprias facetas da rua, mas organiza e hierarquiza os outros elementos ambientais: os limites e as fronteiras; os bairros; os pontos nodais, lugares de conexões ou centralidades; e os marcos, pontos de referência na paisagem próxima ou distante, significado simbólico, e sugere tornar as interseções inteligíveis e criar sequências espaciais vívidas ao longo de um percurso. *Adequação segundo ele*, seria o modo como o padrão espacial e temporal corresponde ao comportamento do usuário, pois a provisão flexível para adequação seria um critério complicado. A capacidade de manipulação e o grau de mudanças na utilização da forma expressam a capacidade de resposta e a capacidade de recuperação do espaço (LYNCH 1985:177). Uma vez que a adequação está ligada à atividade e à cultura, dificilmente podem-se achar formas que universalmente conduzam a ela.

HABRAKEN (1998) defendeu que o ambiente construído é criado pelas pessoas, e que ele é muito complexo, muito grande e evidente para ser percebido como uma simples entidade, um artefato. Ele alerta que os ambientes construídos têm vida em si, crescem, renovam-se e persistem por milênios, e que o ambiente construído só pode persistir através de mudanças e adaptações. “Neste crescimento e transformação através do tempo, o ambiente construído parece com um ORGANISMO mais que com um artefato. O ambiente construído persiste no tempo. A cidade une o presente e o passado. Ela representa valores compartilhados com ancestrais, e passados para os descendentes. Mesmo ocorrendo mudanças ininterruptas, a cidade possui qualidades que transcendem o tempo. Toda durabilidade e transcendência do ambiente construído é possível somente porque há uma contínua transformação. Por esse aspecto, ele define que o ambiente construído é, na verdade, ORGÂNICO, onde a contínua renovação e substituição de células individuais preservam o organismo, dando a capacidade de persistir.”

FLEXIBILIDADE

HABRAKEN (1998) defende que a transformação e renovação são as chaves para o nosso conhecimento do ambiente construído, e que nós não estamos acostumados a simplesmente observá-los para aprender como se comporta. Os padrões de transformação revelam a estrutura do ambiente. O ambiente construído compreende não somente as formas físicas: ruas, construções e infraestrutura, mas também as pessoas que atuam nestas formas. O termo *Build Environment* é tratado por Habraken como o ambiente informal, no sentido de ser espontâneo e não projetado/inventado, mas proveniente de um comum entendimento, e resultante de uma interação ininterrupta. Esse *ambiente construído* seria definido pelo que está envolvido, mas não expresso claramente, e sim subentendido. O que não é projetado, sendo de comum entendimento, é informal, persistente, natural, inerente, inseparável, ligado estruturalmente; é a cidade não inventada e reinventada que se ergue de estruturas subentendidas, implícitas.

A diretriz apontada na pesquisa é utilizar- à luz destas referências bibliográficas - uma metodologia capaz de analisar a vitalidade do espaço de interseção entre a estrutura urbana dos assentamentos de HIS do PMCMV e sua relação com o espaço público, que passa pela compreensão da conexão do vazio e do objeto construído, da figura e do fundo, da noção do limite do público e do privado, e as relações entre os objetos de estudo e seu contexto urbano, o objetivo é que se possa criar uma linguagem baseada no desenho urbano que promova a articulação entre as partes e sua relação com o entorno, para que possam ser identificados potenciais de melhoria da qualidade ambiental, partindo do pressuposto que espaços mais vitais apresentam maior sociabilidade, com isso aumenta a sensação de segurança do espaço público.

A necessidade de privilegiar o espaço público como gerador de relações humanas, e a rede de conexões da habitação com seu entorno faz parte do tema central de nossa proposta. A cidade contemporânea precisa criar instrumentos capazes de compreender essa complexa rede de relações, para que as potencialidades e vocações do espaço urbano possam ser representadas por uma nova forma de intervenção urbana.

BIBLIOGRAFIA

- ANDRADE, Eliane Santos Junqueira de. **“Passos e descompassos da política habitacional no Brasil: Uma análise crítica da implantação do Programa Minha Casa, Minha Vida na cidade do Rio de Janeiro (2009 a 2011)”**. Niterói: Universidade Federal Fluminense, 2011
- ARRETCHE, Marta (coord.).CORDEIRO, Berenice, FUSARO, Edgard, DIAS, Edney Cielici, BITTAR, Mariana **“Capacidades Administrativas dos Municípios Brasileiros para a Política Habitacional”**. CEBRAP ,Brasília: Ministério das Cidades, 2012.
- BENETTI, Pablo C. **“Habitação social e Cidade: desafios para o ensino de projeto”**. Rio Books: Rio de Janeiro, 2012.
- BENTLEY, Ian. **“Et al.Entornos vitales: hacia um deseño urbano y arquitectónico más humano: manual práctico”**. Barcelona: Gustavo Gili, 1999 (©1985)
- BONDUKI, N. G. . **“Origens de Habitacao Social No Brasil. 1. Ed”**. SAO PAULO: ESTACAO LIBERDADE, 1998.
- BONDUKI, N. G. . **“Habitação Social na vanguarda do movimento moderno no Brasil. Textos fundamentais Sobre História da Arquitetura _ parte 2”**. São Paulo: Editora RG, 2010
- CARDOSO, Adauto Lucio (org.). **“O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais”**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.
- CARDOSO, Adauto Lucio; RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz (orgs.). **“A Municipalização das políticas habitacionais: uma avaliação da experiência recente (1993-1996)”**. Rio de Janeiro: UFRJ/IPPUR: FASE, 2000.
- ELLIN, Nan. **“Integral Urbanism”**. Ed. Taylor e Francis Group: New York (©2006)
- FERREIRA, João S. W. **“Produzir casas ou construir cidades? desafios para um novo Brasil urbano.”** São Paulo: LabHab: FUPAM, 2012.
- GEHL, Jan. **“Life Between Buildings. Using Public Space”**.IslandPress. 2011.(©1936)
- HABRAKEN, n. John, **“The Structure of the Ordinary”**. Cambridge, London, MIT Press, 1998
- HERTZBERGER, Herman. **“Lições de arquitetura”**. São Paulo: Martins Fontes, 1996
- JACOBS, Jane. **“The death and life of great American cities”**. New York: Vintage Books, 1992 (©1961).
- MAGALHÃES, Sérgio; IZAGA, Fabiana; PINTO, André Luiz. **“CNI Mobilidade- Habitação e Escala – Um chamado a ação”**. Brasília: CNI, 2012.
- NEWMAN, Oscar. **“DEFENSIBLE SPACES Crime Prevention Through Urban Design”**. Acmillan Publishing Co, 1972.

Oliveira, E.L.; Givisiez, G.H.N. e Rios Neto. **“Demanda futura por moradias no Brasil 2003-2023: uma abordagem demográfica”**. Brasília: Ministério das Cidades, 2009.

Plano Nacional de Habitação. Brasília: Ministério das Cidades/ Secretaria Nacional de Habitação: 2009.

PECLY, Maria Lucia. **“Desenho Urbano Vital, Escalas de Associação no Projeto da Habitação Social”**. Rio de Janeiro: PROURB, 2012.

SANTA ROSA, Junia. **“Curso a Distância, Trabalho Social em Programas e Projetos de Habitação de Interesse Social”**. Brasília: Ministério das Cidades, 2010.

SANTORO, P. ; BONDUKI, N. G. . **“Expansão urbana em questão: instrumentos para ordenar o crescimento das cidades. 1. ed.”** São Paulo: Instituto Polis, 2012.

Páginas na Internet

<http://www.brasil.gov.br/pac/o-pac/pac-minha-casa-minha-vida>
<http://contasabertas.uol.com.br/WebSite/Noticias/DetalheNoticias.aspx?Id=236>
<http://www.rio.rj.gov.br/web/smu/exibeconteudo?article-id=137043>. Acessado em 18/05/2013

Lista de Esquemas

Esquema 1: Passos para aquisição do imóvel via construtora / incorporadora. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana com base em FERREIRA, 2012..... 15
Esquema 2: Processo de contratação de empresa para construção de unidades do PMCMV quando o Município doa o terreno. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana com base em FERREIRA, 2012. 16

Lista de Figuras

Figura 1: dois exemplos de conjuntos do PMCMV na AP5. Fonte: GoogleEarth agosto de 2013. 33
Figura 2: Vista da lateral do condomínio Évora, em Santa Cruz. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana..... 34
Figura 3: Vista da rua central no Condomínio Coímbra, em Paciência. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana..... 35
Figura 4: Relação direta da janela da casa com a calçada, no conjunto Bairro Carioca, no Rocha. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana 36
Figura 5: Afastamento de 3 metros entre o bloco e a lateral do lote sem adequação à qualquer atividade, no conjunto Bairro Carioca, no Rocha. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana 36
Figura 6: Apesar de configurar blocos de apartamentos longos, as escadas atendem somente duas unidades por andar. Condomínio Jardim das Acácias, Bonsucesso. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana..... 37
Figura 7: Um prédio construído com paredes de concreto e o outro com alvenaria de tijolos de barro autoportantes. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana. 37

Figura 8: Placas afixadas nos edifícios do PMCMV. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana.....	38
Figura 9: Anúncio de serviços no Conjunto Bairro Carioca, no Rocha. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana.....	38

Lista de Gráficos

Gráfico 1: Número de unidades habitacionais licenciadas por ano e por faixa de atendimento. Fonte Laboratório Habitação + Forma Urbana com base nos dados da Prefeitura do Rio de Janeiro (SMU 2013).....	25
Gráfico 2: Total de unidades habitacionais licenciadas no Rio de Janeiro. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana com base nos dados da Prefeitura do Rio de Janeiro (SMU 2013)	26
Gráfico 3: Número de unidades residenciais licenciadas por AP, comparando Iniciativa Privada e PMCMV (2009-2012). Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana com base nos dados da Prefeitura do Rio de Janeiro (SMU 2013)	30
Gráfico 4: Unidades Habitacionais do PMCMV licenciadas no Rio de Janeiro por Área de Planejamento. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana com base nos dados da Prefeitura do Rio de Janeiro (SMU 2013)	32

Lista de Mapas

Mapa 1: mapa do Rio de Janeiro com a divisão por Áreas de Planejamento (AP). Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana (2013).	19
Mapa 2: Anexo da A resolução SMU/SMH n 01 de 18 de maio de 2012. Em verde a área definida para implantação dos empreendimentos do PMCMV.....	20
Mapa 3: Localização dos empreendimentos já licenciados na AP5. Fonte Laboratório Habitação + Forma Urbana. Os pontos em vermelho representam os conjuntos para a faixa 0-3SM, os pontos azuis representam a faixa de 3-6 SM e os pontos amarelos representam a faixa de 6-10 SM.	21
Mapa 5: mapa do Rio de Janeiro com a divisão por Áreas de Planejamento (AP). Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana (2013).	27
Mapa 4: Localização das centralidades e Áreas de Planejamento do Rio de Janeiro. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana com base nos dados da Prefeitura do Rio de Janeiro (SMU 2013)	28
Mapa 6: Localização dos empreendimentos do PMCMV no Rio de Janeiro. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana com base nos dados da Prefeitura do Rio de Janeiro (SMU 2013)	29
Mapa 7: Número de unidades licenciadas por Área de Planejamento. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana com base nos dados da Prefeitura do Rio de Janeiro (SMU 2013)	30

Lista de Tabelas:

Tabela 1: Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana com base na Normativa do PMCMV até fevereiro de 2011	14
--	----

Tabela 2: Empreendimentos licenciados por faixa de renda. Fonte Laboratório Habitação + Forma Urbana com base nos dados da Prefeitura do Rio de Janeiro (SMU 2013).....	23
Tabela 3: Número de unidades residenciais licenciadas por faixa de renda. Fonte Laboratório Habitação + Forma Urbana com base nos dados da Prefeitura do Rio de Janeiro (SMH 2013)	24
Tabela 4: Número de unidades habitacionais licenciadas por ano e por faixa de atendimento Fonte Laboratório Habitação + Forma Urbana com base nos dados da Prefeitura Rio de Janeiro (SMU 2013)	25
Tabela 5: Número de unidades habitacionais licenciadas por ano e por faixa de atendimento Fonte Laboratório Habitação + Forma Urbana com base nos dados da Prefeitura Rio de Janeiro (SMU 2013)	26
Tabela 6: Número de empreendimentos licenciados por Área de Planejamento. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana com base nos dados da Prefeitura do Rio de Janeiro (SMU 2013)	29
Tabela 7: Unidades habitacionais licenciadas por Áreas de Planejamento. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana com base nos dados da Prefeitura do Rio de Janeiro (SMU 2013)	29
Tabela 8: Equipamentos culturais por bairro. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana com base em informações do Armazém de Dado Tabela 459 - Equipamentos Culturais. Município do Rio de Janeiro - 2008.....	34

RELATÓRIO 2

INSERÇÃO NA CIDADE

Inserção na cidade e a importância do desenho urbano como instrumento de vitalidade e promoção de espaços urbanos de qualidade nos assentamentos HIS (Habitação de Interesse Social) do PMCMV

PROPOSTA CHAMADA MCTI/CNPq/MCIDADES N°11/2012
PROCESSO 550223/2012-6



Ministério das
Cidades



LABORATÓRIO HABITAÇÃO E FORMA URBANA

LAB habitação e forma urbana

**PROURB
FAU UFRJ**

PROURB / FAU / UFRJ



RELATÓRIO 02

ETAPA 2: INSERÇÃO NA ESCALA DA CIDADE

COORDENADOR GERAL:
SUB-COORDENADORA GERAL:

Prof. Dr. Pablo Cesar Benetti
Profa. Dra. Maria Lucia Pecly

DOUTORANDO:

Marat Troina

MESTRANDOS:

Janaína Matoso
Rodrigo Codevilla

GRADUANDOS:

Edson Castilho
Erick Mouros
Gabriela Linhares
Humberto Teixeira
Lucas Fontes
Mariana Bicalho
Nathan Pires
Nathalia Mariano
Noel Borba
Paula Linhares
Raffaella Chinelli
Stephenson Magalhães
Valeska Ulm



Ministério das
Cidades



LAB habitação e forma urbana

PROURB
FAU UFRJ



APRESENTAÇÃO DA ETAPA 2	4
I. NOTA TÉCNICA SOBRE A ESCALA DA CIDADE	10
II. ANÁLISE SOBRE A INSERÇÃO NA ESCALA DA CIDADE	16
II.1. COMPARAÇÃO ENTRE ÁREAS DE PLANEJAMENTO - APs	18
F1. IBEU POR ÁREA DE PLANEJAMENTO.....	21
F2. IBGE POR ÁREA DE PLANEJAMENTO.....	28
II.2. COMPARAÇÃO ENTRE BAIROS.....	46
F3. IBEU POR BAIRRO	55
F4. IBGE POR BAIRRO	59
II.3. RELAÇÃO COM AS CENTRALIDADES URBANAS.....	77
F5. CENTRALIDADES	78
III. CONSIDERAÇÕES SOBRE A INSERÇÃO NA ESCALA DA CIDADE	96
ÍNDICE REMISSIVO.....	100

APRESENTAÇÃO DA ETAPA 2

Nesta segunda etapa da pesquisa a equipe esteve dedicada à aproximação junto aos quatro conjuntos de Empreendimentos do PMCMV eleitos na Etapa 1.

Neste intuito, foram levantados dados secundários diversos das Áreas de Planejamento, Regiões Administrativas, Bairro e demais agregações em que estão inseridos os conjuntos.

A pesquisa de dados secundários foi intercalada com uma primeira pesquisa de campo, com a aplicação de um questionários de 70 perguntas de respostas livre que permitiu aos pesquisadores e ao grupo de pesquisa como um todo a maior abertura possível às percepções da população residente nos conjuntos, em detrimento de opiniões e preconceitos.

Este esforço permitiu uma formulação inicial de categorias ou ferramentas de análise para definir qualitativamente a “Inserção na Cidade” de cada um dos quatro conjuntos.

Posteriormente, foi aplicado questionário com perguntas objetivas em uma amostra relevante de cada conjunto de empreendimentos.

Para apresentação da análise na Escala da Cidade foram desenvolvidas e testadas Ferramentas de Análise que pudessem contribuir no processo de avaliação e escolha dos locais de implantação do PMCMV. Assim, este relatório apresenta a análise dos quatro conjuntos de empreendimentos a partir das categorias de análise desenvolvidas no próprio curso da pesquisa e confrontadas com as pesquisas de campo e impressões da equipe.

A hipótese de que a localização dos empreendimentos é determinante de uma série de consequências tanto para o dia-a-dia dos seus moradores quanto para o conjunto da cidade se confirmou com os estudos realizados.

Com as ferramentas de análise desenvolvidas é perseguido um dimensionamento destas consequências visando confrontar a suposta economia decorrente da utilização de terrenos mais baratos para construção de empreendimentos do PMCMV com a despesa das famílias residentes e do conjunto da cidade na incorporação de terrenos desprovidos de infraestrutura que passam à abrigar habitações de interesse social.

FUNDAMENTAÇÃO

Na formulação inicial da pesquisa nos colocamos como desafio comparar duas localizações típicas na cidade, de forma tal que fosse possível avaliar a importância da localização na cidade vis a vis a oferta de oportunidades para a reprodução familiar e também o impacto dessa localização para a cidade como um todo.

A análise anterior teve como objetivo identificar os padrões predominantes na produção habitacional do PMCMV na cidade do Rio de Janeiro para que fosse possível escolher casos representativos de situações recorrentes. Tentamos, assim, evitar trabalhar com estudos de caso cujas conclusões não fossem aplicáveis a grande número de exemplos.

Por isso, os conjuntos definidos como *Caso Referência* estão situados nas Áreas de Planejamento (AP) 5 e 3, que são as respectivamente a primeira e segunda APs que tiveram mais projetos licenciados com o PMCMV.

Porém devemos salientar que tivemos dificuldades na escolha das duas localizações para empreendimentos da Faixa 1 (de zero a três Salários Mínimos) face a grande concentração dos conjuntos na AP5.

A DEFINIÇÃO DOS CASOS A SEREM ESTUDADOS

Caminhamos, então, para o estudo de quatro casos, sendo dois deles na AP5 e dois deles na AP3. Todos têm diferenças importantes que enriqueceram a análise. Na AP5 estudamos um caso localizado dentro da mancha definida pelo decreto SMU/SMH nº 01/2012 que delimitou o local apropriado para conjuntos nesta Área de Planejamento.

Ao escolher um caso dentro dos critérios do decreto e outro fora podemos estabelecer comparações e verificar até que ponto a área delimitada pelo decreto resulta de fato em uma qualidade superior da habitação.

Os dois casos escolhidos na AP5 são:

- Um conjunto com seis empreendimentos contíguos no bairro Senador Camará, próximo à linha do trem e centro de bairro. Este conjunto fica inscrito na tal área desejável para empreendimentos do PMCMV pelo Decreto Municipal de 2012. Para a elaboração da pesquisa, nos referimos à este conjunto de empreendimentos como **Senador Camará**;
- Outro conjunto com três empreendimentos contíguos em Paciência, próximo à Avenida Brasil e distante de centro de bairro. Pelo Decreto Municipal de 2012 esta localização não seria aceita. Nos referiremos à este Conjunto de Empreendimentos como **Agáí**.



Foto 1: Vista aérea do Conjunto de Empreendimentos Senador Camará.
Fonte: Emccamp.

Ambos os casos devem permitir avaliar as diferenças de opções de mobilidade urbana provocados pelos modais ofertados que se traduzem em tempos diferenciados para alcançar os centros de emprego e comércio próximos.

Na AP3, foram escolhidos dois casos que também apresentam diferenças significativas entre si:

- O primeiro concentra onze empreendimentos do PMCMV. Em tese está muito bem localizado junto a Estação Triagem do Metrô no bairro do Rocha. É um conjunto de empreendimentos que contou com implantação dos serviços públicos dentro do

mesmo, mas que apresenta poucos pontos de contato com o bairro em que está inserido. Será referido como **Bairro Carioca**;

- Já o conjunto situado no bairro Complexo do Alemão é constituído somente por dois empreendimentos contíguos e está localizado junto ao Morro do Alemão. Nos referiremos à este conjunto como **Itararé**. Localizado na Estrada do Itararé, o Conjunto se beneficia da vitalidade urbana da favela com seu comércio ativo e dinâmico, já no Bairro Carioca o projeto tenta concentrar no bojo da intervenção todas as atividades diárias. No caso do Itararé as atividades estão fora do condomínio, o que obriga os moradores há uma interação maior com a cidade.



Foto 2: Vista aérea do Bairro Carioca. Fonte: www.rioonwatch.org

Além da análise comparativa entre as regiões em que os empreendimentos estão inseridos será feita a análise da implantação de cada um dos quatro conjuntos, mapeando o grau de dependência dos conjuntos em relação à cidade e à quantidade e qualidade dos serviços existentes no seu entorno.

O QUE PRETENDEMOS MOSTRAR COM OS QUATRO CASOS

Com a escolha dos quatro estudos de caso foi possível iniciar o levantamento de informações específicas de cada um dos empreendimentos e também dados secundários que permitam a compreensão do contexto em que os conjuntos interferem. Retomando os objetivos geral e específicos da pesquisa:

“OBJETIVO GERAL

Avaliar a qualidade dos empreendimentos de MCMV, fundamentada nos parâmetros de vitalidade do desenho urbano com o objetivo de propor recomendações que possam ser inseridas na cartilha de aprovação de projetos de prefeituras e da CEF (Caixa Econômica Federal) garantindo maior qualidade aos projetos do PMCMV, maior satisfação do usuário, vida útil às unidades e maior retorno aos investimentos no PMCMV.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- 1) *Avaliar a inserção urbana de empreendimentos do MCMV na cidade do Rio de Janeiro e apontar as carências e oportunidades (laborais, educacionais, culturais e de lazer) desta localização na cidade.*
- 2) *Avaliar a contribuição dos empreendimentos para a melhoria da qualidade urbana do entorno (bairro) onde estão inseridos. Continuidade ou ruptura? Verificar o modelo de ocupação proposto e apontar problemas que dificultam a vitalidade dos assentamentos analisados*
- 3) *Avaliar a diversidade de usos, a vitalidade de espaços comunitários, e a acessibilidade à serviços e comércio, como prerrogativa de qualidade físico-espacial.”*

De forma esquemática, as escalas de análise predefinidas para organização das avaliações e recomendações se apresentam na seguinte figura:

3 escalas de análise:



Esquema 1: Estrutura de Análise.
Fonte: Laboratório + Forma Urbana 2014

Se, por um lado, três escalas de análise estavam definidas desde o início do projeto e a condução da pesquisa tem se valido desta classificação de forma satisfatória, por outro lado, a definição dos elementos objetivos a serem verificados em cada uma das escalas está ocorrendo no curso da pesquisa.

Em certo sentido, a pesquisa vem seguindo uma lógica de aproximação gradual dos empreendimentos:

- 1°. Começou pelo levantamento de dados secundários e com a visitação à diversos conjuntos. Este esforço resultou no entendimento de como o PMCMV foi executado no Rio de Janeiro.
- 2°. Em seguida, com a definição dos empreendimentos a serem estudados especificamente, houve visita com a aplicação de questionário¹ sobre o conjunto e seu entorno e o levantamento de campo deste entorno imediato. Além disso, foram levantadas informações cartoriais, históricas e socioeconômicas de cada região.
- 3°. Na terceira etapa a realização de pesquisa dentro dos empreendimentos.

A aproximação do caso específico abre possibilidade de complementação e ou contestação das convicções construídas para as demais escalas e a incorporação destas novas questões é fundamental para que tenhamos, ao final, uma construção teórica e cientificamente pertinente.

Além disso, estas três escalas obviamente estão interligadas, sendo essencial o cotejo entre elas. O ideal para a habitação social seria estar localizada em um bom local da cidade, com qualidade de vida boa no bairro e com uma riqueza espacial nos espaços do conjunto. Ou seja, um contínuo de boas qualidades desde a cidade até a casa, passando pelo bairro. Tratando destas três escalas com certa autonomia par fins de análise, temos o presente relatório dedicado à primeira escala.

Neste sentido, emitimos aqui uma primeira Nota Técnica sobre a escala de análise “Localização na Cidade” evidenciando os elementos a serem verificados.

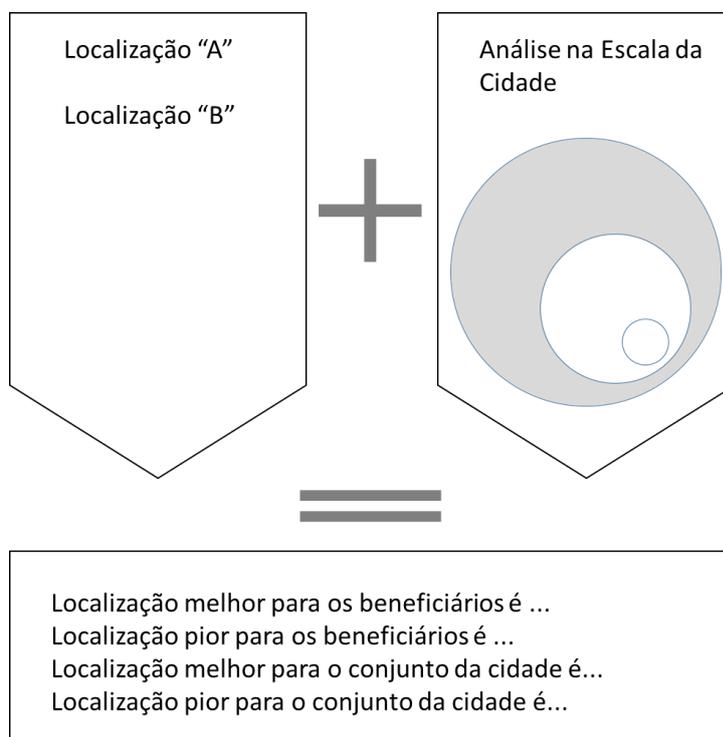
¹ O questionário e a tabulação dos resultados segue como anexo à este relatório.

I. NOTA TÉCNICA SOBRE A ESCALA DA CIDADE

Nossa pesquisa estuda os empreendimentos do PMCMV a partir de três escalas de análise:

- i. Localização na cidade;
- ii. Inserção na vizinhança;
- iii. Espaços intermediários dentro do conjunto

Neste documento, tratamos somente da análise na primeira escala partindo da perspectiva dos moradores e do conjunto da cidade para a obtenção de resultados comparativos.



Esquema 2: Comparação de localizações na Cidade.
Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014

Muitas vezes é mencionada a área central como local adequado para a habitação social devido à oferta de emprego, porém o local da habitação nem sempre é compatível com os locais mais centrais, onde o acúmulo e intensidade das atividades comerciais e de serviços pode configurar um ambiente agressivo para a habitação.

Estar no Centro² certamente é muito bom do ponto de vista da oferta de comércio, conexões, serviços, cultura, educação e etc. É sabido que algumas atividades somente acontecem nos centros metropolitanos, porém isto não necessariamente é equivalente a boa qualidade de habitação. Se no nível da cidade certamente a qualidade pode ser superlativa, o mesmo pode não acontecer ao nível da vizinhança. No nível do bairro pode acontecer que não se configure

² Estamos nos referindo a centralidades urbanas com concentração de atividades econômicas e de infraestrutura urbana.

um espaço protegido e tranquilo, neste sentido, as três dimensões - Cidade, Vizinhança e Conjunto, trabalham juntas e a análise deve considerar a relação entre elas.

Por outro lado o deslocamento faz parte da experiência urbana, uma das capacidades libertárias da cidade é exatamente o anonimato que proporciona o deslocamento. Em oposição às pequenas vilas onde as pessoas se conhecem e vigiam, as grandes cidades oferecem esta possibilidade do novo, do desconhecido, do contato com outras culturas e pessoas.

Este estímulo à variedade de contatos e experiências, a relação com o outro fora dos limites estritamente familiares é fundamental na vida das grandes cidades. Neste sentido, e ao contrário de muitas tendências contemporâneas de morar que privilegiam a forma de condomínios fechados, “pseudo – comunidades” de iguais, muitas delas auto suficientes, o caminho que defendemos é o da valorização da vida urbana, das trocas e dos deslocamentos breves e com conforto.

Esta observação é fundamental para relativizar as questões de qualidade habitacional do bairro, bem como os deslocamentos necessários.

Não é essencial e nem possível que tudo esteja nas proximidades do local de moradia como por exemplo: não é possível ter um teatro municipal em cada bairro. Mas, também nem tudo deve ser objeto de deslocamento obrigatório como por exemplo a demanda por educação e saúde. Em tese, as demandas diárias deveriam ser supridas no bairro e as demandas eventuais poderiam contar com deslocamentos maiores, desde que tenham boa qualidade.

LOCALIZAÇÃO NA CIDADE: UM BOM LOCAL NA CIDADE

O paradigma explicativo que vinculava urbanização com industrialização está hoje totalmente superado. Aliás, nos países latino americanos de fato este paradigma nunca funcionou de maneira plena como nos países europeus. Hoje assistimos no mundo inteiro a processos de urbanização que não necessariamente têm relação com a industrialização, em muitos casos trata-se daquilo que Mike Davis conceitua como urbanização da pobreza.

“Overurbanization, in other words, is driven by the reproduction of poverty, not by the supply of jobs. This is one of the unexpected tracks down which a neoliberal world order is shunting the future “ (DAVIS, Mike 2000, pg 16 Planet of slums)

Neste sentido as novas metrópoles caracterizam-se por uma forte presença do setor serviços, que também tem uma tendência à concentração em poucos pontos do espaço.

Do ponto de vista da evolução histórica, a cidade do Rio de Janeiro produziu centralidades inicialmente ligadas às estações de trem e bonde até os anos 60. A substituição do modal ferroviário, com características que contribuem para concentração das atividades e pessoas, pelo modal rodoviário, que viabiliza de forma decisiva a dispersão das pessoas e atividades, teve impacto nas centralidades constituídas, sem contudo tê-las dissolvido completamente até os dias atuais.

Ainda assim, as centralidades consolidadas historicamente concentram maiores potencialidades e oferta de emprego, serviços, comércio sofisticado e eventual e, sobretudo, conexões para diversos locais da cidade. Em 2013 a Secretaria de Urbanismo identificou centralidades na nova LUOS (Lei de uso e ocupação do solo) e em grande parte as centralidades encontradas a partir de dados atuais coincidiu com as centralidades consolidadas no período de hegemonia dos transportes sobre trilhos.

A Lei de uso e ocupação do solo da prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, definiu estes centros e sub centros considerando:

- *Concentração e a diversidade de usos e atividades econômicas
- *Oferta de transporte e acessibilidade
- *Disponibilidade de infra estrutura
- *Concentração e oferta de empregos
- *Contribuição para a economia da cidade

Estas variáveis foram quantificadas, estabelecendo uma hierarquia de centros e sub centros considerando as seguintes gradações:

- * Centros de alcance metropolitanos (somente a ACN)
- * Centros de alcance municipal e intermunicipal (8 regiões)
- * Centros de alcance regional (16 regiões)
- * Sub centros de alcance local (42 regiões)

Em termos de localização na cidade, é obvio que estar com fácil acesso ao Centro de Alcance Metropolitano ou próximo dele configura uma vantagem objetiva na luta pela sobrevivência, na mesma linha de raciocínio o segundo lugar na hierarquia seria estar dentro ou próximo de um Centro de alcance municipal e intermunicipal, e assim sucessivamente.

Então, a primeira escala de análise deve colocar claramente a relação entre o local de moradia e os centros e sub centros urbanos. Esta relação se mede em linhas gerais pelo tempo e conforto de acesso, que depende das condições de mobilidade. Menor tempo despendido para acessar um destes centros significa maior tempo disponível para outras atividades e naturalmente maior qualidade de vida. Obviamente que falamos aqui de oportunidades e não de realidades, o que frequentemente pode ocorrer é que estes centros demandem qualificações específicas do indivíduo que objetiva o emprego que não necessariamente os moradores próximos deles têm.

Por outro lado, a despeito das oportunidades de emprego, são também nos centros, e no caso do Rio de Janeiro na ACN – Área Central de Negócios, que se localizam as oportunidades de aprendizado como cursos, escolas e universidades.

Em reforço a esta tese convém destacar que no Rio de Janeiro 38 % da oferta de emprego está localizada na zona central, configurando o local de maior concentração de emprego da metrópole.

A variável emprego está contemplada dentro da análise os centros e sub centros, a variável mobilidade também está contemplada, mas neste caso interessa verificar a questão desde o local de moradia.

À luz do exposto, uma das ferramentas para avaliar a qualidade da localização dos empreendimentos na “Escala da Cidade” é exatamente a avaliação da relação do empreendimento com as centralidades urbanas.

Além deste, dois outros recursos serão utilizados para consolidar uma análise sistêmica e que permita comparar objetivamente duas localizações.

A segunda abordagem analítica lança mão do Índice de Bem Estar Urbano – **IBEU**, lançado em 2014. Este índice é construído exclusivamente com base nos dados do censo IBGE 2010 e, através da conciliação de respostas diversas, o índice apresenta um número único, final, que permite comparar e ranquear cidades sob a ótica do “Bem Estar Urbano”. O resultado do IBEU é disponível por cidades, bairros e regiões como o censo IBGE e, portanto, é possível compararmos o resultado do IBEU nas áreas da cidade que receberam investimentos do PMCMV. No caso desta pesquisa compararemos as APs 3 e 5 e também os bairros de localização dos empreendimentos.

Em uma primeira apreensão podemos enfrentar o índice na relação com a qualidade de vida das famílias o que de fato nos interessa nesta pesquisa. Porém, além disso, interessa ainda avaliar o em que medida uma baixa avaliação pode ser refletida na demanda por mais investimentos, sejam do governo ou de particulares, para suprir a carência evidenciada.

Nossa hipótese é de que apesar dos valores praticados pelo Governo Federal para financiamento do PMCMV serem fixos por cidade, independente do bairro ou região em que o empreendimento está inserido, na prática a decisão da localização do empreendimento tem consequência nos custos a serem arcados pelas famílias beneficiárias e pela sociedade como um todo. Ou seja, apesar do valor de “custo” para construção das unidades do PMCMV ser indiferente ao local da cidade em que se inserem, o custo que envolve toda a vida útil do empreendimento tem relações estreitas com esta localização.

Assim, ao nos valermos IBEU para comparar as regiões poderemos avaliar em que medida ocorre diferença de qualidade de infraestrutura e, por consequência, a demanda por investimentos de cada região.

O terceira e última ferramenta de análise que compõe o conjunto de abordagens para a Escala da Cidade é o que estamos chamando de **IBGE**. Neste caso, parte-se das informações disponibilizadas majoritariamente pelo censo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE e que seja de fácil contabilização e mensuração dos custos de investimento.

Em complemento à análise com o IBEU, que apresenta como resultado índices de razoável grau de abstração, a análise com pelo **IBGE** permite apontar quais os investimentos seriam necessários para a equiparação das infraestruturas de duas regiões distintas. Em outras palavras, esta ferramenta explicita uma das finalidades da pesquisa que é exatamente precisar o “custo” indireto a ser pago ao longo dos anos em função de uma decisão de localização que considera somente os custos do terreno e da obra.

Para verificação de elementos similares através das três abordagens foram definidos dez temas importantes para a qualidade de localização dos conjuntos. Estes se apresentam em relação matricial com as ferramentas de análise.

- i) **Densidade:** Esta categoria é resultado da divisão da área territorial pelo número de pessoas residentes. (Fonte: IBGE)
- ii) **Relação com centralidades:** neste caso estamos tratando do número de centralidades em função da população e da área da região. (Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana)
- iii) **Mobilidade:** trata da disponibilidade de infraestruturas de mobilidade (Fonte: Mapa Digital – Transportes disponível em IPP).
- iv) **Emprego:** conta-se com valores médios de salário e número de empregos na região. (RAIS – Relação Anual de Informações Sociais)
- v) **Comércio e serviços:** Variedade e disponibilidade de atendimento das demandas de consumo diário e eventual (Fonte: Secretaria Municipal de Fazenda)
- vi) **Educação:** Disponibilidade de vagas e equipamentos de Educação desde a educação infantil até o ensino médio (Fonte: Secretaria Municipal de Educação)
- vii) **Saúde:** Disponibilidade de atendimento desde a Atenção Primária (Secretaria Municipal de Saúde)
- viii) **Segurança:** verifica-se a incidência de crimes (Fonte: Instituto de Segurança Pública).
- ix) **Infra estrutura-urbana:** Cobertura no local da infraestrutura-urbana (Fonte: diversas)
- x) **Cultura:** Variedade e disponibilidade de equipamentos culturais no local e nos sub centros próximos. (Fonte: Funarte)

Com estes dez temas, estaremos qualificando as regiões em que estão inseridos os conjuntos do PMCMV a partir das ferramentas de análise, de acordo com o esquema apresentado a seguir:

Ferramentas de Análise						
	F1. Ibeu AP	F2. Ibge AP	F3. Ibeu BAIRRO	F4. Ibge BAIRRO	F5. Centralidades	
CRITÉRIOS						
i) Densidade		X		X		Resultado comparativo
ii) Relação com Centralidade		X		X	X	Resultado comparativo
iii) Mobilidade	X	X	X	X	X	Resultado comparativo
iv) Emprego e Renda		X		X		Resultado comparativo
v) Comércio e Serviços	X	X	X	X		Resultado comparativo
vi) Educação		X		X		Resultado comparativo
vii) Saúde		X		X		Resultado comparativo
viii) Segurança		X		X		Resultado comparativo
ix) Infraestrutura	X		X		X	Resultado comparativo
x) Cultura		X		X		Resultado comparativo
	Resultado comparativo					

Esquema 3: Ferramentas de análise e critérios de avaliação.

Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014

A comparação das localizações dos quatro casos estudados apresenta resultados hierárquicos de fácil definição a partir das linhas dos esquema, ou seja, podemos comparar e ranquear a melhor e a pior localização por ferramenta de análise ou por tema com algum esforço de entendimento dos contextos caso a caso. A definição de um resultado geral, que considere todas as cinco ferramentas de análise propostas e os dez temas adotados pressuporia um nível de simplificação e supressão de variáveis que não foram incorporados nesta pesquisa.

II. ANÁLISE SOBRE A INSERÇÃO NA ESCALA DA CIDADE



Foto 3: a área gramada entre a rua e o conjunto Agai fazia parte da propriedade que deu origem ao empreendimento. No entanto este trecho foi desmembrado, por ser “non aedificandi”! em função da linha de transmissão elétrica. Não há nenhuma previsão de intervenção neste terreno. Fonte: Laboratório Habitação e Forma Urbana, 2014.

Neste item pretendemos fazer uma primeira aproximação aos quatro empreendimentos com a perspectiva da sua localização. Para isso, levaremos em conta principalmente: as relações com as centralidades urbanas e os dados socioeconômicos e urbanísticos da região onde estão inseridos.

Os dados e conclusões a seguir devem ser trabalhados com a ressalva de não diferenciarem qualidades distintas no interior do universo de coleta dos dados. Ou seja, pressupõem territórios homogêneos no interior de cada unidade de coleta.

Especificamente no caso da AP5, aonde estão os bairros Paciência e Senador Camará, há muitas áreas não edificadas em contraponto a núcleos urbanizados, pequenos e grandes. Assim, os dados gerais desta AP e destes bairros, que consideram todo o seu território, merecem atenção especial nesse sentido.

Já no caso dos bairros da AP3, apesar de a ocupação urbana ser preponderante há muita variedade em suas formas. Com intensidades distintas de usos, tipologias e densidades em um mesmo bairro a realidade percebida nas ruas, em alguns casos, não espelha de forma direta os números consolidados.

Dito isto, não significa que este nível de análise não apresente informação relevante. Ao contrário. Esta primeira aproximação já mostra diferenças enormes quanto à oferta de emprego, mobilidade, educação, saúde e cultura entre os diversos bairros.

São dados que podem servir perfeitamente para identificar locais potencialmente melhores para a localização da habitação social e também para estimarmos em que medida a localização do empreendimento é mais ou menos onerosa para a cidade e para os seus moradores.

II.1. COMPARAÇÃO ENTRE ÁREAS DE PLANEJAMENTO – Aps

O município do Rio de Janeiro tem em sua estrutura de gestão algumas divisões para fins administrativos que definem, por exemplo, estruturas de prestação de serviços públicos e atendimento direto à população por localidade. Em linhas gerais, aos olhos da Prefeitura a cidade é dividida em quatro níveis, considerando: 1º) Município; 2º) Áreas de Planejamento; 3º) Regiões Administrativas e; 4º) Bairros.

	Município	Área de Planejamento	Região Administrativa	Bairro
Quantidade	1	5	33	160

Tabela 1: Estrutura de fronteiras dentro do município do Rio de Janeiro.
Fonte: Instituto Pereira Passos, Secretaria Municipal de Urbanismo.
Adaptado: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014.

Evidentemente, esta constituição de “fronteiras” dentro do município é imbricada com a formação histórica e cultural de cada região e a análise das condições urbanísticas de cada parte isoladamente e da totalidade municipal tem relação direta com o processo histórico e cultural. Porém, para perseguir o foco da nossa pesquisa, vamos nos valer inicialmente da possibilidade de utilizar estas fronteiras através da agregação de dados estatísticos.

Considerando que o primeiro nível de divisão municipal é em Áreas de Planejamento (AP), utilizaremos esta delimitação para comparar os dados a partir do que estamos chamando de “Escala da Cidade”.

É importante atentar para o fato de que os quatro conjuntos de empreendimentos que estão sendo estudados nesta pesquisa estão situados somente em duas das cinco Áreas de Planejamento do Rio de Janeiro. A escolha de empreendimentos nestas duas Áreas de Planejamento, em detrimento da escolha de um conjunto em cada uma das APs se deveu ao fato de a grande maioria, 84%, das unidades habitacionais destinadas ao atendimento da primeira faixa do PMCMV no Rio de Janeiro está localizada nestas duas APs.

Há ainda um desequilíbrio significativo em favor da AP5 quanto ao número de unidades licenciadas. A tabela a seguir apresenta a distribuição percentual das unidades do PMCMV licenciadas pela Prefeitura do Rio de Janeiro no período compreendido entre 2009 e 2012 para a primeira faixa de renda do PMCMV, denominada faixa um ou faixa de 0 a 3 salários mínimos.

	AP1	AP2	AP3	AP4	AP5
Percentual de Unidades	4%	0%	14%	12%	70%

Tabela 2: Percentual de unidades na Faixa Um licenciadas entre 2009 e 2012.

Fonte: SMU - SISTEMA DE LICENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO – SISLIC; Assessoria de Informações Urbanísticas – U/CGPU/AIU.

Adaptado: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014.

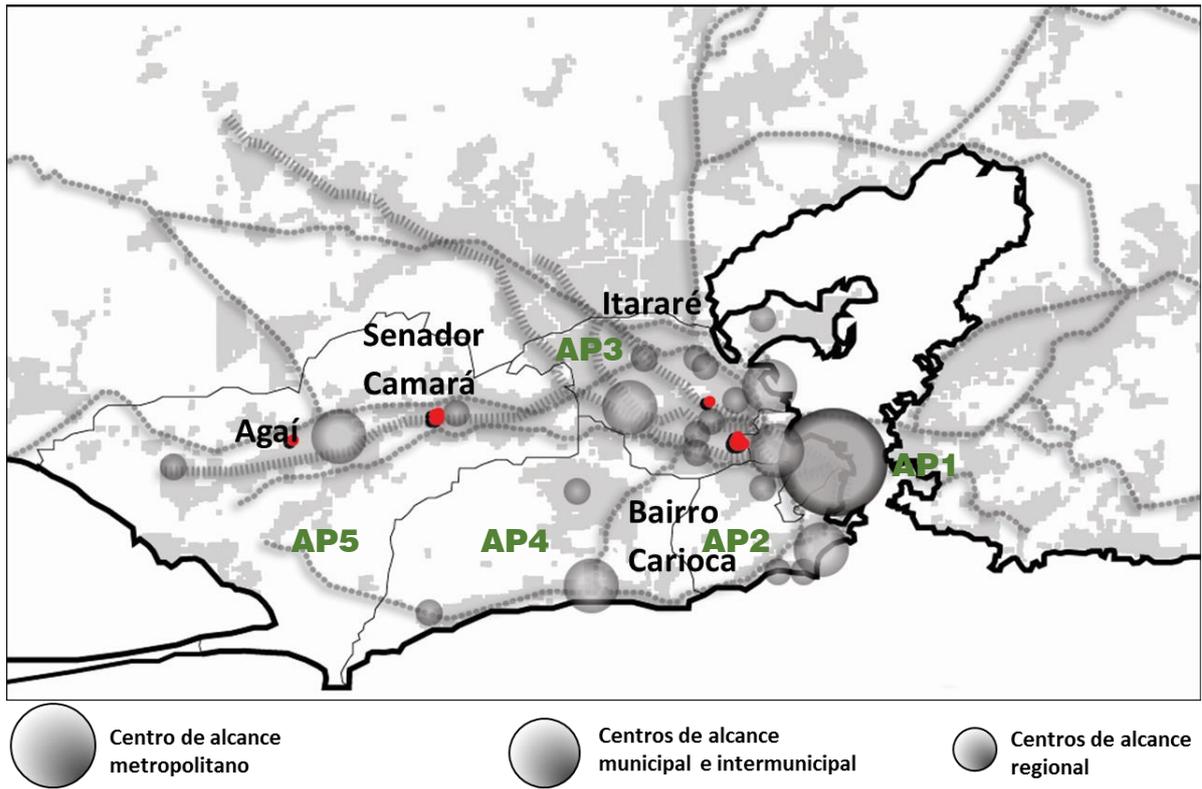
Dessa forma, a comparação entre as Áreas de Planejamento 3 e 5 permite verificar em que medida se assemelham e distinguem-se cada uma das regiões à luz do PMCMV uma vez que o valor unitário pelo qual o Governo Federal contrata as habitações é idêntico independente da região em que o empreendimento está inserido. Da mesma forma, os beneficiários do PMCMV na faixa de 0 a 3 salários mínimos têm as mesmas condições de acesso à unidade habitacional em desconsideração das diferenças de local de implantação.

Reiteramos através de duas perguntas os dois enfoques principais que daremos na análise do que estamos chamando de “Escala da Cidade”:

- Em que medida a localização escolhida para o empreendimento favorece ou dificulta o dia a dia dos beneficiários?
- Em que medida a localização escolhida contribui com a qualidade de vida dos demais cidadãos cariocas?

O mapa a seguir apresenta os conjuntos estudados juntamente com informações relacionadas com sua inserção na cidade dentre as quais destacamos:

- A área urbanizada da Região Metropolitana do Rio de Janeiro em cinza
- As centralidades urbanas do município do Rio de Janeiro em círculos cinza
- As principais rodovias em linha pontilhada
- Os ramais ferroviários em linha tracejada
- A divisão municipal em Áreas de Planejamento
- A localização dos quatro conjuntos estudados em círculos vermelhos



Mapa 1: Localização dos quatro conjuntos estudados.
Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana 2014.
Adaptação com base mapa Google Earth.

F1. IBEU POR ÁREA DE PLANEJAMENTO

Uma primeira comparação entre as Áreas de Planejamento 3 e 5 pode ser feita através do IBEU – Índice de Bem Estar Urbano³, lançado em 2014 e que traduz a partir da análise exclusiva de dados coletados pelo CENSO/IBGE indicadores da qualidade de vida nas diferentes regiões do município.

Como resultado, o IBEU consolida em um número final o “Bem Estar” e permite a comparação entre diferentes regiões, inclusive entre as Áreas de Planejamento do Rio de Janeiro, como demonstra o gráfico a seguir:

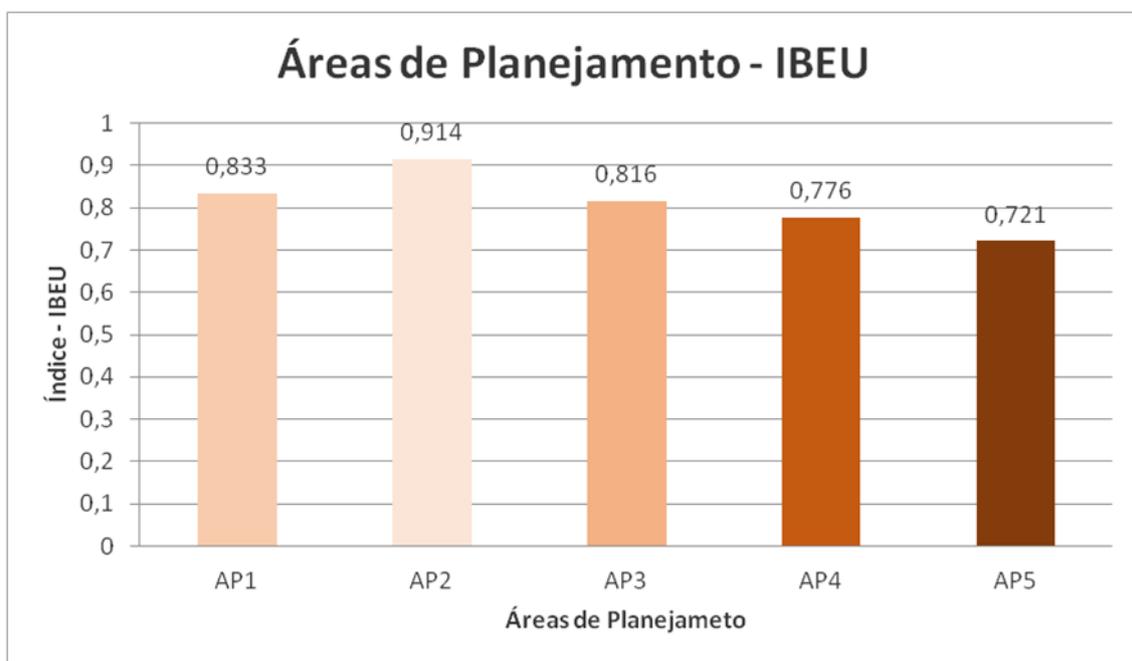


Gráfico 1: Áreas de Planejamento do Rio de Janeiro avaliadas pelo IBEU.
Fonte: Índice de Bem Estar Urbano – IBEU 2013.
Adaptado: Laboratório Habitação + Forma Urbana. 2014

O gráfico apresenta a Área de Planejamento 5 como a pior do Rio de Janeiro, sugerindo portanto que as famílias alocadas nesta AP têm condições menos favoráveis do que aquelas situadas na Área de Planejamento 3.

Para que a diferença entre os índices das APs 3 e 5 fique clara vamos tomar como referência o indicador da Área de Planejamento 2 que é o melhor dentre as APs cariocas. O Gráfico a seguir apresenta a variação percentual para cada uma das APs tendo como referência a AP2 considerada em 100%.

³ Índice de Bem Estar Urbano – IBEU 2013, produto de pesquisa do Observatório das Metrôpoles e do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano da Universidade Federal do Rio de Janeiro – Organizado por Luiz César Queiroz e Marcelo Gomes Ribeiro.

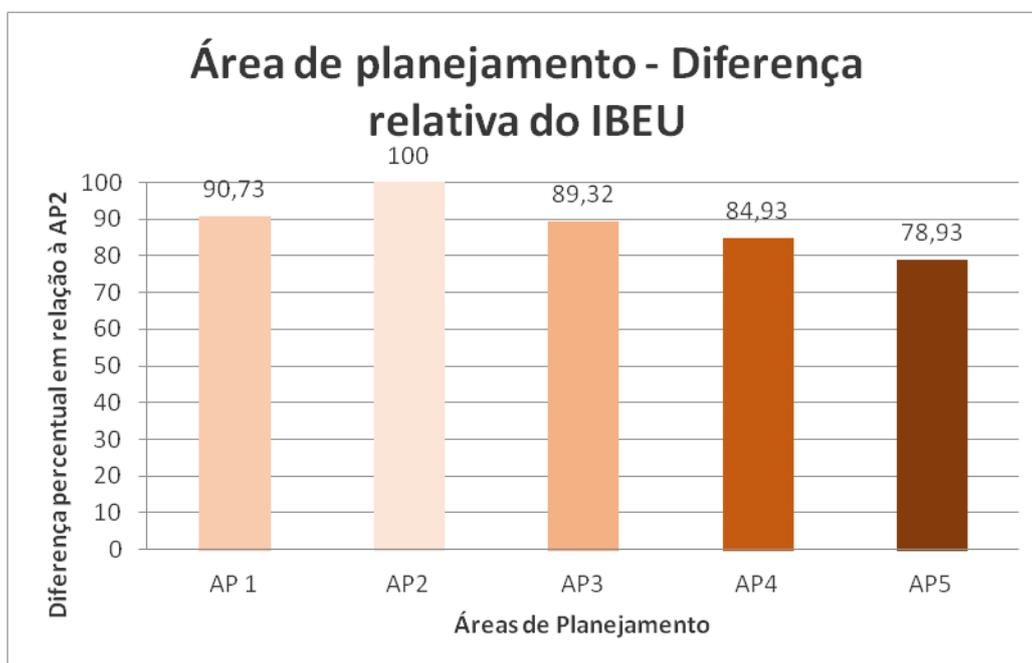


Gráfico 2: Diferença percentual do IBEU entre APs.
Fonte: Índice de Bem Estar Urbano – IBEU 2013.
Adaptado: Laboratório Habitação + Forma Urbana. 2014

A partir da tomada do indicador da Área de Planejamento 2 como referência é possível supor que o indicador resultante da avaliação desta AP pode ser levado às demais em um cenário ideal em que o “bem estar urbano” da AP2 seja estendido às demais APs do Município.

Por este lado, é significativo verificar que a AP3 está avaliada em 10,68% inferior a AP2 enquanto a AP5 está à 21,07% do mesmo referencial. Em certa medida, se considerarmos que a melhoria do indicador depende necessariamente de esforços humanos, com iniciativas de governos e privados, os esforços necessários para que a AP5 atinja o patamar da AP3 é o mesmo que seria necessário para “transformar” a AP3 em AP2. Para que a AP5 se equipare à AP2 seriam necessários esforços semelhantes ao necessário a qualificação “plena” da AP3 duas vezes.

Por outro lado, os dados permitem supor que a plena condição de vida das famílias que residem em uma ou outra AP, também demande esforços individuais diários distintos. Ou seja, para que se consiga ter uma “vida” ou como estamos chamando “condições de reprodução familiar” nas APs 3 e 5 como o nível de qualidade que a cidade apresenta para a AP2 as famílias tem que se empenhar adicionalmente na proporção de 10% para a AP3 e 20% para a AP5.

Para darmos um passo à frente nesta análise vejamos “Dimensões” que constituem o resultado final do IBEU. Vale destacar que na configuração do índice final as cinco dimensões são conciliadas com pesos idênticos.

Estas cinco dimensões são:

- D1 Dimensão de mobilidade
- D2 Dimensão de condições ambientais
- D3 Dimensão de condições habitacionais
- D4 Dimensão de atendimento de serviços coletivos

D5 Dimensão de infraestrutura

Se compararmos as APs do Rio de Janeiro em cada uma das cinco dimensões temos os seguintes resultados:

D1- Mobilidade	D2- Ambiente	D3- Habitação	D4- Serviços	D5- Infraestrutura
0,855 AP2	0,935 AP2	0,907 AP2	0,972 AP2	0,868 AP2
0,833 AP1	0,865 AP3	0,824 AP4	0,951 AP3	0,784 AP3
0,665 AP3	0,847 AP4	0,809 AP3	0,939 AP1	0,775 AP1
0,584 AP4	0,807 AP1	0,807 AP5	0,892 AP4	0,722 AP4
0,464 AP5	0,782 AP5	0,770 AP1	0,881 AP5	0,679 AP5

Tabela 3: Comparação das APs por dimensão do IBEU.
Fonte: Índice de Bem Estar Urbano – IBEU 2013.
Adaptado: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014.

A partir destes números podemos observar que a AP2 é a melhor avaliada em todas as cinco dimensões (Mobilidade, Ambiente, Habitação, Serviços e Infraestrutura), enquanto a AP5 é a pior avaliada em todas as dimensões, exceto a habitacional. Já a AP3 apresenta a segunda melhor avaliação entre as APs do município nas dimensões ambiental, de serviços e infraestrutura e figura na terceira posição nas dimensões de mobilidade e habitação.

Se considerarmos novamente a AP2 como referência poderemos avaliar distanciamento percentual das APs 3 e 5 em relação à AP2 em cada uma das dimensões do IBEU, como demonstram os gráficos a seguir:

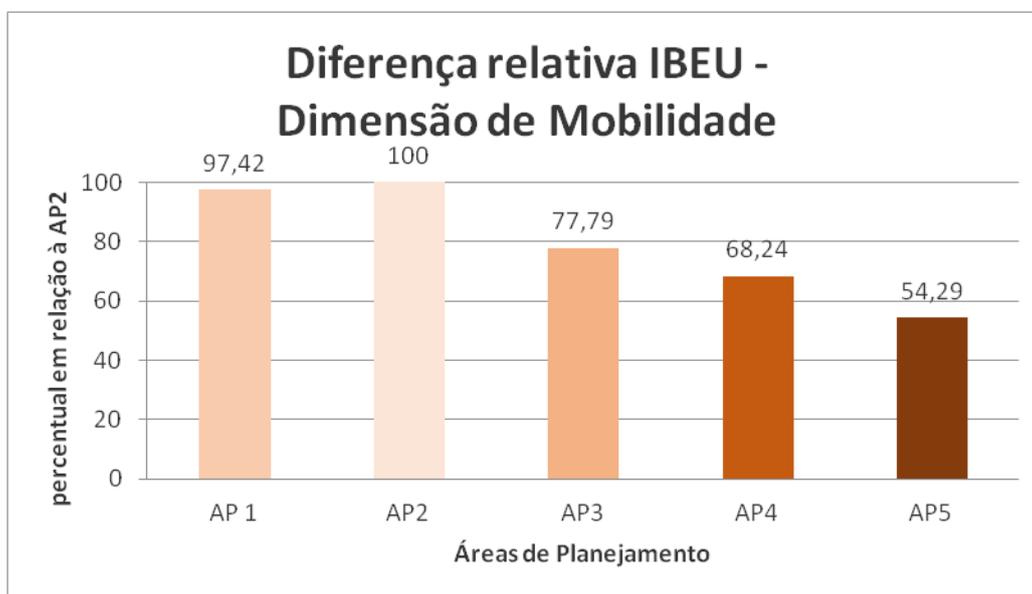


Gráfico 3: Diferencial percentual IBEU, mobilidade.
Fonte: Índice de Bem Estar Urbano – IBEU 2013.
Adaptado: Laboratório Habitação + Forma Urbana. 2014

Ao analisar o Gráfico 3 fica nítida a grande distância entre a avaliação da AP5 para a AP3 sob o ponto de vista da mobilidade bem como entre ambas e a AP2. Enquanto a AP3 está avaliada em 77,79% da avaliação aplicada à AP2, a AP5 está a 54,29% deste mesmo referencial. Tanto em

proporção quanto em valores absolutos do índice, a diferença entre a AP5 e a AP2 na dimensão de Mobilidade é muito relevante. Se supusermos que uma equiparação entre APs nesta Dimensão é desejável e que esta se dê através de investimentos públicos e privados, podemos estimar a necessidade de recursos vultuosos.

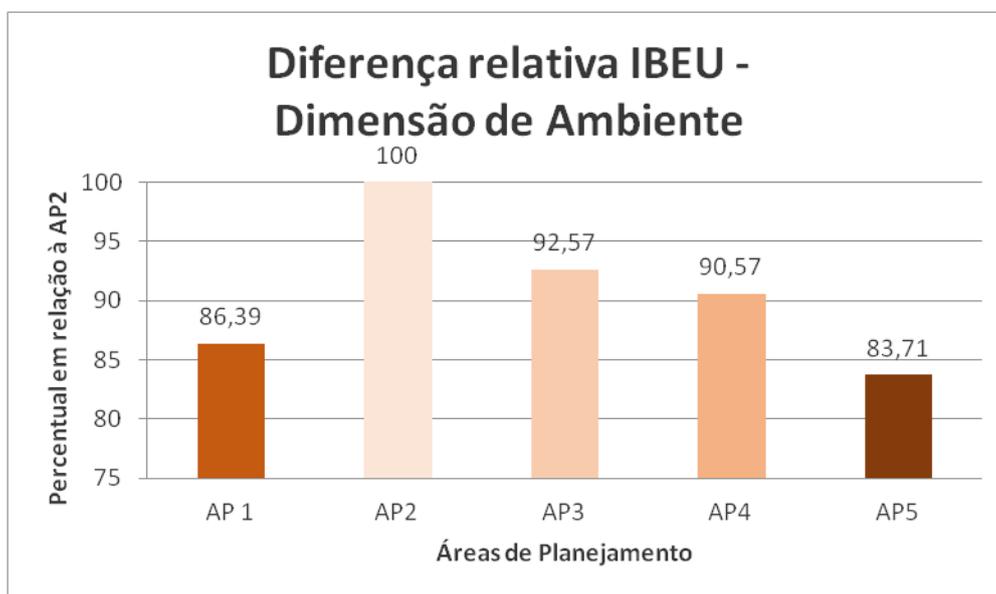


Gráfico 4: Diferencial percentual IBEU, ambiente.
Fonte: Índice de Bem Estar Urbano – IBEU 2013.
Adaptado: Laboratório Habitação + Forma Urbana. 2014

Analisando as diferenças relativas para a dimensão ambiental do IBEU verificamos a quase manutenção da proporção entre as variações da AP2 para a AP3 e da AP3 para a AP5 porém, neste caso os valores absolutos são quase um terço inferiores aos valores da mobilidade.

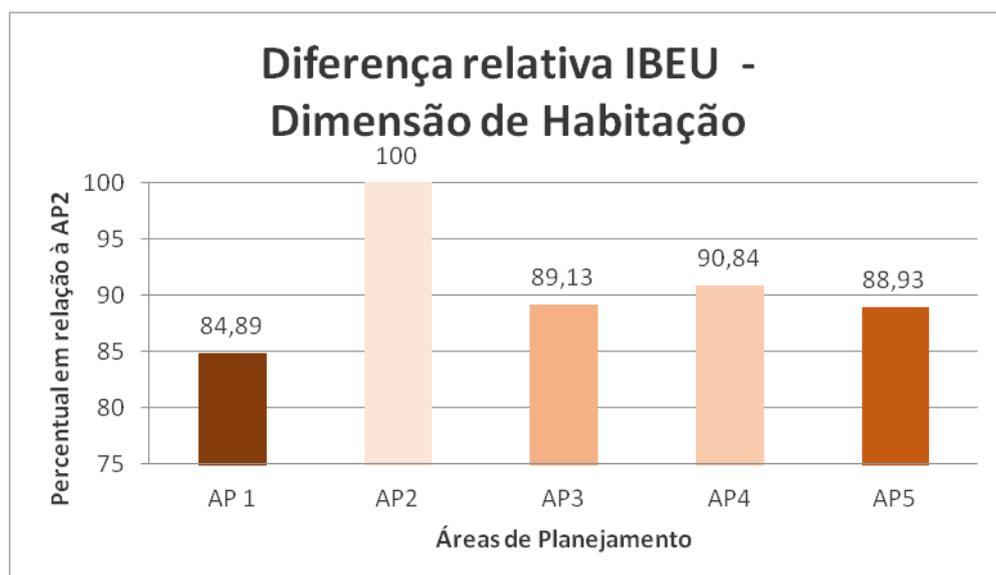


Gráfico 5: Diferencial percentual IBEU, habitação.
Fonte: Índice de Bem Estar Urbano – IBEU 2013.

A dimensão de habitação é a única em que a AP5 não está na com a pior avaliação entre as cinco APs cariocas. Como a AP1 é constituída majoritariamente pela Área Central de Negócios, que praticamente não apresenta habitações, e por algumas favelas fica compreendida a razão de termos a AP1 com a pior avaliação. Além disto, podemos considerar bastante aproximados os indicadores das APs 4, 3 e 5, variando entre si em menos de 5%. Porém, uma vez que esta é a dimensão que se constrói a partir de dados relativos a estrutura das habitações como por exemplo o número de banheiros e o material construtivo, este indicador não é pertinente às famílias que habitam em unidades do PMCMV pois o Programa fornece exatamente as habitações.

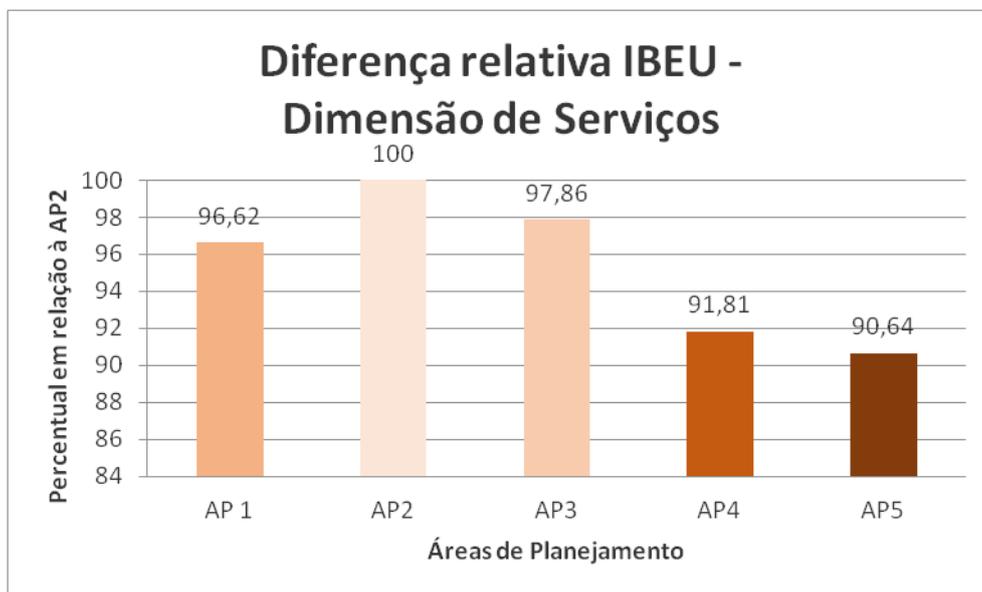


Gráfico 6: Diferencial percentual IBEU, serviços.

Fonte: Índice de Bem Estar Urbano – IBEU 2013.

Adaptado: Laboratório Habitação + Forma Urbana. 2014

Na dimensão de serviços é apresentada a maior diferença relativa entre as APs 3 e 5 em favor da AP3. Enquanto a AP3 está à 2,14% do índice da AP2, a AP5 está a 9,36% deste índice. Este indicador reforça a tese de que para que a AP5 ofereça condições de vida às famílias que habitam nela em condições semelhantes às da AP3 são necessários muitos esforços e investimentos, de governos e privados. Se pensarmos a essência do índice, sem aprofundar no algoritmo do qual ele resulta, mas na realidade que ele supostamente espelha, podemos imaginar a realidade de serviços da AP2, que compreendem os bairros da Tijuca e Copacabana entre outros e a realidade da AP3, que compreende os bairros de Ramos, Bonsucesso e Inhaúma entre outros. Se supusermos que o esforço para equiparação da disponibilidade entre AP3 e AP5 deve ser feito em mais de quatro vezes para a equiparação da AP5 chegamos a concluir pela inviabilidade desta equiparação, para a AP5 ao menos.

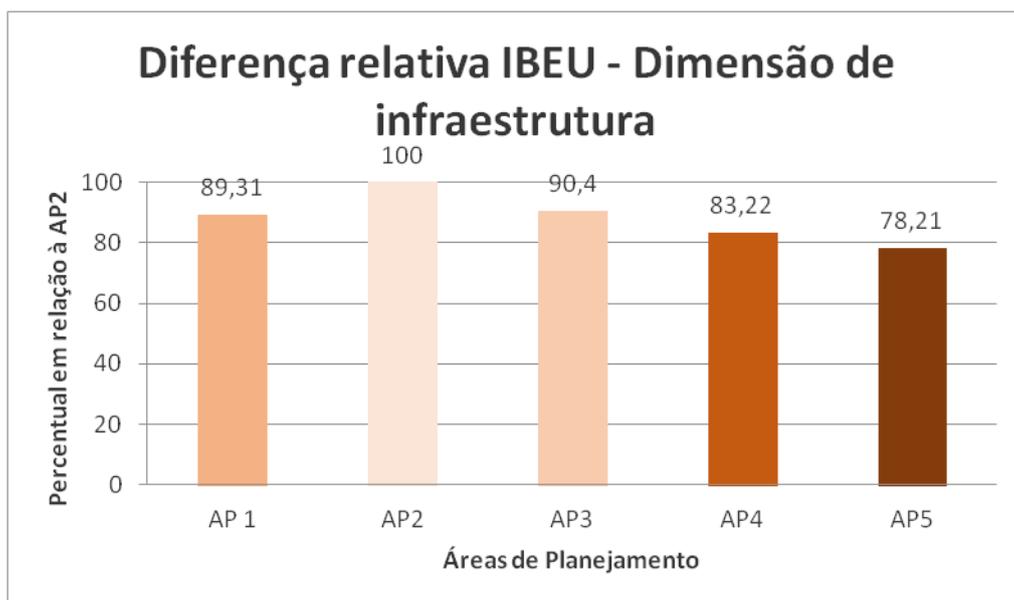


Gráfico 7: Diferencial percentual IBEU, infraestrutura.
Fonte: Índice de Bem Estar Urbano – IBEU 2013.
Adaptado: Laboratório Habitação + Forma Urbana. 2014

A quinta e última dimensão de análise do IBEU trata de infraestrutura e nesta dimensão verificamos a relação semelhante ao indicador geral do IBEU na relação entre as APs 3 e 5. Ou seja, a distância relativa entre a AP2 e AP3 é aproximada à distância entre AP3 e AP5.

Para compararmos as diferenças considerando a ordem de grandeza vejamos o gráfico a seguir:

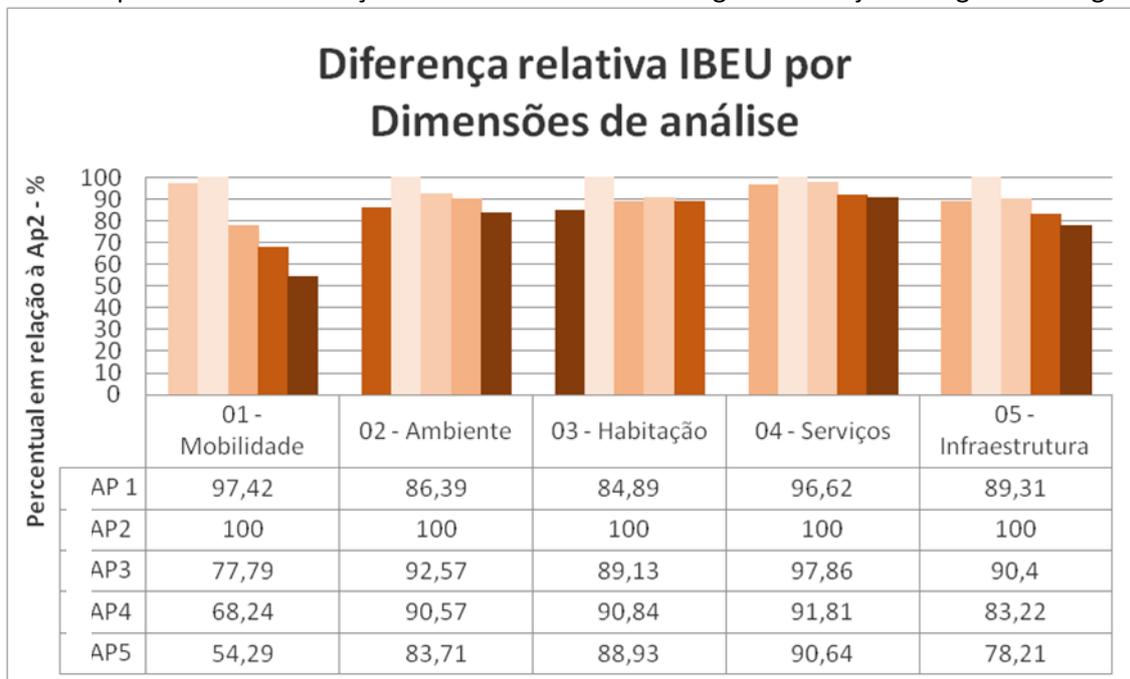


Gráfico 8: Diferença relativa do IBEU por dimensões de análise.
Fonte: Índice de Bem Estar Urbano – IBEU 2013.
Adaptado: Laboratório Habitação + Forma Urbana. 2014

Ao observar a variação de cada AP por indicador do IBEU em um mesmo gráfico fica evidente o destaque do indicador de mobilidade como o mais crítico, tanto para a AP3 e mais ainda para a AP5. Em seguida, o segundo pior indicador é o de Infraestrutura.

Com esta análise das APs do Rio de Janeiro pela ótica do IBEU-Índice de Bem Estar Urbano, já é possível consolidar algumas conclusões preliminares.

Para os beneficiários do PMCMV na faixa um no Rio de Janeiro fica clara a vantagem em ocupar unidades habitacionais situadas na AP3 em relação a AP5.

A fragilidade principal na dimensão de mobilidade tem consequências fundamentais na vida das famílias comprometendo desde seus recursos, que são sobrecarregados para deslocamentos, passando pela despesa de tempo em deslocamento e limitando suas oportunidades de trabalho e estudo, além do comprometimento da vida social pelas mesmas razões.

Por outro lado, a existência de novas unidades habitacionais na AP5 sugere que sejam feitos investimentos públicos e privados em adequação à nova realidade da Área. Se esses investimentos futuros são positivos para os moradores e usuários da região, são também onerosos para o município que sofre pressão por investimentos também nas áreas já consolidadas. Ou seja, a implantação das unidades habitacionais do PMCMV na AP 5, em comparação com a AP3, representa a demanda de mais esforços das famílias para sua reprodução e da municipalidade no cumprimento de suas obrigações constitucionais, sendo a implantação mais onerosa assim que as unidades são ocupadas.

Seria razoável, portanto, que o Programa considerasse os custos pagos pela sociedade (moradores e demais contribuintes) ao definir o valor do subsídio para cada uma das localizações apresentadas pelos empreendedores do PMCMV. Até o momento, esta lógica não é incorporada à política que sustenta o PMCMV.

Após esta análise das APs a partir do IBEU, apresentamos também uma aproximação das mesmas APs a partir de dez temas. Porém, os dez temas relacionados a seguir são mais simples do que o IBEU. Eles não resultam de um algoritmo de dados mas sim de um dado direto especificamente e apresentam relação mais direta com a forma da cidade.

RESUMO F1. IBEU POR ÁREA DE PLANEJAMENTO

A análise das localizações dos empreendimentos do PMCMV no Rio de Janeiro a partir do IBEU e das Áreas de Planejamento revelou uma vantagem significativa da AP3 em relação à AP5. Esta vantagem é de proporção equivalente àquela que diferencia a AP3 da AP2, que corresponde a região melhor infraestruturada da cidade.

Assim, retomando a perspectiva de comparação do valor pago pelos terrenos que recebem os empreendimentos do PMCMV seria razoável haver valor distinto para cada uma das APs da cidade. A diferença entre o “custo” após a ocupação em cada uma das três APs estudadas é apresentada através desta ferramenta de análise.

F2. IBGE POR ÁREA DE PLANEJAMENTO

	Área de Planejamento 3	Área de Planejamento 5	Razão AP3/AP5
i- Densidade			
Área (há)	20.349	59.246	Área AP3 é 34% da AP5
População Residente	2.253.590	1.566.505	População da AP3 é 150% da AP5
Densidade Bruta	116	26	Densidade AP3 é 4,26 vezes a da AP5
ii- Relação com Centralidades			
População / nº de Centro de Alcance Municipal e Intermunicipal (CAMI)	784.530	1.566.505	A população atendida por CAMI na AP5 é o dobro da AP3
População/ Centros de Alcance Regional (CAR)	294.199	783.253	A população atendida por CAR na AP5 é mais que o dobro da AP3
iii- Mobilidade			
Nº. De Estações de Trem e Metrô	37	21	AP5 possui 45% menos estações que a AP3
Nº. De hectares Atendidos por cada Estação	550	2.821	Cada estação da AP5 atende uma área 5 vezes maior do que as estações da AP3
População/ Nº de Estações de Trem e Metrô	63.611	74.595	Cada estação da AP5 atende uma população 15% maior do que as estações da AP3
Nº. De hectares / Quilômetros de Ciclovia	1.129	3.288	AP5 possui 3 vezes mais quilômetros de ciclovia por hectare do que a AP3
População / Quilômetros de Ciclovia	130.610	26.655	Cada quilômetro de ciclovia na AP3 atende 5 vezes mais pessoas do que na AP5
iv- Emprego e Renda			
Nº. De Empregados Formais / PEA	1/3	1/5	AP3 tem 67% mais “empregos formais/PEA” do que a AP5
Salário médio da região em nº de SM	2,07	2,07	O Salário médio das APs 3 e 5 é igual
v- Comércio e Serviços			
Valor de ISS arrecadado / População	83,49	23,21	A arrecadação sobre Serviços na AP3 é 3,6 vezes maior do que na AP5
vi- Educação			
Nº de jovens / Nº de vagas na rede Municipal de Educação	8,41	6,64	Na AP3 há 27% mais jovens disputando vagas na escola do que na AP5
vii- Saúde			
População / Nº de Unidades de Saúde Hospitalares Municipais	181.045	522.168	A população atendida por unidade de saúde pública na AP5 é 3 vezes maior do que na AP3
viii- Segurança			
População / Nº de roubos e Furtos em um Ano	348	413	O número de roubos por habitante na AP5 é 16% maior do que na AP3
População / Nº de homicídios em um Ano	10.015	8.850	O número de homicídios por habitante na AP5 é 13% menor do que na AP3
ix- Infraestrutura			
Percentual de Domicílios com gás encanado dentro da AP	18%	9%	O percentual de domicílios com acesso à gás encanado na AP3 é o dobro da AP5
População / Domicílio conectado à rede de abastecimento de água	3,00	2,99	A população por domicílio com acesso à água AP3 é semelhante a da AP5
População / Nº de agências dos Correios	34.110,00	78.325,25	Cada agência de correio da AP5 atende uma população 2,3 vezes maior do que na AP3
x- Cultura			
População / Nº de equipamentos culturais	196.133	261.084	Cada equipamento cultural na AP5 atende 33% a mais de pessoas do que na AP3

Tabela 4: Comparativo dos serviços nas áreas de planejamento 3 e 5.

Fonte: Com base nos dados do Instituto Pereira Passos.

Adaptado: Laboratório Habitação + Forma Urbana. 2014

DENSIDADE

	Área de Planejamento 3	Área de Planejamento 5
i- Densidade		
Área (ha)	20.349	59.246
População Residente	2.253.590	1.566.505
Densidade Bruta	116	26

Recorte 1 da tabela 4 tema Densidade.

Fonte: Com base nos dados do Instituto Pereira Passos.

Adaptado: Laboratório Habitação + Forma Urbana. 2014

Ao compararmos as densidade das APs 3 e 5 chama atenção a grande diferença em favor da AP3, que é 4,46 vezes mais densa. Por um lado, este indicador é muito exposto à diversidade de tipologias urbanas dentro da AP, ou seja, é possível que hajam regiões de aglomerações urbanas de altíssima densidade que são contabilizadas na mesma AP em que há campos, florestas ou áreas de preservação sem qualquer ocupação.

Porém, ainda assim, o resultado desta verificação demonstra que, em número gerais, a AP3 é mais ocupada do que a AP5 e, seja por uma ocupação homogênea mais densa, pela maior quantidade de aglomerados densos ou pela menor quantidade de grandes regiões sem ocupação, este indicador aponta a região mais densa e, portanto, mais propícia à promoção plena dos serviços e oportunidades urbanas.

A seguir uma representação gráfica destes dados, que favorece a percepção comparativa entre as APs.

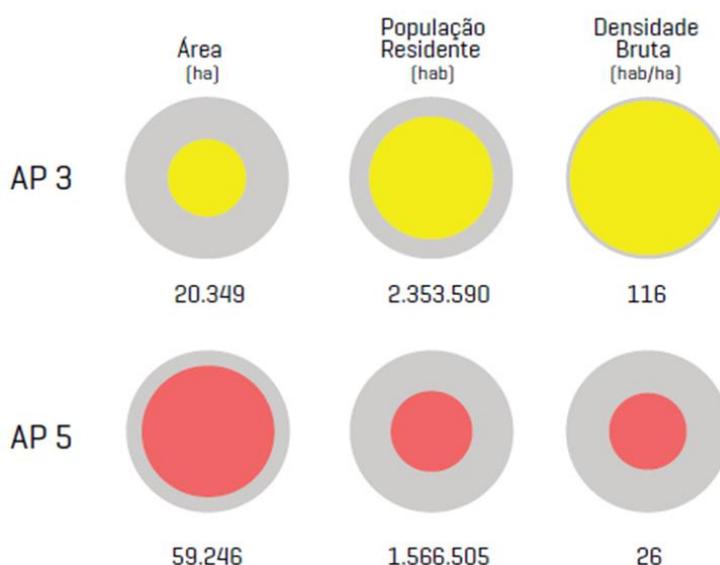


Gráfico 9: Comparativo da densidade populacional bruta entre as áreas de planejamento 3 e 5.

Fonte: Instituto Pereira Passos – IPP.

Adaptado: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014.

RELAÇÃO COM CENTRALIDADES

	Área de Planejamento 3	Área de Planejamento 5
ii- Relação com Centralidades		
População / Nº de Centro de Alcance Municipal e Intermunicipal	784.530	1.566.505
População / Centros de Alcance Regional	294.199	783.253

Recorte 2 da tabela 4 tema Relação com as Centralidades.

Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014.

Com base na observação em campo.

A comparação expressa nestes números parte da definição de Centralidades Urbanas realizada pela Prefeitura do Rio de Janeiro. A partir de indicadores de mobilidade e economia entre outros, foram estabelecidos cinco níveis de centralidade urbana.

Na categoria Centro de Alcance Metropolitano consta somente a região que inclui a Área Central de Negócios da cidade. Na segunda Categoria, há oito centralidades em toda a Cidade com a denominação de Centros de Alcance Municipal e Intermunicipal. O terceiro nível hierárquico de centralidade, denominado Centro de Alcance Regional, conta com mais de quinze regiões do Rio de Janeiro.

Sob o ponto de vista da relação com os conjuntos habitacionais, ou com a localização de habitações em geral, pressupõe-se que as Centralidades Urbanas são favoráveis à prosperidade das famílias, pois representam acesso a transporte, serviços, educação e oportunidades de engajamento em atividades econômicas.

Assim, uma região com mais **centralidades** seria mais favorável à reprodução familiar do que uma região com menos centralidades. Como exemplo, citamos a Área de Planejamento 2 do Rio de Janeiro que apresenta os melhores indicadores socioeconômicos da Cidade e conta com o maior número de centralidades tanto por área quanto por habitantes. O contraponto à AP2 é a AP5, que contempla os piores indicadores de socioeconomia da Cidade e apresenta o menor número de centralidades entre as demais APs tanto em relação à sua dimensão territorial quanto em relação à população residente.

Ao compararmos as **centralidades** urbanas do Rio de Janeiro entre si e no mesmo nível podemos considerá-las absolutamente equiparáveis, pois o critério para sua definição foi o mesmo. Assim, estabelecemos uma relação direta entre o número de habitantes de uma região e o número de centralidades desta região. Uma simples divisão permite definir o indicador do “número de habitantes por centralidade” no qual as possibilidades de desenvolvimento das famílias são maiores quando há menos pessoas sendo servidas por uma centralidade e a qualidade de vida tende a ser pior quando há mais pessoas orbitando em torno de uma centralidade urbana.

Com relação aos Centros de Alcance Regional, a diferença entre o número de pessoas atendidas na AP3 e AP5 é ainda maior. Ou seja, uma centralidade na AP3 atende somente 38% das pessoas que são atendidas por centralidade semelhante na AP5.

Este indicador evidencia uma vida mais difícil na AP5 do que na AP3, sendo muito maior a disputa por serviços entre os habitantes da AP5.

A seguir uma visualização desta relação entre o número de habitantes por centralidade em comparação da AP3 e AP5.

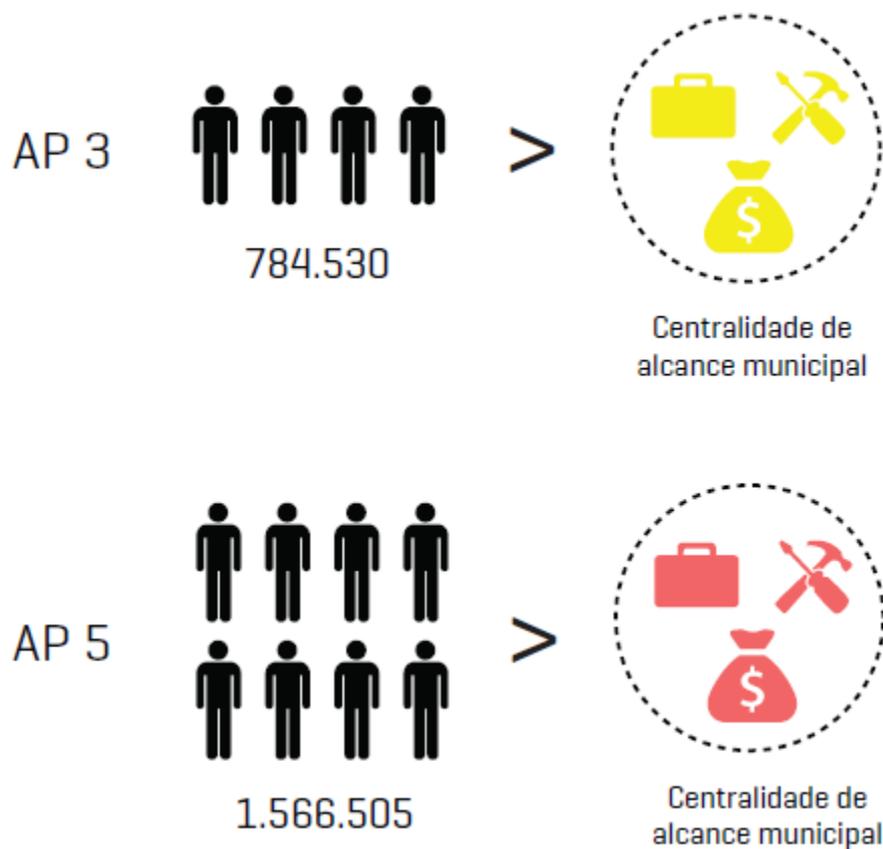


Figura 1: Relação entre a população e a centralidade de alcance municipal.
Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014.
Com base na observação em campo + dados do IPP sobre população.

MOBILIDADE

	Área de Planejamento 3	Área de Planejamento 5
iii- Mobilidade		
Nº. De Estações de Trem e Metrô	37	21
Nº. De hectares Atendidos por cada Estação	550	2.821
Nº. De hectares / Quilômetros de Ciclovía	1.129	3.288
População/ Nº de Estações de Trem e Metrô	63.611	74.595
População / Quilômetros de Ciclovía	130.610	26.655

Recorte 3: da tabela 4 tema mobilidade.

Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014.

Com base na observação em campo e dados do Instituto Pereira Passos tabela 1472_ Fonte: SMAC - Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

A avaliação de indicadores de Mobilidade na Escala da Cidade está sendo considerada na relação com as centralidades urbanas em duas ocasiões. Tanto ao considerar o número de centralidades de cada AP (já apresentada) quanto na descrição da condição de acesso às centralidades a partir de cada um dos quatro conjuntos estudados (a ser apresentada no capítulo F5).

Ainda assim, foram eleitos dois elementos objetivos que permitem comparar a infraestrutura instalada para fins de mobilidade nas APs 3 e 5.

Os dois elementos elencados para esta comparação foram o número de estações de transporte ferroviário e o número de quilômetros de ciclovía. À luz da dimensão territorial e da população que atendem podemos comparar em que medida uma região da cidade é melhor servida do que a outra e, ainda, estimar o investimento necessário para a equiparação do serviço em áreas distintas através da implantação destas infraestruturas.

Com a divisão da área de cada AP pelo número de estações de trem e metrô temos a possibilidade de estimar estatisticamente a distância percorrida pelas pessoas até encontrar uma estação. Evidentemente que o tipo da ocupação da região influencia este número pois, na conta são consideradas áreas urbanas, rurais ou preservadas indistintamente. Ainda assim, a informação é bastante válida.



Figura 2: Foto do percurso entre o Bairro Carioca e a estação de metrô e trem. O acesso pelo muro define o início de uma “cracolândia”. Fonte: Laboratório Habitação e Forma Urbana, 2014.

Na comparação da área atendida por cada estação a qualidade da infraestrutura da AP3 é bastante superior à AP5. Na divisão da área de cada AP pelo número de estações temos cada estação da AP5 atendendo uma área cinco vezes superior à área atendida por estação na AP3. Podemos considerar o território da AP5 cinco vezes menos estruturado do que a AP3 nesse sentido.

Já na comparação entre a população da AP e o número de estações, há novamente uma vantagem comparativa em favor da AP3. Na AP3 o número de pessoas atendidas por cada estação é 20% inferior ao número de pessoas por estação da AP5. Ou seja, as estações da AP5 são mais sobrecarregadas do que as da AP3.

Em relação à infraestrutura de ciclovias, a comparação entre o número de quilômetros instalados e a área da AP tem um resultado bastante favorável à AP3. Ou seja, para cada quilômetro de ciclovia temos 1.129 hectares de território na AP3 e 3.288 hectares de território na AP5. Para que a infraestrutura da AP5 se equiparasse à da AP3 seria necessário haver aumento em quase três vezes o número de quilômetros de ciclovia.

Por outro lado, na comparação do número de quilômetros de ciclovia com a população de cada AP verifica-se um número de pessoas na AP3 muito superior ao da AP5. Em linhas gerais, para cada quilômetro de ciclovia instalado na AP3 há cinco vezes mais habitantes do que na AP5. Caso a realidade da utilização desta infraestrutura fosse de saturação poderíamos supor que a condição da AP5 é mais confortável do que na AP3 pois os usuários dividem a ciclovia entre menos gente. Porém, como pode-se verificar visualmente nas ruas, a baixa intensidade do uso de ciclovias tanto na AP3 quanto na 5 seria equivocado afirmar perda de qualidade por esta razão.

A seguir apresentamos algumas visualizações destes indicadores, a começar pela ciclovia.

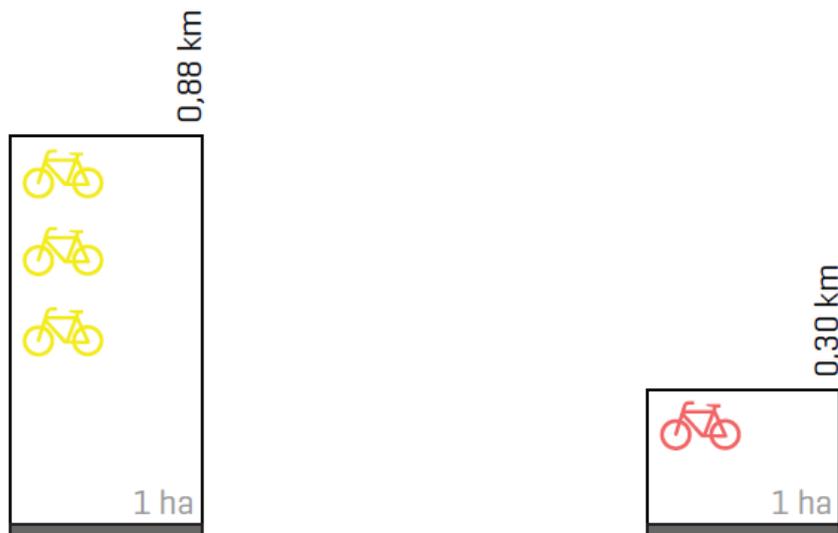


Figura 3: Rede de ciclovias em quilômetros por hectare.
Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014.
 Base Instituto Pereira Passos,
 tabela 1472_ SMAC –
 Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Os desenhos acima relacionam o número de quilômetros de ciclovias instalados para cada hectare nas APs 3 e 5. Enquanto na AP3 temos 0,88quilômetro de ciclovias por hectare a AP5 apresenta hoje 0,30 quilômetro por hectare.

A seguir, uma imagem representativa da relação entre o número de estações do sistema ferroviário e a área da AP:



Figura 4: Estações ferroviárias por área de 10 quilômetros².
Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014.

Tendo como referência uma área de 10 quilômetros podemos considerar que a AP3 possui hoje, 1,8 estações de trem e metrô enquanto a AP5 possuiria, neste raciocínio, somente 0,3 estações. Em outras palavras, seria necessário multiplicar por seis vezes a atual infraestrutura da AP5 para que esta AP tivesse condições semelhantes à da AP3.

EMPREGO E RENDA

	Área de Planejamento 3	Área de Planejamento 5
iv- Emprego e Renda		
Nº. De Empregados Formais / PEA	1/3	1/5
Salário médio da região em nº de SM	2,07	2,07

Recorte 4: da tabela 4 tema emprego e renda.
Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014.
Com base nos dados do Instituto Pereira Passos
tabela_2631 – Ministério do Trabalho.

Para comparar as APs 3 e 5 sob o ponto de vista de emprego e renda esta pesquisa se ateve à dois elementos: o salário médio dos trabalhadores com vínculo formal de emprego e a relação entre os postos de trabalho existentes na região e sua População Economicamente Ativa – PEA.

Quanto aos salários destacamos a semelhança entre as duas APs que apresentam 2,7 salários mínimos como média. Porém, ao compararmos a PEA de cada AP e o número de postos de trabalho se destaca a diferença considerável em favor da AP3.

Partindo do pressuposto que toda a PEA deveria estar empregada em um situação macroeconômica ideal de pleno emprego, e considerando que em 2014 a condição do município do Rio de Janeiro é de pleno emprego, podemos considerar que a oferta de postos de trabalho em uma determinada região representa a oportunidade de trabalho perto da moradia para a população residente naquela AP.

Dessa forma, podemos afirmar que na AP3 entre cada 3 pessoas em idade ativa somente uma poderá encontrar trabalho nas proximidades da sua residência enquanto duas deverão se deslocar para áreas mais distantes da cidade na procura de trabalho, incorrendo em ônus financeiro e de tempo de deslocamento.

Para a AP5 a situação deste indicador é ainda mais desfavorável para a população local. Na AP5, a relação entre o número de postos de trabalho e a PEA é de um para cinco. Ou seja, somente um quinto da população residente tem a possibilidade de ser empregada na própria AP.

Em comparação, constata-se que a AP3 é mais favorável do que a AP5 sob o ponto de vista das oportunidades de emprego para a população residente. Como possível contraponto, poderíamos verificar como se dão as conexões de ambas as APs como as demais regiões da cidade para constatar se, mesmo apesar de haverem menos vagas por habitante na AP5, esta não estaria em condições de mobilidade e acesso aos centros de emprego mais favoráveis do que a AP3 equilibrando ou invertendo a condição comparativa das regiões sob o ponto de vista do desenvolvimento econômico de sua população.

Porém, considerando a AP1 como a região com o maior número de empregos da cidade, seguida pela AP2, constatamos que além de ter bastante menos empregos por habitante, a AP5 é claramente pior conectada com os locais de emprego do que a AP3.

A seguir uma ilustração representativa desta comparação:



Figura 5: Relação da população economicamente ativa por vagas de emprego formal.
Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014.
Com base nos dados do Instituto Pereira Passos
tabela_2631 – Ministério do Trabalho.

COMÉRCIO E SERVIÇOS

	Área de Planejamento 3	Área de Planejamento 5	Razão AP3/AP5
v- Comércio e Serviços			
Valor de ISS arrecadado / População	83,49	23,21	3,6

Recorte 5: da tabela 4 tema comércio e serviços.
Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014.
Com base nos dados do Instituto Pereira Passos
tabela_1472 – Secretaria municipal de Fazenda

Para avaliar comparativamente as APs 3 e 5 sob o ponto de vista da oferta de comércio e serviços tomamos como referência a arrecadação municipal do ISS – Imposto Sobre Serviços. Este imposto compõe de forma relevante a receita municipal e, juntamente com o IPTU – Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana, é diretamente relacionado com o lócus onde a atividade ocorre.

Porém, diferentemente do IPTU cujo valor varia de acordo com a região da cidade, o ISS é idêntico em todo o município sendo possível estabelecer a relação direta entre o volume total arrecadado e o volume de recursos movimentados diretamente pela atividade comercial em cada região.

Assim, fazendo a devida correspondência com a população de cada uma das APs estudadas constatamos que, por esta lógica, o volume de comércio movimentado para cada habitante da AP3 é mais de três vezes e meia superior ao da AP5.

Ou seja, para que o volume de comércio e serviços da AP5 seja equiparado ao da AP3 sob o ponto de vista da relação com a população local, é necessário que o número de estabelecimentos ou a intensidade das relações comerciais mais do que triplique.

Por outro lado, para a Prefeitura sob o ponto de vista do investimento público, investir na AP5 em detrimento da AP3 significa que a AP3 está custeando este investimento, uma vez que a arrecadação na AP3 é maior.

A seguir uma ilustração desta diferença de valor arrecadado entre as APs 3 e 5.

AP 3



R\$ 83,49 arrecadados em ISS

AP 5



R\$ 23,21 arrecadados em ISS

Figura 6: Arrecadação de imposto sobre serviços das áreas de planejamento por habitante
Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014.
Com base nos dados do Instituto Pereira Passos, tabela_1472 – Secretaria municipal de Fazenda

EDUCAÇÃO

	Área de Planejamento 3	Área de Planejamento 5
vi- Educação		
Nº de jovens / Nº de vagas na rede Municipal de Educação	8,41	6,64

Recorte 6: da tabela 4 tema educação.
Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014.
Com base nos dados do Instituto Pereira Passos tabela_1818 –
Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais –
INEP, EDUDATABRASIL – www.edudatabrasil.inep.gov.br - em novembro de 2007 &
tabela_3061 –Secretaria Municipal de Educação –
SME - Sistema de Controle Acadêmico COC 0

Para definição de um indicador sobre a disponibilidade dos serviços de educação permitindo comparar as APs 4 e 5 foram consideradas as populações jovens de cada AP, excluindo-se adultos e idosos, em relação com o número de vagas ofertadas pelo sistema de educação municipal.

Desta lógica resulta que o número de habitantes por vaga é menor na AP5 do que na AP3 e, portanto, a AP5 é mais favorável do que a AP3 para as famílias que procuram os serviços de educação pública municipal.

Não havendo vagas disponíveis para a totalidade da juventude da região, uma parte dos jovens fica fadada às seguintes alternativas principalmente: aderir à rede privada de ensino (o que pode ocorrer por opção independente da disponibilidade de vagas na rede pública), ocupar vagas da rede pública em regiões distantes ou não estudar.

Ainda assim, considerando que o maior número de jovens por vaga é fator de obstáculo para acesso ao serviço, a AP5 se apresenta mais favorável do que a AP3. Se houver interesse em elevar o padrão de atendimento da AP5 para a AP3 a capacidade instalada na AP3 deveria ser incrementada em aproximadamente 30%.

A seguir uma imagem ilustrativa das situações nas APs 3 e 5.



Figura 7: Jovens em idade escolar por vaga na rede municipal.
Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014.
Com base nos dados do Instituto Pereira Passos tabela_1818 –
Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais –
INEP, EDUDATABRASIL – www.edudatabrasil.inep.gov.br - em novembro de 2007 &
tabela_3061 –Secretaria Municipal de Educação –
SME - Sistema de Controle Acadêmico COC 0

SAÚDE

	Área de Planejamento 3	Área de Planejamento 5
vii- Saúde		
População / Nº de Unidades de Saúde Hospitalares Municipais	181.045	522.168

Recorte 7: da tabela 4 tema saúde.

Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014.

Com base nos dados do Instituto Pereira Passos. Obtido em

http://portalgeo.rio.rj.gov.br/mapa_digital_rio/?config=config/sms/mapadigital_saude.xml

acessado em 13/07/2014.

Para avaliar a condição do serviço de saúde em comparação nas APs 3 e 5 foi decidido pelo critério de número de unidades municipais em relação com a população atendida. O critério desconsidera portanto as unidades de saúde das redes federal e estadual. Isto se justifica pois as unidades municipais são para o atendimento da saúde básica, que tem como proposta o atendimento da região do entorno de cada unidade. Já os hospitais estaduais e federais são referenciados para procedimentos de maior complexidade e por premissa atendem casos ocorridos em pontos distantes da sua própria localização.

Assim, construímos a lógica de que um maior número de unidades de saúde em relação à população tem correspondência direta com uma melhor qualidade do serviço, seja pela menor disputa entre pessoas na mesma unidade, seja pela perspectiva de menor deslocamento para se ter acesso à unidade de saúde.

Sob esta lógica, a capacidade instalada na AP3 para atendimento da população é bastante superior àquela instalada na AP5. Para se elevar as instalações da AP5 ao nível da AP3 considerando a manutenção das populações de cada região seria necessário ampliar as instalações atuais da AP5 em quase três vezes.

A seguir uma representação gráfica comparativa das duas regiões tendo como referência uma população de um milhão de habitantes.

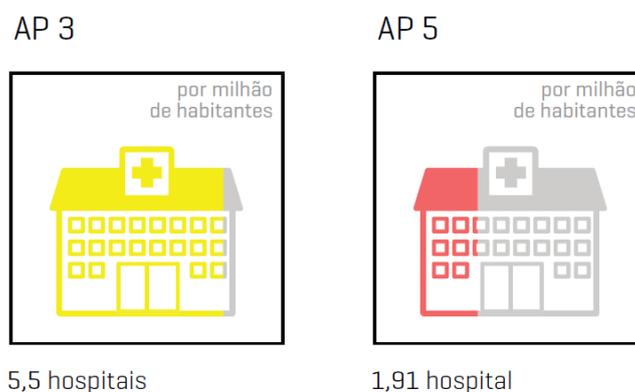


Figura 8: unidades hospitalares por milhão de habitantes.

Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014.

Com base nos dados do Instituto Pereira Passos. Obtido em

http://portalgeo.rio.rj.gov.br/mapa_digital_rio/?config=config/sms/mapadigital_saude.xml

acessado em 13/07/2014.

SEGURANÇA

	Área de Planejamento 3	Área de Planejamento 5
viii- Segurança		
População / Nº de roubos e Furtos em um Ano	348	413
População / Nº de homicídios em um Ano	10.015	8.850

Recorte 8: da tabela 4 tema segurança.

Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014.

Com base nos dados do Instituto Pereira Passos.

tabela_2134 – Instituto de Segurança Pública, site: www.isp.rj.gov.br/ a partir do Banco de Dados da Polícia Civil do Estado do Rio de Janeiro.

O indicadores de violência apresentaram pouca diferença ao compararmos as APs 3 e 5. No indicador de roubos e furtos a AP3 apresenta índice aproximadamente 15% inferior ao da AP5 e no indicador de homicídios essa condição se inverte com a AP3 apresentando índice 15% superior.

A seguir uma ilustração para cada um dos índices analisados.

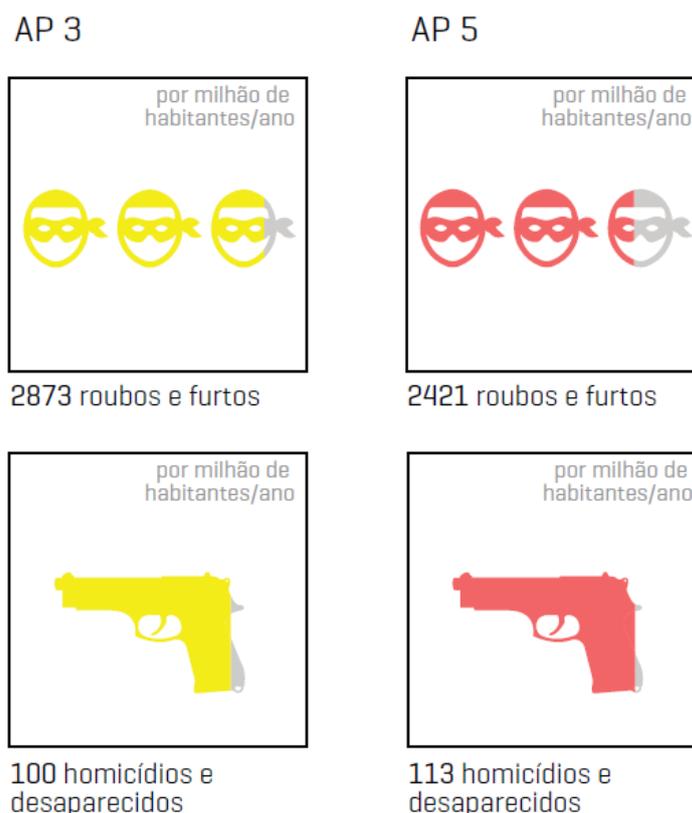


Figura 9: incidência criminal por áreas de planejamento.

Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014.

Com base nos dados do Instituto Pereira Passos,

tabela_2134 – Instituto de Segurança Pública, site: www.isp.rj.gov.br/ a partir do Banco de Dados da Polícia Civil do Estado do Rio de Janeiro.

INFRAESTRUTURA

	Área de Planejamento 3	Área de Planejamento 5
ix- Infraestrutura		
Percentual de Domicílios com gás encanado dentro da AP	18%	9%
População / Domicílio conectado à rede de abastecimento de água	3,00	2,99
População / Nº de agências dos Correios	34.110,00	78.325,25

Recorte 9: da tabela 4 tema infraestrutura. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana. Com base nos dados do Instituto Pereira Passos, tabela_1474 -Companhia Distribuidora de Gás do Rio de Janeiro - CEG

Ao avaliar o conjunto de infraestruturas urbanas na cidade do Rio de Janeiro atualmente convém situar em que consistem estas infraestruturas. Sem dúvida, este não é um conceito que mantém seus contornos ao longo dos anos. Ao contrário. Ele se atualiza.

Recentemente, a inauguração de Centros de Controle tanto da Prefeitura quanto do Governo do Estado evidenciam o crescente incremento dos elementos que compõem o conjunto de infraestruturas da cidade. Estes Centros têm a finalidade de monitoramento permanente das imagens capturadas por câmeras instaladas nas ruas. Sob o ponto de vista dos investimentos em infraestrutura os Centros representam tanto uma infraestrutura em si, que cumpre uma função, quanto refletem as câmeras instaladas.

Assim, a partir do exemplo dos Centros de Controle e das câmeras nas ruas podemos citar os “pardais” eletrônicos, o serviço de internet pública e as placas de trânsito eletrônicas que indicam o tempo a ser gasto nos diversos trajetos como exemplos de infraestruturas que surgiram na última década e que deveriam compor um panorama mais amplo que permitisse avaliar o que compõe o conjunto de infraestruturas urbanas.

No entanto, os dados objetivos tanto da “novas” infraestruturas quanto das mais tradicionais, como pavimentação, rede de esgoto e rede elétrica, não são de fácil acesso.

Para realização da comparação entre as APs 3 e 5 sob o ponto de vista da infraestrutura instalada tivemos como base as informações coletadas diretamente com a população através do Censo IBGE 2010. Destacamos alguns elementos que permitissem a comparação direta, como uma amostra do conjunto de infraestruturas e, assim, foram comparados três indicadores em relação com a população de cada AP. Os três indicadores selecionados foram: o número de agências de correio, o número de domicílios com gás encanado e o número de domicílios com água encanada.

A água encanada é o único dos três indicadores de infraestrutura que se apresenta idêntico nas APs 3 e 5 atendendo praticamente 100% dos domicílios recenseados. Já o gás encanado tem cobertura em 18% da AP3 e somente 9% da AP5. Sendo necessário dobrar a atual rede da AP5 para que esta se equipare à AP3. A mesma proporção se dá em relação ao número de agências de correios em função da população. Seria necessário criar uma nova agência para cada agência já existente na AP5 para que esta região ficasse equiparada com a AP3.

Em linhas gerais, este item de infraestrutura reforça a perspectiva de que são necessários mais investimentos públicos por cada nova família na AP5 do que na AP3 para prover os serviços urbanos básicos.

CULTURA

	Área de Planejamento 3	Área de Planejamento 5
x- Cultura		
População / Nº de equipamentos culturais	196.133	261.084

Recorte 10: da tabela 4 tema cultura.

Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana.

Com base nos dados do Instituto Pereira Passos, tabela_348 Empresa de Turismo do Município do Rio de Janeiro – Riotur tabela_350, Diretoria de Informações da Cidade – DIC – tabela_457 - Espaços Cênicos - teatros e salas 2011.

Para obter um indicador que apontasse a infraestrutura voltada à Cultura foram levantados os equipamentos culturais governamentais como teatros, cinemas e casas de espetáculo, sejam municipais ou estaduais. Ao dividir a população de cada AP pelo número de equipamentos nesta AP obtivemos o dado que representa o número de habitantes “atendidos” por equipamento. Este dado evidencia que há mais habitantes por equipamento na AP5 do que na AP3 sugerindo que, se houver interesse em equiparar as duas regiões será necessário investir em novos equipamentos na AP5, caso as populações se mantenham. Havendo incremento populacional na AP5 a demanda por investimentos fica ainda maior.

Pela proporção apresentada neste indicador, se houvesse interesse em equiparar as APs 3 e 5 hoje, seria necessário aumentar em 15% o número de equipamentos culturais da AP5.

Tomando como referência o número de equipamentos por um milhão de habitantes temos a proporção representada graficamente a seguir:

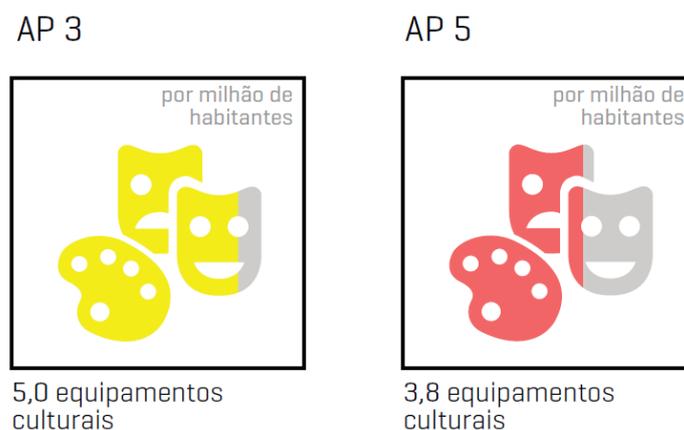


Figura 10: Equipamentos culturais por milhão de habitantes.

Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana.

Com base nos dados do Instituto Pereira Passos, tabela_348 Empresa de Turismo do Município do Rio de Janeiro – Riotur tabela_350, Diretoria de Informações da Cidade – DIC – tabela_457 - Espaços Cênicos - teatros e salas 2011.

RESUMO F2. IBGE POR ÁREA DE PLANEJAMENTO

Com a análise através da Ferramenta 2, verifica-se a vantagem da AP3 em nove dos dez temas avaliados, reiterando a superioridade da infraestrutura e dos indicadores socioeconômicos desta AP em relação à AP5.

Assim, fica reiterada a tese de que seria devido a prática de valores distintos para a aquisição de terrenos nas APs 3 e 5 para implantação do PMCMV.

Os temas DENSIDADE e MOBILIDADE apresentam a maior diferença relativa entre as APs, ficando na ordem de grandeza de 4 vezes. Os demais temas apresentam diferença em torno de uma vez ou 100%, o que pode servir de referências para a estipulação de valores distintos destinados à aquisição de terreno.

Por esta Ferramenta de Análise seria razoável o pagamento de terrenos na AP3 em valor correspondente ao dobro do valor devido à AP5 ou até quatro vezes superior.

II.2. COMPARAÇÃO ENTRE BAIRROS

A DIFERENÇA ENTRE OS LIMITES ADMINISTRATIVOS DO BAIRRO E O DIA-A-DIA DAS PESSOAS



Figura 11: rua de acesso ao conjunto de empreendimentos Bairro Carioca pelo bairro do Rocha.
Fonte: Laboratório Habitação e Forma Urbana, 2014.

Quando estudamos o que estamos chamando de Escala do Bairro, o interesse é verificar a relação estabelecida entre as famílias e o entorno imediato do local de sua residência.

Por um lado, o próprio conceito de bairro no dicionário define como *“Cada uma das partes principais em que se localiza a população de uma cidade. / Porção de território de uma povoação, mais ou menos separada”*⁴, na prática, a partir do momento que os bairros adquirem fronteiras rígidas e bem definidas para fins da administração municipal estes limites passam a ser utilizados inclusive no agrupamento de dados de pesquisa, como no CENSO/IBGE por exemplo.

Por outro lado, se nós considerarmos o bairro no qual os empreendimentos do PMCMV estão situados do ponto de vista dos limites administrativos de cada bairro do Rio de Janeiro estaremos expostos à um grande equívoco: quando o empreendimento está situado no limite de um bairro, a realidade dos moradores está bastante relacionada às condições do bairro vizinho. Em um cenário abstrato, poderemos considerar que uma família residente bem próxima à divisa entre dois bairros convive em seu dia-a-dia com 50% das características de cada um dos bairros fronteiriços.

Outra possibilidade de distorção decorrente da adoção de estatísticas dos bairros a partir do seu limite administrativo é a heterogeneidade interna de cada bairro. Se, por exemplo, um bairro é grande o suficiente para conter uma centralidade urbana importante e uma região de ocupação

⁴ Definição de Bairro pelo dicionário Aurélio.

rarefeita ou rural, os índices aferidos para este bairro não refletirão a realidade dos seus moradores ou usuários, mas sim a média entre realidades bastante distintas.

No entanto, e apesar desta ressalva, ainda assim utilizaremos os dados encontrados para os quatro bairros que abrigam os quatro conjuntos de empreendimentos do PMCMV estudados para realização de comparação entre si. Como forma de minimizar as distorções decorrentes da disponibilidade dos dados pela lógica dos limites administrativos e não a partir da localização que se quer analisar, consideramos uma circunferência com raio de 1.200 metros a partir da localização dos conjuntos. Os bairros compreendidos nessa circunferência tiveram seus dados agrupados a fim de compor os dados para análise na Escala do Bairro.

A Figura 1 abaixo apresenta a relação entre a circunferência com os raios de 1.200, 800 e 400 metros e os limites dos quatro bairros estudados. Em vermelho é apresentado o círculo com seu centro localizado junto ao conjunto de empreendimentos do PMCMV. Em cinza e com contorno preto consta a área dos bairros nos quais os conjuntos estão inseridos sob o ponto de vista da delimitação administrativa de cada bairro, que é expressa no endereço dos conjuntos.

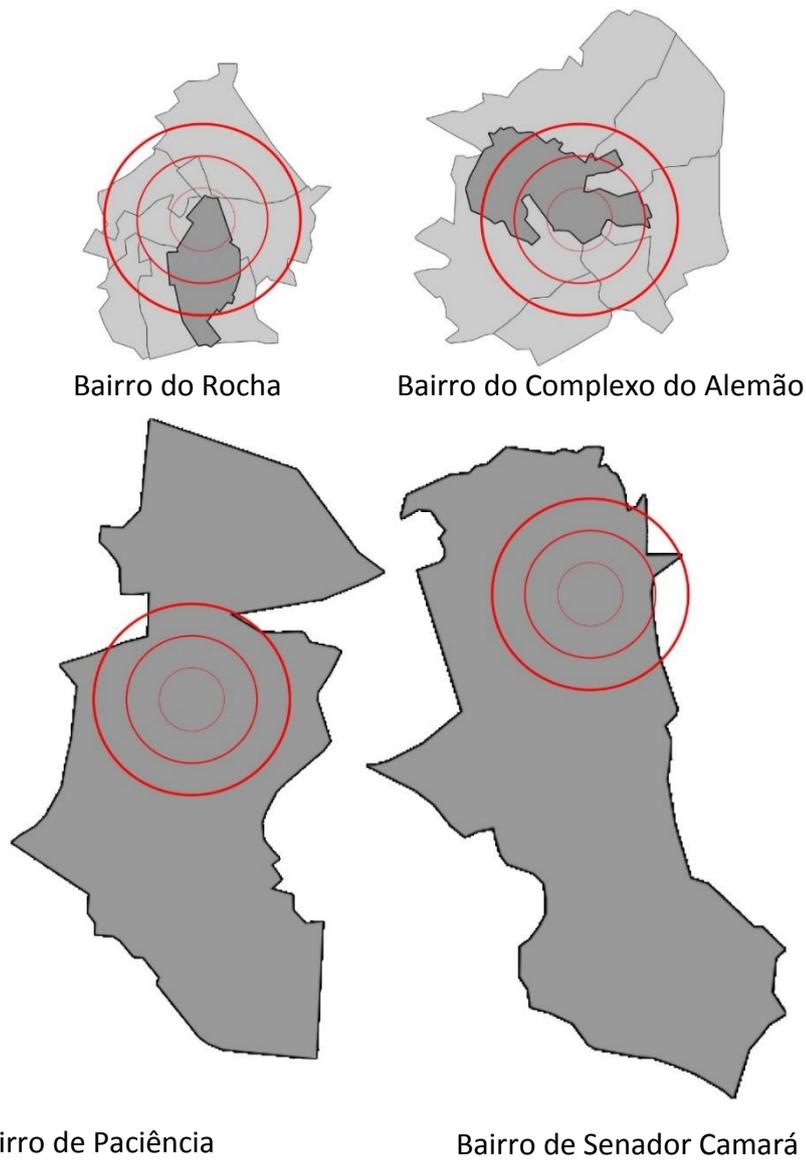


Figura 12. Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana

Ao analisar estas imagens podemos tecer algumas considerações fundamentais para contextualizar a comparação entre os Conjuntos. A diferença de tamanho entre os bairros da AP3 e da AP5 é bastante significativa sendo os bairros de Senador Camará e Paciência muitas vezes maiores do que os bairros Rocha e Complexo do Alemão.

Analisando a relação entre os 20 hectares mais próximos dos conjuntos de empreendimentos estudados e o perímetro dos bairros em que estão inseridos temos a visualização das duas situações que distanciam a realidade dos dados do bairro da realidade da vida das pessoas na cidade.

Para os empreendimentos situados nos bairros do Rocha e Complexo do Alemão, a sua região de entorno é composta por bairros vizinhos e para os empreendimentos situados nos bairros de Paciência e Senador Camará a região de 20 hectares está absolutamente inserida nos bairros que compreendem os empreendimentos porém, são bairros tão grandes que possuem área mais de três vezes superior aos 20 hectares que usamos como referência.

Assim, a forma de minimizar a distorção estatística decorrente dos bairros pequenos se mostrou eficiente. Enquanto a heterogeneidade dentro de um bairro ou de um conjunto de bairros será de fato diluída na análise dos dados.

A análise da qualidade da infraestrutura da região de Vizinhança dos conjuntos de empreendimento do PMCMV a partir de dados indiretos considerou os bairros definidos administrativamente que estão próximos ao conjunto, tendo como referência uma circunferência concêntrica ao conjunto com raio de 1.200 metros.

Assim, buscou-se minimizar as distorções decorrentes da comparação de regiões através de dados secundários que só consideram o bairro aonde o empreendimento está situado enquanto, para os habitantes e usuários do conjunto, o dia a dia ocorre nos bairros vizinhos.

Entretanto, cabe destacar ainda a diferença significativa das áreas incorporadas como “Bairro” de cada um dos empreendimentos para fins de análise estatística. Esta diferença, que ainda é grande apesar de ter sido minorada, se deve principalmente às grandes dimensões dos bairros da AP5 e dos bairros de Olaria e Ramos, na AP3, como observados na Tabela 1 abaixo.

Conjuntos	População	Área em Hectare
Itararé	263.202	1.772,76
Bonsucesso	18.711	219,97
Complexo do Alemão	69.143	296,09
Del Castilho	15.610	144,09
Higienópolis	15.734	115,75
Inhaúma	45.698	348,53
Olaria	57.514	368,98
Ramos	40.792	279,35
Bairro Carioca	149.013	991,42
Benfica	25.081	173,64
Jacarezinho	37.839	94,39
Jacaré	9.276	84,26
Manguinhos	36.160	261,84
Riachuelo	12.653	92,81
Rocha	8.766	131,16
Sampaio	10.895	88,43
São Francisco Xavier	8.343	64,89
Senador Camará	105.515	1.723,59
Senador Camará	105.515	1.723,59
Agai	94.626	2.741,80
Paciência	94.626	2.741,80

Tabela 5: Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base no censo do IBGE 2010, tabelas do Armazém de dados n° 2974 e n° 515.

O Gráfico 1 a seguir apresenta as quantidades de hectares e a população dos bairros considerados como “Bairro”. Considerando a circunferência com raio de 1.200 metros como uma referência adequada para o conceito de “Bairro” temos a área de aproximadamente 452 hectares compreendida neste círculo e, portanto, esta seria a área ideal para comparações estatísticas que definam a vizinhança.

Porém, destacamos que a menor área que foi possível definir valendo-se dos limites de bairros já superou em mais de duas vezes esta área. No caso do conjunto Agaí, em Paciência, a área do bairro apresenta mais de 2.500 hectares, se distanciando muito do que seria razoável para o conceito de vizinhança. No entanto, por outro lado, a maior parte das informações que trabalhamos para verificar a quantidade e qualidade dos serviços e infraestrutura das regiões trata somente das áreas ocupadas, aonde está a população residente e os serviços. Assim, como os bairros da AP5 (Senador Camará e Paciência) apresentam boa parte da sua área não ocupada, as análises têm sua aderência à realidade reafirmadas.

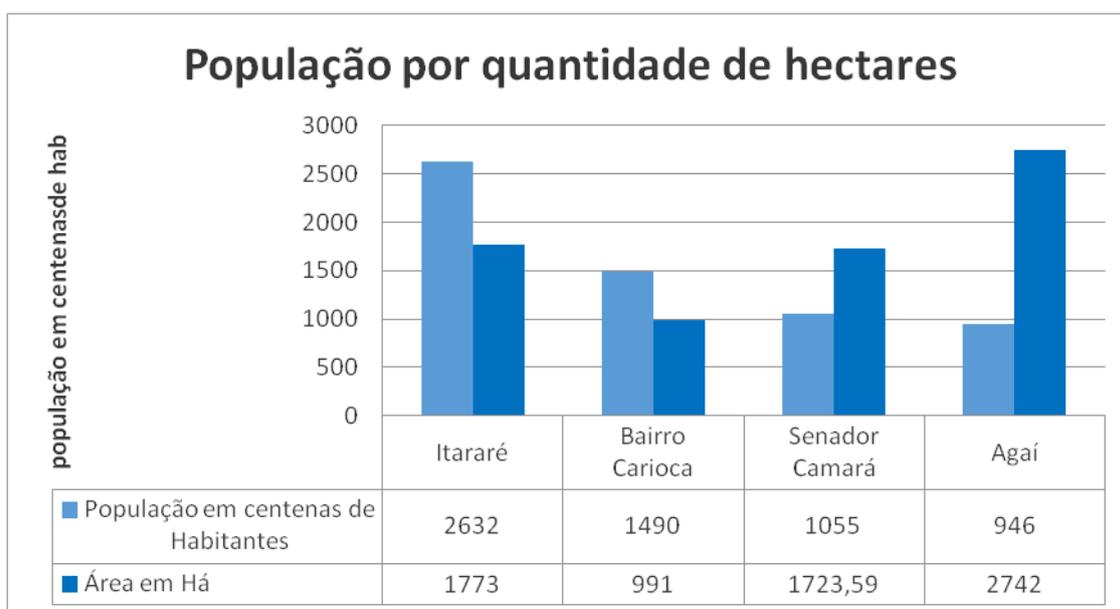


Gráfico 10: Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base no censo do IBGE 2010.

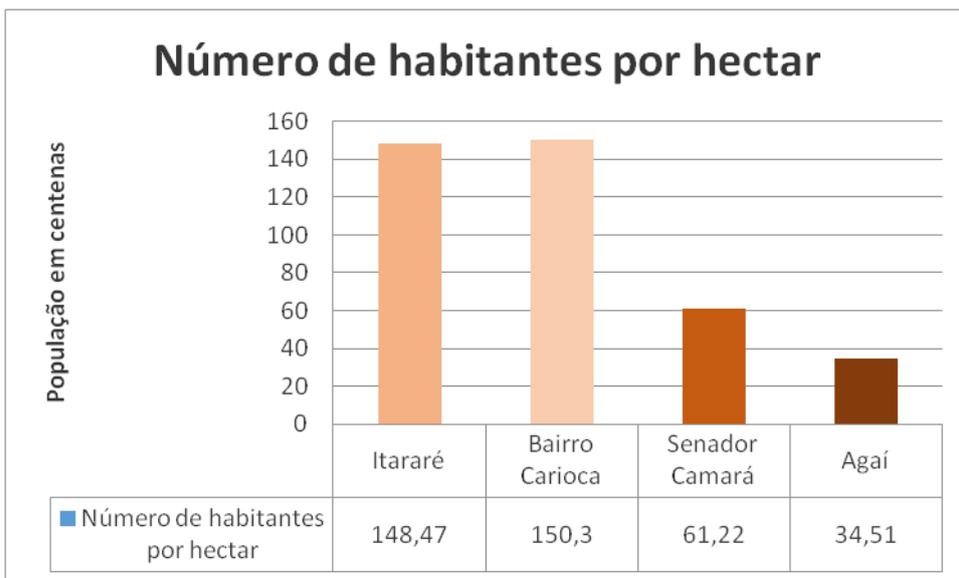


Gráfico 11: Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base no censo do IBGE 2010.

Ao analisar a relação das áreas com a população, destacamos a semelhança entre as áreas dentro da mesma Área de Planejamento, principalmente na AP3. A seguir, estão destacados os conjuntos de empreendimentos estudados em foto aérea com visualização considerando aproximadamente 1.200 metros de raio a partir de cada conjunto.



Figura 13: Foto aérea do conjunto de empreendimentos Agai e seu entorno no raio de 1.200 metros. Fonte: Laboratório Habitação e Forma Urbana com base em imagem GoogleEarth



Figura 14: Foto aérea do conjunto de empreendimentos Senador Camará e seu entorno no raio de 1.200 metros. Fonte: Laboratório Habitação e Forma Urbana com base em imagem GoogleEarth



Figura 15: Foto aérea do conjunto de empreendimentos Bairro Carioca e seu entorno no raio de 1.200 metros. Fonte: Laboratório Habitação e Forma Urbana com base em imagem GoogleEarth



Figura 16 Foto aérea do conjunto de empreendimentos Itararé e seu entorno no raio de 1.200 metros. Fonte: Laboratório Habitação e Forma Urbana com base em imagem GoogleEarth

F3. IBEU POR BAIRRO

A formulação do IBEU considera essencialmente dados do Censo IBGE e, portanto, suas definições territoriais para agregação dos dados. Assim, é possível identificar no IBEU bairros do Rio de Janeiro e, em alguns casos, o somatório de bairros somente, não sendo disponibilizado o dado exclusivo de todos os bairros. Também, há bairros que apresentam dois indicadores do IBEU, sugerindo subdivisões internas. Em ambos os casos, a obtenção do dado para o Bairro se deu pelo somatório dos componentes e divisão pelo número de componentes, sem considerar outras informações que poderiam contribuir com a proporcionalidade, como por exemplo área ou população.

	D1 Mobilidade	D2 Ambiente	D3 Habitação	D4 Serviços	D5 Infraestrutura	IBEU
Agai	0,39	0,76	0,76	0,86	0,68	0,69
1 PACIÊNCIA 1	0,35	0,71	0,77	0,83	0,57	0,65
2 PACIÊNCIA 2	0,45	0,80	0,76	0,87	0,77	0,73
3 PACIÊNCIA 3	0,38	0,77	0,75	0,87	0,69	0,69
Senador Camará	0,42	0,77	0,84	0,94	0,67	0,73
1 SENADOR CAMARÁ 1	0,37	0,77	0,87	0,95	0,65	0,72
2 SENADOR CAMARÁ 2	0,47	0,77	0,81	0,93	0,69	0,73
Bairro Carioca	0,81	0,73	0,63	0,87	0,77	0,76
1 ROCHA - 58	0,833	0,830	0,800	0,914	0,804	0,836
1 SÃO FRANCISCO XAVIER - 57						
1 RIACHUELO - 59						
1 SAMPAIO - 60						
1 JACARÉ - 51						
2 MANGUINHOS - 39	0,800	0,750	0,530	0,805	0,789	0,735
3 BENFICA - 12	0,795	0,826	0,633	0,839	0,775	0,773
4 JACAREZINHO - 155	0,819	0,504	0,575	0,918	0,704	0,704
Itararé	0,73	0,80	0,79	0,92	0,75	0,80
1 COMPLEXO DO ALEMÃO 1	0,675	0,566	0,524	0,789	0,494	0,61
2 COMPLEXO DO ALEMÃO 2	0,723	0,760	0,613	0,860	0,757	0,74
3 RAMOS - 41	0,788	0,961	0,888	0,989	0,826	0,890
4 BONSUCESSO 1	0,780	0,648	0,811	0,783	0,662	0,74
5 BONSUCESSO 2	0,761	0,851	0,795	0,961	0,820	0,84
6 BONSUCESSO 3	0,662	0,826	0,777	0,910	0,674	0,77
7 HIGIENÓPOLIS - 50	0,798	0,876	0,882	0,985	0,838	0,876
7 DEL CASTILHO - 53						
8 INHAÚMA - 54	0,694	0,671	0,831	0,950	0,783	0,786
9 OLARIA 1	0,701	0,899	0,836	0,984	0,810	0,85
10 OLARIA 2	0,676	0,969	0,922	0,998	0,840	0,88

Tabela 6: Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base no IBEU.

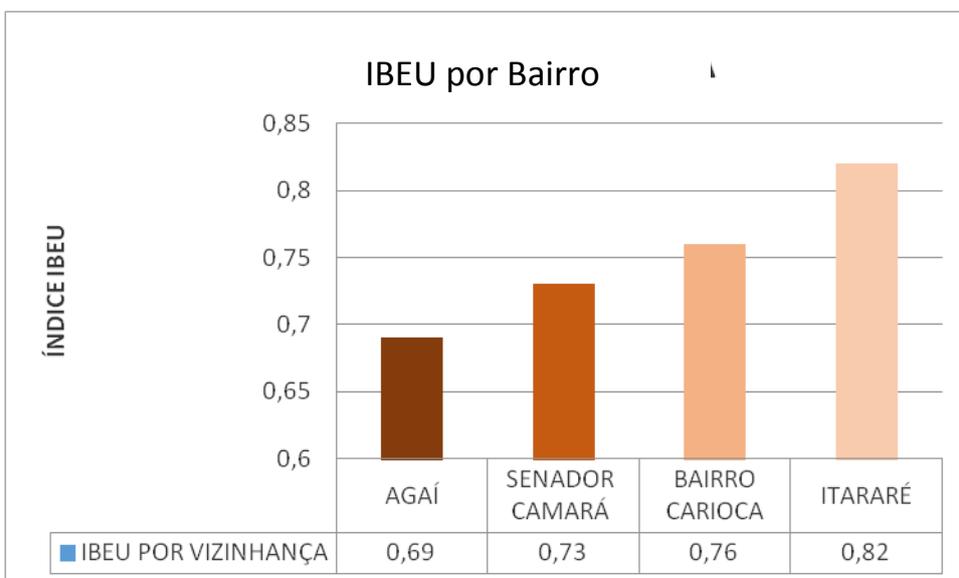


Gráfico 12: Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base no IBEU.

Na comparação entre os quatro Bairros analisadas no Gráfico acima, convém destacar a proporção da diferença entre cada um. Do melhor Bairro - Itararé, para o segundo melhor - Bairro Carioca, há 0,08 pontos. Entre o segundo e o terceiro, há 0,03 e entre o terceiro e o pior há 0,04.

Assim, entre o melhor e o pior Bairro, registra-se 1,3 pontos de diferença, o que pode representar, em linhas gerais, uma qualidade de vida pior e uma maior demanda por investimentos do governo e das pessoas diretamente para adequar a região às suas necessidades.

Essa diferença se apresenta em contradição com a realidade do PMCMV que fornece o mesmo valor independente da região da cidade em que o empreendimento é implantado. Os investimentos necessários para equiparar o Bairro de Agai ao de Itararé seria razoável favorecer a implantação de conjuntos com um “melhor” Bairro, investindo mais recursos.

Convém ainda, valer-se das Dimensões de Análise que compõem o IBEU para qualificar e hierarquizar os Bairros estudados. Na dimensão de Mobilidade se verifica a maior distância entre regiões caracterizando claramente um patamar de qualidade para os Bairros situados na AP3 – Bairro Carioca com 8,1 e Itararé com 7,4, e um padrão bastante inferior para os Bairros da AP5 com Agai e Senador Camará apresentando respectivamente 4,0 e 4,2.

Sobre a Mobilidade, vale destacar que é a única dimensão em que o Bairro Carioca supera o Bairro de Itararé. Para as demais dimensões, Itararé é o Bairro com melhor avaliação pelo IBEU.

Outro aspecto relevante na análise das Dimensões do IBEU é a D3 - Dimensão Habitação. Esta dimensão é composta por informações a respeito das habitações existentes na região como, por

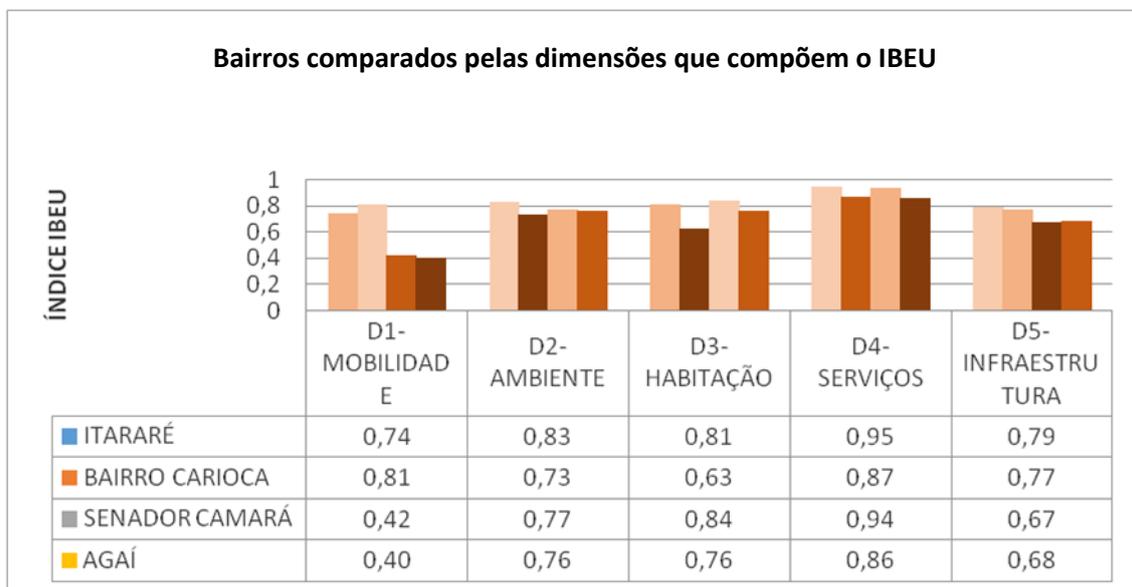


Gráfico 14: Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base no IBEU.

exemplo, padrão construtivo e número de banheiros por domicílio. Analisando a tabela 6, identifica-se que os piores indicadores na dimensão habitacional se apresentam nas favelas do Complexo do Alemão, Mangueiras e Jacarezinho. Porém, como estamos valendo-nos do IBEU para comparar localizações para implantação do PMCMV este indicador não tem relevância prática. As habitações do PMCMV são Novas Unidades Habitacionais, que não se valem de qualquer contribuição qualitativa das demais habitações do seu entorno. Dessa forma, para utilizar o IBEU na comparação de Bairros para receberem empreendimentos do PMCMV deveríamos fazer seu cálculo sem considerar a dimensão habitacional. Obtemos um resultado que pode ser chamado “IBEU*” ou “IBEU-his”, que é o resultado do IBEU considerando somente as dimensões 1, 2, 3 e 5.

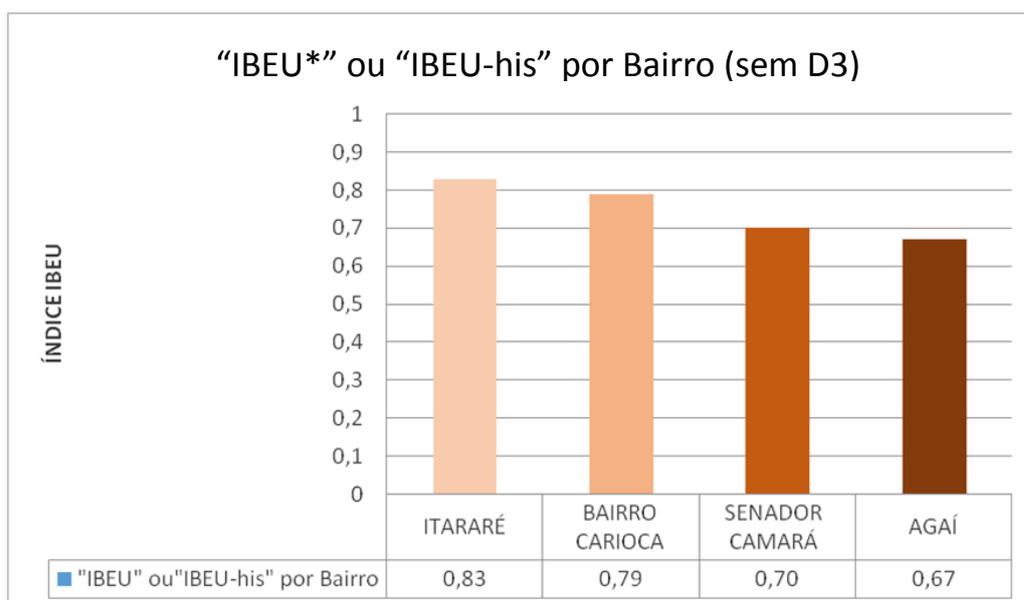


Gráfico 13: Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base no IBEU.

Ao subtrair a componente habitacional no Gráfico acima, percebemos uma aproximação maior dos índices de Bairro Carioca e Itararé (com 0,4 de diferença) e de Agai com Senador Camará (com 0,3 de diferença). Enquanto a diferença entre Bairro Carioca e Senador Camará está em 0,9.

RESUMO F3. IBEU POR BAIRRO

Com esta abordagem é possível hierarquizar as quatro localizações e verificar o privilégio do conjunto Itararé, seguido do Bairro Carioca, de Senador Camará e como pior localização o conjunto de empreendimentos PMCV Agai.

A razão entre a qualidade de cada uma das quatro localizações pode ser presumida pela seguinte proporção: a melhor entre as quatro localizações é do Conjunto Itararé. O Bairro Carioca apresenta localização 5% inferior. Já Senador Camará tem localização aproximadamente 15% inferior à Itararé. Já Agai, que é a pior localização, é 20% inferior ao Itararé.

F4. IBGE POR BAIRRO

i-Densidade	Agáí	Senador Camará	Bairro Carioca	Itararé
Área em (ha)	2.741,80	1.723,59	991,42	1.722,76
População Residente	94.626,00	105.515,00	149.013,00	263.202,00
Densidade Bruta (hab/ha)	34,51	61,22	150,3	148,47
ii- Relação com centralidades	Agáí	Senador Camará	Bairro Carioca	Itararé
nº de centralidades de alcance Regional, Municipal e Intermunicipal	0	0	1	2
iii - Mobilidade	Agáí	Senador Camará	Bairro Carioca	Itararé
nº de estações de metrô e trem	2	1	7	6
nº de hectares atendidos por cada estação	1.370,90	1.723,59	141,63	295,46
população / nº de estações de metrô e trem	47.313	105.515	21.288	43.867
iv- Emprego e Renda	Agáí	Senador Camará	Bairro Carioca	Itararé
PEA / nº de empregos formais	15,98	30,46	0,23	0,51
v- Comércio e Serviços	Agáí	Senador Camará	Bairro Carioca	Itararé
Arrecadação anual de ISS / População	70,39	61,31	702,37	176,7
vi- Educação	Agáí	Senador Camará	Bairro Carioca	Itararé
População / nº de unidades de rede pública de ensino	2.365,65	3.683,45	4.027,38	3.655,58
vii - Saúde	Agáí	Senador Camará	Bairro Carioca	Itararé
População / nº de unidades de saúde pública	9.462,60	17.585,83	3.820,85	2.230,53
viii - Segurança	Agáí	Senador Camará	Bairro Carioca	Itararé
nº de homicídios dolosos ano / por 100.000 habitantes	0,32	23,03	8,79	5,28
nº de roubos a transeuntes ano / por 100.000 habitantes	510,54	134,29	282,53	143,88
nº de veículos de veículos roubados ano / por 100.000 habitantes	244,44	5,78	144,62	79,63
nº de veículos furtados ano / por 100.000 habitantes	119,73	21,23	33,08	49,66
ix- Infraestrutura	Agáí	Senador Camará	Bairro Carioca	Itararé
nº de antenas de telefonia móvel por 100km²	0,95	0,95	1,34	2,09
x Cultura	Agáí	Senador Camará	Bairro Carioca	Itararé
nº de teatros bibliotecas e museus	0	2	4	2

Tabela 7: Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base no censo do IBGE 2010.

DENSIDADE

i-Densidade	Agáí	Senador Camará	Bairro Carioca	Itararé
Área em (ha)	2.741,80	1.723,59	991,42	1.722,76
População Residente	94.626,00	105.515,00	149.013,00	263.202,00
Densidade Bruta (hab/ha)	34,51	61,22	150,3	148,47

Recorte 11: Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base no censo do IBGE 2010.

Ao verificar as densidades de cada uma das quatro localizações estudadas verifica-se a grande diferença entre as localizações das APs 3 e 5. Mesmo que Senador Camará apresente densidade duas vezes superior à localização dos conjuntos Agáí, sua diferença em relação ao Bairro Carioca e Itararé é de quase 3 vezes.

Sob o ponto de vista da rotina dos moradores dos conjuntos, a menor densidade é sinônimo de menos serviço por perto, de uma rede de apoio social mais frágil e da necessidade de empreender mais esforços físicos e financeiros para obtenção do suprimento das famílias.

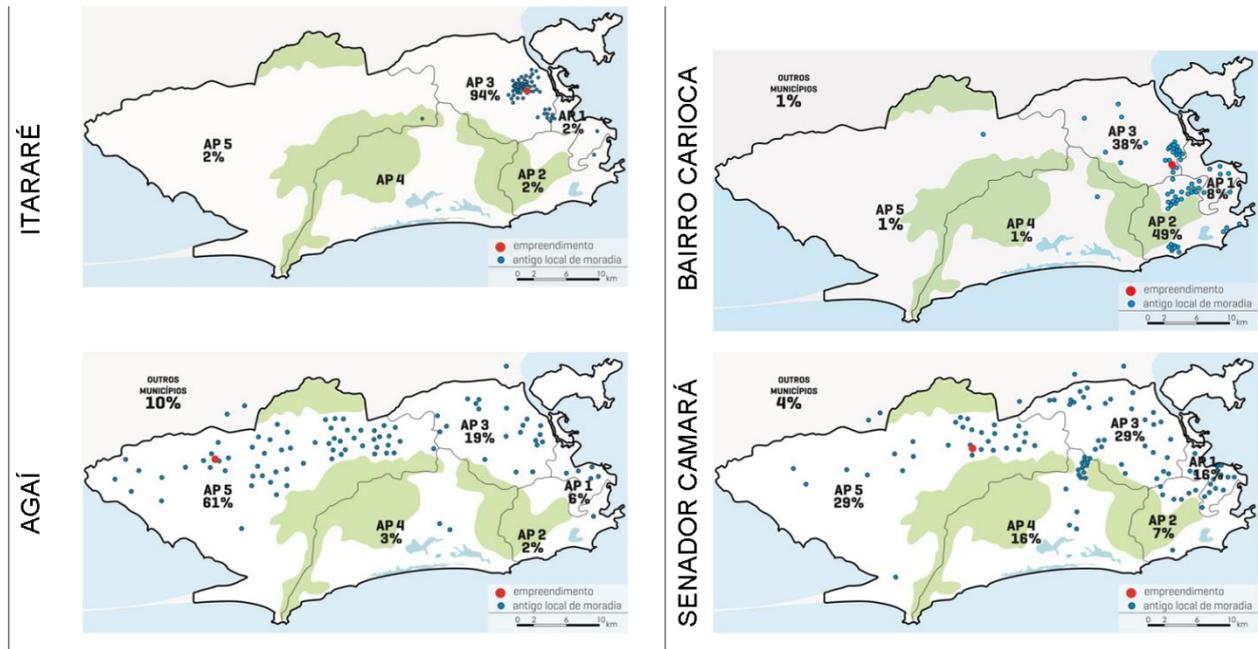
Pequenas mercearias que se viabilizam em regiões de baixa densidade têm sempre produtos mais caros do que os grandes mercados, existentes somente em região de muita demanda.

Por outro lado, para obter a infraestrutura urbana condizente com o século XXI, como saneamento básico, segurança e serviços de mobilidade entre outros é dedutível que a menor densidade impõe um custo per capita mais elevado do que a alta densidade. Assim, se este custo maior for dividido igualmente pelos demais habitantes da cidade, estas localizações estão de fato sendo financiadas indiretamente por todos os contribuintes e consumidores dos serviços urbanos.

Finalmente, pressupondo que todos os beneficiários do PMCMV já habitavam em algum lugar anteriormente, seja como inquilino, coabitação ou em condições insalubres, é interessante verificar como os beneficiários dos conjuntos Bairro Carioca e Itararé, em regiões mais densas, abrigam famílias que já residiam nas proximidades da região.

Já os beneficiários dos conjuntos Agáí e Senador Camará são oriundos de regiões bem distantes de sua localização. Este dado, obtido na pesquisa de campo, tem relação direta com a densidade da região do empreendimento pois sendo uma região de pouca ocupação dificilmente haverá um grande número de famílias elegíveis em seu entorno. Assim, reafirmamos a tese de que o custo para as famílias e para a sociedade aumenta em oposição à densidade das regiões de implantação dos conjuntos.

Referência da pesquisa de campo



Mapas 1: Residência de origem dos habitantes dos conjuntos do PMCMV. Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base na pesquisa de campo.

RELAÇÃO COM CENTRALIDADES

ii- Relação com centralidades	Agáí	Senador Camará	Bairro Carioca	Itararé
nº de centralidades de alcance Regional, Municipal e Intermunicipal	0	0	1	2

Recorte 12: Relação dos Bairros com as centralidades urbanas. Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base na LUOS

Como esperado segundo as análises realizadas em campo, ao observar a tabela acima percebe-se que apenas Bairro Carioca e Itararé possuem relação com centralidades de alcance Regional, Municipal e Intermunicipal. Sendo Itararé com 2 centralidades e o Bairro Carioca com apenas 1 centralidade.

Estes resultados se dão pelo fato que, tanto o Bairro Carioca quanto o Itararé, se mostram mais bem abastecidos de transporte público e também pelo fato da localização de ambos ser mais próxima às áreas centrais da cidade do Rio de Janeiro.

Com isso, Agáí e Senador Camará, apresentam relação apenas com centros de bairros próximos, como Campo Grande, Santa Cruz e Bangu.

Estes dados de relação com as centralidades se refletem diretamente na vida dos moradores dos empreendimentos. Afinal quanto maior tal relação, mais proveitoso é o estabelecimento no local em vista de ofertas de emprego, serviços, cultura, educação e mobilidade.

MOBILIDADE

iii - Mobilidade	Agaí	Senador Camará	Bairro Carioca	Itararé
nº de estações de metrô e trem	2	1	7	6
nº de hectares atendidos por cada estação	1.370,90	1.723,59	141,63	295,46
população / nº de estações de metrô e trem	47.313	105.515	21.288	43.867

Recorte 13: relação dos Bairros com mobilidade. Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base no censo do IBGE 2010 e em observação direta.

O indicador de mobilidade a partir das estações de trem disponíveis em cada uma das quatro localizações aponta o Bairro Carioca como melhor, seguido do Itararé, depois Agaí e por último Senador Camará.

No entanto, este resultado trata dos bairros como um todo e desconsidera a localização específica de cada conjunto de empreendimentos, expondo a fragilidade de se trabalhar com dados secundários sem a verificação in loco ou ao menos por mapa.

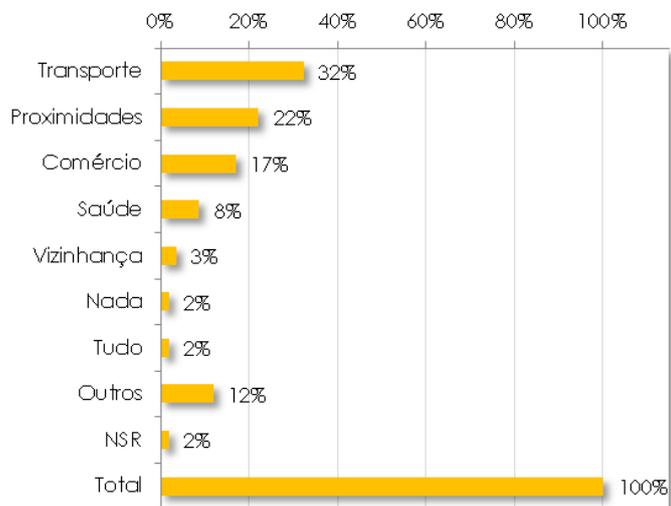
O conjunto de empreendimentos Senador Camará é localizado na proximidade da estação de trem, o que corresponde à uma excelente relação de acesso à este modal de transporte. Porém como esta é a única estação do bairro e o bairro é grande, o índice fica desfavorável para o bairro. Por outro lado, a localização do conjunto de empreendimentos Agaí é de difícil acesso às estações de trem do bairro, sendo necessária utilização de ônibus ou van para se alcançar as estações de trem do bairro a partir do conjunto.

Ou seja, a avaliação no campo define que a mobilidade é superior nos empreendimentos Bairro Carioca e Itararé, seguidos por Senador Camará e por último, com o pior acesso à mobilidade, fica a localização Agaí. Enquanto a ferramenta de análise inverte a ordem de Agaí e Senador Camará.

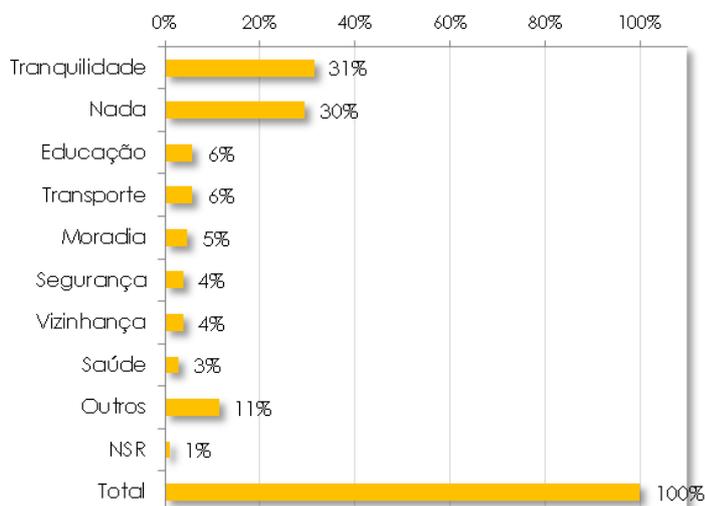
Além desta distorção ser verificável a partir de uma análise através de mapa, a pesquisa aplicada junto aos beneficiários dos conjuntos demonstrou que a mobilidade é o melhor aspecto na avaliação dos moradores do Bairro Carioca e Itararé e é o segundo melhor quesito para os moradores de Senador Camará. Já para os beneficiários do Agaí a mobilidade não é um ponto alto.

. O que tem de melhor no bairro?

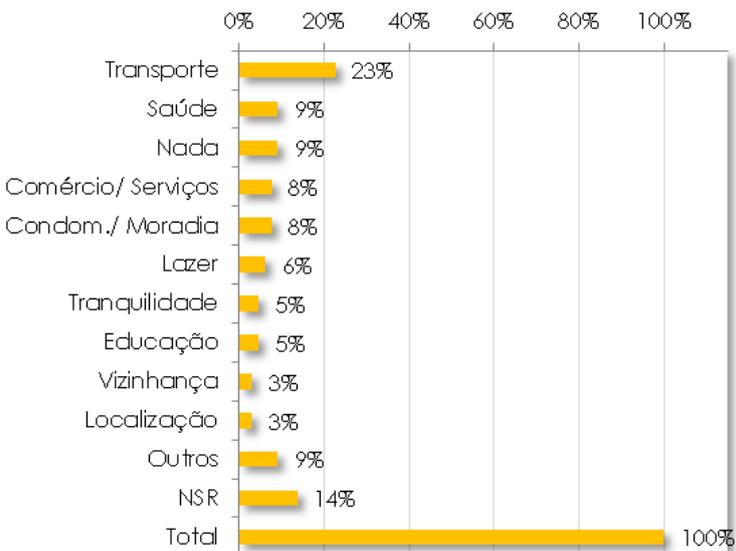
ITARARÉ



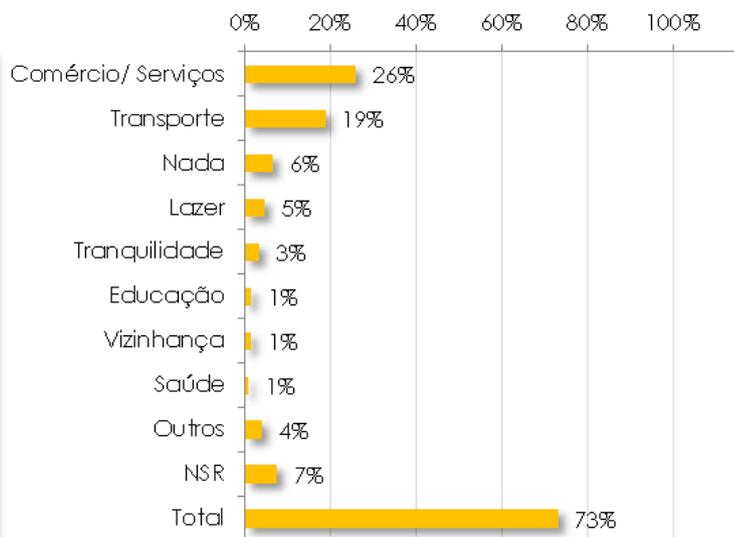
AGAÍ



BAIRRO CARIOCA



SENADOR CAMARÁ



EMPREGO E RENDA

iv- Emprego e Renda	Agai	Senador Camará	Bairro Carioca	Itararé
PEA / nº de empregos formais	15,98	30,46	0,23	0,51

Recorte 14: iv- Emprego e Renda na relação com os Bairros. Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base no censo do IBGE 2010 e RAIS.

A tabela acima apresenta o número de pessoas consideradas PEA – População Economicamente Ativa (de 18 à 64 anos) para cada vaga de emprego formal existente no seu bairro. Assim, havendo número igual à 1 quer dizer que a PEA do bairro é igual ao número de empregos formais. Quando o resultado é superior à 1 significa que há mais pessoas na idade ativo do que vagas de emprego formal e quando o resultado é inferior à 1 representa haverem mais empregos formais do que o número de pessoas na idade ativa.

O bairro de Senador Camará apresenta o maior número de pessoas para cada vaga de emprego formal. Ou seja, estatisticamente para cada morador do bairro que trabalha no bairro há outros 29 moradores em idade ativa que trabalham em outros bairros ou não trabalham. Em um contexto oposto o Bairro Carioca apresenta mais vagas de emprego formal do que número de habitantes considerados PEA. Ou seja, ainda que todos os habitantes em idade ativa do Bairro Carioca estejam empregados na própria região ainda haveriam quatro vezes mais postos de trabalho disponíveis.

Evidente que a ocupação de postos de trabalho pela PEA perpassa uma série de fatores como a formação dos profissionais, o perfil da vaga e o próprio desejo das pessoas por cada atividade. Contudo, os números demonstram um desafio de deslocamento para acesso ao emprego muito maior nas áreas em que a PEA supera o número de vagas.

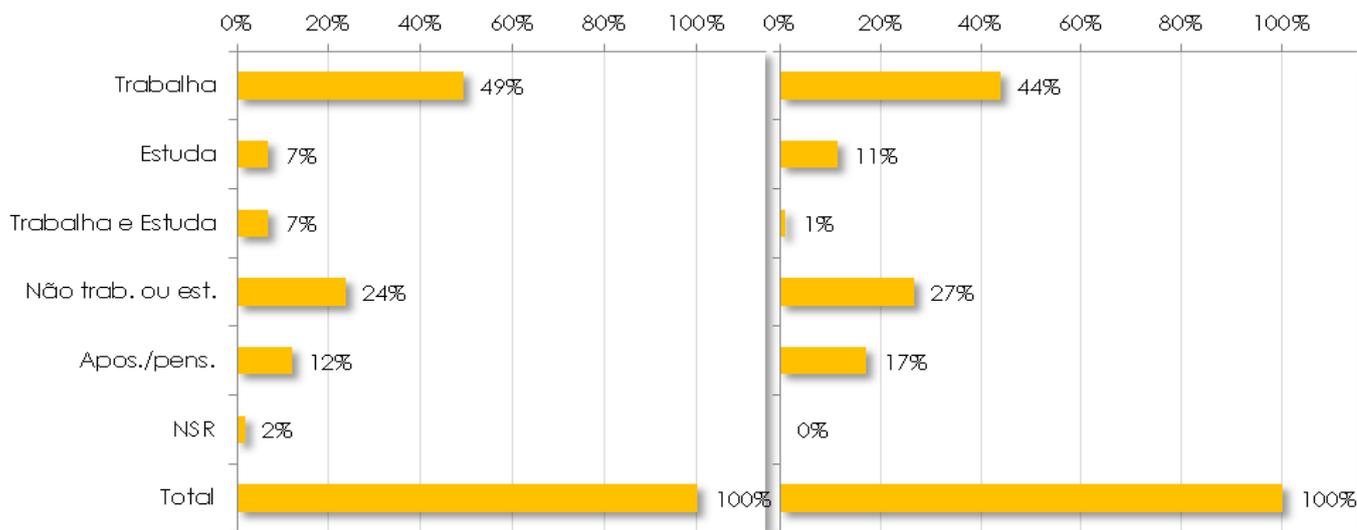
Em complemento à verificação de dados secundários destacamos três perguntas aplicadas diretamente nos conjuntos. Sobre o percentual de beneficiários que trabalha e que possui vínculo de trabalho via CLT os números não diferem significativamente entre os quatro casos estudados.

Porém, quando indagados sobre a relação entre a localização dos conjuntos de empreendimentos do PMCMV e as chances de obter emprego, o resultado é diverso: 88% dos entrevistados em Itararé acreditam que sua localização favorece à obtenção de emprego; este número é de 56% dos entrevistados do Bairro Carioca e de 42% para os moradores de Senador Camará. Já em Agai, 81% dos entrevistados acredita que a localização dificulta o acesso ao emprego confirmando o resultado que se obtém através dos dados secundários.

Pesquisa de campo sobre a ocupação profissional dos moradores:

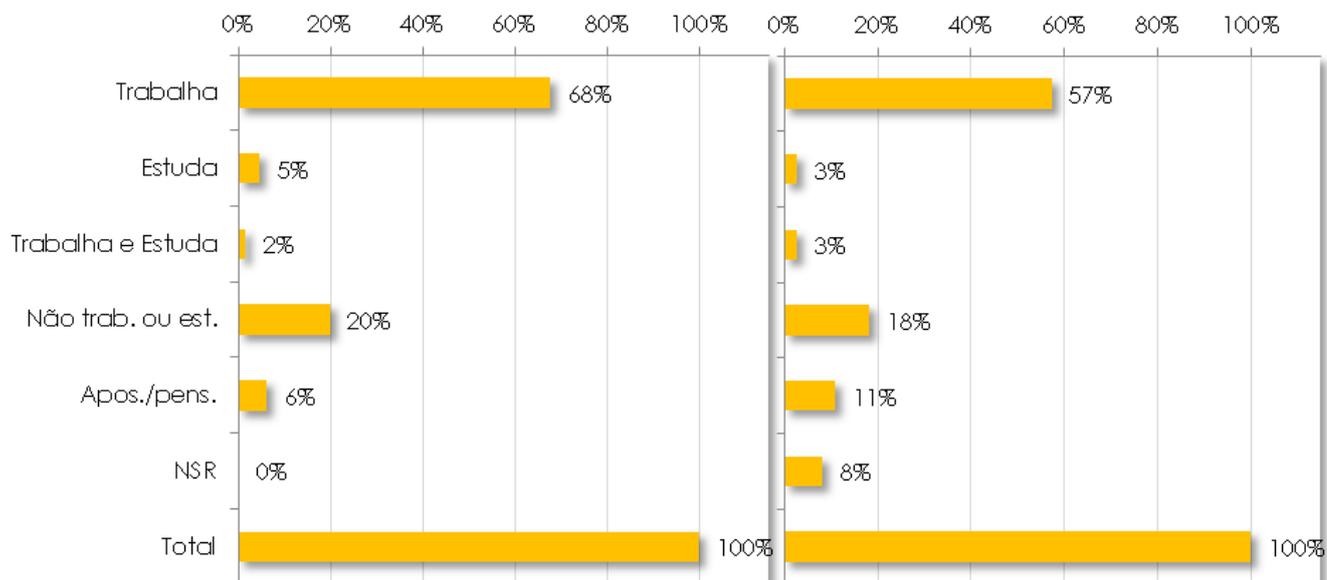
ITARARÉ

AGÁÍ



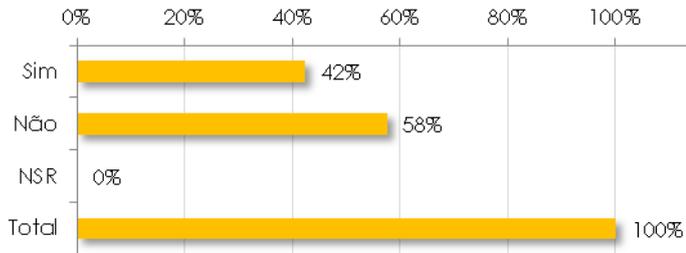
BAIRRO CARIOCA

SENADOR CAMARÁ

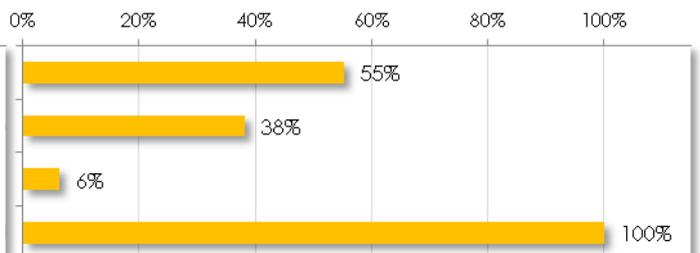


Trabalha de carteira assinada?

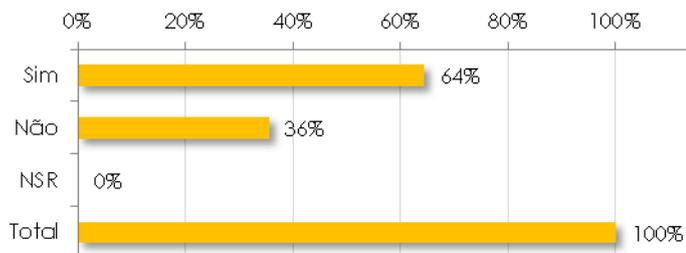
ITARARÉ



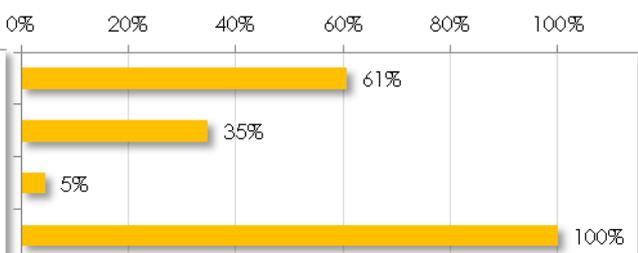
AGAÍ



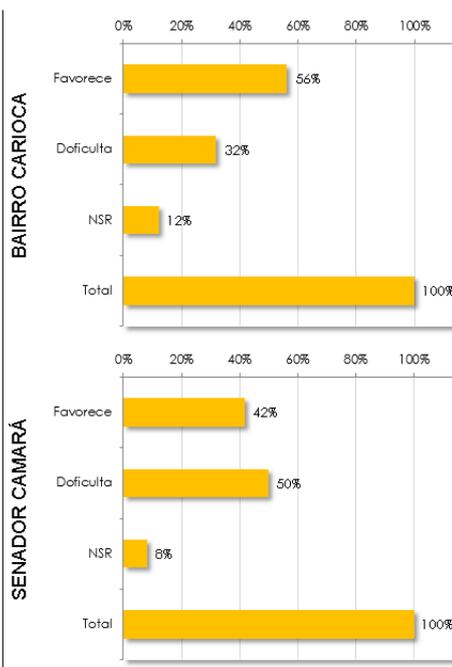
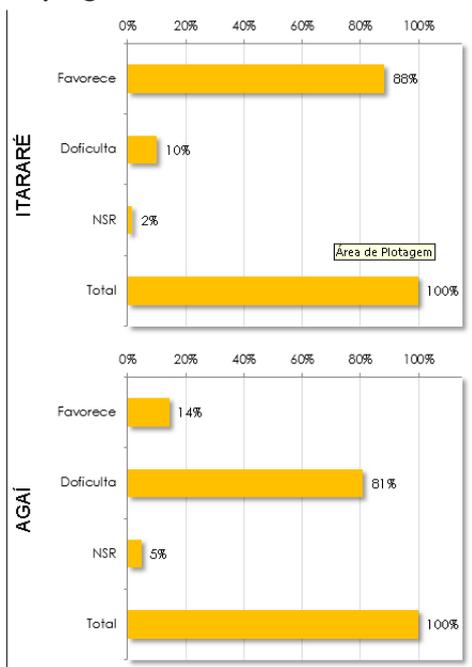
BAIRRO CARIOCA



SENADOR CAMARÁ



Percepção dos moradores sobre a localização do conjunto e as chances de conseguir emprego



COMÉRCIO E SERVIÇOS

v- Comércio e Serviços	Agai	Senador Camará	Bairro Carioca	Itararé
Arrecadação anual de ISS / População	70,39	61,31	702,37	176,7

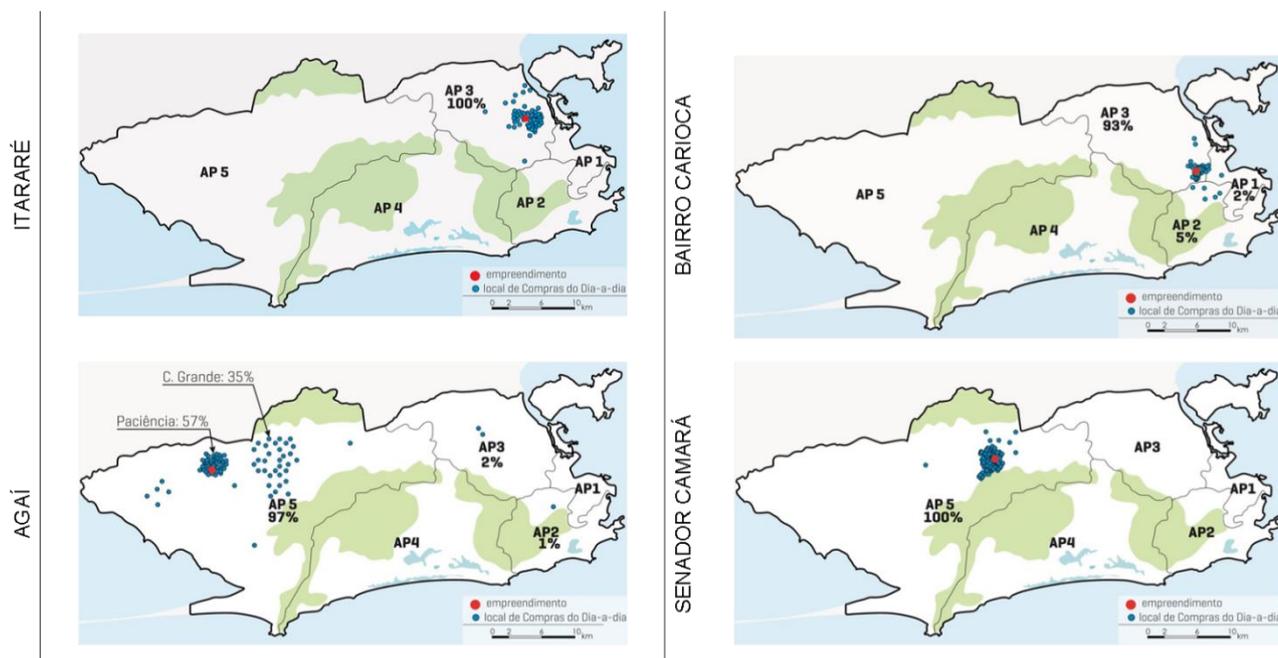
Recorte 15: v- Comércio e Serviços na relação com os bairros. Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base no censo do IBGE 2010 e da Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura do Rio de Janeiro.

O valor arrecadado através do Imposto Sobre Serviços-ISS, se mostrou bastante útil à verificação da oferta de comércio e serviços em uma região através de dados indiretos. Por este indicador se verifica a enorme vantagem do Bairro Carioca em relação aos demais, seguido por Itararé, e com uma grande defasagem em condição de quase empate entre si encontram-se Senador Camará e Agai.

Na pesquisa aplicada em campo com os moradores dos quatro conjuntos foi perguntado qual o local mais frequentado para compras no dia-a-dia e qual o tempo de deslocamento até esses locais desde sua moradia. As regiões de maior arrecadação de ISS foram as mesmas em que as compras são realizadas nas proximidades da moradia e que o tempo de deslocamento é menor.

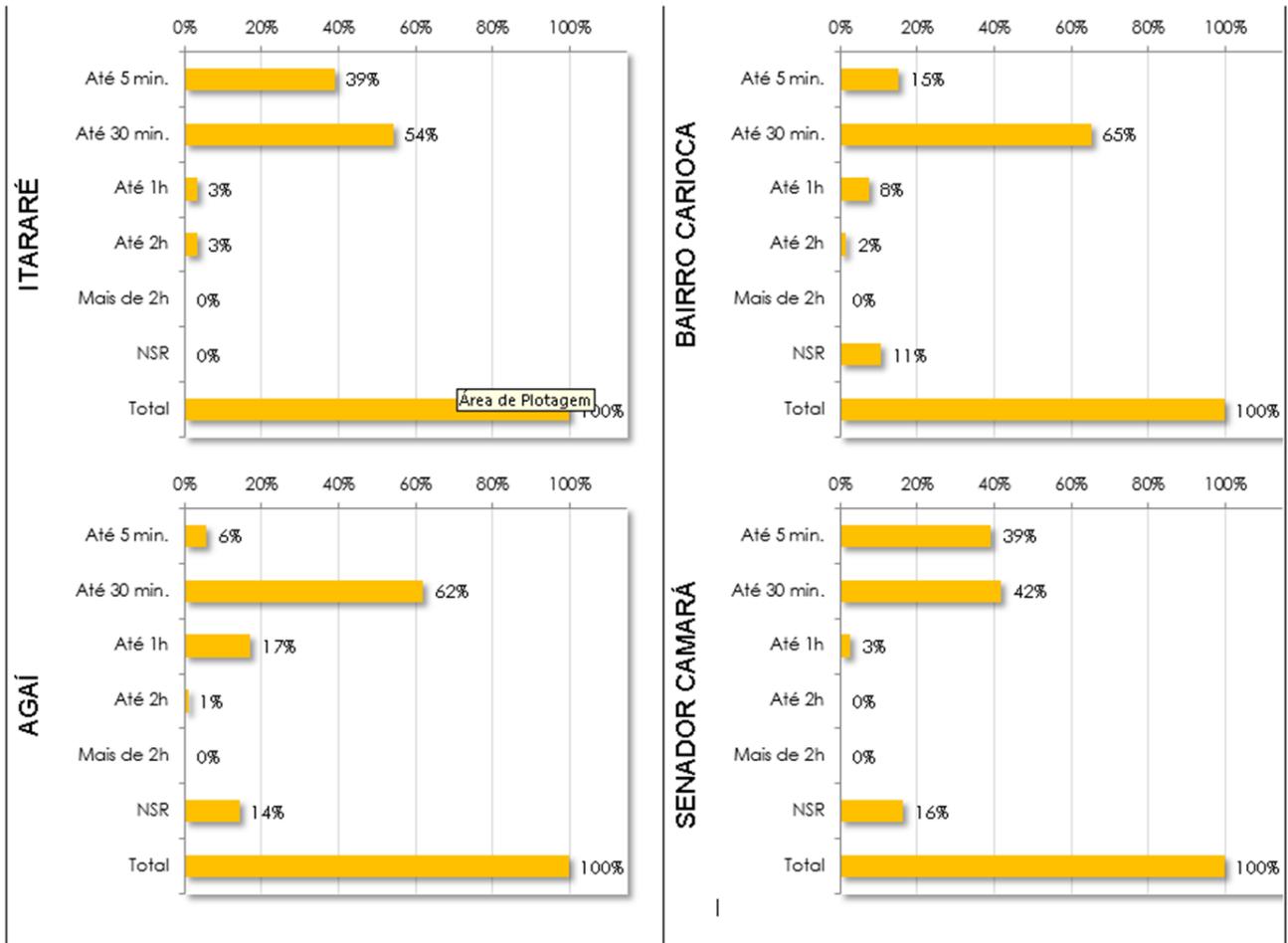
Referência Pesquisa de Campo

Local que entrevistados fazem suas compras do dia-a-dia



Mapas 2: Locais de compras dos moradores dos conjuntos do PMCMV. Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base em pesquisa direta.

Tempo de deslocamento para fazer compras do dia-a-dia



EDUCAÇÃO

vi- Educação	Agai	Senador Camará	Bairro Carioca	Itararé
População / nº de unidades de rede pública de ensino	2.365,65	3.683,45	4.027,38	3.655,58

Recorte 16: vi- Educação na relação com os Bairros. Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base no censo do IBGE 2010 e nos dados da Secretaria Municipal de Educação da Prefeitura do Rio de Janeiro.

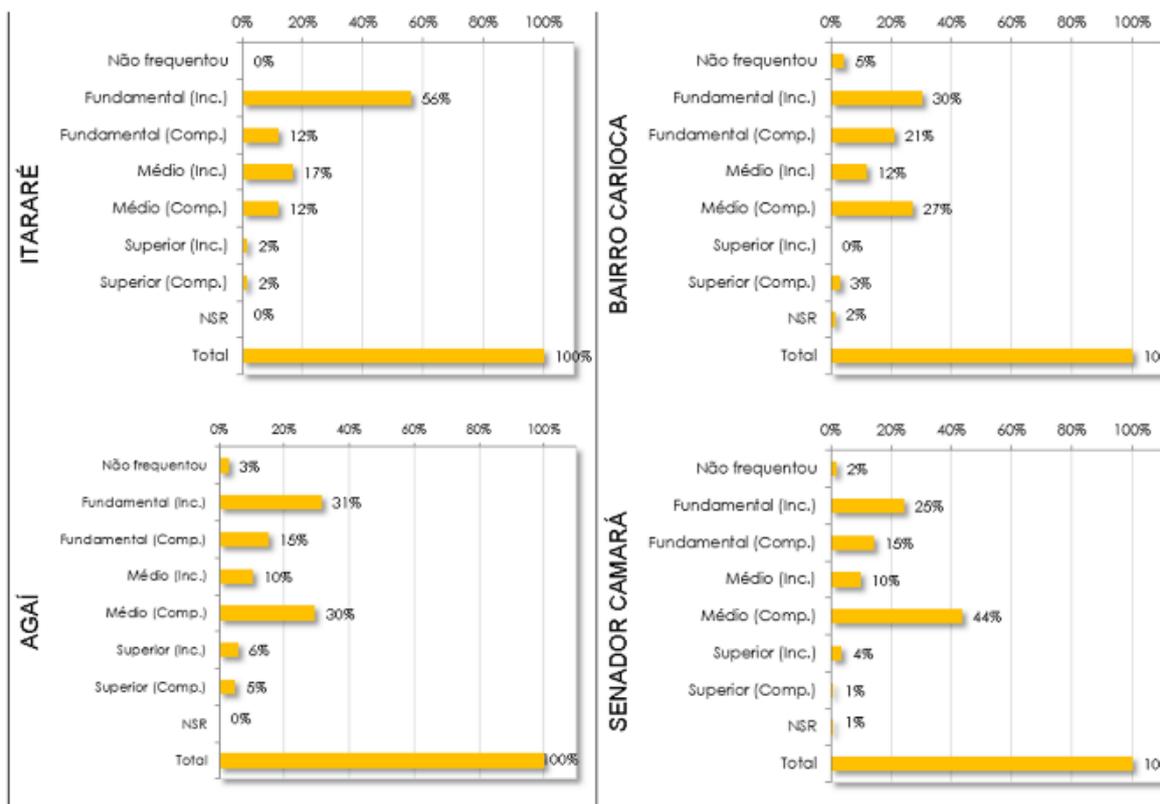
A comparação entre população e o número de unidades de ensino demonstra que a melhor localização sobre este aspecto é do Bairro Carioca, seguida de Itararé e Senador Camará quase empatados e com um nível de atendimento bastante inferior para o Agai.

De fato, ao percorrer o entorno dos conjuntos se verifica a maior diversidade de unidades de educação em consonância com o resultado obtido com os dados indiretos.

Por estes números, podemos supor que para equiparar a infraestrutura de ensino presente na localização Agai à do Bairro Carioca seria necessário dobrar a infraestrutura existente no bairro Agai.

Na pesquisa de campo foi verificada a escolaridade dos entrevistados no entanto, como os conjuntos são ocupados há no máximo três anos não é possível estabelecer relação entre a formação da população beneficiária e a oferta de educação no entorno dos conjuntos.

Escolaridade dos entrevistados



SAÚDE

vii - Saúde	Agai	Senador Camará	Bairro Carioca	Itararé
População / nº de unidades de saúde pública	9.462,60	17.585,83	3.820,85	2.230,53

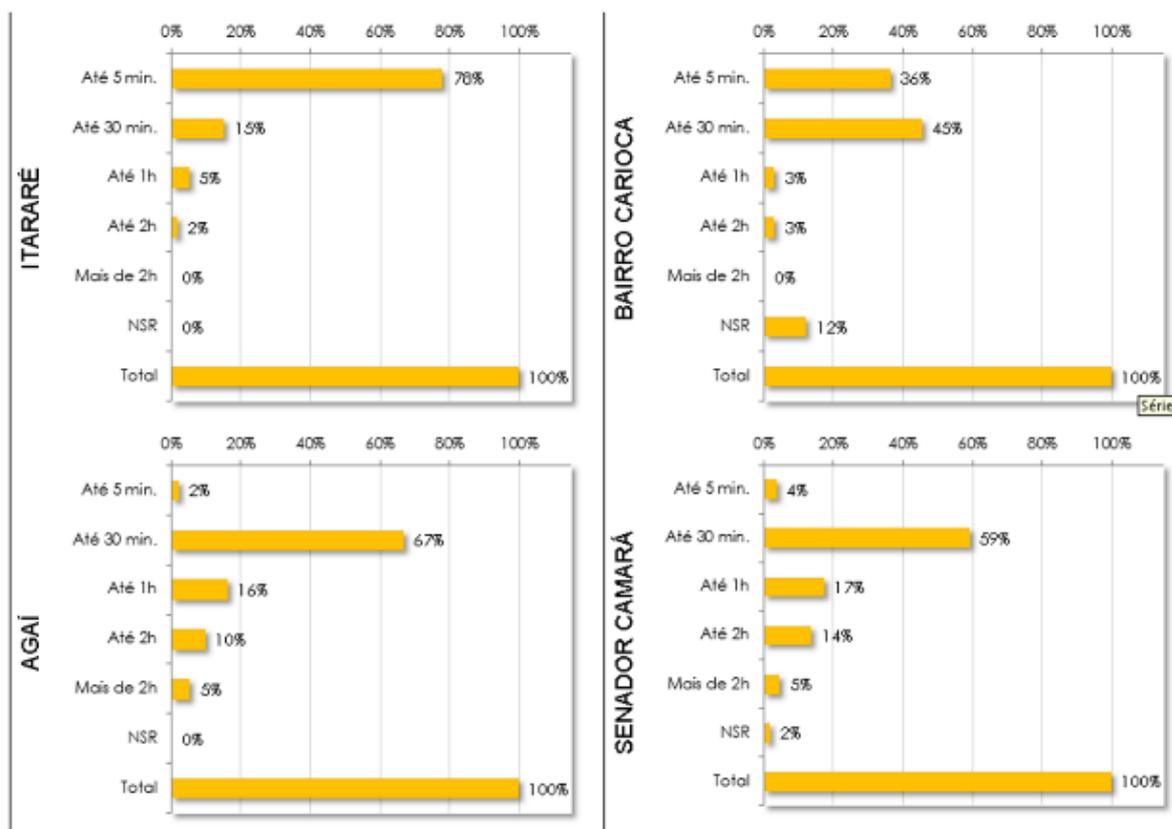
Recorte 17: vi- Saúde na relação com os Bairros. Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base no censo do IBGE 2010 e em dados da Secretaria Municipal de Saúde da Prefeitura do Rio de Janeiro.

Esta verificação aponta para uma rede de unidades de saúde bastante mais completa ou ao menos pulverizada nas localizações da AP3. Ainda assim, na AP5 é bastante significativa a diferença qualitativa em favor da localização Agai e em detrimento da Localização Senador Camará.

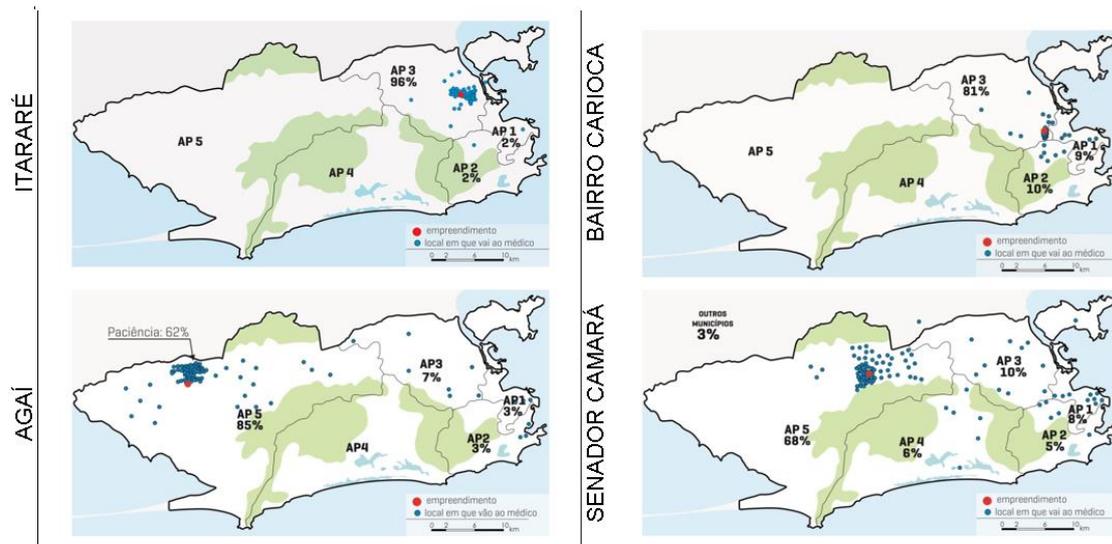
Com esta análise podemos confirmar a diferença significativa entre a infraestrutura instalada nas diversas partes da cidade e o tamanho do desafio de se evoluir para a equidade com cenários como este. A escolha de locais menos providos por infraestrutura seguramente onera o conjunto da população que passa a ter que arcar com o desafio de propiciar esta equiparação entre regiões.

Na pesquisa de campo, a verificação sobre o tempo de deslocamento dos beneficiários do PMCMV até o atendimento médico confirmou a realidade apresentada através de dados secundários.

Tempo de deslocamento para acessar atendimento médico



Local em que os moradores utilizam serviços médicos:



Mapas 3: Local de atendimento médico dos moradores dos conjuntos do PMCMV. Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base em pesquisa direta.

SEGURANÇA

viii - Segurança	Agai	Senador Camará	Bairro Carioca	Itararé
nº de homicídios dolosos ano / por 100.000 habitantes	0,32	23,03	8,79	5,28
nº de roubos a transeuntes ano / por 100.000 habitantes	510,54	134,29	282,53	143,88
nº de veículos de veículos roubados ano / por 100.000 habitantes	244,44	5,78	144,62	79,63
nº de veículos furtados ano / por 100.000 habitantes	119,73	21,23	33,08	49,66

Recorte 18: viii- Segurança nos bairros. Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base no censo do IBGE 2010 e da Secretaria Estadual de Segurança.

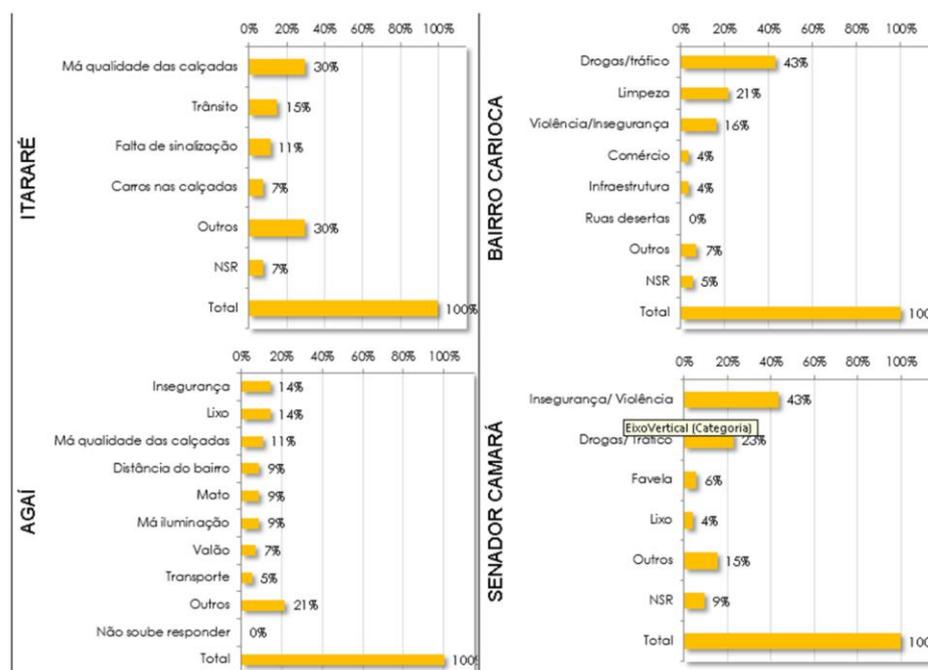
O resultados dos estudos de indicadores de segurança são baseados no número de ocorrências registradas na Secretaria de Segurança Pública comparadas estatisticamente com o universo de 100 mil habitantes. Assim, destaca-se o bairro Senador Camará com o maior número de homicídios e o bairro de Agai com a liderança nos outros três indicadores.

Curiosamente, no indicador mais crítico para Senador Camará o bairro de Agai apresenta o melhor resultado entre os quatro bairros estudados. Da mesma forma, nos três indicadores liderados pelo bairro de Agai com os piores índices o bairro de Senador Camará apresenta os melhores resultados entre os três casos de estudo.

Vale destacar boatos sobre a presença de Milícias e Traficantes de Drogas no controle da segurança das quatro regiões estudadas.

Pesquisa direta:

Pergunta: Aspectos negativos no entorno imediato do Conjunto



INFRAESTRUTURA

ix- Infraestrutura	Agaí	Senador Camará	Bairro Carioca	Itararé
nº de antenas de telefonia móvel por 100km ²	0,95	0,95	1,34	2,09

Recorte 19: ix- Infraestrutura dos bairros. Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base no site Armazém de dados.

A infraestrutura analisada sobre a quantidade de antenas de telefonia móvel por 100 km² se deve ao fato de que quanto mais avançado o desenvolvimento da região, mais uso de tecnologias serão realizados, assim maior a necessidade de atender tal demanda. Logo, as regiões com mais infraestrutura apresentam maior número de antenas de telefonia móvel.

A tabela acima comprova que as vizinhanças analisadas da AP3, Bairro Carioca e Itararé, possuem uma maior quantidade de infraestrutura. Ambos possuem uma diferença pequena na quantidade de antenas, sendo de 1,89 tal diferença. Já as vizinhanças de Agaí e Senador Camará possuem a mesma quantidade de antenas de telefonia móvel. A quantidade de antenas tanto em Agaí quanto em Senador Camará é de 6,25 vezes menor do que em Itararé.

Sendo assim, é possível perceber que Itararé e Bairro Carioca são mais bem abastecidos em relação à quantidade de antenas de telefônias móveis. Apesar de este indicador ser somente um entre as dezenas de indicadores possíveis e desejáveis para se definir um panorama razoável de infraestrutura por localização, ele aponta para uma determinada direção de precariedade versus boa oferta de infraestrutura moderna.

CULTURA

x Cultura	Agaí	Senador Camará	Bairro Carioca	Itararé
nº de teatros bibliotecas e museus	0	2	4	2

Recorte 20: x- Cultura nos bairros. Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base no site Armazém de dados.

Segundo os dados obtidos do IBGE, percebemos que o Bairro Carioca apresenta maior número (4) de equipamentos culturais como teatros, bibliotecas e museus. Senador Camará e Itararé permaneceram empatados com 2 equipamentos enquanto o Agaí se mostra sem nenhum.

De fato, todos os empreendimentos analisados apresentam escassez de equipamentos relacionados à cultura e lazer em seu entorno, sendo o caso do Agaí o mais grave. No entanto, de acordo com as pesquisas de campo podemos perceber que até mesmo com Bairro Carioca possuindo um número maior de equipamentos que os demais, tais equipamentos não se mostram acessíveis à população residente do empreendimento.

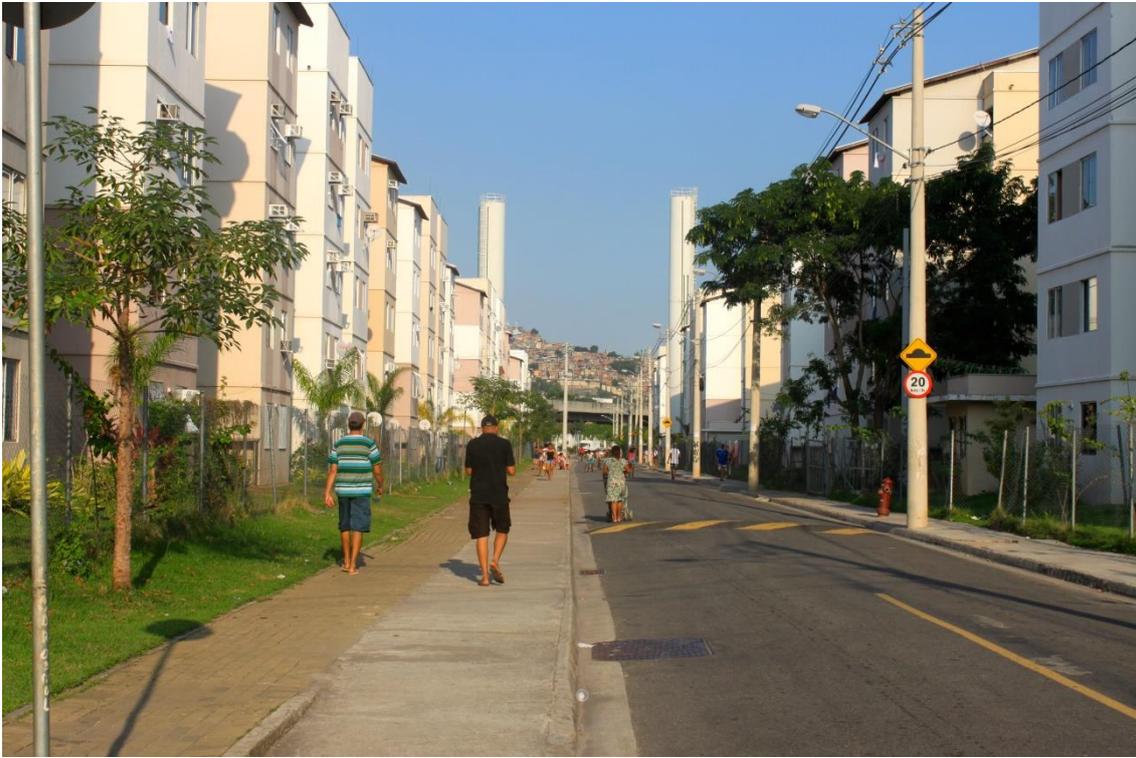
RESUMO F4. IBGE POR BAIRRO

Observando dos dez temas analisados comparativamente entre as quatro localizações podemos constatar uma vantagem para a localização do Bairro Carioca, como a localização que é a mais bem suprida na maioria dos indicadores. Em seguida, a localização do conjunto Itararé é a que apresenta mais vezes a segunda melhor colocação em indicadores de qualidade.

Agai pode ser considerada a localização menos favorecida por ser a que teve o pior resultado em mais indicadores e Senador Camará foi somente um pouco superior à Agai se considerarmos o número de indicadores em que a localidade teve o pior desempenho entre os quatro casos estudados.

Assim, evitou-se atribuir pesos para cada um dos temas e tratou-se simplesmente da quantidade de indicadores com pesos idênticos.

II.3. RELAÇÃO COM AS CENTRALIDADES URBANAS



A quantidade de Centralidades Urbanas por AP já foi analisada anteriormente em comparação com a população de cada AP. Foi uma abordagem estatística, que gerou um resultado útil à comparação. Porém, neste tópico, temos a finalidade de observar como cada um dos quatro conjuntos de empreendimentos estudados se relaciona com as centralidades urbanas que os cercam, desenvolvendo uma comparação qualitativa e espacializada.

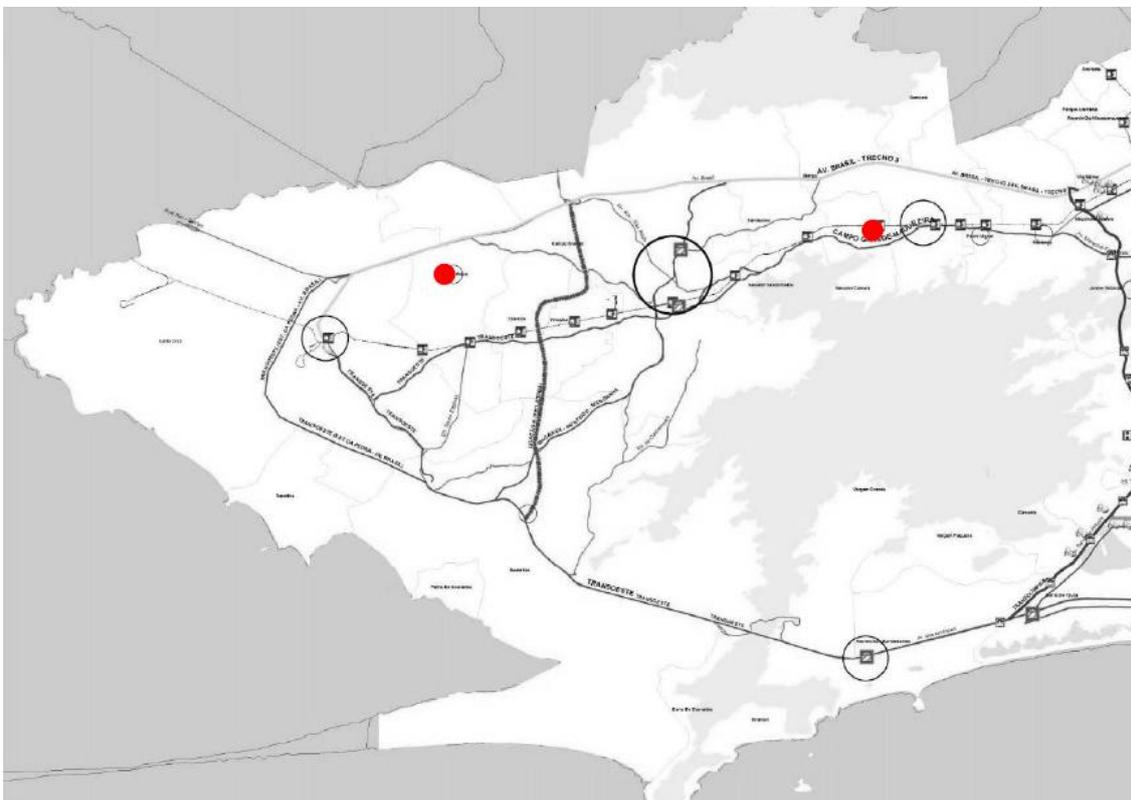
Para isso, convém analisar individualmente cada conjunto em sua relação direta com as centralidades de cada nível individualmente.

Reiterando o conteúdo da apresentação deste relatório, é válido destacar que a definição das centralidades urbanas aqui apresentada foi realizada pela prefeitura da cidade do Rio de Janeiro e levou em consideração fatores diversos como, por exemplo, acesso à transporte, volume de transações comerciais e oferta de serviços.

Nesse sentido, a despeito do eventual desconforto de habitações que compartilham do mesmo ambiente com atividades comerciais e de serviços, o acesso às centralidades é sinérgico à oferta de serviços e ao atendimento das necessidades urbanas, promovendo condições favoráveis ao suprimento das necessidades mais básicas do dia-a-dia, como a aquisição de alimentos e medicamentos, e também o acesso ao trabalho e às possibilidades de formação profissional.

F5. CENTRALIDADES

Iniciamos pelos conjuntos da AP5 à luz do mapa apresentado a seguir:



Mapa 2: Área de Planejamento 5 com destaque para as centralidades urbanas e os conjuntos do PMCMV. Fonte: LUOS.

- **Conjunto da Rua Agáí - AP5 - BAIRRO PACIÊNCIA**

AGÁÍ - Residencial Toledo: Travessa do Furado, 185, Paciência, Rio de Janeiro, RJ.
Candelária: Avenida Presidente Vargas centro, Rio de Janeiro.



Mapa 3: Distância do conjunto com o centro da cidade.
Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014.
Base ArcGis.

Centro Metropolitano - Agáí

O Conjunto da Rua Agáí está a mais de 45 quilômetros de distância do Centro Metropolitano do Rio de Janeiro. As duas formas mais diretas de acesso são a Avenida Brasil, pelo modal rodoviário, e o Ramal Ferroviário Santa Cruz.

Em ambos os casos não se chega ao Centro a partir da Rua Agáí com uma viagem de duração inferior a duas horas.

Atualmente, o sistema ferroviário opera por horários programados, ou seja, com intervalos que variam de 15 minutos à 45 minutos e o serviço é interrompido à noite. Somente alguns vagões são equipados com ar condicionado. Considerando somente o tempo despendido dentro do vagão se atinge o Centro metropolitano em 1h30. Se considerarmos o deslocamento desde o Conjunto MCMV até a estação de trem e ainda, algum período de espera na estação teremos um total de duas horas em deslocamento.

As estações e a plataforma são bastantes simples em sua estrutura, apresentando cobertura em área restrita, pouco investimento em segurança (somente grades, sem câmeras ou seguranças profissionais de forma permanente), nenhum comércio e acesso somente por escadas e, em alguns casos por rampa (não há escadas rolantes ou elevadores), finalmente, não há climatização nas estações.

Concluindo uma análise objetiva da relação entre a localização do conjunto da Rua Agai e o Centro Metropolitano do Rio de Janeiro podemos afirmar que esse acesso se dá em más condições de conforto e com duração longa.

Centro de Alcance Municipal e Intermunicipal- Agai

A centralidade classificada pela LUOS nesta categoria de segunda importância mais próxima ao Conjunto da Rua Agai é o centro de Campo Grande, à leste de Paciência. A distância entre o conjunto e esta centralidade é de 8 quilômetro, sendo difícil de alcançar a pé ou de bicicleta. A forma mais direta de acesso é através de uma linha de van que passa em frente ao conjunto e chega ao centro de Campo Grande em aproximadamente 30 minutos. Esta van não opera à noite e possui horários restritos. A outra alternativa de trajeto é uma caminhada de 30 minutos até a Avenida Brasil e a utilização de ônibus, que também opera por horários e não por intervalos, e demanda mais trinta minutos até o Centro de Campo Grande, totalizando mais de uma hora de deslocamento.

Em resumo, o acesso ao centro de Campo Grande se dá em más condições de conforto mas, com a utilização do transporte alternativo (van) é possível ter acesso rápido.

Centro de Alcance Regional- Agai

A centralidade de alcance regional mais próxima do Conjunto da Rua Agai é o Centro de Santa Cruz. Distando 5,5 quilômetro do Conjunto da Rua Agai esta centralidade tem condições de acesso ainda mais difíceis do que para o centro de Campo Grande. A única maneira de acessá-la sem carro ou moto particular é pela Avenida Brasil, que dista 1,2 quilômetro do conjunto, e tomando um ônibus direto, totalizando aproximadamente uma hora em condição de conforto muito ruim no primeiro trecho principalmente. Na prática, caso seja possível optar, os moradores do Conjunto da Rua Agai vão direto ao Centro de Campo Grande para suprir necessidades que também seriam atendidas em Santa Cruz.

Em suma, o acesso ao centro de Santa Cruz é desconfortável e demorado.

Subcentro de Alcance Local - Agai

Em contraponto à relação estabelecida entre o Conjunto da Rua Agai e as centralidades urbanas já analisadas (i. Centro Metropolitano, ii. Centro Municipal e iii. Centro Regional) as condições de acesso com a Centralidade Local mais próxima são excelentes. A uma distância de menos de 1 quilômetro está situado o subcentro de Paciência. É possível acessá-lo sem transtornos a pé ou de bicicleta pois a região é plana. Em muitas ruas não há calçada porém, como o fluxo de veículos é baixo não há grandes transtornos em se utilizar a rua.

O acesso ao Subcentro é fácil e rápido.

Gráfico esquemático da relação com Centralidades

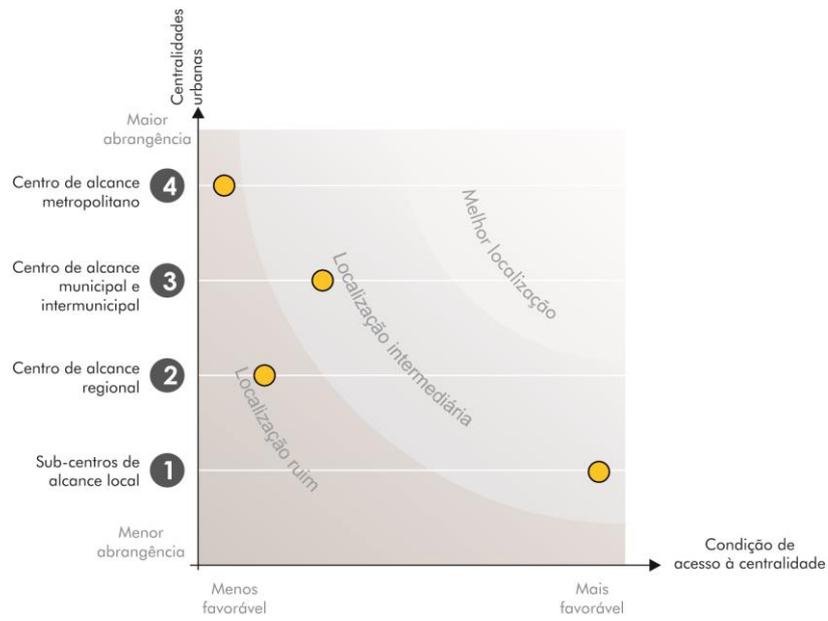


Gráfico Esquemático 1: Relação com as centralidades Paciência Agai.
Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014.

- **Conjunto de Senador Camará AP5 - BAIRRO PACIÊNCIA**

Rua Projetada A 47.201 Lote 1 Quadra B, Senador camará, Rio de Janeiro, RJ.
Candelária avenida presidente Vargas, Centro, Rio de Janeiro.



Legenda:
 — trajeto trem
 — trajeto a pé
 — trajeto metrô/ônibus

Mapa 4: Distância Conjunto centro da cidade e modais utilizados.
Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014.
Base ArcGis.

Centro Metropolitano – Senador Camará

O Conjunto de Senador Camará está a aproximadamente 35 quilômetros de distância do Centro Metropolitano do Rio de Janeiro. O Conjunto encontra-se a menos de 500 metros da estação de trem Senador Camará, que permite o acesso direto ao Centro metropolitano pelo Ramal Santa Cruz. Ou seja, a despeito da precariedade do sistema ferroviário atual, estações e vagões desconfortáveis e inseguros e intervalos longos, o conjunto permite bom acesso ao centro metropolitano considerando o tempo entre 30 e 50 minutos de duração contando com trens semidiretos para a Central, que param em apenas algumas estações. Os trens paradores que param em todas as estações, porém demoram muito mais, são mais indicados somente para estações em que o semidireto não para. É possível também acessar o Centro Metropolitano a partir do modal rodoviário com ônibus direto porém o tempo do trajeto fica vulnerável à congestionamentos. O local conta com várias linhas de ônibus, porém o problema com os engarrafamentos faz com que a opção do trem seja mais utilizada.

Em suma, a proximidade do Conjunto com a estação de trem e a rodovia estruturante da região abre a possibilidade para uma excelente relação de acesso entre os moradores do Conjunto e o Centro Metropolitano. Porém, as más condições do sistema de trens e o trânsito intenso nas rodovias somados a distância geográfica entre as regiões, 35quilômetro, são fatores depreciadores desta conexão.

Centro de Alcance Municipal e Intermunicipal – Senador Camará

A centralidade classificada pela LUOS nesta categoria de segunda importância mais próxima ao Conjunto de Senador Camará é o centro de Campo Grande. A distância entre o conjunto e esta centralidade é de 7,5 quilômetro, sendo difícil de alcançar a pé. Apesar de não haver ciclovias, as ruas de conexão direta são boas alternativas para acesso de bicicleta. Somente duas estações de trem separam as estações Senador Camará e Campo Grande sendo esta uma boa opção de acesso. Além disso, diversas linhas de ônibus que passam na Avenida de Santa Cruz com destino aos bairros da zona oeste passam pelo centro de Campo Grande. Em menos de 30 minutos é possível acessá-lo.

Em suma, reafirmando a ressalva das más condições de conforto do sistema de transporte público em geral (trens e ônibus) podemos verificar boas condições de acesso entre o Centro de Campo Grande e o Conjunto de Senador Camará.

Centro de Alcance Regional – Senador Camará

A centralidade de alcance regional mais próxima do Conjunto de Senador Camará é o Centro de Bangu. Distando 2,4 quilômetro do Conjunto esta centralidade tem condições de acesso ainda mais fáceis do que para o centro de Campo Grande. É possível acessá-la de bicicleta devido à curta distância e também utilizando ônibus ou trem passando por um par de paradas nos dois modais. Em menos de 30 minutos é possível acessá-lo.

Por essas razões, pode-se afirmar que o acesso ao Centro de Bangu é fácil e razoavelmente confortável.

Subcentro de Alcance Local – Senador Camará

A Subcentralidade mais próxima do Conjunto de Senador Camará é o centro de Realengo. À distância de aproximadamente 5,5 quilômetros é difícil acessar Realengo sem antes passar pelo Centro de Bangu, ou seja, uma vez que as necessidades das famílias são atendidas com mais serviços no Centro de Bangu é raro que algum morador do Conjunto de Senador Camará tenha interesse em ir até Realengo para suprir necessidades urbanas. De qualquer forma, avaliando as possibilidades de conexão entre o conjunto e a Subcentralidade podemos dizer que a conexão por trem não é recomendada pois a estação mais próxima do centro de Realengo dista aproximadamente 1 quilômetro, exigindo uma caminhada considerável. O mais comum é a utilização de ônibus que pode tomar entre 20 minutos e uma hora a depender do congestionamento.

Gráfico esquemático da relação com Centralidades

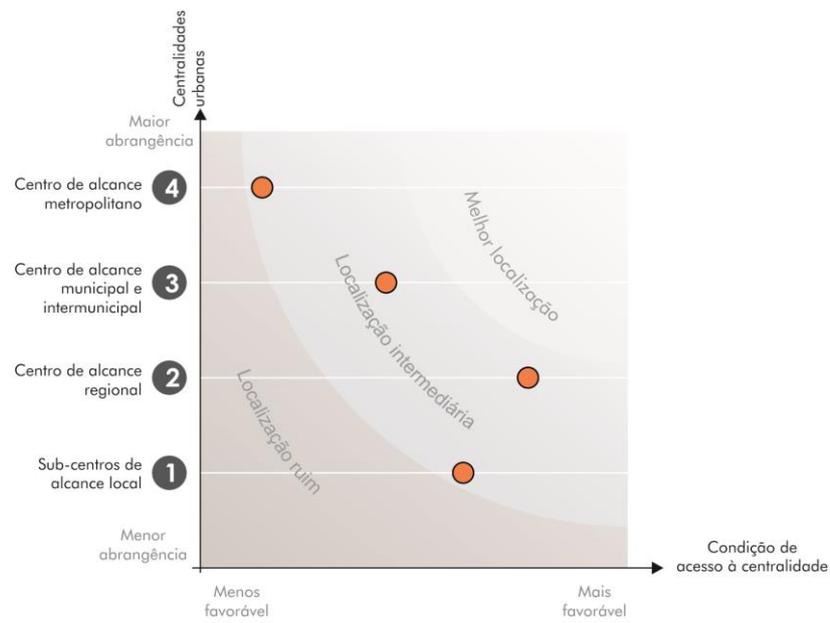
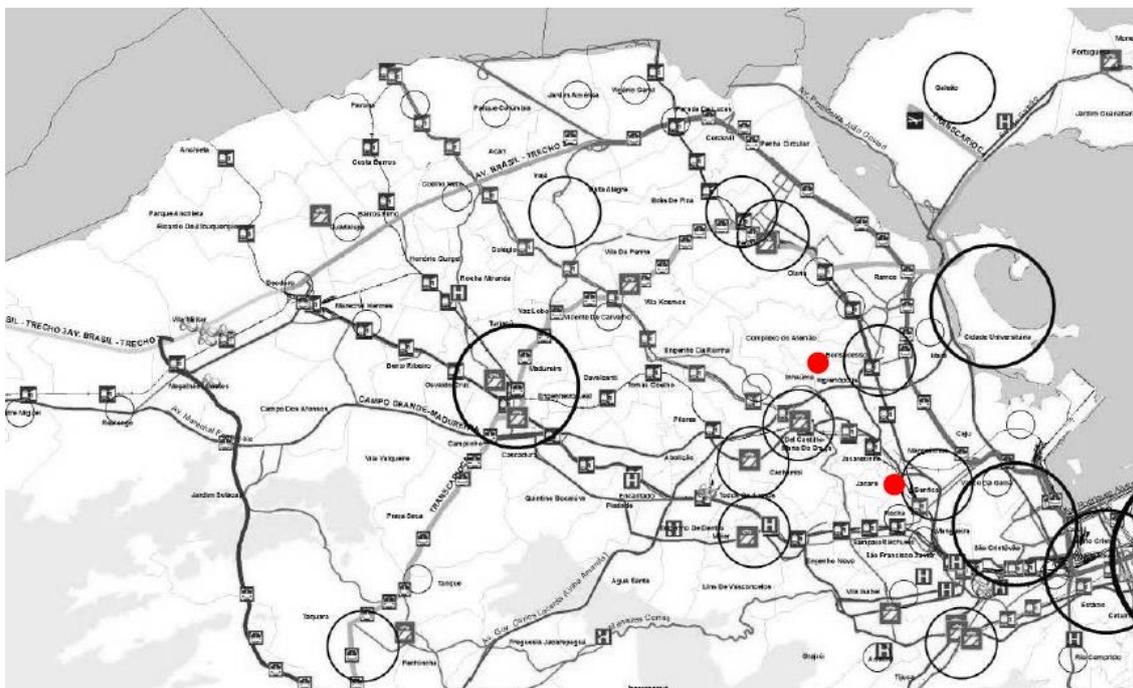


Gráfico Esquemático 2: Relação com centralidades Senador Camará.
Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014.

Para análise dos conjuntos situados na AP3, analisaremos o mapa a seguir. Destaca-se a distinção entre AP3 e AP5 quanto a dois aspectos: quantidade de centralidades muito superior na AP3, o que já foi explorado no item de “Comparação com categorias objetivas” e; a proximidade da AP3 com o Centro Metropolitano. Passemos então para a análise dos casos.



Mapa 5: Relação da quantidade de centralidades para as áreas de planejamento 3 e 5.
Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014.

- **Conjunto da Estrada do Itararé - AP3 - BAIRRO COMPLEXO DO ALEMÃO - Itararé**

Itararé (Jardim das Acácias): Estrada do Itararé, 1031 Rio de Janeiro, RJ.

Itararé (Jardim das Palmeiras): Estrada do Itararé, 1051 Rio de Janeiro, RJ.

Candelária avenida presidente Vargas, Centro, Rio de Janeiro.



Mapa 6: Distância do conjunto com o centro da cidade.

Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014.

Base ArcGis.

Centro Metropolitano - Itararé

O Conjunto da Estrada do Itararé está a aproximadamente 11 quilômetros de distância do Centro Metropolitano do Rio de Janeiro, que é praticamente um terço da distância do Conjunto de Senador Camará e um quarto da distância entre o Centro Metropolitano e o Conjunto Agaí, em Paciência. O acesso direto do Conjunto ao Centro Metropolitano é possível com um ônibus que passa em frente ao conjunto e cujo trajeto leva em torno de 40 minutos. Caso seja feita uma caminhada de 5 minutos até a Avenida Itaoca é possível acessar outra linha de ônibus, cujo trajeto é mais objetivo e permite acesso ao centro em até 30 minutos, a depender do congestionamento. Outra alternativa para acesso do Centro Metropolitano é a estação de metrô de Del Castilho, que dista 1,5 quilômetros do Conjunto e é acessível com um ônibus em trajeto de 15 minutos aproximadamente. Dentro do vagão, o tempo percorrido até que se chegue às estações do Centro Metropolitano é de aproximadamente 30 minutos totalizando menos de uma hora de deslocamento.

Assim, podemos considerar o acesso ao centro metropolitano razoavelmente fácil e confortável.

Centro de Alcance Municipal e Intermunicipal - Itararé

Os conjuntos da Estrada do Itararé distam aproximadamente 4 quilômetros da Ilha do Fundão e 7 quilômetros de São Cristóvão. Estas são as duas centralidades de alcance municipal e intermunicipal que estão mais próximas do conjunto. O acesso à Ilha do Fundão é indireto, sendo

necessária baldeação, e o único modal disponível é o transporte rodoviário. O deslocamento total dura entre 40 minutos e uma hora de acordo com as condições de trânsito. Na própria Estrada do Itararé, em frente ao conjunto, dispõe-se de dois pontos de ônibus em lados opostos da via. Em um é possível acessar uma linha de ônibus até a Praça das Nações (Bonsucesso) e no outro, uma linha até a Estação de Metrô de Del Castilho, locais onde há oferta de linhas que acessam diretamente a Ilha do Fundão.

Já o Centro de São Cristóvão, apesar de ser mais distante do conjunto do que a Ilha do Fundão, tem acesso mais fácil, pois é feito diretamente através de um único ônibus - isto é, sem baldeação -, cujo ponto é igualmente em frente ao conjunto. Essa facilidade é refletida no tempo de deslocamento: a partir da Estrada do Itararé é possível estar em São Cristóvão com 30 minutos de viagem, ou seja, o trajeto torna-se mais rápido do que aquele que leva à Ilha do Fundão.

Tanto pelo fácil acesso ao ponto de ônibus, não sendo válido considerar mais do que cinco minutos em deslocamento a pé para ambos os trajetos, quanto pelo tempo moderado da viagem de ônibus, entre 30 e 40 minutos, podemos considerar o acesso às centralidades Municipais fácil e confortável.

Centro de Alcance Regional - Itararé

A centralidade classificada pela LUOS nesta categoria de terceira importância mais próxima ao Conjunto da estrada do Itararé é o centro de Bonsucesso. Apesar da curta distância que os separam, apenas 2 quilômetros, o acesso não é tão facilitado. O Morro do Adeus, que se encontra entre a Estrada do Itararé e o centro de Bonsucesso estende o trajeto da linha de ônibus que liga ambos os pontos, bem como das vans de transporte alternativo que têm de contornar este morro pelo bairro de Ramos. Há ainda uma linha férrea que divide o bairro de Bonsucesso fazendo com que seu polo comercial se situe no lado oposto à Estrada do Itararé em relação à ferrovia. A transposição deste obstáculo é realizada a pé, por uma passagem subterrânea junto à Estação Intermodal de Bonsucesso ou através da própria Estação, em aproximadamente cinco minutos.

Para fazer o trajeto inteiramente a pé, há uma alternativa de trajeto que torna o deslocamento menor em comparação ao realizado por ônibus e vans: a Avenida Itaoca. Porém as condições deste caminho o tornam demasiadamente vazio e conseqüentemente desconfortável e inseguro.

De qualquer forma, utilizando os ônibus que passam em frente ao Conjunto do Itararé é possível acessar o Centro de Bonsucesso com relativa facilidade em aproximadamente 20 minutos.

Subcentro de Alcance Local - Itararé

A centralidade de alcance local mais próxima do Conjunto da Estrada do Itararé é o Centro de Inhaúma. Distanto aproximadamente 2,5 quilômetros do Conjunto esta centralidade tem condições de acesso semelhantes às do Centro de Bonsucesso por isso, é comum os moradores terem vínculos, como conta bancária, por exemplo, em agências tanto de Bonsucesso quanto de Inhaúma. O acesso de bicicleta é mais fácil do que o acesso ao Centro de Bonsucesso por não haver o obstáculo da linha férrea e o acesso de ônibus é semelhante ao do centro de Bonsucesso: muitas linhas passando em frente ao conjunto.

Assim, em aproximadamente 20 minutos é possível acessar o centro de Inhaúma.
Gráfico esquemático da relação com Centralidades

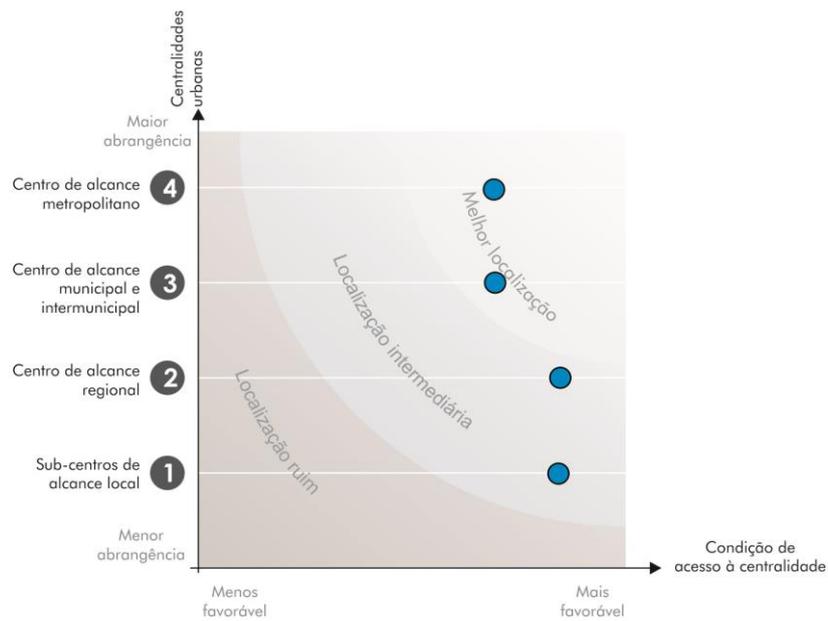
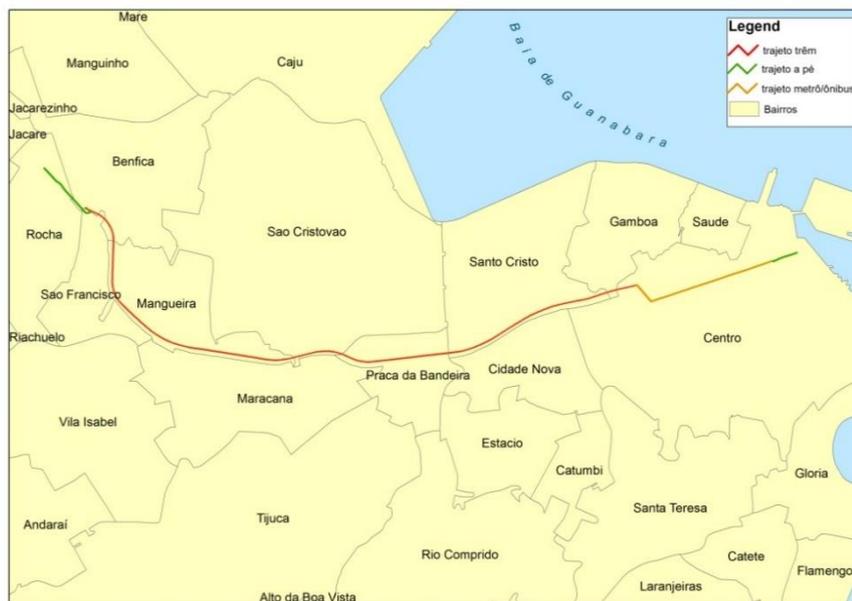


Gráfico Esquemático 3: Relação com a centralidade, Complexo do Alemão.
Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014.

- **Conjunto Bairro Carioca - AP3 - BAIRRO do ROCHA**

Bairro Carioca – Rua Bérnago, Bairro do Rocha, Rio de Janeiro, RJ.
Candelária avenida presidente Vargas, centro, Rio de Janeiro.



Legenda:
— trajeto trem
— trajeto a pé
— trajeto metrô/ônibus

Mapa 7: Distância do conjunto com o centro da cidade.
Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014.
Base ArcGis.

Centro Metropolitano – Bairro Carioca

Entre os quatro conjuntos de empreendimentos do PMCMV estudados nesta pesquisa o Bairro Carioca é o mais próximo do Centro Metropolitano em todos os sentidos. Se considerarmos a distância em linha reta desde o conjunto até a estação Central do Brasil são apenas 6,5 quilômetros, o que é muito pouco frente aos 11quilômetro do Itararé, aos 35quilômetro de Senador Camará e aos 45quilômetro do conjunto da Rua Agai. Além disso, o Bairro Carioca está situado a 500 metros da estação de metrô de Triagem, ou seja, o modal mais rápido e confortável para acesso ao Centro é acessível aos moradores do Bairro Carioca a partir de uma caminha curta, em via plana e pavimentada.

Convém destacar que com o desenvolvimento desta pesquisa foi constatada a inadequação deste percurso de 500 metros que intermedia o Bairro Carioca e a Estação de Triagem: com muros dos dois lados o percurso é ermo e faz parte do caminho de acesso à uma das “cracolândias” da região. Assim, embora seja um caminho curto, os moradores declaram muito desconforto em percorrê-lo e eventualmente optam pelo serviço de moto-taxi ou adequam suas agendas para evitar estarem sozinhos e à noite.

Ainda assim, o tempo despendido para acesso ao Centro Metropolitano não supera 30 minutos e as condições de conforto no metrô são bastante superiores às das estações de trem ou pontos de ônibus fazendo do Conjunto Morar Carioca o mais bem conectado ao Centro Metropolitano.

Centro de Alcance Municipal e Intermunicipal - Itararé

O centro de São Cristóvão é o mais próximo do Conjunto Bairro Carioca, distando apenas 3,2 quilômetros de distância. Assim, é possível acessá-lo de bicicleta com facilidade, apesar de não haver ciclovias no trajeto, ou de ônibus. Neste caso, o acesso ao ponto de ônibus a partir do conjunto expõe uma peculiaridade: o ponto de ônibus mais próximo do Bairro Carioca demanda uma caminhada de quase 1 quilômetro. Ou seja, é mais fácil para um morador do Bairro Carioca se dirigir ao Centro Metropolitano, contando com uma caminhada de 500 metros e um metrô de 20 minutos, do que acessar o centro de São Cristóvão pois para isso precisa caminha a distância de um quilômetro e esperar o ônibus. Uma vez no ônibus, em condições normais de trânsito, a viagem é realizada em aproximadamente 15 minutos.

De qualquer forma, apesar da caminhada equiparável aquela feita do conjunto da Rua Agai até a Avenida Brasil, o curto trajeto até o centro de São Cristóvão faz com que consideremos esta centralidade bastante acessível aos moradores do Bairro Carioca.

Centro de Alcance Regional - Itararé

A centralidade classificada pela LUOS nesta categoria de alcance Regional é o Centro de Benfica. Estando a somente 1 quilômetro de distância do Conjunto os moradores do Bairro Carioca vão à Benfica à pé. O único contratempo desta deslocamento é a condição em que se dá: ou deve-se passar por debaixo da linha férrea, sem qualquer qualificação para o pedestre, ou passando por cima do viaduto, que também não é qualificado para pedestres ou bicicletas.

Assim, apesar de ser, entre os quatro conjuntos estudados, aquele com a maior proximidade geográfica do Centro de Alcance Regional, as condições de acesso restringem em muito o benefício potencial desta localização.

Subcentro de Alcance Local - Itararé

A centralidade de alcance local mais próxima do Bairro Carioca é o Centro do Rocha. Com 1 quilômetro de distância, seja a pé ou de bicicleta, é possível acessar esta centralidade e ter acesso às primeiras necessidades de comércio e serviços. Em uma conformação de ruas planas e pavimentadas este deslocamento pode ser considerado inclusive agradável para quem o percorre com exceção de uma particularidade: o Bairro Carioca, com seus 11 condomínios possui apenas dois pontos de contato com o bairro ao seu entorno. Exceto por estes dois pontos, situados à leste e à oeste, o sistema de ruas entre os condomínios é hermético. Para acessar o Bairro do Rocha a partir do Bairro Carioca é imprescindível percorrer ao menos 500 metros de rua erma, sem residências e comumente ocupadas por usuários de crack configurando assim uma barreira para as pessoas que se sentem ameaçadas.

Dessa forma, podemos considerar o acesso facilitado em uma primeira vista, porém, observando a dinâmica local percebe-se que a relação de acesso pleno não se efetiva.

Gráfico esquemático da relação com Centralidades

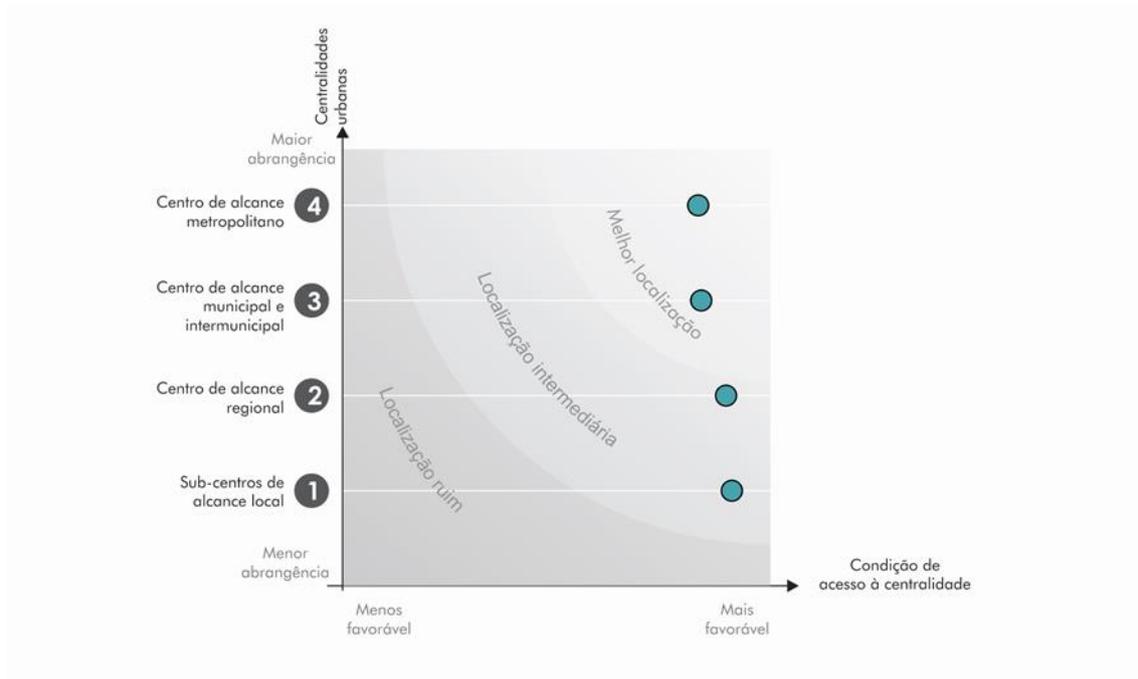


Gráfico Esquemático 4: Relação com centralidades Bairro Carioca.
Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014.
Base ArcGis.

Gráfico comparativo da relação com centralidade de todos os conjuntos

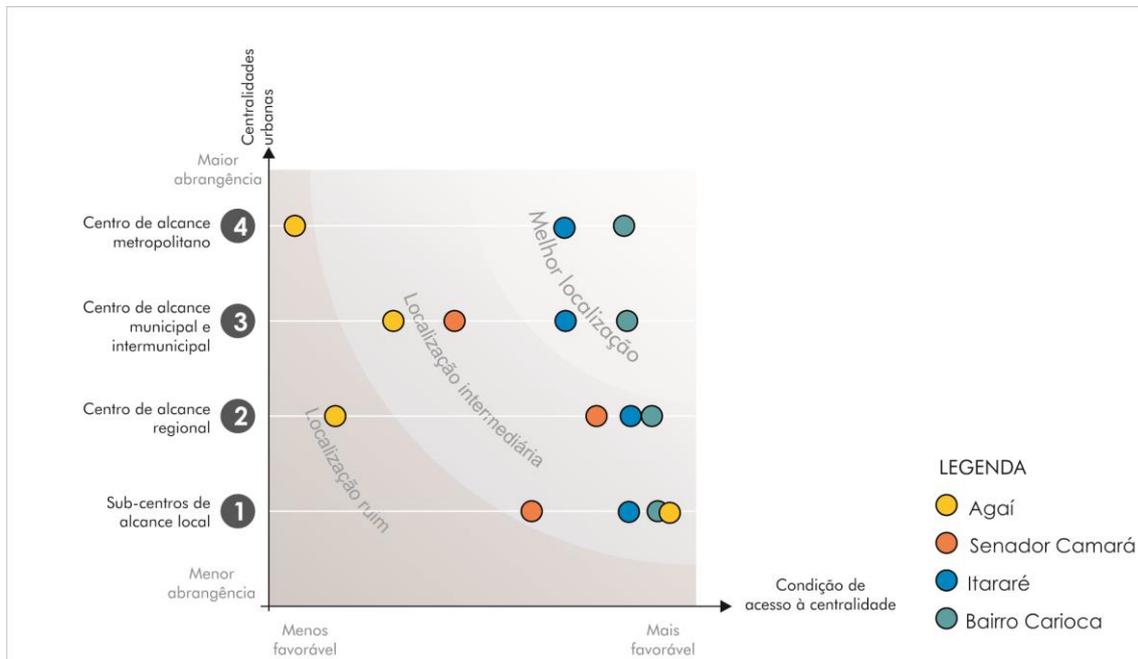


Gráfico Esquemático 5: Comparativo da relação de centralidade de todos os conjuntos.
Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014.

O esquema consolidado das quatro localizações aponta o destaque da localização do Bairro Carioca, seguido de perto por Itararé. Senador Camará apresenta qualidade intermediária no acesso às centralidades urbanas enquanto Agaí possui o pior acesso às três centralidades de maior relevância.

Para evidenciar o esquema traçado nos mapas de representação do deslocamento do conjunto até o centro da cidade analisamos os modais usados para chegar ao centro da cidade mais precisamente a Central do Brasil. Para obtermos uma comparação mais efetiva definimos como modal principal o trem.

A observação se dá desde a soleira da porta até a chegada a Central do Brasil, logo existe trechos de caminhada, trechos de ônibus até estação de trem do bairro ou região mais próxima que o levará até ao destino final.

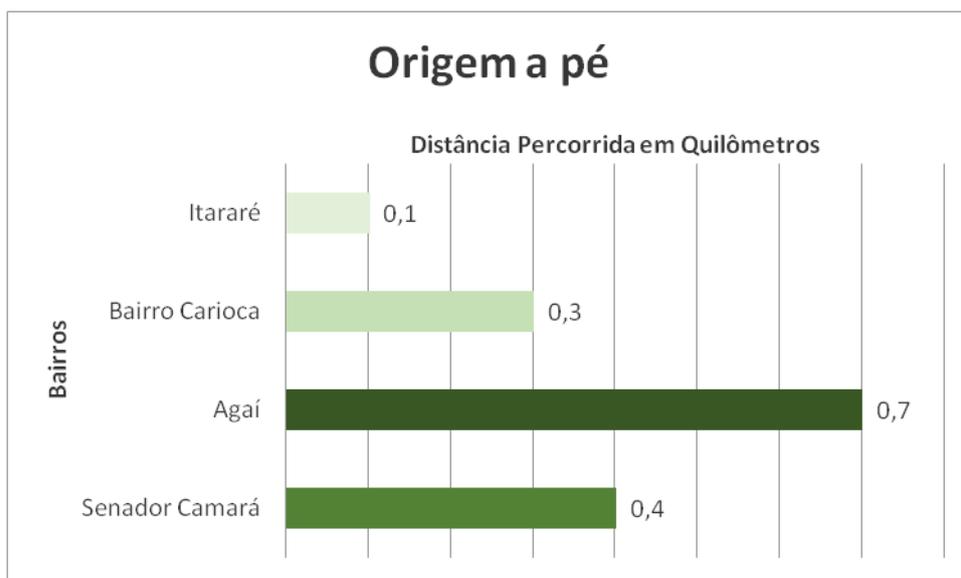


Gráfico 15 Deslocamento conjunto centro da cidade.
Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014.

Partindo do conjunto Itararé, caminha-se cerca de cem metros, até um ponto de ônibus. O conjunto do Bairro Carioca é margeado por ramais de trem e metrô, a caminhada até a estação Triagem é ao redor de trezentos metros. Agai é o conjunto com o maior trecho de caminhada do conjunto até um ponto de ônibus que ligue o conjunto a uma estação de trem cerca de setecentos metros. Saindo do conjunto de Senador Camará a distância percorrida a pé até um ponto de ônibus servido de linhas com destino uma estação de trem é de quatrocentos metros.

A segunda fase da nossa observação vem no gráfico a seguir:

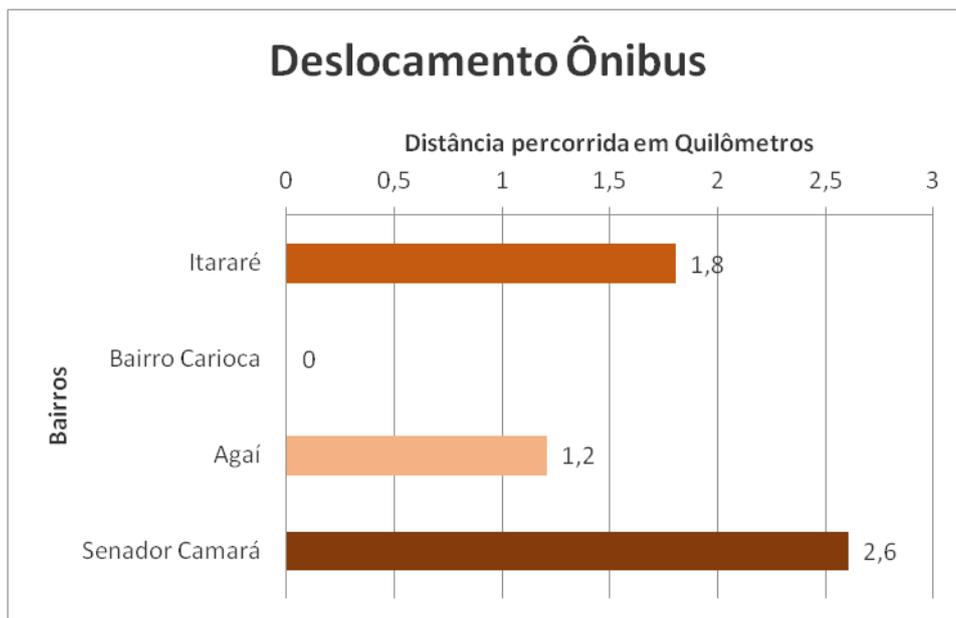


Gráfico 16 Deslocamento conjunto centro da cidade.
Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana 2014.

O gráfico acima ilustra a distância percorrida dos pontos de ônibus com linhas destinadas a estações de trem mais próximas dos conjuntos, com exceção ao Bairro Carioca que por ser margeado pelos ramais de metrô e trem não necessita utilizar ônibus até a estação de trem.

O gráfico a seguir mostra a etapa final da nossa observação sobre o deslocamento do conjunto até o centro da cidade:

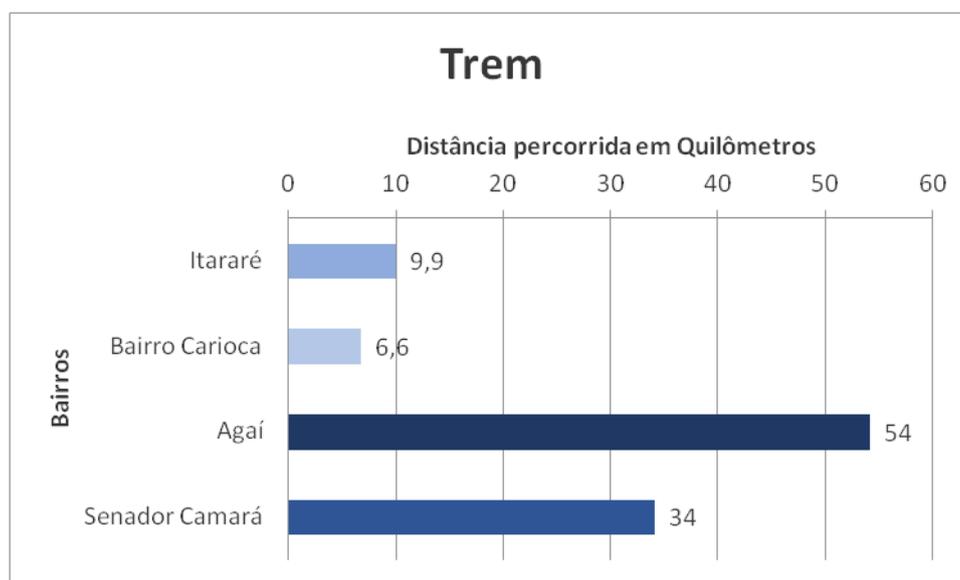


Gráfico 17 Deslocamento conjunto centro da cidade.
Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014.

RESUMO F5. RELAÇÃO COM AS CENTRALIDADES

A comparação das quatro localidades estudadas sob o ponto de vista da relação com as centralidades urbanas explicita a superioridade da localização do Bairro Carioca, seguida do Itararé, depois de Senador Camará e, por último, Agai.

Esta ordenação entre os conjuntos de empreendimentos a partir da qualidade da sua localização considera principalmente a questão da mobilidade e de acesso ao trabalho e demais facilidades presentes nas centralidades urbanas.

III. CONSIDERAÇÕES SOBRE A INSERÇÃO NA ESCALA DA CIDADE



Figura 17: Área de lazer e rua central de um dos empreendimentos de Agai, em um domingo. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014.

Com a conclusão das análises na Escala da Cidade convém resgatar o propósito desta avaliação: permitir um posicionamento qualitativo a respeito da localização dos empreendimentos na cidade considerando os benefícios, desvantagens e custos inerentes a cada localização. Tanto sob o ponto de vista dos beneficiários quanto sob o ponto de vista dos demais cidadãos que em tese arcam com as despesas de infraestrutura através do pagamento de impostos.

Assim, resgatamos o resultado das três perspectivas de análise: i) Comparação entre Áreas de Planejamento; ii) Comparação entre Bairros e; iii) Relação com Centralidades Urbanas.

Sobre as Áreas de Planejamento, tomando como referência o IBEU ficou caracterizada a desvantagem estrutural de todas as regiões da cidade em detrimento das Áreas Central (AP1) e Zona Sul (AP2). Entre as APs 3 e 5, que foram objeto alvo da comparação ficou evidente uma grande desvantagem estrutural da AP5, principalmente no fator mobilidade. Esta desvantagem é de proporção equivalente àquela que diferencia a AP3 da AP2. Assim, retomando a perspectiva de comparação do valor pago pelos terrenos que recebem os empreendimentos do PMCMV seria razoável haver valor distinto para cada uma das APs da cidade e as proporções entre o valor para cada AP são acenadas com as análises comparativas.

Já a partir da comparação das 10 categorias objetivas, exceto por dois elementos que foram a criminalidade e a média salarial, nas quais as APs 3 e 5 ficaram empatadas, a AP3 teve melhor

índice em todas as demais categorias. Ou seja, para que a AP5 fosse equiparada à AP3 seriam necessários vultuosos recursos públicos e privados em investimento.

Os temas DENSIDADE e MOBILIDADE apresentam a maior diferença relativa entre as APs, ficando na ordem de grandeza de 4 vezes. Os demais temas apresentam diferença em torno de uma vez ou 100%, o que pode servir de referência para a estipulação de valores distintos destinados à aquisição de terreno. Assim, razoável o pagamento de terrenos na AP3 em valor correspondente ao dobro do valor devido na AP5 ou até quatro vezes superior.

Na comparação entre os Bairros foi corroborada a superioridade da AP3 em relação à AP5 uma vez que os dois bairros da AP3 se revezaram na liderança dos indicadores de qualidade e os bairros da AP5 tiveram as piores avaliações.

A partir dos dados do IBEU, a melhor localização entre as quatro é Itararé, seguida do Bairro Carioca, de Senador Camará e como pior localização o conjunto de empreendimentos PMCV Agai.

A razão entre a qualidade de cada uma das quatro localizações pode ser presumida pela seguinte proporção: a melhor entre as quatro localizações é do Conjunto Itararé. O Bairro Carioca apresenta localização 5% inferior. Já Senador Camará tem localização aproximadamente 15% inferior à Itararé. Já Agai, que é a pior localização, é 20% inferior ao Itararé.

Em outra forma de comparação entre os quatro bairros, observando dados diretos do censo IBGE, podemos constatar uma vantagem para a localização do Bairro Carioca, como a localização que é a mais bem suprida na maioria dos indicadores. Em seguida, a localização do conjunto Itararé é a que apresenta mais vezes a segunda melhor colocação em indicadores de qualidade.

Agai pode ser considerada a localização menos favorecida, novamente, por ser a que teve o pior resultado em mais indicadores. Senador Camará foi somente um pouco superior à Agai se considerarmos o número de indicadores em que a localidade teve o pior desempenho entre os quatro casos estudados.

Finalmente, avaliando a relação com as Centralidades Urbanas, a ordem dos conjuntos mais privilegiados segue: Bairro Carioca, Itararé, Senador Camará e por último o conjunto da Rua Agai.

Com estas análises podemos afirmar que para os moradores beneficiários do conjunto da Rua Agai a vida é mais difícil e os obstáculos ao desenvolvimento individual e de cada famílias é maior. A localização inadequada de um empreendimento se reverte em custos financeiros diretos e indiretos para as famílias. Para a cidade, sob o ponto de vista da universalização dos serviços públicos, está-se aumentando a população na região mais deficitária incorrendo também em custos de investimento mais elevados no curto, médio e longo prazo.

Assim, aplicando as ferramentas de análise formuladas nesta pesquisa e à luz dos quatro conjuntos de empreendimentos estudados retomamos a discussão quanto ao valor fixo por unidade do PMCMV na cidade do Rio de Janeiro independentemente do local de implantação do conjunto. Sem dúvida, para as famílias beneficiárias e para aquelas pessoas conscientes dos desafios da gestão pública faz sentido um investimento maior na habitação que assegure uma melhor “Localização na Cidade”. Ambas as partes, cidade e moradores dos conjuntos, economizam.

No entanto, ao comparar a qualidade das localização dos quatro casos estudados com cinco ferramentas da análise distintas houve resultados divergentes. Em duas das ferramentas a

ordem ficou definida pela localização Bairro Carioca como a melhor, seguida de Itararé, Senador Camará e Agáí. Porém, em uma das ferramentas o Itararé apresentou desempenho superior ao Bairro Carioca, invertendo a ordem entre primeiro e segundo colocado. De acordo com o esquema apresentado a seguir.

Ferramentas de Análise						
	F1. Ibeu AP	F2. Ibge AP	F3. Ibeu BAIRRO	F4. Ibge BAIRRO	F5. Centralidades	
CRITÉRIOS						
i) Densidade		X		X		Resultado comparativo
ii) Relação com Centralidade		X		X	X	Resultado comparativo
iii) Mobilidade	X	X	X	X	X	Resultado comparativo
iv) Emprego e Renda		X		X		Resultado comparativo
v) Comércio e Serviços	X	X	X	X		Resultado comparativo
vi) Educação		X		X		Resultado comparativo
vii) Saúde		X		X		Resultado comparativo
viii) Segurança		X		X		Resultado comparativo
ix) Infraestrutura	X		X		X	Resultado comparativo
x) Cultura		X		X		Resultado comparativo
	Resultado comparativo	Resultado comparativo	Resultado comparativo	Resultado comparativo	Resultado comparativo	
MELHOR LOCALIZAÇÃO +	AP3	AP3	ITARARÉ BAIRRO CARIOCA SENADOR CAMARA	BAIRRO CARIOCA ITARARÉ SENADOR CAMARA	BAIRRO CARIOCA ITARARÉ SENADOR CAMARA	+ MELHOR LOCALIZAÇÃO
PIOR LOCALIZAÇÃO -	AP5	AP5	ÁGÁÍ	ÁGÁÍ	ÁGÁÍ	- PIOR LOCALIZAÇÃO

Por outro lado, se considerarmos a análise das localizações pela perspectiva dos temas temos também um quadro homogêneo sob o ponto de vista das Áreas de Planejamento e com poucas variações sob o ponto de vista dos bairros.

TEMAS	ÁREA DE PLANEJAMENTO		BAIRRO			
	MELHOR	PIOR	MELHOR LOCALIZAÇÃO	PIOR LOCALIZAÇÃO		
i) Densidade	AP3	>	AP5	BAIRRO CARIOCA	>	ITARARÉ > SENADOR CAMARÁ > AGÁÍ
ii) Relação com Centralidade	AP3	>	AP5	BAIRRO CARIOCA	>	ITARARÉ > SENADOR CAMARÁ > AGÁÍ
iii) Mobilidade	AP3	>	AP5	BAIRRO CARIOCA	>	ITARARÉ > SENADOR CAMARÁ > AGÁÍ
iv) Emprego e Renda	AP3	>	AP5	BAIRRO CARIOCA	>	ITARARÉ > AGÁÍ > SENADOR CAMARÁ
v) Comércio e Serviços	AP3	>	AP5	BAIRRO CARIOCA	>	ITARARÉ > SENADOR CAMARÁ > AGÁÍ
vi) Educação	AP5	>	AP3	AGAÍ	>	ITARARÉ > SENADOR CAMARÁ > BAIRRO CARIOCA
vii) Saúde	AP3	>	AP5	ITARARÉ	>	BAIRRO CARIOCA > AGÁÍ > SENADOR CAMARÁ
viii) Segurança	AP3	>	AP5	SENADOR CAMARÁ	>	ITARARÉ > BAIRRO CARIOCA > AGÁÍ
ix) Infraestrutura	AP3	>	AP5	ITARARÉ	>	BAIRRO CARIOCA > SENADOR CAMARÁ > AGÁÍ
x) Cultura	AP3	>	AP5	BAIRRO CARIOCA	>	ITARARÉ > SENADOR CAMARÁ > AGÁÍ

Assim, mesmo sem elaborar uma fórmula de equacionamento dos dez temas analisados ou que privilegie uma ou outra ferramenta de análise conseguimos ter uma visão geral das quatro localizações e hierarquizá-las sob o ponto de vista da sua qualidade, tanto para os beneficiários do PMCMV quanto para a cidade que recebe o Programa.

Retomando o decreto municipal que definiu em 2012 uma parte da AP5 como elegível para empreendimentos do PMCMV constatamos que o conjunto pior avaliado sob o ponto de vista da localização, Agaí, está situado em uma região não contemplada pelo decreto. Ou seja, caso o decreto tivesse sido publicado antes, e não depois, da aprovação das 65 mil unidades do PMCMV não seria possível a implantação do conjunto Agaí.

Pelas análises de dados secundários, pesquisas de campo e documentações considera-se que esta pesquisa comprova a tese de que uma má localização da habitação de interesse social é convertida em custos financeiros e sociais tanto para os beneficiários quanto para o conjunto da sociedade e que, portanto, é devido o investimento em uma melhor localização em detrimento da economia neste aspecto.

ESQUEMAS

Esquema 1: Estrutura de Análise.....	8
Esquema 2: Comparação de localizações na Cidade.....	10
Esquema 3: Ferramentas de análise e critérios de avaliação.	15

FIGURAS

Figura 2: Relação entre a população e a centralidade de alcance municipal.	31
Figura 3: Foto do percurso entre o Bairro Carioca e a estação de metrô e trem. O acesso pelo muro define o início de uma “cracolândia”. Fonte: Laboratório Habitação e Forma Urbana, 2014.	33
Figura 4: Rede de ciclovias em quilômetros por hectare.	34
Figura 5: Estações ferroviárias por área de 10 quilômetro ²	34
Figura 6: Relação da população economicamente ativa por vagas de emprego formal.	36
Figura 7: Arrecadação de imposto sobre serviços das áreas de planejamento por habitante	38
Figura 8: Jovens em idade escolar por vaga na rede municipal.....	40
Figura 9: unidades hospitalares por milhão de habitantes.	41
Figura 10: incidência criminal por áreas de planejamento.	42
Figura 11: Equipamentos culturais por milhão de habitantes.	44
Figura 12: rua de acesso ao conjunto de empreendimentos Bairro Carioca pelo bairro do Rocha. Fonte: Laboratório Habitação e Forma Urbana, 2014.....	46
Figura 13. Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana	48
Figura 14: Foto aérea do conjunto de empreendimentos Agai e seu entorno no raio de 1.200 metros. Fonte: Laboratório Habitação e Forma Urbana com base em imagem GoogleEarth.....	53
Figura 15: Foto aérea do conjunto de empreendimentos Senador Camará e seu entorno no raio de 1.200 metros. Fonte: Laboratório Habitação e Forma Urbana com base em imagem GoogleEarth.....	53
Figura 16: Foto aérea do conjunto de empreendimentos Bairro Carioca e seu entorno no raio de 1.200 metros. Fonte: Laboratório Habitação e Forma Urbana com base em imagem GoogleEarth.....	54
Figura 17 Foto aérea do conjunto de empreendimentos Itararé e seu entorno no raio de 1.200 metros. Fonte: Laboratório Habitação e Forma Urbana com base em imagem GoogleEarth.....	54
Figura 19: Área de lazer e rua central de um dos empreendimentos de Agai, em um domingo. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana, 2014.	96

FOTOS

Foto 1: Vista aérea do Conjunto de Empreendimentos Senador Camará. Fonte: Emccamp.	6
Foto 2: Vista aérea do Bairro Carioca. Fonte: www.rioonwatch.org	7
Foto 3: a área gramada entre a rua e o conjunto Agaí fazia parte da propriedade que deu origem ao empreendimento. No entanto este trecho foi desmembrado, por ser “non aedificandi”! em função da linha de transmissão elétrica. Não há nenhuma previsão de intervenção neste terreno. Fonte: Laboratório Habitação e Forma Urbana, 2014.....	16

GRÁFICOS

Gráfico 1: Áreas de Planejamento do Rio de Janeiro avaliadas pelo IBEU.	21
Gráfico 2: Diferença percentual do IBEU entre APs.	22
Gráfico 3: Diferencial percentual IBEU, mobilidade.....	23
Gráfico 4: Diferencial percentual IBEU, ambiente.	24
Gráfico 5: Diferencial percentual IBEU, habitação.	24
Gráfico 6: Diferencial percentual IBEU, serviços.	25
Gráfico 7: Diferencial percentual IBEU, infraestrutura.	26
Gráfico 8: Diferença relativa do IBEU por dimensões de análise.....	26
Gráfico 9: Comparativo da densidade populacional bruta entre as áreas de planejamento 3 e 5.....	29
Gráfico 10: Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base no censo do IBGE 2010.....	51
Gráfico 11: Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base no censo do IBGE 2010.....	52
Gráfico 12: Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base no IBEU.....	56
Gráfico 13: Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base no IBEU.....	57
Gráfico 14: Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base no IBEU.....	57
Gráfico 15 Deslocamento conjunto centro da cidade.....	93
Gráfico 16 Deslocamento conjunto centro da cidade.....	94
Gráfico 17 Deslocamento conjunto centro da cidade.....	94

MAPAS

Mapas 1: Residência de origem dos habitantes dos conjuntos do PMCMV. Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base na pesquisa de campo.	61
Mapas 2: Locais de compras dos moradores dos conjuntos do PMCMV. Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base em pesquisa direta.	68

Mapas 3: Local de atendimento médico dos moradores dos conjuntos do PMCMV.
 Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base em pesquisa direta. 72

RECORTES

Recorte 1 da tabela 4 tema Densidade.	29
Recorte 2 da tabela 4 tema Relação com as Centralidades.	30
Recorte 3: da tabela 4 tema mobilidade.	32
Recorte 4: da tabela 4 tema emprego e renda.	35
Recorte 5: da tabela 4 tema comércio e serviços.	37
Recorte 6: da tabela 4 tema educação.	39
Recorte 7: da tabela 4 tema saúde.	41
Recorte 8: da tabela 4 tema segurança.	42
Recorte 9: da tabela 4 tema infraestrutura. Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana. Com base nos dados do Instituto Pereira Passos, tabela_1474 -Companhia Distribuidora de Gás do Rio de Janeiro - CEG	43
Recorte 10: da tabela 4 tema cultura.	44
Recorte 11: Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base no censo do IBGE 2010.	60
Recorte 12: Relação dos Bairros com as centralidades urbanas. Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base na LUOS	62
Recorte 13: relação dos Bairros com mobilidade. Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base no censo do IBGE 2010 e em observação direta.	63
Recorte 14: iv- Emprego e Renda na relação com os Bairros. Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base no censo do IBGE 2010 e RAIS. ...	65
Recorte 15: v- Comércio e Serviços na relação com os bairros. Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base no censo do IBGE 2010 e da Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura do Rio de Janeiro.	68
Recorte 16: vi- Educação na relação com os Bairros. Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base no censo do IBGE 2010 e nos dados da Secretaria Municipal de Educação da Prefeitura do Rio de Janeiro.	70
Recorte 17: vi- Saúde na relação com os Bairros. Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base no censo do IBGE 2010 e em dados da Secretaria Municipal de Saúde da Prefeitura do Rio de Janeiro.	71
Recorte 18: viii- Segurança nos bairros. Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base no censo do IBGE 2010 e da Secretaria Estadual de Segurança.	73
Recorte 19: ix- Infraestrutura dos bairros. Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base no site Armazém de dados.	74
Recorte 20: x- Cultura nos bairros. Fonte: Elaborado por Laboratório Habitação + Forma Urbana com base no site Armazém de dados.	75

ANEXO I

PRIMEIRA PESQUISA DE CAMPO

ANEXO 1: PRIMEIRA PESQUISA DE CAMPO

COORDENADOR GERAL:

Prof. Dr. Pablo Cesar Benetti

SUB-COORDENADORA GERAL:

Profa. Dra. Maria Lucia Pecly

DOUTORANDO:

Marat Troina

MESTRANDOS:

Janaína Matoso

Rodrigo Codevilla

GRADUANDOS:

Edson Castilho

Erick Mouros

Gabriela Linhares

Humberto Teixeira

Lucas Fontes

Mariana Bicalho

Nathan Pires

Nathalia Mariano

Noel Borba

Paula Linhares

Raffaela Chinelli

Stephenson Magalhães

Valeska Ulm



Ministério das
Cidades



LAB habitação e forma urbana

**PROURB
FAU UFRJ**



ANEXO 01 –PRIMEIRA PESQUISA CAMPO - PERCEPÇÃO

Ficha técnica da pesquisa

A primeira aplicação de questionário em campo executada no âmbito desta Pesquisa foi construída e executada a partir dos elementos definidos a seguir:

- i. **Objetivos**
 - a. Viabilizar um primeiro contato direto de forma sistêmica entre os moradores dos quatro conjuntos selecionados e os pesquisadores;
 - b. Registrar e permitir que os pesquisadores tivessem impressões iniciais sobre as estratégias de reprodução familiar das famílias residentes em cada um dos conjuntos selecionados;
 - c. Apontar para semelhanças e divergências entre os quatro conjuntos selecionados
 - d. Registrar preliminarmente a opinião dos moradores sobre o empreendimento do PMCMV e seu entorno
- ii. **Formato**
 - a. Todas as perguntas são para respostas livres
 - b. São 71 perguntas distribuídas entre os temas:
 - Educação e saúde
 - Comércio e emprego
 - Cultura e lazer
 - Segurança e controle
 - Mobilidade
 - Urbanidade
- iii. **Público alvo**
 - a. Cada pergunta foi realizada para, ao menos, dois moradores de cada um dos conjuntos ou moradores do entorno imediato dos conjuntos
 - b. Conjuntos de empreendimentos selecionados: Rua Agaí, em Paciência; Av. de Santa Cruz em Senador Camará; Bairro Carioca, em Triagem e; Estrada do Itararé em Bonsucesso;
 - c. Nenhum dos entrevistados respondeu à todas as perguntas do questionário
- iv. **Resultados**
 - a. Quantitativo de entrevistas

Empreendimento	Quant. Pessoas entrevistadas
Agaí	9
Bairro Carioca	7
Senador Camará	11
Estrada do Itararé	19
Total	46

b. Educação e saúde

• Educação

Observando as respostas para o tema Educação estabelecer as primeiras impressões sobre a relação das famílias com a rede pública de ensino.

Em linhas gerais, o primeiro seguimento escolar e creches acolhem a maior parte das crianças que vivem nestes condomínios. Dentre os entrevistados as respostas foram que as escolas estão em geral próximas e que é possível ir caminhando, a crítica foi mais em relação à escassez de vagas nas creches sob o ponto de vista do transtorno gerado aos pais. Não havendo vagas nas cercanias do conjunto, as principais alternativas são a utilização de creches mais distantes ou então a contratação de alguém, como vizinho por exemplo, para tomar conta das crianças. Aparentemente, a demanda por vagas de creche aparentemente tem sido maior que o número de vagas ofertadas.

Pela observação dos entrevistados, há poucos jovens universitários e os jovens entre 15 e 18 anos estão cursando o ensino médio em escolas públicas estaduais. Aqueles que conseguem matricular-se no entorno do condomínio vão para a escola a pé e os que não conseguem realizar sua matrícula em uma unidade escolar próxima de suas casas utilizam o transporte público. Nestes casos, os alunos recebem um cartão RioCard para irem a escola a recarga somente é feita se houver frequência nas aulas. Nas respostas de moradores do conjunto de Senador Camará há expectativa dos jovens para estudar em uma escola técnica (FAETEC) que está sendo construída próxima ao condomínio pois creem que assim teriam uma qualificação melhor.

• Saúde

A partir da percepção dos moradores quanto aos serviços de saúde é interessante destacar a presença dos Agentes de Saúde, vinculados à Rede Municipal de Saúde. Entre os quatro conjuntos estudados o da rua Agaí foi o único em que a percepção dos entrevistados não considera a presença dos agentes.

Em comum aos quatro conjuntos, convém destacar: i) as doenças crônicas mencionadas foram Hipertensão, Tuberculose e Diabetes; ii) UPAs e Clínicas da Família são os equipamentos de saúde mencionados com maior frequência; iii) A existência de adolescentes grávidas e; iv) a utilização do sistema público de saúde como protagonista no atendimento às famílias, em detrimento de serviços particulares.

c. Comércio e emprego

Quanto à localização dos empregos, a impressão passada pelos entrevistados do Bairro Carioca e Itararé é que estão majoritariamente no centro e zona sul. No Bairro Carioca especificamente, existem pessoas que trabalham ao redor da região em que viviam antes como Tijuca, Morro dos Macacos, Borel e Turano.

Já nos conjuntos de Senador Camará e Agaí verificamos que há um espraiamento dos locais onde os moradores trabalham, abrangendo desde o centro da cidade passando por quase todas as centralidades do Rio de Janeiro como nos bairros de Santa Cruz, Recreio, Barra da Tijuca, Bangu e Campo Grande.

Quanto aos jovens, entre dezesseis e dezoito anos, dificilmente encontram empregos formais.

No conjunto Itararé os jovens que necessitam trabalho recorrem a informalidade com empregos de cobrador de van, vendedor de frutas ou de sorvete (icegurt) no entanto são poucos os moradores empreendedores.

No Bairro Carioca poucos são os jovens que tem interesse em trabalhar.

Nos conjuntos da AP5 alguns jovens sonham em conseguir algum cargo público como Detran, Petrobrás e alguns pensam em trabalhar no Porto de Sepetiba. Um fator relevante que foi apontado por moradores de Senador Camará e Agaí é que a pouca opção de transporte e a distância de locais de comércio agitado dificultam a conseguir emprego.

Em geral foi sinalizado que boa parte destes jovens esbarram na qualificação baixa e todavia não conseguem os cargos que almejam.

d. Cultura e lazer

Cultura e lazer são os elementos que tem menos aparelhos para sua prática, a saída encontrada pelos moradores é permitir que seus filhos brinquem na rua do conjunto, dividindo espaço com os carros estacionados e pessoas que passam chegando ou saindo do condomínio.

Como alguns condomínios estudados tem até mesmo portaria com controle de quem entra e sai, alguns pais declararam sentir-se mais à vontade em permitir que suas crianças brinquem nas áreas comuns. Dentre os conjuntos estudados o único que apresenta uma quadra esportiva coberta é o Bairro Carioca permitindo que seja utilizada por mais tempo sem que as condições metrológicas atrapalhem.

Em Senador Camará as atividades de cultura e lazer foram do conjunto residencial se concentram na Praça Jabour já para o Bairro Carioca as pessoas utilizam a Quinta da Boa Vista, porém é necessário ir de metrô. Entre os quatro conjuntos estudados, o da Rua Agaí aparentou ser o mais frágil neste quesito tendo como opção uma praça sem estrutura.

As opções para jovens como festas e bailes existem em todos: Senador Camará tem o bar dos Brahmeiros onde os jovens costumam frequentar, utilizam também o salão de festas do próprio condomínio para fazer suas festas. Na rua Agaí tem a praça do escorrega com shows e “pagofunk” e no Bairro Carioca os jovens ainda tem o costume de regressar as comunidades onde viviam para ir a bailes e festas.

Para os idosos são poucas as opções de lazer. O Bairro Carioca segundo os moradores leva uma certa vantagem por conta da clinica da família que promove atividade para terceira idade, no geral os idosos ficam pelas áreas comuns do condomínio.

e. Segurança e controle

Nos quatro conjuntos a questão segurança foi a mais delicada de se tratar, mesmo assim a maior parte dos entrevistados não se negou a responder as perguntas do questionário. A maioria afirmou sentir-se seguros dentro de suas casas e dentro do condomínio também. Disseram que uma vez ou outra acontece um problema por conta do som alto ou crianças que brigam e os pais acabam se envolvendo. Cada conjunto apresenta uma particularidade em relação a segurança: o Itararé, por exemplo, é completamente murado e isso passa uma sensação de segurança um pouco maior para os seus moradores que não deixaram de apontar que na parte dos fundos do conjunto quando anoitece ele costumam evitar pois alguns jovens aproveitam a iluminação fraca para utilizar drogas.

Em relação ao entorno em todos os conjuntos existe uma zona de desconforto, onde as pessoas sentem-se pouco seguras ao passar por pensarem que existe alguma ameaça. O Bairro Carioca tem em suas duas entradas uma concentração de usuários de drogas que chama bastante a atenção dos moradores.

f. Mobilidade

A mobilidade é um dos temas que os entrevistados mais compreenderam e passaram para nós seu ponto de vista. Os locais para os quais eles mais se deslocam são o centro e zona sul, Campo Grande, Barra da Tijuca, Recreio, Bangu e Tijuca no movimento pendular casa trabalho.

O Bairro Carioca que é o conjunto mais próximo do Centro da cidade tem acesso privilegiado à linha de metrô e trem são estes os modais mais usado pelos moradores. Já o transporte por ônibus é frequentemente utilizado pelos moradores do Itararé localizado na estrada do Itararé por onde passam diversas linhas de ônibus que aparentemente satisfazem as necessidades de quem mora naquela região. Uma reclamação encontrada é em relação aos pontos de ônibus alguns estão inadequados sem proteção do sol e chuva até mesmo sem banco para quem estiver aguardando a condução possa descansar.

O transporte alternativo é apontado como uma boa alternativa para os moradores do conjunto Agai pois possibilita acessar o conjunto sem ter que caminhar muito. Bairro Carioca tem a opção do moto taxi para quem desce do trem ou metrô chegar a casa. O Itararé também tem bastante transporte alternativo vans e moto taxis circulam direto pelo bairro.

g. Urbanidade

Entre os diversos temas tratados sob o título de Urbanidade foi verificado o interesse das famílias em permanecer residindo na residência promovida pelo PMCMV. Nesse sentido, a percepção dos moradores do Bairro Carioca foi a mais afirmativa pelo interesse em permanecer residindo e investir em melhorias na unidade habitacional MCMV. Já no conjunto Itararé houve percepções de interesse em permanência com ressalvas e nos conjuntos Agai e Senador Camará a sinalização do interesse em vender e se mudar foi absoluta.

Perguntas e respostas

Conjunto	Pergunta / Resposta	cod. Entrevistado
PERGUNTA	No conjunto e/ou seu entorno há atendimento da Estratégia Saúde da Família? Ou seja, há médicos da prefeitura que vêm às casas oferecer atendimento?	
Agáí	Não	ED02
Agáí	Não	ED01
Agáí	Não	ED02
Senador Camará	Equipe de agente comunitário da saúde marca a consulta e aguardamos o contato por agendamento e o atendimento é no posto de saúde	ED03
Senador Camará	Sim, os agentes da saúde.	ED04
Itararé	Sim, os agentes da saúde.	
Itararé	Sim, agentes da clinica da família.	MR02
Itararé	Sim.	MR03
Itararé	Sim.	MR04
Bairro Carioca	Saúde da família, agentes, remédios.	MR05
Bairro Carioca	Só vi uma vez os agentes em um ano que moro aqui, mas trabalho o dia todo. (estava de férias)	MR06
PERGUNTA	Qual a Unidade de saúde de referência em caso de uma emergência? Qual a forma de acesso (caminha, ônibus ou outro)? (É bom entender para marcar no mapa)	
Agáí	Clínica da família dá pra ir a pé, uns 20 minutos, ou de van.	ED01
Agáí	UPA. Próximo ao West Shopping, em Campo Grande.	ED02
Senador Camará	O UPA, é próximo dá pra ir à pé, fica na Av. Santa Cruz	ED03
Senador Camará	O Hospital Albert Schweitzer, em Realengo, dá pra ir de ônibus ou van. No UPA não tem médico, é melhor ir a Realengo.	ED04
Itararé	UPA	MR01
Itararé	UPA	MR02

Bairro Carioca	Getulio Vargas	MR05
Bairro Carioca	UPA Manguinhos, mas não tem ortopedia, Souza Aguiar também.	MR06
PERGUNTA	Qual a unidade de saúde de referência para doenças sem ser emergência, como pedido de exame, por exemplo? Qual a forma de acesso (caminha, ônibus ou outro)? (é bom entender para marcar no mapa)	
Agáí	Clínica da família.	ED01
Agáí	Clínica da família, porém o atendimento demora um mês.	ED02
Senador Camará	Posto de saúde do Rio da Prata Alexander Samen, fica na estrada do Viegas	ED03
Senador Camará	UPA de Realengo	ED04
Itararé	Clínica da família.	MR01
Itararé	Clínica da família.	MR02
Bairro Carioca	Clinica da família a pé	MR05
PERGUNTA	Existe algum plano de saúde particular que tenha boa atuação na região? É comum no condomínio do PMCMV e no seu entorno as pessoas utilizarem serviços de saúde particulares como dentista ou fazer parto? Tem alguma clínica particular por perto? Aonde fica? Como se chega lá?	
Agáí	Não, não sei informar.	ED01
Agáí	Não. O serviço público é mais utilizado	ED02
Senador Camará	A maioria é atendimento público. Para fazer um parto tem o hospital da mulher em Bangu	ED03
Senador Camará	Alguns têm planos, geralmente são planos que o emprego dá.	ED04
Itararé	Não é comum.	MR02
Itararé	Não sei, acho que não.	MR01
Bairro Carioca	Não vi	MR05
Bairro Carioca	Não	MR06
PERGUNTA	Quando alguém precisa de uma medição aonde encontra? Tem farmácia por perto? Algum outro estabelecimento	

	vende remédio? É possível conseguir medicação gratuita em clínicas ou hospitais de prefeitura e estado?	
Agáí	Clínica da família. Farmácia só tem duas e o atendimento é ruim, às vezes falta remédio.	ED01
Agáí	Farmácia na Rua Agáí, sendo próximo à clínica da família.	ED02
Senador Camará	Tem farmácia na Av. Santa Cruz. Não existe remédio gratuito.	ED03
Senador Camará	Existem duas farmácias perto que dão pra ir a pé	ED04
Itararé	Clinica da Família	MR02
Itararé	Clinica da família, pego os meus de hipertensão lá.	MR04
Bairro Carioca	No centro comercial (do próprio condomínio)	MR06
PERGUNTA	Há algum tratamento de saúde alternativo que dê atendimento nesta região? Pode ser homeopatia, acupuntura ou até curandeiro? Algo fora do convencional que seja feito pelas pessoas do local?	
Agáí	Não	ED01
Agáí	Não	ED02
Senador Camará	Não	ED03
Senador Camará	Tem, existe uma farmácia homeopata em Bangu, acho que no calçadão.	ED04
Itararé	Não	MR02
Itararé	Não sei dizer, nunca vi.	MR04
Itararé	Não que eu saiba.	MR01
Bairro Carioca	Não	MR05
PERGUNTA	Há alguma doença específica com muita incidência na região como dengue, tuberculose ou outra?	
Agáí	Não	ED01
Agáí	Não	ED02
Senador Camará	Tuberculose, vários casos.	ED03
Senador Camará	Não	ED04

Itararé	Diabetes, Hipertensão	MR02
Itararé	Diabetes, Hipertensão	MR04
Bairro Carioca	Dengue	MR05
PERGUNTA	Há muitas adolescentes grávidas?	
Agaí	Sim	ED01
Agaí	Poucas	ED02
Senador Camará	São poucos os casos	ED03
Senador Camará	Não, poucas, 5 ou 6	ED04
Itararé	Sim muitas.	MR03
Itararé	Normal	MR04
Bairro Carioca	Tem	MR05
Bairro Carioca	Não sei não reparei	MR06
PERGUNTA	Há estudantes universitários, que frequentam faculdade no conjunto ou na região do entorno? Muitos? A maioria dos jovens com idade entre 18 e 20 anos?	
Agaí	Não sei dizer, nunca vi.	ED01
Agaí	Umás duas ou três que fazem em Campo Grande	ED02
Senador Camará	Poucos, a maioria nessa idade.	ED03
Senador Camará	Existe sim, uma quantidade mediana, sim possuem essa idade.	ED04
Itararé	Não	MR01
Itararé	Poucos	MR04
Bairro Carioca	Pouco	MR05
Bairro Carioca	Não	MR06
PERGUNTA	É comum os jovens acima de 15 anos frequentarem escola? A maioria frequenta? É da rede pública ou privada? Onde fica? Como se faz para chegar lá a partir daqui? As mães e alunos falam bem ou mal destas instituições? O que reclamam e o que elogiam? (Se privada, qual o valor aproximadamente)	

Agai	Frequentam, e é pública. Vão de ônibus. As mães não falam mal.	ED01
Agai	A maioria, pública, pega o ônibus da prefeitura.	ED02
Senador Camará	Frequentam, é próximo, dá pra ir à pé, a maioria é escola pública. Outros estudam longe, mas acho que agora vão construir uma FAETEC aqui no terreno em frente.	ED04
Itararé	Vão sozinhos.	MR04
Itararé	Aqui do lado.	MR03
Bairro Carioca	Municipal, escolas próximas.	MR05
PERGUNTA	E no ensino fundamental, entre 6 e 14 anos, há alguma escola pública por perto? É da rede pública ou privada? Onde fica? Como se faz para chegar lá a partir daqui? As mães e alunos falam bem ou mal destas instituições? O que reclamam e o que elogiam?	
Agai	Sim, cinco minutos de caminhada. Sim, o IPEG é particular, cinco à dez minutos de caminhada	ED01
Senador Camará	Têm, dá pra ir a pé, é o Brizolão e uma escola municipal também. As mães não costumam falar mal não	ED04
Itararé	A escola é ótima, vai a pé, aqui do lado.	MR04
Bairro Carioca	São Boas as escolas, o diretor é o Paulo.	MR05
PERGUNTA	E antes de completar 6 anos, como as crianças do conjunto e do seu entorno são cuidadas? As mães ficam com elas? Pedem ajuda para parentes, pagam outras mães para ficar com outras crianças? Tem alguma escola para educação infantil ou creche? (Se privada, qual o valor aproximadamente)	
Agai	Sim, costumam deixar na creche, às vezes falta vaga	ED01
Agai	Na creche	ED02
Senador Camará	Algumas cuidam, outras levam à creche que é aqui perto, também tem o Brizolão, várias escolas.	ED04
Bairro Carioca	A creche tem 60 vagas apenas, de resto é vizinha, a avó.	MR05
PERGUNTA	Na opinião do interlocutor: uma coisa a ser feita para melhorar o acesso à educação e outra à saúde?	

Agáí	Mais clínicas, pois essa é distante, ou uma condução até a clínica.	ED01
Agáí	Talvez um UPA 24 horas	ED02
Senador Camará	O UPA deveria ter mais médicos, quanto às escolas tá tudo bem.	ED04
Itararé	Mais escola, mais médicos e mais atenção.	MR03
Itararé	Não sei dizer	MR04
Bairro Carioca	Saúde e educação de qualidade	MR05
PERGUNTA	Houve algum investimento recente na região com impacto no acesso à saúde e educação? Qual foi?	
Agáí	Não	ED01
Agáí	Não, zero. Só promessa	ED02
Senador Camará	Sim, a FAETEC que estão construindo.	ED04
Itararé	Upas, clinica da família, escola municipal ao lado.	MR03
Itararé	Isso tudo ai em volta (upa, clinica da família, escola...)	MR04
Bairro Carioca	Todos os equipamentos que vierem juntamente com o conjunto.	MR05
PERGUNTA	Para as pessoas que já moravam na região, antes da construção do conjunto do PMCMV, as condições de acesso a saúde e a educação melhoraram ou pioraram? Por quê?	
Itararé	Melhorou bastante de onde eu morava antes	MR02
PERGUNTA	Quais são os locais de trabalho dos moradores do condomínio do PMCMV e seu entorno? Centro da Cidade? Algum centro de bairro local?	
Itararé	Centro e zona sul são os principais locais de emprego dos moradores deste empreendimento.	BEZE01
Itararé	Entorno do condomínio concentra alguns trabalhadores	BEZE02
Bairro Carioca	Centro e zona sul	BEZE00
Bairro Carioca	Por ter moradores oriundos de comunidades da região da Tijuca muitos deles trabalham na região da zona norte	BEZE00
Agáí	Maioria Centro e Santa Cruz	NATH01

Agai	Recreio e Barra.	NATH03
Senador Camará	Alguns trabalham no Prezunic. Outros trabalham na Barra da Tijuca, Recreio dos Bandeirantes, Centro da Cidade. Tem pessoas que moram no trabalho e só passam os finais de semana no empreendimento	NATH04
Senador Camará	Centro da cidade e alguns trabalham em Bangu e Campo Grande.	NATH08
PERGUNTA	Qual é a idade em que os jovens têm começado à trabalhar? Há menores de 16 anos que trabalham para ajudar a família?	
Itararé	Há dificuldade no acesso ao trabalho pelos jovens os entrevistados alegaram que a baixa qualificação é um dos fatores de impedimento para empregos de carteira assinada	BEZE01
Itararé	Os jovens entre 14 e 18 anos com iniciativa e necessidade conseguem subempregos sendo cobrador de van, vendedor de ICEGURT.	BEZE02
Bairro Carioca	Aos 16 anos dificilmente algum jovem consegue emprego, pois parte deles ainda frequenta a escola no ensino fundamental.	BEZE03
Agai	Jovens dormem até tarde. Não trabalham cedo.	NATH01
Agai	Acha que os jovens não trabalham.	NATH03
Senador Camará	Não estão trabalhando, só estudando porque são obrigados. Os menores só ficam fumando maconha, eles querem é andar de moto.	NATH04
Senador Camará	A maioria dos jovens não quer trabalhar	NATH06
PERGUNTA	Há alguma empresa, indústria ou atividade em que as pessoas moradoras do PMCMV queiram trabalhar, mas não conseguem vaga? Qual seria o emprego ou atividade dos sonhos – possível?	
Itararé	Existem ainda algumas fábricas no entorno do condomínio onde até alguns poucos moradores conseguiram emprego	BEZE01
Itararé	Eles voltaram a falar sobre a qualificação que é exigida para alguns postos de trabalho nessas fábricas logo é difícil conseguirem esses empregos	BEZE02

Itararé	Na visão dos mais jovens seria um “sonho” trabalhar em uma empresa como esta por ser bastante próximo das suas casas e ser um emprego com garantias	BEZE03
Bairro Carioca	Há uma garagem de uma empresa de ônibus onde moradores tentaram se empregar, mas não conseguiram na maioria.	BEZE04
Bairro Carioca	Tem um barracão com pequenos comércios dentro do condomínio, mas o preço alto do aluguel desestimulou os moradores.	BEZE05
Agáí	Não tem. Mas no caso dos jovens ele acredita que seria algo na área da informática	NATH01
Agáí	Não tem	NATH03
Senador Camará	A maioria não quer trabalhar. Emprego dos sonhos: ser político e o da filha dele de 17 anos, Mariana é trabalhar na Petrobras.	NATH04
Senador Camará	As pessoas querem trabalhar no Porto de Sepetiba	NATH06
Senador Camará	Cargo Público perto de casa. Sonho: Trabalhar no Detran que fica a 15 minutos de ônibus do local	NATH08
PERGUNTA	Quais são os obstáculos apontados pelos moradores da região para obtenção de um emprego?	
Itararé	Baixa qualificação falta de iniciativa e força de vontade por conta do “preconceito” segundo o senhor Cícero há preconceito dos próprios jovens que temem por levar um não e das empresas que os vem como não aproveitáveis sem ao menos dar uma chance	BEZE01
Bairro Carioca	Os obstáculos são a falta de confiança em quem emprega dar uma chance, segundo o relato do jovem Roberto tentou emprego na garagem de ônibus e foi negado por não ter experiência sendo que ele tentou uma vaga de fiscal de linha.	BEZE02
Agáí	Condução. Ele pediu demissão do trabalho, pois não conseguia condução para chegar ao condomínio de madrugada.	NATH01
Agáí	Não ter muitas opções de transportes	NATH03
Senador Camará	A prefeitura não deixa trabalhar, gostaria que tivesse mais	NATH04

	lojas no local, dentro do empreendimento.	
Senador Camará	Obstáculos: distância. Não tem grandes empresas no local	NATH08
PERGUNTA	Há muitos moradores empreendedores, que abre seu próprio negócio, seja um bar, oficina ou ambulante atuando na região ou em algum centro? Há alguma atividade da prefeitura para repressão dos empreendedores informais no entorno do condomínio MCMV?	
Itararé	Não existem muitos, mas é uma alternativa para complementar a renda quando há inspeção essas pessoas escondem que fazem essa atividade.	BEZE01
Itararé	Segundo o síndico do Jd. Das Acácias os moradores que vendem algum produto são os que menos reclamam para pagar a taxa condominial.	BEZE02
Bairro Carioca	Existem alguns moradores que vendem sacolé, refrigerante pelas suas janelas apesar de ser proibido.	BEZE03
Agáí	A prefeitura não reprime, mas poucos abriram algum negocio.	NATH01
Agáí	Sim, as barracas são dos moradores. Acha que não tem problema	NATH03
Senador Camará	Sim. Tem barraquinhas com churrasco, pizza, cachorro quente. A prefeitura não deixa, mas os moradores fazem escondido.	NATH04
Senador Camará	Sim. Não a policia só vem buscar o dinheiro e vai embora.	NATH08
PERGUNTA	Os imóveis do PMCMV estão sendo vendidos ou alugados? Vale a pena vender? Por quanto? Vale a pena comprar?	
Itararé	Por enquanto não viram ninguém realizando aluguel ou venda, mas eles estimam que se aconteça isso é por baixo dos panos, estima que o imóvel seja colocado a venda por 60mil reais.	BEZE01
Bairro Carioca	Por enquanto ninguém alugou ou vendeu seu apartamento, boa parte dos moradores vivia em áreas de risco e boa parte do condomínio ainda não foi ocupada, o senhor Valdemiro teve sua casa condenada no São Carlos.	BEZE02
Agáí	Não. Vale a pena comprar. Ele disse que ganhou o imóvel	NATH01

	numa boa hora, estava precisando.	
Agai	Não. Vale a pena comprar. É bom	NATH03
Senador Camará	Já ouviu falar. Não vale a pena comprar, pois só pode vender depois de 10 anos.	NATH05
Senador Camará	Alugando Sim. Valor do aluguel: R\$400,00. Vale a pena	NATH08
PERGUNTA	Depois da implantação do conjunto do PMCMV o comércio do entorno teve melhora ou piora significativa? Surgiram novos comércios e serviços?	
Itararé	O comércio do entorno do condomínio é satisfatório para as necessidades básicas alimentos	BEZE01
Itararé	As lojas de eletrodomésticos e de vestuário eles tem que se deslocar até a avenida suburbana	BEZE02
Bairro Carioca	Manteve-se igual, o único comércio novo foi o “barracão” inaugurado a um ano onde tem uma academia uma padaria e material de construções	BEZE03
Agai	Melhorou vai abrir até outro mercado.	NATH01
Agai	Melhorou	NATH03
Senador Camará	Melhorou 10% comparado a antes. Perto da estação de trem abriram algumas lojas e mercado	NATH04
Senador Camará	Abriu uma galeria de lojas (loja de fotografia, coisas de crianças). Abriu um novo mercado e o Prezunic está mais cheio agora	NATH08
PERGUNTA	Há algum projeto em curso no sentido de favorecer os empreendedores locais? Ou ajudar pessoas à ter acesso ao emprego? Já houve algum?	
Itararé	Não há por enquanto nada a favor de aumentar essa iniciativa os moradores vendem alguns produtos pelas suas janelas, mas nada de quiosques, bares ou lojas.	BEZE01
Bairro Carioca	Não pois é recente a instalação dessas pessoas nesses condomínios eles tem esperança de ter algum projeto que os favoreça	BEZE02
Agai	Tem sim. A prefeitura financia cursos, inscreve os moradores.	NATH01

Agáí	Não	NATH03
Senador Camará	Não. Mas as pessoas que moram no condomínio trabalham no próprio condomínio como porteiro, mas sem carteira assinada.	NATH05
Senador Camará	Eles oferecem cursos profissionalizantes em um local bem próximo	NATH08
PERGUNTA	Como os idosos do bairro se sustentam? Recebem aposentadoria do INPS? Ou a maioria não recebe?	
Itararé	Os aposentados têm suas aposentadorias, mas não sendo em valores satisfatórios os que ainda têm saúde fazem uns biscates para complementar renda.	BEZE01
Bairro Carioca	Vivem basicamente de suas aposentadorias, fazem biscates, sustentados pelos filhos.	BEZE02
Agáí	A maioria recebe pelo INPS	NATH01
Agáí	A maioria recebe algum tipo de aposentadoria. Tem bastante idoso nos condomínios	NATH03
Senador Camará	A maioria recebe pelo INPS	NATH05
Senador Camará	A maioria recebe algum tipo de aposentadoria	NATH08
PERGUNTA	Se alguma coisa pudesse ser feita para melhorar as condições de acesso ao emprego ou ao próprio negócio, o que seria?	
Itararé	Criação de oportunidades de qualificar as pessoas para dar chances de conseguirem melhores empregos, pois o que eles veem é o recebimento de muitos ñãos na cara ou por inexperiência ou por baixa qualificação.	BEZE01
Itararé	Criar um próprio negócio mesmo que pequeno exige certo investimento inicial o que boa parte deles não tem condições ainda mais se for criar algo formal derruba qualquer chance de empreender	BEZE02
Bairro Carioca	Há um prédio da prefeitura no interior do condomínio onde eles disseram que seria interessante que fosse aberto uma escola para qualificar jovens com cursos profissionalizantes e até mesmo ensino de jovens e adultos	BEZE03
Agáí	Ter uma indústria ou um mercado de grande porte existe um boato antigo de abrir um supermercado Guanabara	NATH01

Agáí	Ter um shopping ou um mercado	NATH03
Senador Camará	Colocar um comércio com lojas de carteira assinada	NATH05
Senador Camará	Ter um shopping ou polo técnico	NATH08
PERGUNTA	Aonde as crianças moradoras do conjunto MCMV brincam nos dias de semana? E nos finais de semana, é diferente? E os moradores do entorno do conjunto?	
Senador Camará	No condomínio ou saem com os pais	GAB01
Senador Camará	Na quadra do condomínio, difícil ver crianças ficarem na rua. O mesmo nos fins de semana	GAB02
Agáí	Apenas dentro do condomínio, não há área de lazer próxima.	GAB03
Agáí	Pelo condomínio, e nas terças e quintas há treino de futebol e vôlei.	GAB04
Bairro Carioca	Na rua, não saem muito.	RAFF01
Itararé	Áreas livres do condomínio, quadra depois da escola.	RAFF03
Itararé	Praças e parques só na Penha ou em Ramos	RAFF04
PERGUNTA	Há algum lugar nas redondezas que os pais às levem mais nos finais de semana, como uma praça ou um parque?	
Senador Camará	Praça Jabour	GAB01
Senador Camará	Ao shopping Bangu ou Campo Grande, nos domingos os levam à feira.	GAB02
Agáí	Sem área de lazer próxima	GAB03
Agáí	Circo da Galinha Pintadinha, Praça do IPEG e Praça da padaria amarela.	GAB04
Bairro Carioca	Quinta da Boa Vista	RAFF01
Itararé	Brincar só na casa da outra avó porque “a rua aqui é só de alguns”	RAFF05
PERGUNTA	Há algum campo de futebol ou quadra nas proximidades? Os moradores da região utilizam? Vêm pessoas de fora?	
Senador Camará	Utilizam a Praça Jabour ou o próprio condomínio. Visitantes apenas frequentam na companhia de moradores	GAB01

Senador Camará	Dentro do condomínio ou no caso dos adolescentes, em algum campo próximo.	GAB02
Agaí	Tem, não sabe informar o resto.	GAB03
Agaí	Dentro do próprio condomínio, porém o parquinho encontra-se destruído.	GAB04
Bairro Carioca	Quadra depredada	RAFF01
Itararé	Academia da 3a idade	RAFF03
PERGUNTA	Há algum lugar para realização de festas nas proximidades do conjunto do PMCMV? Haverá alguma festa junina?	
Senador Camará	Festa junina na Praça Jabour ou dentro das comunidades que não são frequentadas pelos moradores	GAB01
Senador Camará	Dentro do próprio condomínio na área reservada para lazer. Realizam festas e churrascos	GAB02
Agaí	Praça próxima ao mercado	GAB03
Agaí	Festa no salão do condomínio	GAB04
Itararé	Tem um vizinho que faz/fez festa (às vezes incomoda os mais idosos)	RAFF03
PERGUNTA	Aonde ocorrem as festas noturnas para jovens? Há eventos noturnos? Quais? Qual a frequência?	
Senador Camará	No Bar dos Brameiros e casas noturnas. Somente algumas, frequentam.	GAB01
Senador Camará	Tudo dentro do condomínio na área de lazer, fora não	GAB02
Agaí	Na associação	GAB03
Agaí	Escorrega com shows de "pagofunk". Frequente	GAB04
Bairro Carioca	Eles voltam as comunidades de origem para frequentar os bailes	RAFF01
Itararé	no entorno não tem, a filha vai pra mais longe	RAFF03
PERGUNTA	Idosos são vistos com frequência? Há opções de lazer para eles? Quais são?	
Senador Camará	Poucos idosos utilizam áreas livres do condomínio	GAB01
Senador Camará	Bastante. Não utilizam uma área específica, ficam mais em	GAB02

	casa	
Agáí	Bastante. Utiliza pouco a área livre, seria bom se houvessem aparelhos de ginásticas para eles.	GAB03
Agáí	Muitos. Andam de bicicleta pelas redondezas	GAB04
Bairro Carioca	Atividade pra idoso só na clínica da família	RAFF01
Itararé	Caminhada no Prezunic e academia na UPA	RAFF05
PERGUNTA	Há algum clube por perto? Qual o clube mais perto? É frequentado? Por que?	
Senador Camará	Clube Pedra Branca. Não sabe outras informações sobre o assunto	GAB01
Senador Camará	Não sabe informar, apenas que em algum lugar próximo há aluguel de espaço com piscina	GAB02
Agáí	Não	GAB03
Agáí	Não, só na cidade das crianças em Santa Cruz	GAB04
Bairro Carioca	Não	RAFF01
Itararé	Vila Olímpica no fim de semana/ atividades como ballet e natação	RAFF04
PERGUNTA	Há algum conflito entre vizinhos e atividades de lazer como, por exemplo, o jogo de futebol próximo ao estacionamento de carros ou festas à noite incomodando vizinhos?	
Senador Camará	Tem pouco, pois está havendo uma reeducação nas pessoas para aprenderem a lidar com o espaço e seus habitantes	GAB01
Senador Camará	Difícilmente	GAB02
Agáí	Bastante	GAB03
Agáí	Muito difícil	GAB04
Bairro Carioca	os vizinhos se dão bem	RAFF01
Bairro Carioca	o bloco 2 é um pouco problemático	RAFF02
Itararé	incomodo com barulho das crianças brincando ou com festas depois da meia noite	RAFF03

PERGUNTA	O medo ou insegurança influencia alguma atividade lúdica ou de esporte?	
Senador Camará	No geral é seguro, o único motivo que impede a relação segura com a área externa do condomínio para as crianças é a grande quantidade de veículos.	GAB01
Senador Camará	Não	GAB02
Agáí	Não, é tranquilo.	GAB03
Agáí	Não	GAB04
Bairro Carioca	Não, as crianças correm soltas.	RAFF01
Bairro Carioca	Portarias vazias a noite	RAFF02
Bairro Carioca	Consumo de drogas, mas ok, cada um na sua	RAFF02
Itararé	Quando crianças brigam mães brigam por causa do filhos, chamam polícia e DBCA	RAFF05
PERGUNTA	Exista algum meio de comunicação local como rádio comunitária, jornal local, carro de som ou caixinha de poste? Como as informações locais circulam na região?	
Agáí	Não	GAB03
Agáí	Sim, Rádio Palmares	GAB04
Bairro Carioca	Os síndicos se comunicam	RAFF01
Itararé	Caixinha: música + anúncios + avisos	RAFF03
PERGUNTA	Quando há alguma demanda social para a prefeitura, há alguma associação que represente o interesse da população local?	
Senador Camará	Associação de todos os condomínios representados pelos síndicos	GAB01
Senador Camará	Somente o síndico	GAB02
Agáí	Associação de moradores, porém não é representativa.	GAB03
Agáí	Associação de moradores da região, localizada próxima ao Brizolão	GAB04
Bairro Carioca	os síndicos se comunicam, ligação direta, as meninas da prefeitura podem fazer	RAFF01

Itararé	acha que talvez seja o síndico	RAFF03
PERGUNTA	Se algo pudesse mudar para favorecer o acesso ao lazer o que seria? E a cultura?	
Senador Camará	Projetos voltados para as crianças como escola de futebol, cursos. Algo para ocupar a mente	GAB01
Senador Camará	Está tudo bom do jeito que está	GAB02
Agáí	Reformar praças e criar mais áreas de lazer	GAB03
Agáí	Reforma do parquinho e da quadra, criação de áreas de permanência, mais escolas, farmácias, mercados próximos. Cria uma maior densidade	GAB04
Bairro Carioca	inaugurar a Praça do Conhecimento	RAFF01
Bairro Carioca	NET, GVT, banda larga em geral ainda não chegou	RAFF02
Itararé	ajuste no gasto do condomínio (combinado = 30 reais/ paga-se = 80 reais + gás)	RAFF03
PERGUNTA	Os moradores do condomínio MCMV sentem-se seguros dentro de suas casas? Dentro dos condomínios? Na porta do condomínio?	
Senador Camará	Sim / Sim	STEPH01
Senador Camará	Não, mais ou menos. O problema é que tem muita favela envolta	STEPH02
Agáí	Sim, porém existem usuários de drogas no condomínio	STEPH03
Agáí	Não devido ao problema de construção: a grade de arame, que não oferece a mesma segurança que um muro	STEPH04
Itararé	Eles afirmam se sentir seguros dentro de suas casas e dentro do condomínio a questão das balas perdidas preocupa bem menos.	BEZE01
Bairro Carioca	Disseram sentir segurança quando estão dentro de suas casas e nas ruas principais do condomínio	BEZE02
PERGUNTA	Os moradores do condomínio MCMV e da região conhecem seus vizinhos? Sentem-se protegidos ou ameaçados em relação aos vizinhos?	
Senador Camará	Sim / Sim	STEPH01

Senador Camará	Não, há problemas e discussões entre os vizinhos	STEPH02
Agaí	Sim. Protegidos pois são ótimos os vizinhos	STEPH03
Agaí	Não, há pouco contato entre conhecidos	STEPH04
Itararé	Por estarem vivendo a pelo menos dois anos no condomínio eles disseram que já interagem bastante	BEZE01
Itararé	Uma vez ou outra acontece alguma desinteligência ou por conta do som alto ou discussão de futebol nada que seja grave	BEZE02
Bairro Carioca	No geral são cordiais	BEZE03
Bairro Carioca	Por não saberem a origem e o passado de outros moradores existe um respeito/medo de criar confusões	BEZE04
PERGUNTA	Há algum local recomendado para uso das crianças e algum local contraindicado por medo da violência?	
Senador Camará	Sim	STEPH01
Senador Camará	Sim, dentro do condomínio	STEPH02
Agaí	Não. Não há lugares para as crianças	STEPH03
Agaí	Não. Exceto a Cidade das Crianças em Santa Cruz	STEPH04
Itararé	Os mais jovens foram claros em dizer que o fundo do condomínio fica bastante escuro anoite e que pessoas vão até lá para consumir maconha	BEZE01
Bairro Carioca	Os pátios dos prédios são os lugares onde os pais sentem mais conforto em deixar seus filhos	BEZE02
Bairro Carioca	A região da quadra esportiva é um lugar onde os pais evitam deixar suas crianças por não conseguirem vê-los pela janela e se por ventura acontecer alguma discussão eles não poderiam se defender	BEZE03
PERGUNTA	Nos principais percursos realizados pelos moradores da região (MCMV e preexistentes) há trechos mais inseguros que outros? Quais são? O sentimento de insegurança condiciona horários e trajetos?	
Senador Camará	Sim, no outro lado da estação é mais perigoso e no outro condomínio (Ayres);	STEPH01
Senador Camará	Não há problemas ou grandes restrições	STEPH02

Agáí	Não há perigo, não há assaltos nem roubos	STEPH03
Agáí	A área da "fazenda" é perigoso e deserto	STEPH04
Itararé	A rua de trás do condomínio é considerada insegura por não ter iluminação nem calçamento os moradores disseram que evitam passar por ali depois que escurece.	BEZE01
Bairro Carioca	Do supermercado "Campeão" até o condomínio eles consideram inseguro por falta de iluminação e a permanência de usuários de crack	BEZE01
Bairro Carioca	Mesmo sendo acostumado com a vida no morro onde passou por situações desagradáveis ainda se sentia mais seguro na favela do que fazer esses trajeto da estação do metrô até o condomínio pois no morro tinha segurança	BEZE02
PERGUNTA	Há algum acordo ou pacto entre vizinhos visando melhorar as condições de segurança, como códigos de aviso ou contribuição para investimento em segurança?	
Senador Camará	Sim, só deixar conhecidos entrarem através do interfone	STEPH01
Senador Camará	Não, só procedimentos normais	STEPH02
Agáí	Não há condições, nem organizações, nem síndico	STEPH03
Agáí	Houve o rateio da despesa do sistema de câmeras de segurança entre os moradores	STEPH04
Itararé	Os moradores disseram que não há algo como um regimento interno, mas que no inicio era frequente a presença de assistente social para orientar como deviam se portar diante da nova realidade	BEZE01
Itararé	Na questão de segurança eles disseram que não há problema pelo fato de existir portaria com grade e porteiro	BEZE02
Bairro Carioca	Foi passada orientação pelos assistentes sociais de como se comportar evitar deixar roupas na janela, som alto, lixo de qualquer forma	BEZE01
PERGUNTA	Quais são as instituições de referência em casos de qualquer tipo de violência, seja por exemplo um assalto ou uma briga entre grupos ou até familiar? Há algo como delegacias, conselho tutelar, associação de moradores ou outro?	
Senador Camará	Delegacia de Bangu (34ª DP) ou o síndico. O conselho	STEPH01

	tutelar faz visitas a região.	
Senador Camará	Delegacia de Bangu (34º DP), e unidade do conselho tutelar em Bangu.	STEPH02
Agáí	Só em Campo Grande ou Santa Cruz	STEPH03
Agáí	Delegacias em Campo Grande ou Santa Cruz, porém na região existem poucas ocorrências policiais por serem áreas de grupos para militares (milicianos)	STEPH04
Itararé	Procuram a policia militar mesmo quando há algum problema sério	BEZE01
Itararé	Eles também disseram que por serem oriundos de favelas que sabem resolver seus problemas sem a intervenção da policia	BEZE02
Itararé	Só quando parte pra ameaça ou agressão que de fato acionam a policia	BEZE03
Bairro Carioca	Por comodidade e proximidade eles acionam mais a guarda municipal que está quase sempre no condomínio preservando o prédio da prefeitura então se há algum problema eles que são acionados	BEZE01
PERGUNTA	Há locais que podem ser chamados de “ilha” de segurança, aonde a maior parte das pessoas se sente segura? E o contrário? Aonde são?	
Senador Camará	O próprio empreendimento. Local de insegurança: Favela do Rebu;	STEPH01
Senador Camará	Só se sente segura dentro de casa. Os lugares envolta são perigosos.	STEPH02
Agáí	O bairro Palmares em si já seguro	STEPH03
Agáí	Aqui é dos lugares mais seguros	STEPH04
Bairro Carioca	Não, o acesso principal do condomínio fica em uma rua insegura que dá acesso a uma "cracolândia"	PIRE01
Bairro Carioca	Dentro do condomínio sim, a parte de fora (rua) gera insegurança	PIRE03
Itararé	Não	PIRE04
Itararé	Dentro do condomínio sim, a parte de fora (rua) gera	PIRE06

	insegurança	
PERGUNTA	Há depredação dos equipamentos coletivos? Algum em especial? Em alguma região em especial?	
Senador Camará	Não	STEPH01
Senador Camará	Não, só no muro do Prezunic	STEPH02
Agáí	Não	STEPH03
Agáí	Não, só no muro do Prezunic	STEPH04
Bairro Carioca	Sim, vários equipamentos	PIRE01
Bairro Carioca	Sim, constante depredação	PIRE03
Itararé	Sim, caixas de hidrante	PIRE04
Itararé	Sim, toda hora alguma criança destrói alguma coisa quando está jogando bola	PIRE06
PERGUNTA	A iluminação das ruas e calçadas é boa? Há trechos melhores e piores? Quais são?	
Senador Camará	Boa iluminação	STEPH01
Senador Camará	Sim	STEPH02
Agáí	Boa iluminação	STEPH03
Agáí	Sim	STEPH04
Bairro Carioca	Regular, há trechos inseguros (nos empreendimentos que ainda estão em construção)	PIRE01
Bairro Carioca	Não, a quadra não possui iluminação	PIRE03
Itararé	Regular, há trechos inseguros	PIRE04
Itararé	Sim	PIRE06
PERGUNTA	Qual o posto policial mais próximo?	
Senador Camará	Delegacia de Bangu (34º DP)	STEPH01
Senador Camará	Delegacia de Bangu (34º DP)	STEPH02
Agáí	Delegacia de Bangu (34º DP)	STEPH03
Agáí	Delegacia de Bangu (34º DP);	STEPH04

Bairro Carioca	Centro do bairro	PIRE01
Itararé	UPP	PIRE04
PERGUNTA	A sensação de segurança foi modificada com a implantação do conjunto MCMV? O que mudou?	
Senador Camará	Nada mudou	STEPH01
Senador Camará	Nada mudou	STEPH02
Agáí	Nada mudou	STEPH03
Agáí	Nada mudou	STEPH04
Bairro Carioca	Não	PIRE01
Bairro Carioca	Não, continua inseguro	PIRE03
Itararé	Não	PIRE04
Itararé	Não	PIRE06
PERGUNTA	Se houvesse uma medida para melhorar a segurança no bairro qual seria?	
Senador Camará	Um DPO dentro do empreendimento ou uma Clínica da Família	STEPH01
Bairro Carioca	Mais comércio	PIRE01
Bairro Carioca	Mais iluminação	PIRE03
Itararé	Segurança tá bom, tem que melhorar nas outras coisas	PIRE04
Itararé	Não	PIRE06
PERGUNTA	Quais são os percursos mais utilizados pela população do empreendimento MCMV e do seu entorno nos dias de semana, nos deslocamentos casa-trabalho?	
Senador Camará	Trem	NATH08
Bairro Carioca	Centro e Zona Sul	PIRE01
Bairro Carioca	Centro, Tijuca, Mangueira, Vila Isabel	PIRE03
Itararé	Centro e Zona Sul	PIRE04
Itararé	Centro	PIRE06

Agáí	Até Campo Grande, Centro, Barra	ED01
Agáí	Até Campo Grande	ED02
Senador Camará	Barra, passando por Cascadura, indo pela Av. Santa Cruz	ED03
Senador Camará	São locais variados: Barra, Botafogo, Centro...	ED04
PERGUNTA	Quais são os meios de transporte mais utilizados? Por que?	
Senador Camará	Trem, pois é mais rápido. A probabilidade de se ter algum tipo de problema é menor também	NATH08
Bairro Carioca	ônibus e trem	PIRE01
Bairro Carioca	Ônibus, trem e metro	PIRE03
Itararé	Ônibus	PIRE04
Itararé	Ônibus e van	PIRE06
Agáí	Ônibus, van. Só tem estes	ED01
Agáí	IDEM ao A	ED02
Senador Camará	Ônibus, van e trem. Porque tem mais e passa sempre	ED03
Senador Camará	IDEM ao A	ED04
PERGUNTA	Onde ficam os principais pontos de acesso ao transporte público? Eles são adequados à sua função, sua função, gasto por dia na ida para o trabalho? ? exemplo? orte desativadas, com bancos e cobertura compatível com o número de pessoas que se acumulam diariamente?	
Senador Camará	Próximo. Tem banco, mas não é suficiente para a quantidade de pessoas	NATH08
Bairro Carioca	Onibus: Rua Ana Neri. Poucos possuem mobiliários com cobertura e bancos, além de não atender ao número de usuários (superlotados)	PIRE01
Itararé	Em frente ao empreendimento	PIRE04
Agáí	Rua Agáí ou a Av. Brasil. Não possui estrutura	ED01
Agáí	Rua Agáí e na pracinha. Não	ED02
Senador Camará	No bairro do Jabour tem os pontos finais dos ônibus. Tem adequação sim	ED03

Senador Camará	A estação de trem e o ponto de ônibus do prezunic. É compatível	ED04
PERGUNTA	Quanto tempo se gasta para ir ao trabalho? E na volta? Quais os principais locais de trabalho?	
Senador Camará	Uma hora e meia para ir e uma hora e quinze minutos para voltar. Local de trabalho: Centro da Cidade	NATH08
Bairro Carioca	Zona Sul demora 30 minutos	PIRE01
Bairro Carioca	Centro demora 15 minutos	PIRE03
Itararé	Zona Sul demora 1 hora e meia no horário de pico	PIRE04
Itararé	Centro demora 1 hora com trânsito	PIRE06
Agáí	Pro Centro ou Barra, duas horas à duas e meia. Santa Cruz 40 minutos	ED01
Agáí	40 minutos, uma hora ou duas, depende do destino	ED02
Senador Camará	Entre uma e duas horas, indo para a Barra ou ao Centro	ED03
Senador Camará	Em torno de uma hora ou quarenta minutos indo para o Centro de trem.	ED04
PERGUNTA	É possível resolver outras coisas da vida no caminho do trabalho como ir ao correio ou à farmácia, ou o trajeto não tem serviços? E os ambulantes?	
Senador Camará	Não tem nada no caminho	NATH08
Bairro Carioca	Sim, o entorno é cheio de serviços	PIRE01
Bairro Carioca	Metro - sem serviços; Trem - ambulantes pelo caminho; Ônibus - variedades de serviços	PIRE03
Itararé	Sim, o entorno é cheio de serviços	PIRE04
Agáí	Não só em Campo Grande	ED01
Agáí	IDEM ao A	ED02
Senador Camará	Sim, têm também os ambulantes vendendo	ED03
Senador Camará	Sim, tem correio, farmácia, mercado...	ED04
PERGUNTA	Com que frequência o transporte público passa? Tem horas definidas ou é algum intervalo fixo, como de 20 em 20 minutos por exemplo? Ou não tem horário? À que horas da	

	manhã passa o primeiro e a que horas da noite passa a última condução?	
Senador Camará	Intervalos fixos. Trem começa as 5h e o último é 23:30h. Van roda a madrugada toda	NATH08
Bairro Carioca	Ônibus e Metro (5h - 24h)	PIRE03
Itararé	Das 5h até 24h	PIRE04
Agáí	De 5 em 5 minutos indo para Campo Grande	ED01
Agáí	De 5 em 5 minutos. O primeiro às 4:00 e o último 00:00	ED02
Senador Camará	Com uma boa frequência, tem toda hora.	ED03
Senador Camará	Toda hora. Depende do destino, por exemplo Niterói tem hora e é cedo.	ED04
PERGUNTA	A maioria das pessoas tem carro? Os que não têm gostariam de ter?	
Senador Camará	Não. Gostaria sim	NATH08
Bairro Carioca	Não	PIRE01
Bairro Carioca	Não	PIRE03
Itararé	Não	PIRE04
Itararé	Não	PIRE06
Agáí	Tem. Sim	ED01
Agáí	Sim. Muitos	ED02
Senador Camará	A minoria tem carro, quem não tem gostaria. Talvez um ponto final mais próximo ajudaria	ED03
Senador Camará	A maioria tem, quem não tem pretende ter um carro ou uma moto. Eu gostaria de ter	ED04
PERGUNTA	Existe transporte alternativo como vans, moto táxi ou outro?	
Agáí	Tem van para Campo Grande. O pessoal pega moto táxi da Avenida Brasil até o empreendimento	NATH01
Agáí	Tem moto táxi e van	NATH03
Senador Camará	Moto táxi	NATH05

Senador Camará	Sim. Moto táxi e van	NATH08
Bairro Carioca	Sim, moto táxi	PIRE01
Itararé	Sim	PIRE04
Agáí	Sim	ED01
Agáí	Sim, van, moto-táxi e carro executivo	ED02
PERGUNTA	É possível se deslocar de bicicleta facilmente?	
Agáí	Sim usam bastante bicicleta	NATH01
Agáí	Sim	NATH03
Senador Camará	Sim bicicleta e moto têm muito	NATH05
Senador Camará	Sim	NATH08
Bairro Carioca	Sim	PIRE01
Bairro Carioca	Sim	PIRE03
Itararé	Sim	PIRE04
Itararé	Sim	PIRE06
Agáí	Sim	ED01
Agáí	Sim	ED02
PERGUNTA	Quais os principais meios utilizados pelas mães para levar seus filhos para a escola? Quanto tempo demora?	
Agáí	Passa um ônibus de graça que leva as crianças para o colégio. Mas se perder da para ir andando	NATH01
Agáí	As pessoas pegam o ônibus gratuito. Leva no máximo 5 minutos	NATH03
Senador Camará	O pessoal vai a pé mesmo. 25 minutos de caminhada, pois ela mora no bloco 4	NATH05
Senador Camará	As pessoas vão a pé. 10 minutos aproximadamente	NATH08
Bairro Carioca	Ônibus, trem, metro	PIRE01
Itararé	As escolas são próximas, pode ir a pé	PIRE04
Agáí	A pé, 10 minutos	ED01

Agáí	Ônibus, 20 minutos	ED02
PERGUNTA	Quais os meios de transporte dos jovens para ir à escola? E para sair à noite?	
Agáí	Os jovens vão com o ônibus de graça. Tem ônibus e van para sair à noite	NATH01
Agáí	Ônibus. Para sair à noite as pessoas usam van	NATH03
Senador Camará	Os jovens vão andando mesmo, pois a escola é perto. Muitas pessoas têm carro. Para sair à noite elas usam o carro	NATH05
Senador Camará	Ônibus ou a pé. Para sair à noite as pessoas usam van ou ônibus	NATH08
Bairro Carioca	Ônibus. Tem ônibus e van para sair à noite	PIRE01
Bairro Carioca	Ônibus	PIRE03
Itararé	Os jovens vão de ônibus. Tem ônibus e van para sair à noite	PIRE04
Itararé	Ônibus	PIRE06
Agáí	Ônibus	ED01
PERGUNTA	O engarrafamento é um problema na região? E no percurso casa-trabalho?	
Agáí	Não	NATH01
Agáí	Não	NATH03
Senador Camará	Não. Tem condução para todos os lados. Ela não está trabalhando no momento	NATH05
Senador Camará	Não. De ônibus sim, por conta da Avenida Brasil	NATH08
Bairro Carioca	Não	PIRE01
Itararé	Não	PIRE04
Itararé	Não, mas nos horários de pico se torna um problema	PIRE06
Agáí	Não	ED01
Agáí	Não	ED02
PERGUNTA	Pessoas com dificuldade de mobilidade como idosos, cadeirantes e gestantes têm dificuldade na mobilidade do	

	seu cotidiano?	
Agáí	As ruas são novas e boas. A preferência das casas são para pessoas com algum tipo de deficiência, a cada condomínio têm 6 casas	NATH01
Agáí	Acha tranquilo, as ruas são largas e as calçadas são boas.	NATH02
Senador Camará	Ela acha fácil a locomoção	NATH05
Senador Camará	Sim. As pessoas possuem dificuldades. Eles moram em uma das casas e disseram que as casas são adaptadas, possuem cômodos adaptados, dentro do imóvel, existe sim mobilidade.	NATH07
Bairro Carioca	Dentro do condomínio não.	PIRE01
Bairro Carioca	Sim, longa distância até o ponto de ônibus.	PIRE02
Itararé	Dentro do condomínio não.	PIRE04
Itararé	Cadeirantes têm dificuldades, por exemplo, pra ir até a farmácia (más condições das calçadas).	PIRE05
PERGUNTA	Qual seria a melhor medida para melhorar a mobilidade dos moradores do empreendimento MCMV e do seu entorno?	
Senador Camará	Se muda para o centro de Bangu	STEPH01
Senador Camará	Se muda para Campo Grande	STEPH02
Agáí	Fica no bairro	STEPH03
Agáí	Muda pra longe devido a distância, dependência do carro e falta de condução	STEPH04
Agáí	Precisava fazer calçadas adaptadas	NATH01
Agáí	O pessoal reclama da distância, mas ele anda mais pela rua e se guia pelo meio fio.	NATH02
Senador Camará	Melhorar a área de serviço, pois não é coberta. Melhorar a cozinha. No entorno as ruas são asfaltadas	NATH07
Bairro Carioca	Transporte ligando o empreendimento ao centro de bairro	PIRE01
Itararé	Transporte de qualidade nas horas de pico	PIRE04
Itararé	Mais ônibus circulando	PIRE05

Agáí	Ônibus direto para o Centro ou para Santa Cruz	ED01
Agáí	Um ponto de ônibus próximo. Direto para Campo Grande	ED02
PERGUNTA	Quem consegue melhorar de vida na região, ganhar mais dinheiro do que seus pais normalmente se mudam ou investem em uma casa melhor na própria região?	
Senador Camará	Pode ser dividido, mas aparentemente a prioridade é de se mudar.	STEPH01
Senador Camará	Prioridade de se mudar. Deseja voltar para Fortaleza, sua terra natal.	STEPH02
Agáí	Há muitas pessoas que se pudessem não ficariam. Num lugar onde todos “ganharam” essas casas não faz parte do sonho nunca ter uma segunda casa.	STEPH03
Agáí	Todos esperam para vender (cinco anos)	STEPH04
Itararé	Acho que fica sim, eu quero sair porque estou mais velho quero morar longe da bagunça, quero morar no interior, ter quintal, plantar.	MR01
Itararé	Fico porque aqui é o melhor que já tive.	MR02
Bairro Carioca	Melhorar a casa em geral reconhecem que é o melhor que já tiveram.	MR05
Bairro Carioca	Fico sim	MR06
PERGUNTA	As famílias que moram no empreendimento MCMV têm interesse em permanecer no conjunto ou estão se esforçando para se mudar assim que tiverem condições financeiras? Há outros sonhos, como carro ou segunda casa que esteja à frente do desejo de se mudar?	
Itararé	Não sei, eu quero sair.	MR01
Bairro Carioca	Quero ficar.	MR06
PERGUNTA	As famílias ficam felizes quando seus filhos jovens namoram meninas/os que também moram no empreendimento? E na vizinhança do empreendimento?	
Senador Camará	Sim, sem problemas	STEPH01
Senador Camará	Prefere as pessoas de fora	STEPH02
Agáí	Prefere que namore pessoas de fora	STEPH03

Agáí	Prefere pessoas de fora	STEPH04
Itararé	Normal	MR01
Itararé	Normal	MR02
Bairro Carioca	Normal, sei lá	MR06
PERGUNTA	Esta região já teve mais pujança econômica do que hoje em dia? Melhorou ou piorou?	
Senador Camará	Não sabe	GAB01
Senador Camará	A economia melhorou	GAB02
Agáí	Melhorou por causa do aumento do comércio, porém este ainda encontra-se precário e necessitando de melhoras.	GAB03
Agáí	Não sabe	GAB04
Itararé	Comércio, banco, deu visibilidade.	RAFF04
PERGUNTA	Tem algum lugar que seja simbólico para as pessoas da região? Como uma praça em que alguma coisa importante aconteceu e que as pessoas lembram da história?	
Senador Camará	Shopping de Bangu	GAB01
Senador Camará	Shopping de Bangu e de Campo Grande	GAB02
Agáí	Igreja Católica no alto do morro	GAB03
Agáí	Praça da IPEG	GAB04
Itararé	Praça do Terço ou do Conhecimento (mas ficam longe)	RAFF05
PERGUNTA	Existem atividades comunitárias disputadas, como aulas para crianças ou reuniões em que todos os adultos querem participar? Há algum morador que tenha boa legitimidade junto aos vizinhos e "fale por eles" junto à prefeitura?	
Senador Camará	Aula de capoeira em condomínio vizinho	GAB01
Senador Camará	Reuniões entre condomínios com o síndico de cada bloco	GAB02
Agáí	Não	GAB03
Agáí	Treino de Futebol e vôlei no condomínio e cursos no condomínio Toledo	GAB04
PERGUNTA	As pessoas acreditam que esta região, tanto o empreendimento do PMCMV quanto seu entorno, nos	

	próximos anos, vá prosperar?	
Senador Camará	Sim, bastante, principalmente a reeducação com a mudança dos hábitos das pessoas.	GAB01
Senador Camará	Sim, como exemplo tem a construção da FAETEC	GAB02
Agáí	Sim, ainda precisa melhorar o comércio improvisado, sanar a falta de loterias e bancos assim como facilitar o deslocamento.	GAB03
Agáí	Acreditam bastante	GAB04
Itararé	Saudades dos antigos vizinhos na comunidade em Benfica	RAFF05

Identificação dos entrevistados

N°	Conjunto	Código		
1	Senador Camará	STEPH01	Nome:	Celso (Banca de Frutas)
			Idade:	51 anos
			Região onde mora:	Condomínio Vidal
			Há quanto tempo mora:	Um ano aproximadamente
			Contato telefônico:	(21) 9169-4451 (Marcelo da Banca)
2	Senador Camará	STEPH02	Nome:	Vera
			Idade:	41 anos
			Região onde mora:	Condomínio Destri
			Há quanto tempo mora:	Um ano e cinco meses
			Contato telefônico:	(optou por não fornecer)
3	Agaí	STEPH03	Nome:	Maria da Glória
			Idade:	58 anos
			Região onde mora:	Rua Agaí
			Há quanto tempo mora:	Um ano aproximadamente
			Contato telefônico:	(21) 3354-3623
4	Agaí	STEPH04	Nome:	Gilson Barbosa
			Idade:	52 anos
			Região onde mora:	Condomínio Destri
			Há quanto tempo mora:	Sete meses
			Contato telefônico:	(21) 9243-3636

5	Senador Camará	GAB01	Nome:	Jorge Luiz
			Idade:	33 anos
			Região onde mora:	Condomínio Aires
			Há quanto tempo mora:	Oito meses
			Contato telefônico:	(21) 7578-8772
6	Senador Camará	GAB02	Nome:	Luiz Jonatha
			Idade:	29 anos
			Região onde mora:	Condomínio Speranza
			Há quanto tempo mora:	Um ano e dois meses
			Contato telefônico:	(21) 7785-3715/ (21) 9445-0736
7	Agaí	GAB03	Nome:	Fabio Alexandre
			Idade:	36 anos
			Região onde mora:	Condomínio
			Há quanto tempo mora:	Seis Meses
			Contato telefônico:	(21) 8478-4284
8	Agaí	GAB04	Nome:	Fabrizya/Fernando/Thaís/Bárbara
			Idade:	9, 10, 12, 12 anos respectivamente.
			Região onde mora:	Condomínio
			Há quanto tempo mora:	um mês e meio/ um mês/ um mês/ 5 meses, respectivamente.
			Contato telefônico:	(21) 6820-0017/(21) 9659-0201

9	Bairro Carioca	RAFF01	Nome:	Cláudia
			Idade:	
			Região onde mora:	
			Há quanto tempo mora:	
			Contato telefônico:	
10	Bairro Carioca	RAFF02	Nome:	Bruno
			Idade:	
			Região onde mora:	
			Há quanto tempo mora:	1 ano
			Contato telefônico:	7148-1686
11	Itararé	RAFF03	Nome:	José
			Idade:	
			Região onde mora:	bloco 6 apto 105
			Há quanto tempo mora:	
			Contato telefônico:	
12	Itararé	RAFF04	Nome:	Vivian – Ramos
			Idade:	
			Região onde mora:	
			Há quanto tempo mora:	
			Contato telefônico:	3868-9719 ou 9895-9028
13	Itararé	RAFF05	Nome:	Eliude
			Idade:	
			Região onde mora:	
			Há quanto tempo mora:	
			Contato telefônico:	

14	Itararé	RAFF06	Nome:	Vera
			Idade:	
			Região onde mora:	bloco 5 apto 103.
			Há quanto tempo mora:	
			Contato telefônico:	3046-0627
15	Itararé	BEZE??	Nome:	Irenir de Jesus
			Idade:	42 Anos
			Região onde mora:	condomínio Acácias
			Há quanto tempo mora:	3 anos no local.
			Contato telefônico:	2564-9585
16	Itararé	BEZE??	Nome:	Vanda Valéria de Jesus
			Idade:	46 anos
			Região onde mora:	condomínio Palmeiras
			Há quanto tempo mora:	3 anos
			Contato telefônico:	3117-6646
17	Itararé	BEZE??	Nome:	José Luís (marido de uma cadeirante)
			Idade:	54 ANOS
			Região onde mora:	condomínio Acácias
			Há quanto tempo mora:	3 anos
			Contato telefônico:	
18	Itararé	BEZE??	Nome:	David Gomes de Oliveira
			Idade:	16 anos
			Região onde mora:	Condomínio Acácias
			Há quanto tempo mora:	2 ANOS
			Contato telefônico:	

19	Itararé	BEZE??	Nome:	Cícero dos Santos
			Idade:	73 ANOS
			Região onde mora:	Condomínio Acácias.
			Há quanto tempo mora:	MORA NA REGIÃO HÁ 30 ANOS
			Contato telefônico:	
20	Itararé	BEZE00	Nome:	Lucia Betanea
			Idade:	48 Anos
			Região onde mora:	condomínio Carioca 2
			Há quanto tempo mora:	11 meses
			Contato telefônico:	
21	Itararé	BEZE00	Nome:	Valdemiro Silva
			Idade:	68 anos
			Região onde mora:	condomínio Carioca 2
			Há quanto tempo mora:	11 meses
			Contato telefônico:	
22	Itararé	BEZE00	Nome:	Roberto Silva
			Idade:	22 anos
			Região onde mora:	condomínio Carioca 2
			Há quanto tempo mora:	1 ano
			Contato telefônico:	
23	Agaí	NATH01	Nome:	Edson (Comerciante)
			Idade:	57 Anos
			Região onde mora:	condomínio Zaragosa
			Há quanto tempo mora:	10 meses
			Contato telefônico:	9324-9854

24	Agáí	NATH02	Nome:	Alex (Morador e deficiente visual e maratonista)
			Idade:	41 anos
			Região onde mora:	condomínio Sevilha
			Há quanto tempo mora:	10 meses
			Contato telefônico:	2418-8467
25	Agáí	NATH03	Nome:	Carolina (estava com o seu filhinho de mais de um ano)
			Idade:	17 anos
			Região onde mora:	condomínio Zaragosa
			Há quanto tempo mora:	3 meses
			Contato telefônico:	8573-4380
26	Senador Camará	NATH04	Nome:	Marcelo (Comerciante)
			Idade:	50 Anos
			Região onde mora:	próximo ao condomínio
			Há quanto tempo mora:	50 anos no local
			Contato telefônico:	9169-4451 / 7909-3381
27	Senador Camará	NATH05	Nome:	Vera (Moradora)
			Idade:	41 anos
			Região onde mora:	condomínio Destri
			Há quanto tempo mora:	um ano e 5 meses
			Contato telefônico:	Não têm
28	Senador Camará	NATH06	Nome:	Jeferson (Morador)
			Idade:	30 anos
			Região onde mora:	condomínio Ayres
			Há quanto tempo mora:	um ano e 7 meses
			Contato telefônico:	Não informado

29	Senador Camará	NATH07	Nome:	Cinesio (Morador, a esposa dele é cadeirante)
			Idade:	51 anos
			Região onde mora:	condomínio Speranza
			Há quanto tempo mora:	um ano e 3 meses
			Contato telefônico:	3024-3408
30	Senador Camará	NATH08	Nome:	Angélica (mora próximo)
			Idade:	23 anos
			Região onde mora:	Mora próximo
			Há quanto tempo mora:	3 anos
			Contato telefônico:	7120-8986
31	Bairro Carioca	PIRE01	Nome:	Lucia Betanea
			Idade:	48 Anos
			Região onde mora:	condomínio Carioca 2
			Há quanto tempo mora:	11 meses
			Contato telefônico:	
32	Bairro Carioca	PIRE02	Nome:	Valdemiro Silva
			Idade:	68 anos
			Região onde mora:	condomínio Carioca 2
			Há quanto tempo mora:	11 meses
			Contato telefônico:	
33	Bairro Carioca	PIRE03	Nome:	Roberto Silva
			Idade:	22 anos
			Região onde mora:	condomínio Carioca 2
			Há quanto tempo mora:	1 ano
			Contato telefônico:	

34	Itararé	PIRE04	Nome:	Irenir de Jesus
			Idade:	42 Anos
			Região onde mora:	condomínio Acácias
			Há quanto tempo mora:	3 anos
			Contato telefônico:	2564-9585
35	Itararé	PIRE05	Nome:	Vanda Valéria de Jesus
			Idade:	46 anos
			Região onde mora:	condomínio Palmeiras
			Há quanto tempo mora:	3 anos
			Contato telefônico:	3117-6646
36	Itararé	PIRE06	Nome:	José Luís (marido de uma cadeirante)
			Idade:	54 anos
			Região onde mora:	condomínio Acácias
			Há quanto tempo mora:	3 anos
			Contato telefônico:	
37	Agaí	ED01	Nome:	Lúcia Rodrigues
			Idade:	62 anos
			Região onde mora:	Paciência
			Há quanto tempo mora:	9 meses
			Contato telefônico:	3276-0677
38	Agaí	ED02	Nome:	Diego da Silva (Sorriso)
			Idade:	32 anos
			Região onde mora:	Paciência
			Há quanto tempo mora:	6 meses
			Contato telefônico:	7656-7573

39	Senador Camará	ED03	Nome:	Fábio Ferreira de Souza
			Idade:	
			Região onde mora:	Senador Camará
			Há quanto tempo mora:	
			Contato telefônico:	
40	Senador Camará	ED04	Nome:	Luiz Jonatha (o mesmo da Gabriela)
			Idade:	29 anos
			Região onde mora:	Senador Camará
			Há quanto tempo mora:	1 ano e 2 meses
			Contato telefônico:	(21) 7785-3715/ (21) 9445-0736
41	Itararé	MR01	Nome:	José Francisco
			Idade:	70 mais ou menos
			Região onde mora:	Jardim das Acacias bloco 6 ap 105
			Há quanto tempo mora:	3 anos
			Contato telefônico:	
42	Itararé	MR02	Nome:	Amigo do José Francisco
			Idade:	60 anos aproximadamente
			Região onde mora:	Jardim das Palmeiras
			Há quanto tempo mora:	3 anos
			Contato telefônico:	
43	Itararé	MR03	Nome:	Vivian
			Idade:	30 anos aproximadamente
			Região onde mora:	Moradora de ramos, trabalha na pastoral da criança e atende no condomínio
			Há quanto tempo mora:	
			Contato telefônico:	(021) 38689718/ (21) 98959028

44	Itararé	MR04	Nome:	Elilder
			Idade:	60 a 70 anos aproximadamente
			Região onde mora:	Ex moradora do CCPL. Jardim das Acacias bloco 5 apt 104
			Há quanto tempo mora:	3 anos
			Contato telefônico:	
44	Bairro Carioca	MR05	Nome:	Cláudia (mesma raffaela)
			Idade:	
			Região onde mora:	
			Há quanto tempo mora:	
			Contato telefônico:	
44	Bairro Carioca	MR06	Nome:	Bruno (mesma raffaela)
			Idade:	30 aproximadamente
			Região onde mora:	
			Há quanto tempo mora:	1 ano
			Contato telefônico:	7148-1686
44	Bairro Carioca	MR06	Nome:	Bruno (mesma raffaela)
			Idade:	30 aproximadamente
			Região onde mora:	
			Há quanto tempo mora:	1 ano
			Contato telefônico:	7148-1686

ANEXO II

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

ANEXO 2: REGISTROS GERAIS DOS CONJUNTOS

COORDENADOR GERAL:

Prof. Dr. Pablo Cesar Benetti

SUB-COORDENADORA GERAL:

Profa. Dra. Maria Lucia Pecly

DOUTORANDO:

Marat Troina

MESTRANDOS:

Janaína Matoso

Rodrigo Codevilla

GRADUANDOS:

Edson Castilho

Erick Mouros

Gabriela Linhares

Humberto Teixeira

Lucas Fontes

Mariana Bicalho

Nathan Pires

Nathalia Mariano

Noel Borba

Paula Linhares

Raffaela Chinelli

Stephenson Magalhães

Valeska Ulm



Ministério das
Cidades



LAB habitação e forma urbana

**PROURB
FAU UFRJ**



Registro no Cartório

BAIRRO CARIOCA



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

DR. GERALDO MENDONÇA

OFICIAL

DR. ERNESTO DE SOUZA

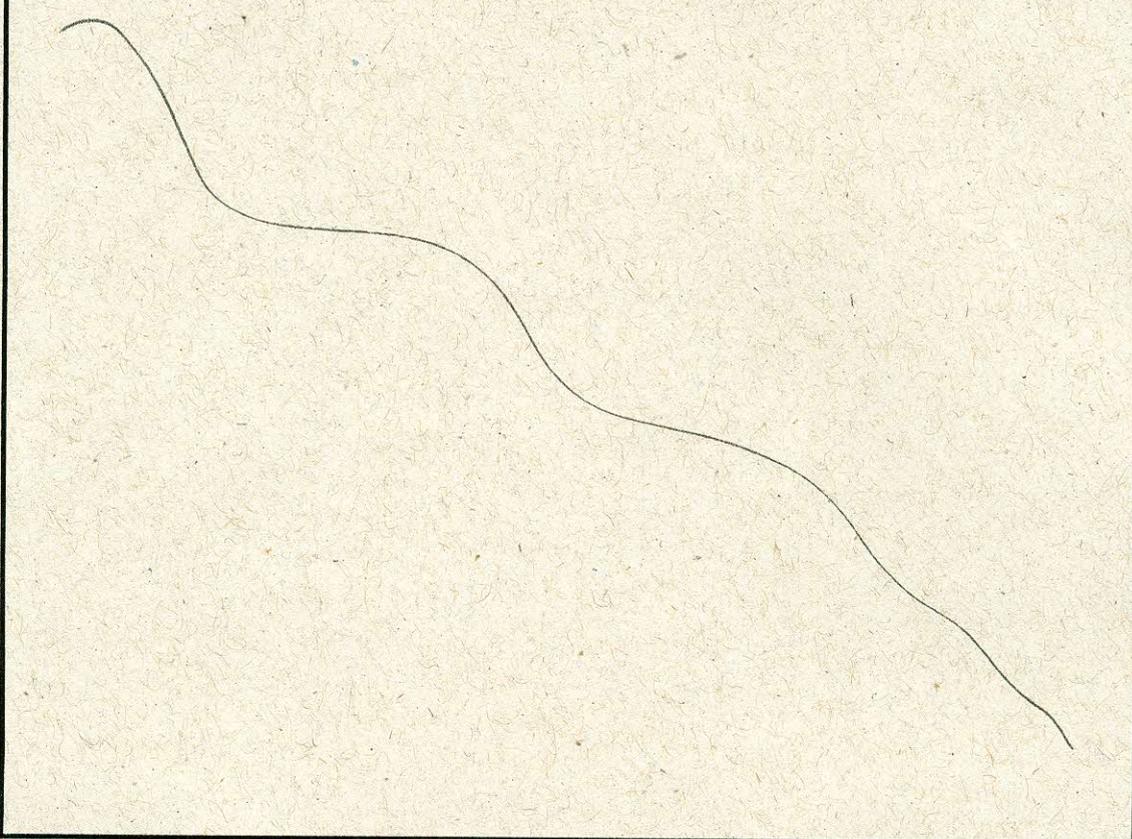
SUBSTITUTO

nº 380984-1



Dr. Geraldo Mendonça, Oficial do Primeiro Serviço Registral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro.

CERTIFICA que, revendo os Livros de Registro de Seu Cartório, no período compreendido entre vinte e dois de março de mil novecentos e trinta e três até hoje, que deles CONSTA, no livro 3-VV, às fls. 50, sob o nº 5839 e no Lº 3-CF, às fls. 78, sob o nº 93918, transcrito em nome de Light – Serviços de Eletricidade S/A, o prédio à Rua Bergamo nº 320 e galpão s/nº, na Freguesia do Engenho Novo, e respectivo terreno designado por lote 1 do P.A. nº 45132, cujos característicos e confrontações encontram-se adiante descritos. Adquirido parte de Maria Emilia Cardoso Martins, portuguesa, viúva; Joaquim Cardoso Martins e s/m Elza Guimarães Cardoso Martins; Waldemar Cardoso Martins e s/m Olga Vilaro Cardoso Martins; Luiz Cardoso Martins e Carlos Cardoso Martins, solteiros, conforme Escritura de Compra e Venda de 17/03/1933, lavrada em Notas do 11º Ofício, registrado em 22/03/1933 e parte da Companhia Telefônica Brasileira, conforme Escritura de Compra e Venda de 24/07/1972, lavrada em Notas do 7º Ofício no Lº 1974, fls. 66, registrado em 22/09/1972. É o que consta sobre o imóvel descrito até 31/12/1975. A partir de 01/01/1976, quando entrou em vigor a Lei nº6015 até hoje, consta o teor da cópia reprográfica da FICHA REAL, que constitui a folha 02 da presente Certidão.....



IMÓVEL Rua Bergamo nº320 e galpão s/nº

L.º

FLS.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

DR. GERALDO MENDONÇA
OFICIAL

DR. ERNESTO DE SOUZA
SUBSTITUTO

TALÃO Nº

380984-2

IMÓVEL – Prédio situado na Rua Bergamo nº320 e galpão s/número, antiga Rua Imbuzeiro, na Freguesia do Engenho Novo, edificados em terreno designado por lote 01 do P.A. nº45132, medindo 25,00m de frente em 02 segmentos de 8,00m mais 17,00m, 210,82m de fundos, por onde faz testada com a Rua Conselheiro Mayrink em 02 segmentos de 145,72m + 65,10m, 924,98m à direita numa linha poligonal com 13 segmentos de 63,50m + 32,65m em chanfro + 92,05m aprofundando o terreno + 8,23m em curva externa subordinada a um raio de 5,25m + 28,30m alargando o terreno + 21,12m em chanfro + 142,97m alargando o terreno + 8,51m em chanfro + 208,71m aprofundando o terreno + 90,00m estreitando o terreno + 10,38m aprofundando o terreno + 101,56m estreitando o terreno + 117,00m aprofundando o terreno, 688,92m à esquerda em 04 segmentos de 35,00m + 72,00m aprofundando o terreno + 5,97m alargando o terreno + 575,95m aprofundando o terreno numa diagonal. PROPRIETÁRIA – Light – Serviços de Eletricidade S/A. TITULO ANTERIOR – Lº3-VVfls.50 nº5839 registrado em 22.03.1933 e Lº3-CF fls.78 nº93918 registrado em 22.09.1972.*****jmt

R.1/90294 – **ENCAMPACÃO** – Nos termos do Ofício SEPLAG/SULOG 2 Nº1166/2008 da Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão, assinado em 27.08.2008 pelo Superintendente Central de Recursos Logísticos e Patrimônio SULOG/SEPLAG, Alci Peçanha Ferreira, hoje arquivado, e de acordo com o Decreto nº119 de 30.12.1963, o Estado do Rio de Janeiro encampou 64,021/150,732 do imóvel desta matrícula. Protocolo 312034 fls.12 Lº1-AT, talão 398492. Rio de Janeiro, 03 de setembro de 2008.*****jmt

Av.2/90294 – **CANCELAMENTO**:- Nos termos do Ofício nº SEPLA/SUBPA n. 253/2009 de 17.04.2009, hoje arquivado, fica cancelada a Av.1/90294, tendo em vista que a encampação da fração de 64.021/150.732 refere-se à totalidade do Lote nº. 02 do PA. 45132 objeto da matrícula 90331, ficando em consequência o imóvel matriculado tão somente em nome de LIGHT – SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S/A. Protocolo nº 319262, Lº 1-AU, fls. 194, talão nº 406122. Rio de Janeiro, 05 de maio de 2009.*****AL

R-3/90294 - **DESAPROPRIAÇÃO** - Nos termos do Ofício PG/PUB/FL nº.2725/2010, datado de 24/09/2010, da Procuradoria Geral do Município - Procuradoria de Urbanismo e Meio Ambiente e requerimento de 28/07/2010 da Procuradoria do Município do Rio de Janeiro, contendo sentença de 25/08/2010 do Juízo de Direito da 2º Vara de Fazenda e Mandado de imissão de posse da 2ª Vara de Fazenda Pública assinado em 03/09/2010, pelo MM Juiz Gilberto Campista Guarino, hoje arquivados, o Município do Rio de Janeiro, desapropriou o imóvel desta matrícula pelo valor total de R\$12.130,000,00. Protocolo nº.336786, Lº.1-AZ, fls162, talão nº.424879. Rio de Janeiro, 07 de outubro de 2010.*****SMM

Av.4/90294 – **DESMEMBRAMENTO**:- Nos termos do Ofício nº 219/2010 – F/SPA/GIM-RI de 08.10.2010 da Secretaria Municipal de Fazenda desta cidade, instruído por Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo desta cidade, nº 060444 de 07.10.2010 e demais documentos hoje arquivados, de acordo com o projeto nº 47.588 conjunto com o PAA nº 12244, aprovado pelo Decreto nº 32806 de 23.09.2010, consta o projeto de Alinhamento e Urbanização para a área compreendida entre as Ruas Conselheiro Mayrink e Bérغامo, próximo às estações ferroviária e

metroviária de Triagem (Modifica os PAAs 1.526 e 10.649 e o PAL 45.132) Méier, na XIIIª RA, resultando nos seguintes lotes: **Lote 1**, com 5.432,61m², medindo: 104,67m de frente para a Rua Projetada 1, em dois segmentos de : 36,43m, mais 68,24m, mais 5,15m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 2 por onde mede 4,95m, em curva subordinada a um raio externo de 11,50m, mais 4,74m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, mais 26,75m, mais 4,74m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, mais 3,85m em curva subordinada a um raio externo de 11,50m, mais 4,79m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 3 por onde mede 105,14m, mais 7,85m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, concordando com o alinhamento da Praça 1 por onde mede 35,77m, mais 7,85m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 1, fechando o perímetro. **Lote 2**, com 7.110,90m², medindo 225,02m de frente para a Rua Projetada 1, em seis segmentos de: 87,31m mais 4,15m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, mais 24,90m em curva subordinada a um raio externo de 15,00m, mais 4,15m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, mais 36,11m, mais 68,40m; 228,06m de fundo em dois segmentos de: 201,50m, mais 26,56m; 55,87m à direita; 9,26m à esquerda. **Lote 3**, com 10.313,99m², medindo: 139,56m de frente para a Rua Projetada 1, mais 9,63m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 6 por onde mede 62,84m, mais 4,28m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, mais 8,14m em curva subordinada a um raio externo de 9,50m, mais 8,37m; 143,01m de fundo; 55,87m à esquerda. **Lote 4**, com 13.859,96m², medindo: 109,55m de frente para a Rua Projetada 1, mais 4,34m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, mais 6,26m em curva subordinada a um raio externo de 12,00m, mais 7,39m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Conselheiro Mayrink por onde mede 108,60m em quatro segmentos de: 49,78m, mais 22,76m, mais 8,78m em curva subordinada a um raio interno de 10,00m, mais 27,28m em curva subordinada a um raio externo de 13,30m; 141,38m de fundo em dois segmentos de: 34,38m, mais 107,00m, mais 10,84m em curva subordinada a um raio interno de 7,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 6 por onde mede 86,33m em quatro segmentos de: 62,23m, mais 4,28m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, mais 8,14m em curva subordinada a um raio externo de 9,50m, mais 11,68m fechando o perímetro. **Lote 5**, com 5.423,20m², medindo: 89,47m de frente para a Rua Projetada 1, mais 5,24m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 2 por onde mede 5,26m em curva subordinada a um raio externo de 12,22m, mais 4,93m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, mais 25,80m, mais 4,83m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, mais 18,59m em curva subordinada a um raio externo de 11,50m; 94,80m de fundo; 54,82m à esquerda. **Lote 6**, com 7.450,44m², medindo: 135,30m de frente para a Rua Projetada 1, mais 4,64m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 6, por onde mede 4,32m em curva subordinada a um raio externo de 11,50m, mais 4,76m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, mais 20,78m, mais 4,79m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, mais 18,49m em curva subordinada a um raio externo de 11,50m; 139,35m de fundo; 54,82m à direita. **Lote 7**, com 6.593,82m², medindo: 45,87m de frente para a Rua Projetada 4, mais 7,85m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 2 por onde mede 116,48m, mais 13,35m em curva subordinada a um raio interno de 8,50m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 5 por onde mede 42,40m; 130,10m à esquerda. **Lote 8**, com 7.111,19m², medindo: 54,62m de frente para a Rua Projetada 4; 54,62m de fundo por onde faz testada para a Rua Projetada 5; 130,10m à direita; 130,27m à esquerda. **Lote 9**, com 6.258,13m², medindo: 48,26m de frente para a Rua Projetada 4; 51,11m de fundo por onde faz testada para a Rua Projetada 5, em 3 segmentos de: 36,95m, mais 6,70m em curva subordinada a um raio interno de 8,50m, mais 7,46m; 130,27m à direita; 122,62m à esquerda. **Lote 10**, com 6.863,30m², medindo: 69,22m de frente para a Rua Projetada 4, mais 9,22m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 6 por onde mede 108,45m, mais 6,48m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 5 por onde mede 42,53m em três segmentos de: 24,43m, mais 13,74m em curva subordinada a um raio externo de 17,50m, mais 4,36m; 122,62m à direita. **Lote 11**, com 688,45m², medindo: 28,91m de frente para a Rua Projetada 1, mais 11,08m em curva subordinada a um raio interno de 7,00m, concordando

Continua na ficha 02.

IMÓVEL Rua Bérnago nº 320 e galpão s/nº.

L.º

FLS.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

DR. GERALDO MENDONÇA

OFICIAL

DR. ERNESTO DE SOUZA

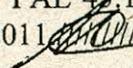
SUBSTITUTO

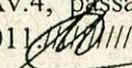
TALÃO Nº 380984-3

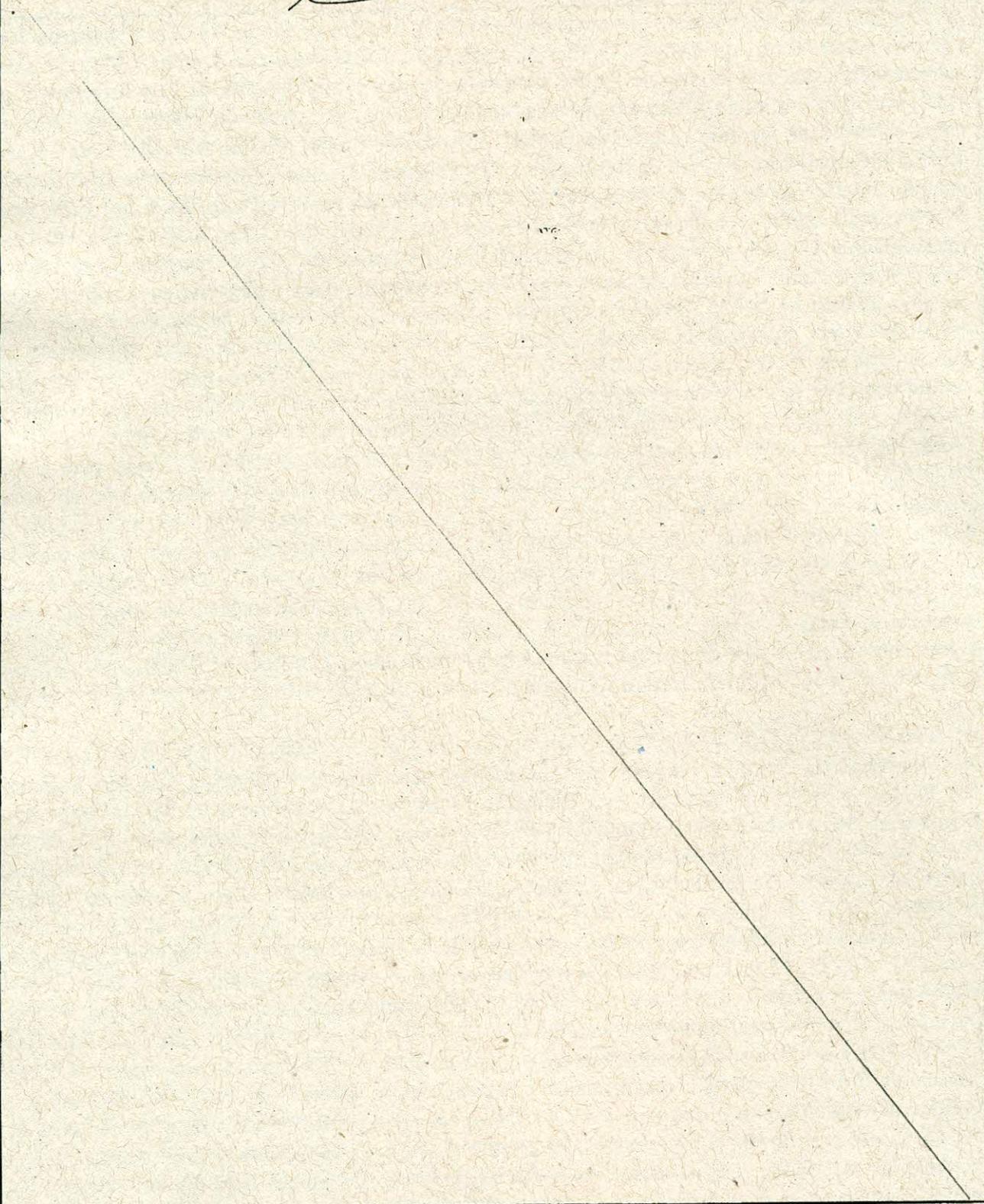


alinhamento da Rua Projetada 1 por onde mede 17,14m; 37,01m de fundo; 14,70m à esquerda. **Lote 12**, com 6.864,00m², medindo: 133,39m de frente para a Rua Projetada 4, mais 7,85m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 2 por onde mede 37,40m, mais 5,26m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, mais 4,62m em curva subordinada a um raio externo de 11,50m; 132,42m de fundo; 49,76m à direita. **Lote 13**, com 4.993,34m², medindo: 89,93m de frente para a Rua Projetada 4, mais 6,48m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 6 por onde mede 40,17m, mais 5,94m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, mais 3,02m em curva subordinada a um raio externo de 11,50m; 101,73m de fundo; 49,76m à esquerda. **Lote 14**, com 4.241,94m², medindo: 64,67m de frente para a Rua Projetada 1, mais 4,88m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 6 por onde mede 4,00m em curva subordinada a um raio externo de 11,50m, mais 4,72m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, mais 53,03m em cinco segmentos de: 20,76m, mais 4,79m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, mais 21,99m em curva subordinada a um raio externo de 11,50m, mais 3,84m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, mais 1,65m; 65,73m de fundo; 66,53m à esquerda. **Lote 15**, com 3.541,19m², medindo: 39,68m de frente para a Rua Projetada 1, mais 5,69m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, mais 5,58m em curva subordinada a um raio externo de 12,00m, mais 7,39m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Conselheiro Mayrink por onde mede 61,83m; 51,27m de fundo; 66,53m à direita. **Jardins**, sendo: **Jardim 1**, com 425,00m²; **Jardim 2**, com 671,18m²; **Jardim 3**, com 773,59m²; **Jardim 4**, com 482,21m². Não constam das medidas acima descritas as áreas de recuo com 342,87m², 138,54m², 56,35m² e 151,95m². Não figura no PAL acima descrito, até a data de sua aprovação, área de investidura. Protocolo nº 336997, Lº 1-AZ, fls. 176, talão nº 425100. Rio de Janeiro, 14 de outubro de 2010. ***** ALS

Av.5/90294 – **CONFRONTANTES**: – Nos termos do Ofício U/CGPU nº.015/2010 de 12/11/2010 da Coordenadoria Geral de Planejamento Urbano, assinado pela Coordenadora Rita Luz Saldanha dos Santos, e Memorial Descritivo da Secretaria Municipal de Urbanismo de 08/11/2010, hoje arquivados, fica averbado os confrontantes conforme Memorial Descritivo referente ao PAL 47.588 (PAA 12.244) dos lotes originados do parcelamento do Lote 1 do PAL 45.132, em referencia ao imóvel objeto desta matricula a saber: Confrontando **Lote 2 nos fundos** com o viaduto da Linha 2 do Metrô; à direita com o lote 03 do PAL 47.588; à esquerda com o Jardim Público 1 do PAL 47.588; **Lote 3** confrontando nos fundos com o viaduto da Linha 2 do Metrô; à esquerda, com o lote 2 do PAL 47.588; **Lote 4** confrontando nos fundos com o viaduto da Linha 2 do Metrô; **Lote 5** confrontando nos fundos com o lote 12 do PAL 47.588; à esquerda com o lote 06 do PAL 47.588; **Lote 6** confrontando nos fundos com os lotes 12 e 13 do PAL 47.588; à direita com o lote 5 do PAL 47.588; **Lote 7** confrontando à esquerda com o lote 8 do PAL 47.588; **Lote 8** confrontando à direita com o lote 7 do PAL 47.588, confrontando à esquerda com o lote 9 do PAL 47.588; **Lote 9** à direita confrontando com o lote 8 do PAL 47.588, à esquerda confrontando com o lote 10 do PAL 47.588; ; **Lote 10** à direita confrontando com o lote 9 do PAL 47.588; **Lote 11** à esquerda com área de terceiros, de fundos confrontando com o viaduto da linha 2 do Metro; **Lote 12** confrontando nos fundos com os lotes 5 e 6 do PAL 47.588; à direita com o lote 13 do PAL 47.588; **Lote 13** confrontando nos fundos, com o lote 6 do PAL 47.588; à esquerda com o lote 12 do PAL 47.588;

Lote 14 confrontando nos fundos com o lote 2 do PAL 45.132; à esquerda com o lote 15 do PAL 47.588; **Lote 15 todos do PAL 47.588**; confrontando nos fundos com o lote 2 do PAL 45.132; à direita com o lote 14 do PAL 47.588; **Jardim Público 1 do PAL 47.588**, confrontando nos fundos com o viaduto da Linha 2 do Metrô, à direita com o lote 2 do PAL 47.588; à esquerda, confrontando com o lote 11 do PAL 47.588; **Jardim Público 2 do PAL 47.588**; confrontando nos fundos com o lote 2 do PAL 45.132 à esquerda confrontando com o lote 2 do PAL 45.132; **Jardim Público 3 do PAL 47.588** confrontando nos fundos com o lote 2 do PAL 45.132; **Jardim Público 4 do PAL 47.588** confrontando nos fundos e à direita com o lote 2 do PAL 45.132. Prot. nº.338220, Lº1-AZ, fls.258, talão nº. 426411. Rio de Janeiro, 03 de Janeiro de 2011. /LGO

Av.6/90294 - **ENCERRAMENTO:** - Fica encerrada a presente matrícula em virtude do desmembramento do ato Av.4, passando a prevalecer as matrículas nº.92652 à 92670. Rio de Janeiro, 03 de Janeiro de 2011. /LGO.



IMÓVEL Rua Projetada 1 do PAL 47.588, Lote 01 do PAL 47.588.

L.º

FLS.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

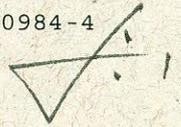
DR. GERALDO MENDONÇA

OFICIAL

DR. ERNESTO DE SOUZA

SUBSTITUTO

TALÃO Nº 380984-4



IMÓVEL: - Lote 01 do PAL 47.588, com área total de 5.432,61m², situado na Rua Projetada 1 do PAL 47.588, na Freguesia do Engenho Novo, medindo o dito lote: 104,67m de frente para o logradouro, em dois segmentos de 36,43m mais 68,24m, mais 5,15m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m concordando com o alinhamento da Rua Projetada 2 do PAL 47.588, por onde mede 4,95m, em curva subordinada a um raio externo de 11,50m, mais 4,74m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, mais 26,75m, mais 04,74m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, mais 3,85m em curva subordinada a um raio externo de 11,50m, mais 4,79m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 3 do PAL 47.588, por onde mede 105,14m, mais 7,85m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, concordando com o alinhamento da Praça 1 do PAL 47.588 por onde mede 35,77m, mais 7,85m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 1 do PAL 47.588, fechando o perímetro. **PROPRIETÁRIO:** - MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO. **TÍTULO ANTERIOR:** - R.3 da matrícula nº90294, registrado em 07/10/2010.//LGO.

R.1/92652 - **COMPRA E VENDA** - Nos termos do Instrumento Particular de 29/10/2010, e demais documentos hoje arquivados, MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, CNPJ nº 42.498.733/0001-48, vendeu o imóvel matriculado, ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL FAR, CNPJ nº 03.190.167/0001-50, pelo preço de R\$8.159.121,60. Imune ao recolhimento do imposto de transmissão, conforme Certificado Declaratório de imunidade ao ITB através da guia nº.0210/2011, emitida em 26/04/2011. Prot. nº.349624, Lº 1-BC, fls. 118, talão nº. 438682. Rio de Janeiro, 14 de dezembro de 2011.//LGO.

Av.2/92652 - **ADITAMENTO:** - De acordo com o Artº.213 inciso I, da Lei 6.015/73, fica aditado ao ato R.1, para constar que o Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, já qualificado, tem como gestora à Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob o nº.00.360.305/0001-04, a qual deixou de constar. Rio de Janeiro, 03 de agosto de 2012.//LGO.

Av.3/92652 - **GRAVAMES:** Nos termos dos Ofícios nº 618/SMAC de 17/05/2012 e nº 994/SMAC de 06/08/2012 da Secretaria Municipal do Meio Ambiente e demais documentos, hoje arquivados, **fica proibida a utilização de água subterrânea na área de loteamento para quaisquer fins.** Prot nº 356459, fls. 274, Lº 1-BD, Talão nº 446057. Rio de Janeiro, 22 de agosto de 2012.//SMM

Av.4/92652 - **CONSTRUÇÃO E DISCRIMINAÇÃO DE FRAÇÕES** - Nos termos do requerimento de 06/08/2012 instruído por Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo de 03/07/2012, nº 23/0165/2012, CND da Secretaria da Receita Federal do Brasil nº 001112012-11001095 emitida em 26/07/2012, hoje arquivados, foi concedida a licença de construção de grupamento sem cronograma, concedido com os favores da Lei Comp. 97/09, residencial multifamiliar, afastado das divisas, com área total de 7.995,12m², 53 vagas de veículos, sito a Rua 2 nº 27, PAA nº 12244/PAL nº 47588, - Bloco 1, Bloco 2, Bloco 3 e Bloco 4, Salão de Festas (edícula), Guarita, Caixa d'água, 53 vagas descobertas externas para veículos, sendo cada bloco: residencial multifamiliar, 1 pavimento de acesso e unidades residenciais, 4 pavimentos de unidades residenciais, telhado; Sendo numerados, Bloco 01 e 02, Apt's 101 à 108, 201 à 208, 301 à 308, 401 à 408 e 501 à 508; Bloco 03, Apt's 101 à 104, 201 à 204, 301 à 304, 401 à 404 e 501 à

504 e Bloco 04, Aptº 101 à 112, 201 à 212, 301 à 312, 401 à 412 e 501 à 512, o **Habite-se foi concedido em 28/06/2012**, sendo a discriminação de frações dos imóveis citados a saber: **Bloco 01 e 02**, cabendo a fração ideal de **0,006669** para cada um dos Aptºs **101 e 108**, para os demais a fração ideal de **0,006237** para cada uma das unidades acima mencionadas e **Bloco 03**, cabendo a fração ideal de **0,006668** para o Aptº **101**, para os demais a fração ideal de **0,006236**, para cada uma das unidades acima mencionadas e **Bloco 04** cabendo a fração ideal de **0,006236** para cada uma das unidades acima mencionadas. Área de estacionamento composta por 53 vagas de garagem descobertas, identificadas pelos números de 01 à 53 e **VINCULADAS AO CONDOMÍNIO**. Das 53 vagas, 05 são destinadas ao uso exclusivo de portadores de necessidades especiais, identificadas pelos nºs 1, 2, 30, 31 e 32. Protocolo nº 357048, Lº 1-BE, fls. 013, Talão nº 446693. Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2012.*****CG

R.5/92652 – **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO** – Pelo mesmo requerimento que deu origem a Av.4 e demais documentos, hoje arquivados, o proprietário qualificado no R.1 e Av.2, deu destinação condominial aos imóveis citados na matrícula, na forma do **Artigo 1332 do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406 de 10.01.2002)**, situado a Rua 2 nº 27 PAA nº 12244/PAL nº 47588 – Bloco 1, Bloco 2, Bloco 3 e Bloco 4, sendo numerados, Bloco 01 e 02, Aptºs 101 à 108, 201 à 208, 301 à 308, 401 à 408 e 501 à 508; Bloco 03, Aptºs 101 à 104, 201 à 204, 301 à 304, 401 à 404 e 501 à 504 e Bloco 04, Aptº 101 à 112, 201 à 212, 301 à 312, 401 à 412 e 501 à 512, sendo a área construída dos imóveis citados a saber: **Bloco 01 e 02**, cabendo a área construída de **54,06m²** e a fração ideal de **0,006669** para cada um dos Aptºs **101 e 108**, para os demais a área construída de **50,55m²** e a fração ideal de **0,006237** para cada uma das unidades acima mencionadas e **Bloco 03**, cabendo a área construída de **54,06m²** e a fração ideal de **0,006668** para o Aptº **101**, para os demais a área construída de **50,55m²** e a fração ideal de **0,006236** para cada uma das unidades acima mencionadas e **Bloco 04** cabendo a área construída de **50,55m²** e a fração ideal de **0,006236** para cada uma das unidades acima mencionadas. Área de estacionamento composta por 53 vagas de garagem descobertas, identificadas pelos números de 01 à 53 e **VINCULADAS AO CONDOMÍNIO**. Das 53 vagas, 05 são destinadas ao uso exclusivo de portadores de necessidades especiais, identificadas pelos nºs 1, 2, 30, 31 e 32. Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2012.*****CG

Av.6/92652 – **ENCERRAMENTO** - Em virtude do R.5, fica encerrada a presente matrícula, passando a prevalecer as matrículas de nºs **94374 a 94533**. Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2012.*****CG

IMÓVEL Rua 2 nº 27 PAA nº 12244/PAL nº 47588
Aptº 101 do Bloco 01

L.º FLS.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

DR. GERALDO MENDONÇA
OFICIAL
DR. ERNESTO DE SOUZA
SUBSTITUTO

TALÃO Nº 380984-5

IMÓVEL – Aptº 101 do Bloco 01 da Rua 2 nº 27 PAA nº 12244/PAL nº 47588, na Freguesia do Engenho Novo, e a fração ideal de 0,006669 do terreno antes designado por Lote 01 do PAL 47.588, situado na Rua Projetada 1, medindo o dito lote: 104,67m de frente para o logradouro, em dois segmentos de 36,43m mais 68,24m, mais 5,15m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m concordando com o alinhamento da Rua Projetada 2 do PAL 47.588, por onde mede 4,95m, em curva subordinada a um raio externo de 11,50m, mais 4,74m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, mais 26,75m, mais 04,74m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, mais 3,85m em curva subordinada a um raio externo de 11,50m, mais 4,79m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 3 do PAL 47.588, por onde mede 105,14m, mais 7,85m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, concordando com o alinhamento da Praça 1 do PAL 47.588 por onde mede 35,77m, mais 7,85m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 1 do PAL 47.588, fechando o perímetro. A área de estacionamento composta por 53 vagas de garagem descobertas, identificadas pelos números de 01 à 53 e VINCULADAS AO CONDOMÍNIO. Das 53 vagas, 05 são destinadas ao uso exclusivo de portadores de necessidades especiais, identificadas pelos nºs 1, 2, 30, 31 e 32. **Fica proibida a utilização de água subterrânea na área de loteamento para quaisquer fins;**
PROPRIETÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, CNPJ nº 03.190.167/0001-50, tendo como gestora a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04; **TÍTULO ANTERIOR:** R.1 da Matrícula Base nº 92652, registrado em 14/12/2011, construção averbada sob a Av.4 da Matrícula Base nº 92652, tendo habite-se concedido em 28/06/2012. *****CG

Av.1/94374 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Nos termos do Instrumento Particular de 28/03/2013, hoje arquivado, foi registrado nesta data no Lº 3/C Auxiliar, às fls. 23/4, sob o nº 4.554, à Convenção de Condomínio do imóvel objeto desta matrícula. Protocolo nº 366182, Lº 1-BG, fls. 022, Talão nº 456594. Rio de Janeiro, 08 de agosto de 2013. *****CG
Certifico, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula que se refere extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, dela constando todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo como requerido, com buscas no indicador real até 08/08/2013. Rio de Janeiro, 08 de agosto de 2013.

O Oficial:

**1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DA
CIDADE DO RIO DE JANEIRO**

<input type="checkbox"/>	GERALDO MENDONÇA	TITULAR MATR.: 06/1175
<input checked="" type="checkbox"/>	ERNESTO DE SOUZA	SUBST. MATR.: 06/3108
<input type="checkbox"/>	ROZALDO GRAEFF VIEIRA	SUBST. CTPS 57.357/564-RJ
<input type="checkbox"/>	VERA L. GRAEFF MACEDO	SUBST. CTPS 73.141/77 - RJ
<input type="checkbox"/>	CRISTIANE VANDERLEI GÓES	SUBST. CTPS 47.524/121-RJ
<input type="checkbox"/>	ANDRÉ VINICIUS A. DE FARIA	SUBST. CTPS 43.047/149-RJ
<input type="checkbox"/>	MARCUS FILIPE MAIA KLEM	SUBST. CTPS 27.445/130-RJ



Registro no Cartório

AGAÍ

4º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

DATA

RIO DE JANEIRO - RJ

223660

26/07/2012

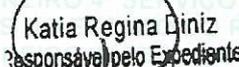
4AI - 194495 - 89

36/9632

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL Apartamento 101, do Bloco 01, situado a Travessa do Furado, nº85, e a correspondente fração ideal de 0,002476, do terreno designado por Lote 01 do PAL 47.402, na Freguesia de Campo Grande, com área privativa de 52,7700m², área total real de 61,1827m², componente do Empreendimento denominado "Condomínio ZARAGOSA", medindo no todo medindo 96,08m de frente para a Travessa do Furado, antiga Servidão Pública, 108,81m de fundos, em três segmentos de 63,32m, mais 11,54m em curva subordinada a um raio interno de 32,00m, mais 33,95m, todos confrontando com o lote 4 do PAL 47.402, 243,05m à direita em 2 segmentos de 69,77m², mais 173,28m, ambos confrontando com o lote 4 do PAL 47.402, 236,16m à esquerda, confrontando com o lote 2 do PAL 47.402. Possuindo o empreendimento 56 vagas para estacionamento de uso comum.+++++

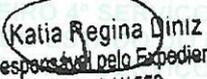
PROPRIETÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, com sede em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.190.167/0001-50. Adquirido o terreno em maior porção por compra feita a EMCCAMP RESIDENCIAL S/A, conforme instrumento particular de 17/11/2009, registrado sob o R-3 da matrícula 195785, em 14/01/2010, e o apartamento por construção própria averbada sob o AV-6 da citada matrícula em 12/03/2012, sendo o habite-se concedido em 16/01/2012, e a instituição de condomínio registrada sob o R-7 da citada matrícula em 26/07/2012.+++++

AV - 1 - M - 223660 - RESTRIÇÕES: Consta averbada sob o AV-4 da matrícula 195785, em 14/01/2010, que de acordo com a cláusula 13ª, III, alíneas "b" e "c", do instrumento particular de 17/11/2009, a CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, declara que: B) o empreendimento ora adquirido comporá o patrimônio do fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei nº10.188, de 12.11.2001; C) Que o mesmo, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: Não integram o ativo da CAIXA; Não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CAIXA; Não compõem a lista de bens e direitos da CAIXA para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; Não podem ser dados em garantia de débito de operação da CAIXA; Não são passíveis de execução por quaisquer credores da CAIXA por mais privilegiados que possam ser; Não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR. Rio de Janeiro, RJ, 26/07/2012.+++++

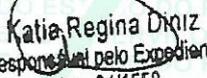
O OFICIAL  (responsável) pelo Expediente
Matr. 84/1558

AV - 2 - M - 223660 - GRAVAME: Consta averbado sob o AV-8 da

matrícula 195785, em 26/07/2012, que pelo instrumento particular de 04.04.2012, verifica-se que o Empreendimento do qual o imóvel desta matrícula desta matrícula faz parte está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei 11977/2009, devendo desta forma serem observados critérios para a alienação das unidades que compõem o empreendimento: 0) Empreendimento se destina exclusivamente ao atendimento do público comprador com renda familiar máxima de até três Salários mínimos; 2) O valor de venda das unidades não poderá exceder o valor de R\$51.757,76. Rio de Janeiro, RJ, 26/07/2012.+++++

O OFICIAL. 
Responsável pelo Expediente
Matr. 94/1558

AV - 3 - M - 223660 - SERVIDÃO:Consta registrada sob o R-1 da matrícula 95527, em 12.01.1987, que pela ação de desapropriação movida por FURNAS CENTRAIS ELÉTRICAS S.A, contra BENJAMIN DO CARMO BRAGA NETO, nos termos do Mandado da Justiça Federal, 1ª Vara do Rio de Janeiro, datado de 29.11.1977, assinado pelo Juiz Dr. Evandro Gueiros Leite, extraído dos autos do processo nº63548, foi instituída servidão de passagem para desapropriação de uma faixa de 14.828,25m2 de um total de 102.602,00m2, situado na Rua Agai, objeto da presente matrícula, área esta que foi descrita pelo Decreto nº57516 de 28.12.1965 e publicado às fls.177 do Diário Oficial de 07.01.1966, necessária a passagem das linhas de transmissão de energia elétrica Santa Cruz - Jacarépagua, pelo valor de Cr\$14.900,00, atuais CZ\$14,90. Rio de Janeiro, RJ, 26/07/2012.+++++

O OFICIAL 
Responsável pelo Expediente
Matr. 94/1558

AV - 4 - M - 223660 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:Foi hoje registrada na ficha auxiliar sob o nº2.291, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. (Prenotação nº578886 de 05/02/2013). Rio de Janeiro, RJ, 27/02/2013.+++++

O OFICIAL 
Responsável pelo Expediente
Matr. 94/1558

CERTIFICA respondendo pedido formulado que, a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula, dela constando todos os eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel. Certificando ainda que, não constam indisponibilidades relativas ao imóvel, aos atuais proprietários e ou detentores de direito. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 18/10/2013. O Oficial ✓

EMOLUMENTOS:

R\$ 72,93 (Setenta e dois reais e noventa e três centavos).

DIGITADOR _____
EXAME _____
CONFERÊNCIA _____




Katia Regina Diniz
Responsável pelo Expediente
Matr. 94/1558



UAC45969



4º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

DATA

RIO DE JANEIRO - RJ

217242

02/05/2012

4AH-191665-272
35/9560

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL Apartamento 101, do Bloco 1, situado a Rua projetada A, nº60, e a correspondente fração ideal de 0,002716, do terreno designado por Lote 01 da Quadra A do PAL 47.201, na Freguesia de Campo Grande, com área privativa de 52,7700m², componente do Empreendimento denominado "Condomínio Ayres", medindo o terreno no todo 73,21m de frente em dois segmentos de 71,02m em reta, mais 2,19m em curva subordinada a um raio externo de 23,00m; 13,70m de fundo em curva subordinada a um raio interno de 300,00m, concordando com o alinhamento da Rua Eugênio Paiva; 296,71m a direita, em três segmentos de 200,00m, confrontando com o lote 2 da quadra A do PAL 47.201, mais 11,93m estreitando o terreno, confrontando com a Passagem de Pedreste com área de 1.785,06m², mais 84,78m aprofundando o terreno, confrontando com a passagem de pedestre com área de 494,24m²; 357,18m a esquerda, em quatro segmentos de 223,71m, confrontando com o jardim 5 e com área pertencente a terceiros, mais 32,90m estreitando o terreno, confrontando com terreno pertencente a terceiros, mais 59,13m estreitando o terreno, mais 41,44m aprofundando o terreno, ambos confrontando com Lote destinado a Serviços Públicos. Este lote 01 é atingido, em toda a sua extensão por uma FNA com 6,00m de largura que se divide em duas outras, uma com 3,90m de largura e outra com 4,20m de largura. Possuindo o empreendimento 61 vagas para estacionamento de uso comum.+++++

PROPRIETÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, com sede em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.190.167/0001-50. Adquirido o terreno em maior porção por compra feita a EMCCAMP RESIDENCIAL S/A, conforme instrumento particular de 28/10/2009, registrado sob o R-3 da matrícula 193474, em 14/01/2010, e o apartamento por construção própria averbada sob o AV-5 da citada matrícula em 12/03/2012, sendo o habite-se concedido em 07/12/2011, e a instituição de condomínio registrada sob o R-6 da citada matrícula em 02/04/2012.+++++

AV - 1 - M - 217242 - RESTRIÇÕES: Consta averbada sob o AV-4 da matrícula 193474, em 14/01/2010, que pelo instrumento particular de 28/10/2009,, verifica-se que de acordo com a cláusula 13ª, III, alíneas "b" e "c", a vendedora declara que: B) o empreendimento ora adquirido comporá o patrimônio do fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei nº10.188, de 12.11.2001; C) Que o mesmo, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: Não integram o ativo da CAIXA; Não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CAIXA; Não compõem a lista de bens e direitos da CAIXA para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; Não podem ser dados em garantia de débito

de operação da CAIXA; Não são passíveis de execução por quaisquer credores da CAIXA por mais privilegiados que possam ser; Não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR. Rio de Janeiro, RJ, 02/05/2012.+++++

O OFICIAL

Katia Regina Diniz
Responsável pelo Expediente
Matr. 941422

AV - 2 - M - 217242 - GRAVAME: Consta averbado sob o AV-7 da matrícula 193474, em 02/05/2012, que pelo instrumento particular de 04.04.2012, verifica-se que o Empreendimento objeto do ato precedente está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei 11977/2009, devendo desta forma serem observados critérios para a alienação das unidades que compõem o empreendimento: 1) O Empreendimento se destina exclusivamente ao atendimento do público comprador com renda familiar máxima de até R\$1.600,00, se comprometendo; 2) O valor de venda das unidades não poderá exceder o valor de R\$51.709,94. Rio de Janeiro, RJ, 02/05/2012.+++++

O OFICIAL

Katia Regina Diniz
Responsável pelo Expediente
Matr. 941558

AV - 3 - M - 217242 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada na ficha auxiliar sob o nº2.287, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. (Prenotação nº578869 de 05/02/2013). Rio de Janeiro, RJ, 22/02/2013.x.

O OFICIAL

Katia Regina Diniz
Responsável pelo Expediente
Matr. 941558

CERTIFICA respondendo pedido formulado que, a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula, dela constando todos os eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel. Certificando ainda que, não constam indisponibilidades relativas ao imóvel, aos atuais proprietários e ou detentores de direito. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 06/11/2013. O Oficial.↗

EMOLUMENTOS

R\$ 72,93 (Setenta e dois reais e noventa e três centavos).

DIGITADOR

EXAME

CONFERÊNCIA

[Handwritten signature]

[Handwritten initials 'P']

Katia Regina Diniz
Responsável pelo Expediente
Matr. 941558



Registro no Cartório

ITARARÉ



SEXTO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Comarca da Capital - RJ.

CERTIDÃO



594399

8º Serviço Registral de Imóveis

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

MATRÍCULA Nº 104.209	DATA 28/05/2008	C.L. INSCRIÇÃO
----------------------	-----------------	-------------------

IMÓVEL - Terreno situado na **ESTRADA DO ITARARÉ** designado por Lote destinado à **Secretaria Municipal de Educação**, com 6.142,25m², onde figura o prédio nº 1071, como existente, medindo: 54m51 de frente para estrada do Itararé, mais 56m70 em curva subordinada a um raio interno de 40m00, concordando com o alinhamento da av. Itaóca, por onde mede 32m08; 96m14 de fundo; 72m69 à direita.

PROPRIETÁRIO - MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO

TÍTULO AQUISITIVO - Adquirido de Rio de Janeiro Refrescos Ltda., conforme Ofício 53/2007-F/SPA/GIM/RI, de 05/02/2007, instruído pelo termo de compra e venda 02/2007-F/SPA, de 19/01/2007, todos da SMU, da Prefeitura desta cidade, registrado no Livro nº 2-BA, Fls. 283, Matrícula nº 15.870, no to R. 5, em 08/03/2007 e no Livro 2, Ficha 01, Matrícula nº 74.538, no ato R. 3, em 08/03/2007. O Oficial.

AV.1 - 28/05/2008 - CONSIGNAÇÃO (Prot. 306.595).

Certifico, que esta matrícula foi aberta face ao remembramento e desmembramento efetuados hoje no ato AV. 5) da matrícula nº 15.870 e AV. 4 da Matrícula nº 74.538, encerradas nesta data. O Oficial.

AV.2 - 25/11/2008 - INSCRIÇÃO E CL - (Prot. 315.516)

Certifico, nos termos do Ofício H/SUBG/CAP Nº 043, de 29/10/2008, instruído pela Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, que o imóvel objeto desta matrícula está inscrito no FRE sob o nº 3.069.893-0, CL 02.633-6. O Oficial.

CERTIDÃO: Certifica que a Rio de Janeiro Refrescos Ltda, adquiriu o imóvel em causa por compra feita à Fiação Esperança S/A, nos termos da escritura do 17º Ofício de Justiça de Niterói-RJ, Sucursal Ingá, Lº 204, fls. 197, de 26/07/1995, registrado sob o nº R.1/Matrícula 74538, antes citado, em 08/01/1996. Certifica mais que a Fiação Esperança S/A adquiriu por compra feita à Osvaldo de Queiroz Coutinho e sua mulher Irene Soares Coutinho, nos termos da escritura de 15/06/1944, do 16º Ofício, Lº 417, fls. 1º, transcrita sob o nº 31353, fls. 233, do Lº3-AH, em 04/09/1944. Certifica mais que Osvaldo de Queiroz Coutinho, brasileiro, casado adquiriu por compra feita à Manoel Marques Rodrigues e outros, nos termos da escritura de 11/01/1944, do 16º Ofício, Lº 404, fls. 90, transcrita sob o nº 30241, fls. 191, do Lº3-AG, em 13/01/1944. Certifica mais que Manoel Marques Rodrigues; Manoel Marques Ferreira, casado; Antonio Ferreira Marques, que também se assina Antonio Marques Ferreira, na proporção de ½ para o primeiro e 1/6 para cada um dos demais houveram do espólio de Antonio Marques Rodrigues, nos termos da Carta de sentença Cível de Sobre Partilha de 06/02/1942, do 1º Ofício, da 3ª V.O.S., subscrito pelo substituto do escrivão, Alfredo Jose Pinto, contendo a sentença de 14/01/1942 e Mandado de 22/11/1943, do M.M. Juiz da Vara de Registros Públicos, contendo o despacho de 16/11/1943, exarado nos autos de dúvida suscitada por este Serviço Registral e o laudo de vistoria de 16/11/1943, transcritos sob os nºs 29981, 29982 e 29983 e 29984, fls. 102, 103 e 104, do Lº3-AG, em 29/11/1943. Adquirido parte pelas escrituras de 26/08/1894 e de 14/10/1895, do 8º Ofício e parte pela escritura de 21/07/1892, transcrito no livro 3 "B", fls. 351, sob o nº 14195, do 1º Serviço Registral de Imóveis. Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6015 de 1973, dela constando todos os eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel. Dou Fé. Rio de Janeiro, 08 de agosto de 2013. O Oficial.

EMOLUMENTOS
R\$ 72,95

Sexto Serviço Registral de Imóveis
OFICIAL
LINO NORUEGA VIANNA BASTOS
SUBSTITUTA
IZABEL CRISTINA BASTOS CARDOSO
Av. Rio Branco, 39 / 7º Andar



UZ040101



Luiz Carlos da Rocha
Oficial Substituto
Mat. 94/2895

DIGITALIZADA

ANEXO III

LUOS - LEI DE USO DO SOLO

ANEXO3:TRECHO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

COORDENADOR GERAL:

Prof. Dr. Pablo Cesar Benetti

SUB-COORDENADORA GERAL:

Profa. Dra. Maria Lucia Pecly

DOUTORANDO:

Marat Troina

MESTRANDOS:

Janaína Matoso

Rodrigo Codevilla

GRADUANDOS:

Edson Castilho

Erick Mouros

Gabriela Linhares

Humberto Teixeira

Lucas Fontes

Mariana Bicalho

Nathan Pires

Nathalia Mariano

Noel Borba

Paula Linhares

Raffaela Chinelli

Stephenson Magalhães

Valeska Ulm



Ministério das
Cidades



LAB habitação e forma urbana

**PROURB
FAU UFRJ**



Anexo

Mapas anexos do: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 33/2013

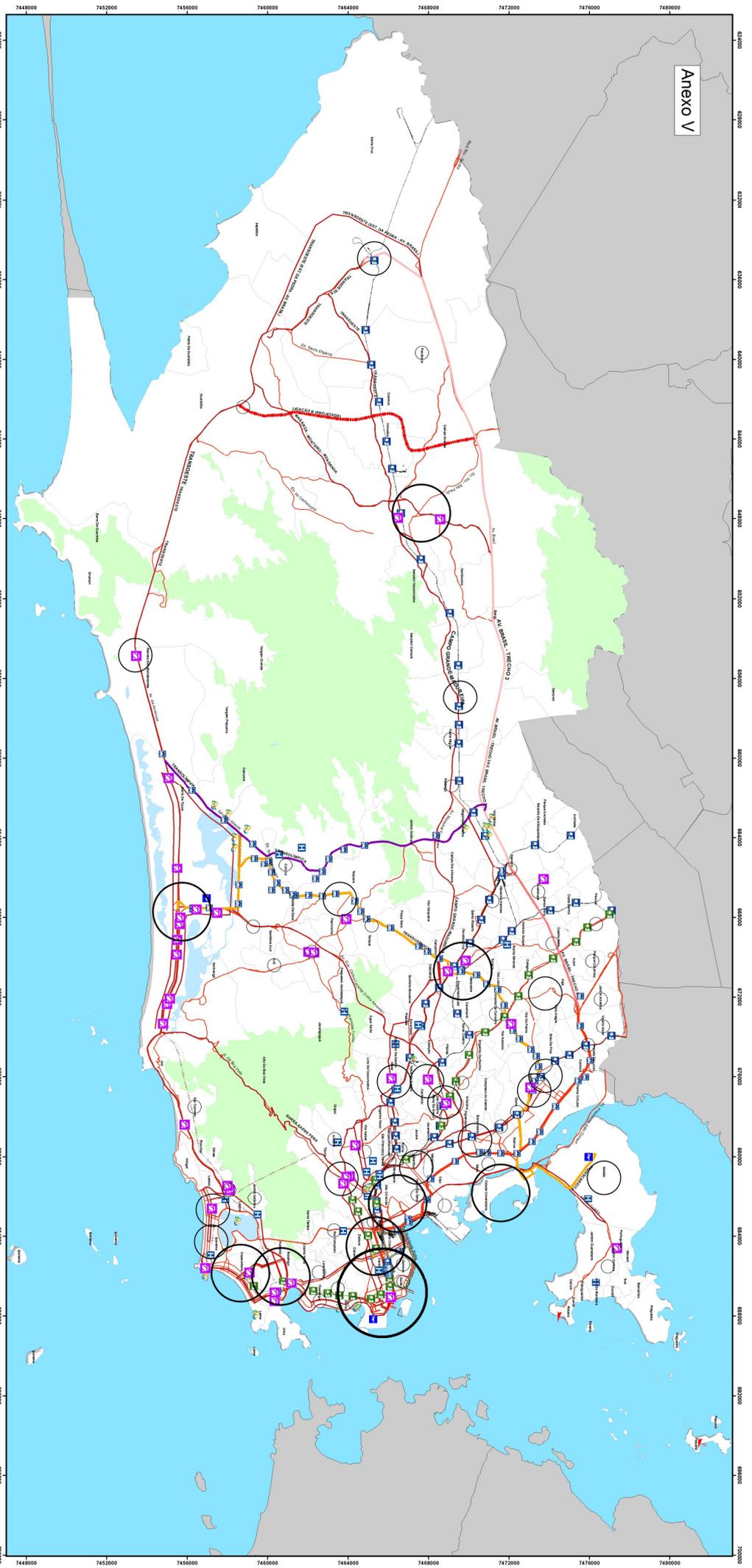
Que define as condições disciplinadoras de uso e ocupação para ordenamento territorial da Cidade do Rio de Janeiro.

Estamos nos referindo à este projeto simplesmente com o apelido de LUOS – Lei de Uso e Ocupação do Solo

Anexo VI – Quadro da Hierarquia das Centralidades

HIERARQUIA DE CENTROS E SUBCENTROS	CENTROS	REGIÃO ADMINISTRATIVA
Centro de Alcance Metropolitano	Centro	Centro
Centro de Alcance Municipal e Intermunicipal	Barra Da Tijuca	Barra da Tijuca
	Botafogo	Botafogo
	Campo Grande	Campo Grande
	Cidade Nova	Rio Comprido
	Cidade Universitária	Ilha do Governador
	Copacabana	Copacabana
	Madureira	Madureira
Centro de Alcance Regional	São Cristóvão	São Cristóvão
	Bangu	Bangu
	Recreio Dos Bandeirantes	Barra da Tijuca
	Galeão	Ilha do Governador
	Del Castilho	Inhaúma
	Irajá	Irajá
	Taquara	Jacarepaguá
	Ipanema	Lagoa
	Leblon	Lagoa
	Cachambi	Méier
	Méier	Méier
	Penha	Penha
	Penha Circular	Penha
	Bonsucesso	Ramos
	Santa Cruz	Santa Cruz
Subcentro de Alcance Local	Benfica	São Cristóvão
	Tijuca	Tijuca
	Andaraí	Vila Isabel
	Anil	Jacarepaguá
	Caju	Portuária
	Catete	Botafogo
	Coelho Neto	Pavuna
	Curicica	Jacarepaguá
	Deodoro	Realengo
	Flamengo	Botafogo
	Freguesia Jacarepaguá	Jacarepaguá
	Gamboa	Portuária
	Gávea	Lagoa
	Glória	Botafogo
	Guadalupe	Anchieta
	Guaratiba	Guaratiba
	Inhaúma	Inhaúma
	Jacarepaguá	Jacarepaguá
	Jardim América	Vigário Geral
	Jardim Botânico	Lagoa
	Jardim Carioca	Ilha do Governador
	Laranjeiras	Botafogo
	Maracanã	Vila Isabel
	Maré	Complexo da Maré
	Marechal Hermes	Madureira
	Olaría	Ramos
	Paciência	Santa Cruz
	Padre Miguel	Bangu
	Parada De Lucas	Vigário Geral
	Parque Colúmbia	Pavuna
Pavuna	Pavuna	
Praça Da Bandeira	Tijuca	
Ramos	Ramos	
Realengo	Realengo	

Subcentro de Alcance Local	Rio Comprido	Rio Comprido
	Rocha	Méier
	São Conrado	Lagoa
	São Francisco Xavier	Méier
	Saúde	Portuária
	Tanque	Jacarepaguá
	Vasco Da Gama	São Cristóvão
	Vicente De Carvalho	Irajá
	Vigário Geral	Vigário Geral
	Vila Isabel	Vila Isabel
Concentrações Pontuais ou Lineares de Comércio e Serviços	As concentrações pontuais ou lineares de comércio e serviços correspondem aos núcleos de comércio e serviços dos demais bairros.	



Hierarquia

- Centro de Alcance Metropolitano
- Centro de Alcance Municipal e Intermunicipal
- Centro de Alcance Regional
- Subcentro de Alcance Local

Shopping Centers

- Hospitais
- Equipamentos Olímpicos
- Terminal Metropolitano
- Estações Barcas

Aeroportos

- Estações BRTs
- Estações Parador
- Estações Metrô
- Estações Tem

Ligações Estruturais - BRTs

- TRANSOLIMPICA
- TRANSOLIMPICA INTEGRACAO BRT TRANSOLIMPICA
- TRANSOLIMPICA (1A ETAPA - BARRA - EST DA PEDRA)
- TRANSOLIMPICA (2A ETAPA - EST DA PEDRA - SANTA CRUZ)
- TRANSOLIMPICA (PROJETADA)

Ligações Troncais Principais - BRS

- Ligações Troncais Secundárias - BRS
- Ligações Coletoras - BRS
- Metrovias
- Ferrovias

Anexo V

Sistema de Centros de Comércio e Serviços da Cidade do Rio de Janeiro

Lei de Uso e Ocupação do Solo da Cidade do Rio de Janeiro

0 2.000 4.000 8.000 12.000 Metros

Escala de Cores: SUISS/ETIP
Sistema de Projeção: UTM
Datum: SAO 1989

ANEXO IV

SEGUNDA PESQUISA DE CAMPO

ANEXO 4:SEGUNDA PESQUISA DE CAMPO

COORDENADOR GERAL:

Prof. Dr. Pablo Cesar Benetti

SUB-COORDENADORA GERAL:

Profa. Dra. Maria Lucia Pecly

DOUTORANDO:

Marat Troina

MESTRANDOS:

Janaína Matoso

Rodrigo Codevilla

GRADUANDOS:

Edson Castilho

Erick Mouros

Gabriela Linhares

Humberto Teixeira

Lucas Fontes

Mariana Bicalho

Nathan Pires

Nathalia Mariano

Noel Borba

Paula Linhares

Raffaela Chinelli

Stephenson Magalhães

Valeska Ulm



Ministério das
Cidades



LAB habitação e forma urbana

**PROURB
FAU UFRJ**



1. Pesquisa de Campo – Aplicação de formulários

1.1. Objetivo da pesquisa de campo

A pesquisa de campo deste estudo buscou averiguar como a localização da moradia contribui para a reprodução familiar, dessa forma, a partir da visão do próprio morador, buscou-se entender: as relações dos moradores com o local atual e anterior de moradia; a caracterização das famílias atendidas; os deslocamentos realizados para o acesso à saúde, educação, comércio e trabalho; a percepção dos entrevistados sobre a organização condominial e seu funcionamento, bem como a avaliação dos entrevistados da qualidade dos empreendimentos, no âmbito da casa, o entorno do empreendimento e sua ligação com a cidade, evidenciando assim as três escalas propostas por este estudo.

Neste sentido, a pesquisa de campo contribui para confirmar ou questionar as aproximações advindas da análise dos dados indiretos, bem como para complementar as percepções do levantamento de campo, mapeando os percursos e deslocamentos correntes dos moradores no seu cotidiano e em busca de sua sobrevivência.

Por outro lado, mostra a dimensões do território alcançado pelos moradores de cada conjunto, o que contribui para determinar a dimensão de cidade que cada um deles pode ter no seu caminho diário ou eventual.

Para tal averiguação, utilizou-se como método a aplicação um formulário aos moradores, que consiste em um conjunto de questões feitas e anotadas por um entrevistador. Considerou-se esse método o mais adequado em função da maior agilidade no atendimento da amostra necessária em comparação a um questionário, onde o próprio entrevistado lê as perguntas e anota suas respostas.

1.2. O formulário

O formulário desenvolvido pelo Laboratório Habitação e Forma Urbana (com assessoria da professora Ilma Rezende da Escola de Serviços Social da UFRJ) é composto de 50 questões, objetivas e discursivas, divididas em quatro blocos: I. Dados e identificação do entrevistado; II. Moradia no contexto do bairro; III. Questões específicas e IV. Caracterização do empreendimento.

No primeiro bloco de perguntas, buscou-se informações referentes ao morador entrevistado (escolaridade, profissão, idade, ocupação, forma de acesso ao programa) e seu grupo familiar (antigo bairro da família, número de moradores, idade dos moradores).

O objetivo deste conjunto de perguntas é identificar e qualificar a composição familiar dos moradores dos conjuntos, verificando dimensão da família, etc. Estes dados são importantes para verificar o que o conjunto e a vizinhança deveriam oferecer aos moradores. Embora os critérios do programa determinem claramente as condições dos candidatos para ter acesso à moradia, é importante verificar se existe alguma diferença significativa na composição familiar de acordo com a modalidade de acesso, se por reassentamento ou por demanda.

No segundo bloco, relativo à moradia no contexto do bairro, buscou-se abarcar a percepção do entrevistado sobre o bairro e moradia atual e anterior. Para isso, foi solicitado aos entrevistados que exprimissem suas expectativas do bairro atual na época da mudança, avaliassem a casa atual, a casa anterior, o condomínio atual, o bairro atual e anterior, bem como a vizinhança da antiga moradia, através de conceitos e notas. O objetivo deste bloco de perguntas foi verificar o grau de satisfação em relação à nova moradia e ao novo bairro em comparação com o anterior, observando o padrão de respostas de acordo com a origem do acesso a moradia, se for produto de operação de reassentamento ou por demanda espontânea.

O bloco de perguntas classificado como *questões específicas*, levantou os deslocamentos feitos pelos dos entrevistados para o acesso ao trabalho, comércio e serviços de saúde. Para tanto, questionou-se ao entrevistado qual bairro ele costuma frequentar para ter acesso a cada um desses, bem como a duração do deslocamento e o meio de transporte utilizado. Isso revela a quantidade e qualidade de oferta desses serviços no entorno da moradia, uma vez que quanto mais deficitários forem maior será o deslocamento para o atendimento das necessidades mencionadas.

Ainda no bloco denominado *Questões específicas*, buscou-se identificar o que existia no entorno da moradia, bem como verificar a qualidade dos serviços prestados no local, como de comércio, cultura e lazer, educação, saúde e transporte. Os entrevistados também foram questionados sobre a qualidade da iluminação, limpeza, qualidade das calçadas e segurança no atual bairro em que moram.

Estes dois últimos blocos tentaram mapear a geografia dos deslocamentos dos moradores no cotidiano e nas demandas eventuais, seja para questões de abastecimento comercial, saúde, escolar, cultura, lazer, verificando as implicações destes deslocamentos no cotidiano dos moradores, bem como as diferentes oportunidades oferecidas por cada conjunto e bairro. A hipótese desta pesquisa é de que não há habitação de qualidade sem a

contribuição do local em que a habitação está inserida, neste sentido, esses blocos avaliam como o local de moradia influencia na qualidade da moradia de cada um dos locais – estudos de caso – escolhidos.

O último bloco de perguntas é relativo ao empreendimento, sobretudo sobre o uso das áreas comuns, do condomínio e a convivência entre os vizinhos. Buscou-se, dessa forma, entender como tem funcionado o sistema condominial no qual se estruturam os empreendimentos do Programa Minha Casa, Minha Vida e a visão dos entrevistados acerca de seus condomínios. Neste caso buscamos identificar como os moradores se apropriam do espaço dos condomínios, quais áreas são mais utilizadas e quais áreas são consideradas perigosas, ou sem vida, corroborando ou desmentindo as observações feitas pela pesquisa de observação direta.

1.3. Cálculo da amostra

O objetivo central deste formulário era verificar a situação de cada local de moradia nas três escalas elencadas na pesquisa: relação com a cidade, relação com a vizinhança e relação com o empreendimento.

Seguindo esta lógica, o que interessa pesquisar é como se dão essas relações para cada um dos quatro casos escolhidos e se essas apresentam diferenças significativas de acordo com cada localização na cidade, cada vizinhança e cada empreendimento.

Em função disso a variável fundamental no desenho da amostra foi **a relação com o local**, entendendo que esta questão contempla as três dimensões – escalas – apontadas. Cada empreendimento é composto de um número variável de conjuntos que objetivamente podem ter diferentes relações com o local em alguma das escalas de análise. Neste sentido o desenho da amostra procurou mapear dentro de cada empreendimento o número de conjuntos (entendendo estes como locais diferenciados no espaço) correspondente a 10 % do total .

A definição do número de formulários a serem aplicados em cada empreendimento foi feita mediante o cálculo de uma amostra que considerou o número de unidades habitacionais do empreendimento, e o número de condomínios que o compõe.

Considerando que os conjuntos apresentam os seguintes números: Agai, 3 condomínios; Itararé, 2 condomínios; Senador Camará, 6 condomínios e Bairro Carioca, 11 condomínios, estabelecemos o mínimo de três condomínios por empreendimento, que

equivalem a totalidade dos condomínios de Agai e Itararé e a 27 % no caso de Bairro Carioca e a 50% no caso de Senador Camará.

Para todos os locais, os três condomínios escolhidos levaram em consideração a distribuição espacial dos mesmos, um mais próximo da rua principal de cada bairro, um mais distante e um equidistante de ambos. Para cada condomínio escolhido determinou-se uma amostra de 10 % de unidades, desta forma o desenho da amostra contempla duas questões fundamentais, a diferença de cada condomínio em relação a vizinhança e o número de apartamentos – moradores. Como não estamos pesquisando estratégias individuais de reprodução e sim, fundamentalmente, o que os locais oferecem para a habitação o dimensionamento da amostra tenta captar eventuais diferenças em relação a vizinhança fruto do local relativo que cada condomínio ocupa no espaço.

Nos empreendimentos Bairro Carioca e Senador Camará, compostos por 11 e 6 empreendimentos respectivamente, têm-se:

Senador Camará: $2201\text{un}/6$ empreendimentos = $366 \times 3 = 1100$ unidades | Amostra = 10% de 1100 = **110 formulários**

Bairro Carioca: $2420\text{un}/11$ empreendimentos = $220 \times 3 = 660$ unidades | Amostra = 10% de 660 = **66 formulários**.

Nos empreendimentos Agai e Itararé, compostos de 3 e 2 condomínios, respectivamente, a amostra considerou todos os condomínios dos empreendimentos, correspondendo a 10% do total de unidades habitacionais. Dessa forma temos:

Itararé: 588 unidades | Amostra = 10% de 588 = **59 formulários**

Agai: 1050 unidades | Amostra = 10% de 1050: **105 formulários**

1.4. Dinâmica de aplicação dos formulários

Devido às restrições dos condomínios em relação à visita aos apartamentos para a realização da pesquisa, essa foi feita mediante a abordagem do entrevistado nas áreas comuns dos empreendimentos. A aplicação dos formulários foi realizada em diversos horários (manhã, tarde e início da noite), bem como em diversos dias da semana, com o intuito de que a amostra abarcasse diversificados tipos de famílias e de moradores.

Em alguns empreendimentos (Agai e Senador Camará) houve restrição por parte dos condomínios na entrada dos pesquisadores para a aplicação dos formulários, nesses casos

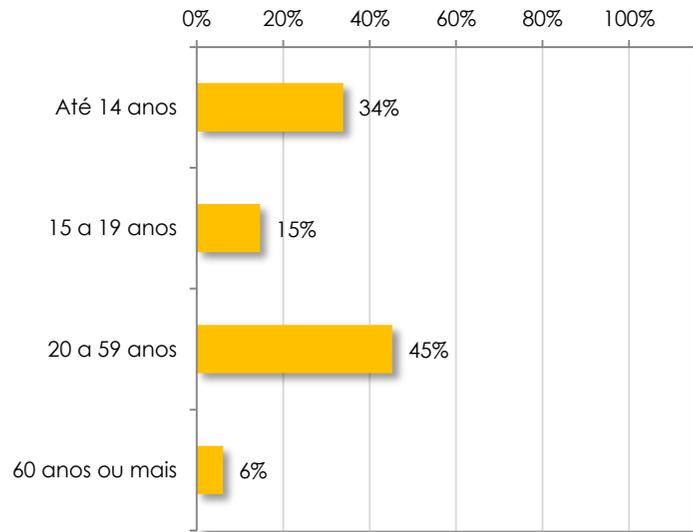
os formulários aplicados nas portarias dos empreendimentos, o que diminuiu significativamente as chances de abordagem aos entrevistados.

1.5. Tabulação, geração de gráficos e mapas e análise dos formulários

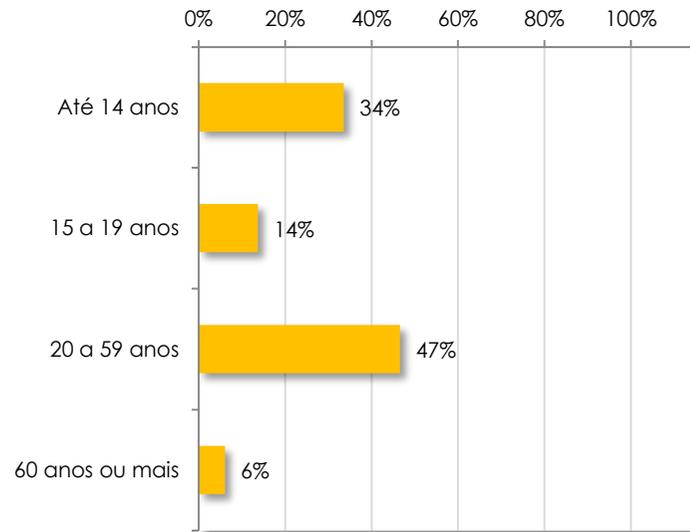
Os formulários aplicados foram tabulados através do *software* Excel e mediante o uso do mesmo programa foram gerados gráficos que facilitam a compreensão das respostas obtidas. Em relação às questões discursivas, essas foram agrupadas pela similaridade das respostas e também foram expressas em gráficos. Algumas questões foram traduzidas em mapas, com o objetivo de especializar as respostas obtidas no mapa da cidade do Rio de Janeiro.

A seguir apresenta-se a análise dos formulários aplicados, que foi organizada por questões e de maneira comparativa entre os empreendimentos analisados. As dificuldades de aplicação de cada questão do formulário serão comentadas junto à análise dessa.

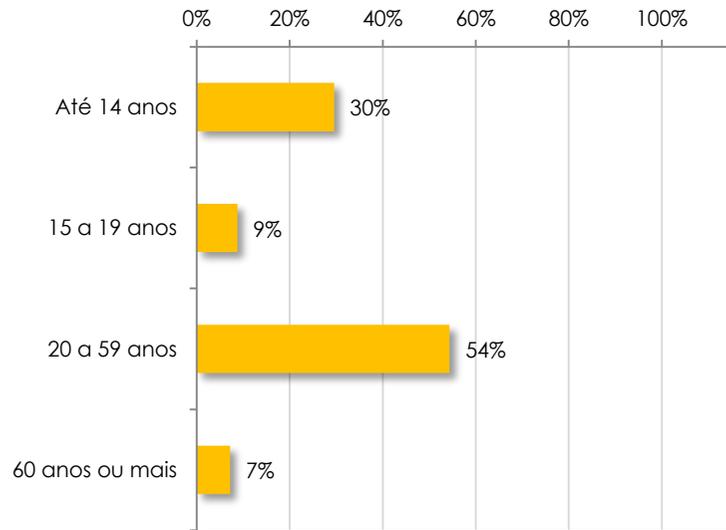
ITARARÉ



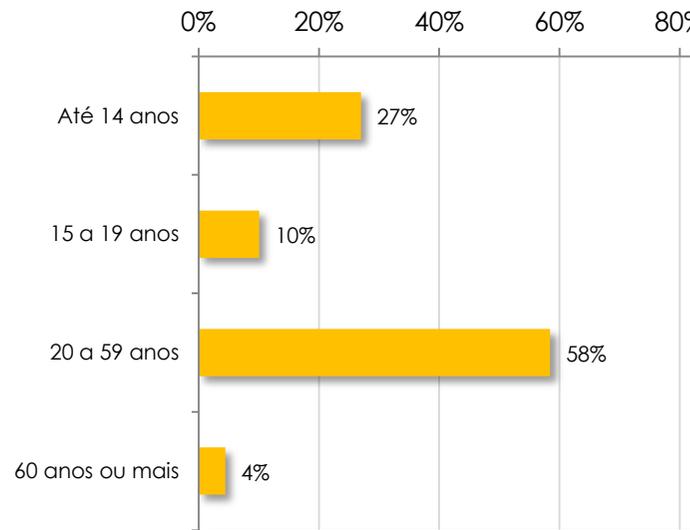
BAIRRO CARIOCOA



AGAI



SENADOR CAMARÁ



1. Faixa etária dos moradores

Pode-se constatar forte semelhança entre a faixa etária dos moradores dos empreendimentos analisados.

Em todos os casos há predominância da faixa etária entre 20 a 59 anos, seguida pela faixa etária de até 14 anos.

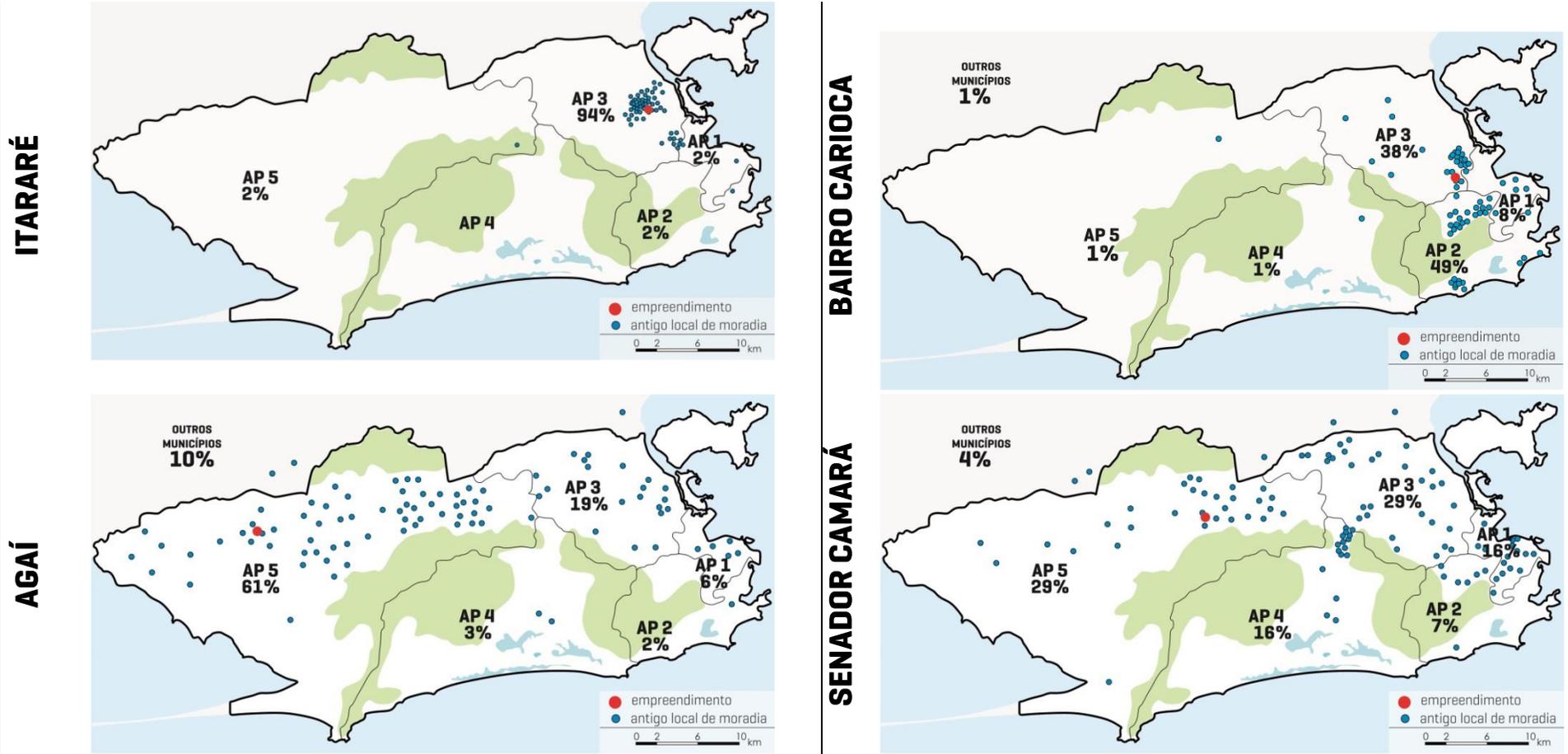
A população idosa é pequena nos quatro casos, variando de 4 a 7% da população total.

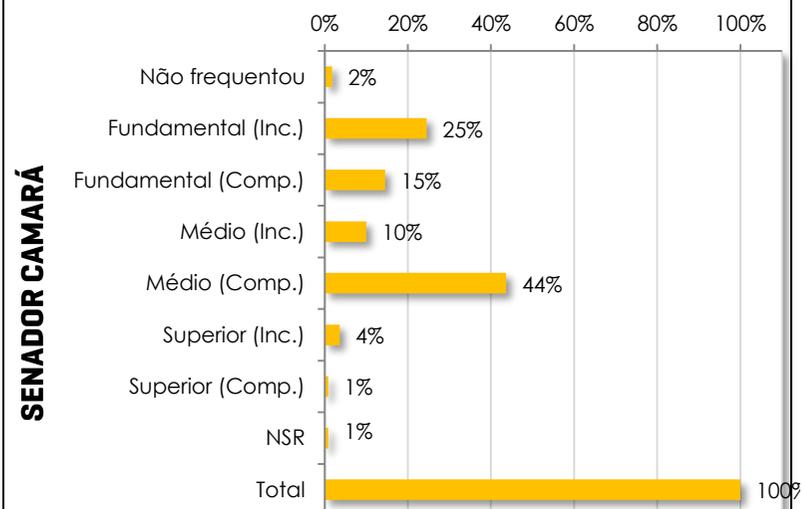
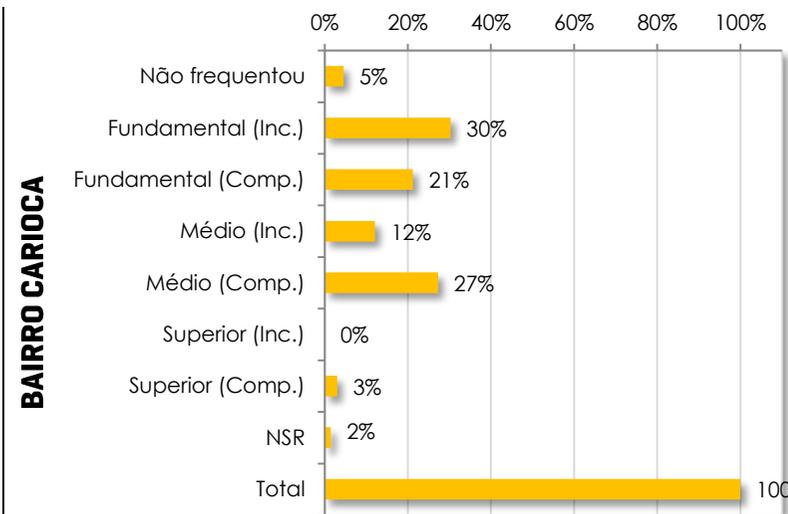
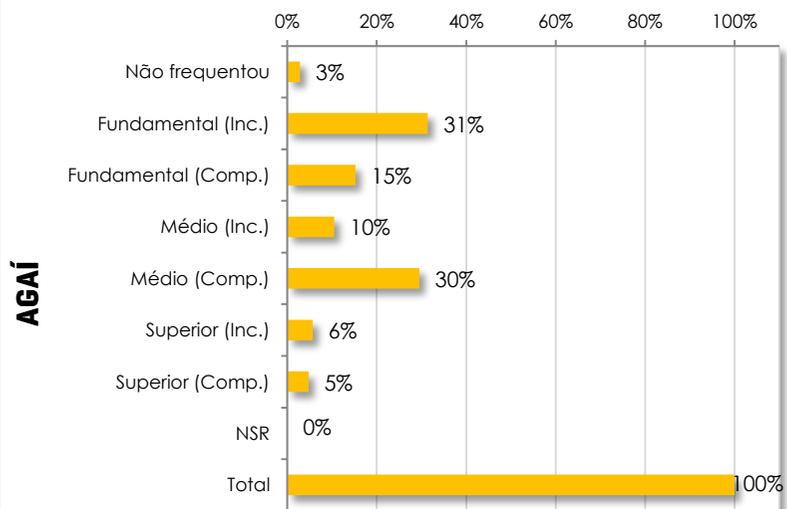
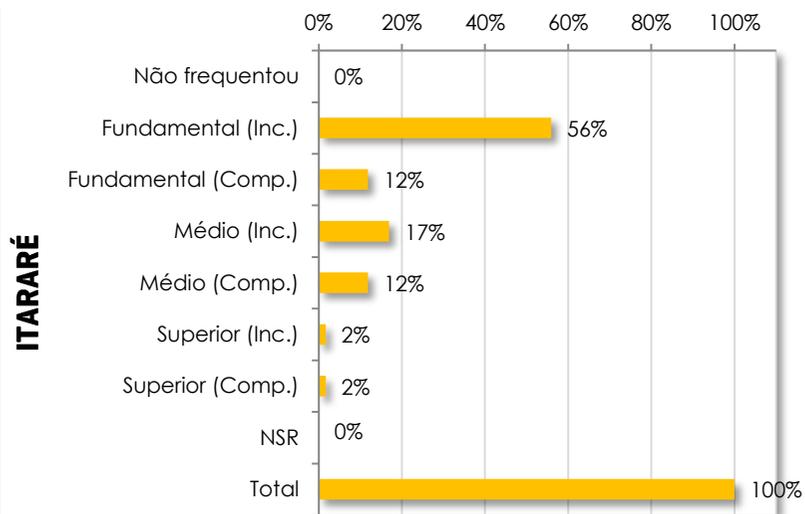
PODERÍAMOS COMPARAR COM A FAIXA ETÁRIA DE OUTROS LOCAIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO.

2. Antigo local de moradia

Os mapas a seguir espacializam os antigos locais de moradia dos entrevistados. Percebe-se a existência de dois padrões. O primeiro pode ser identificado em Itararé e Bairro Carioca, os moradores desses empreendimentos provêm de áreas próximas uma das outras, que por sua vez são relativamente próximas dos empreendimentos analisados, isso se deve ao fato de grande parte dos beneficiados desses empreendimentos terem tido acesso à habitação mediante reassentamento, no caso de Itararé, praticamente todos os moradores são oriundos do Complexo do Alemão e foram reassentados em função das obras do PAC [Programa de Aceleração do Crescimento].

Em Senador Camará e Agai o padrão identificado é oposto, os moradores dos empreendimentos provêm de porções distintas da cidade que em geral, se localizam distantes do atual local de moradia. Por mais que em Agai 61% dos entrevistados tenham origem na própria AP5, os antigos locais de moradia são demasiadamente distantes em função da grande dimensão territorial dessa AP.

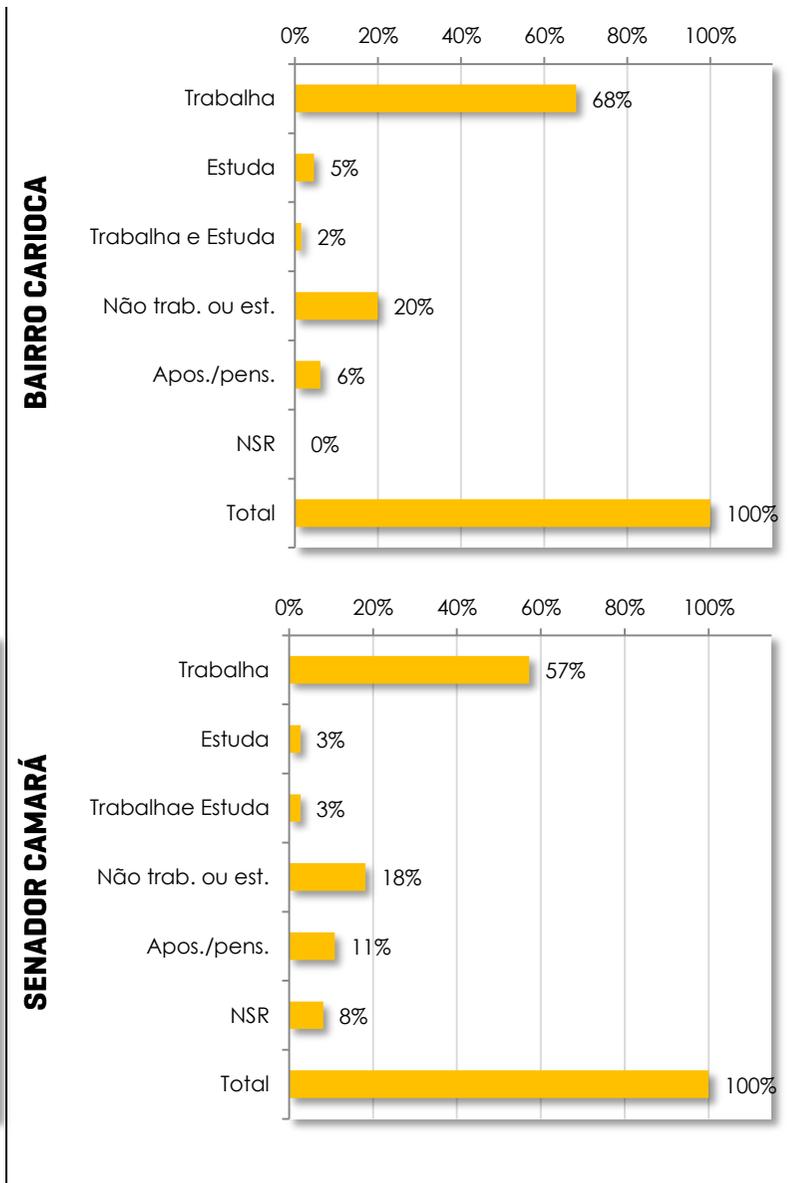
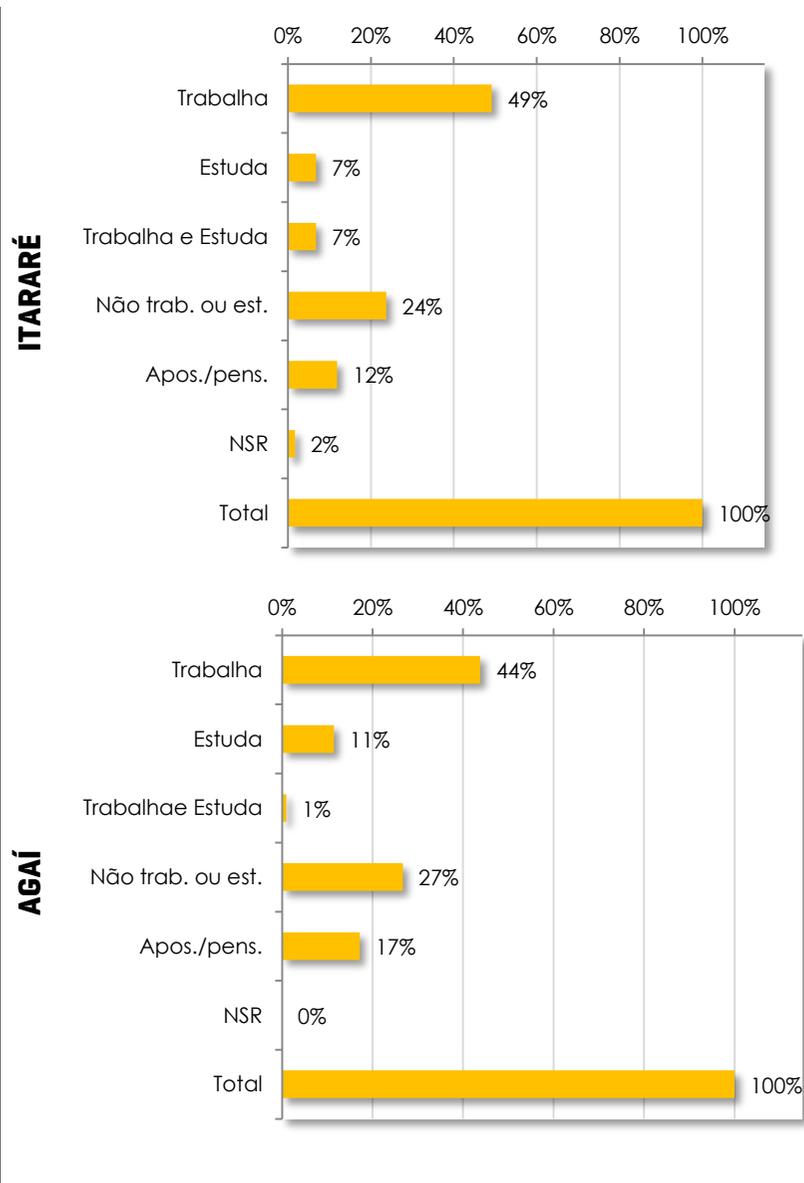




3. Escolaridade

Percebeu-se em todos os casos analisados que os entrevistados possuem baixa escolaridade, com forte predominância de pessoas com Ensino Fundamental Incompleto [Itararé, 56%; Bairro Carioca, 30%; Agai, 31%].

Os melhores resultados foram percebidos em Agai e Senador Camará, que apresentam maior percentual de entrevistados com ensino superior completo/incompleto, bem como de entrevistados com ensino médio completo. Enquanto Itararé apresentou os piores índices educacionais.

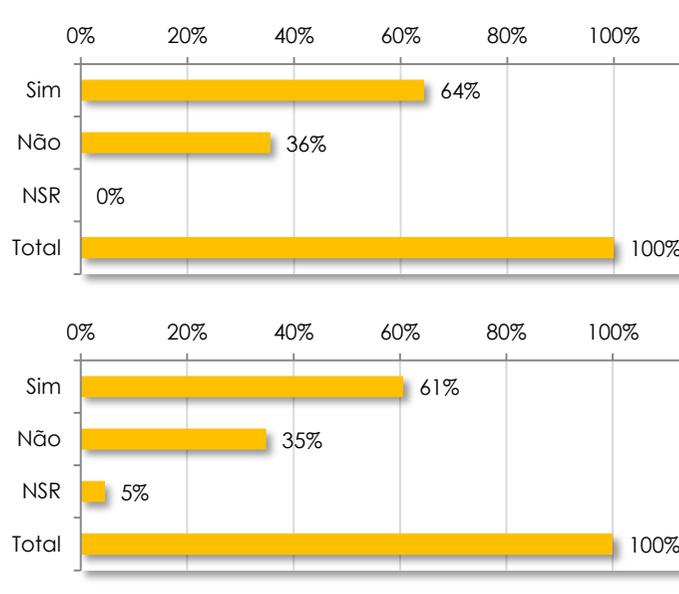
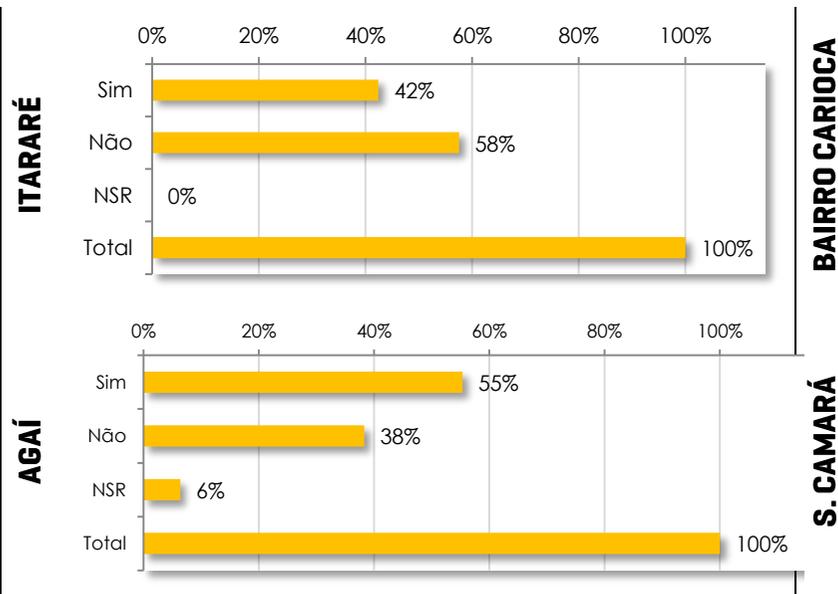


4. Ocupação dos entrevistados

Todos os empreendimentos, apresentaram alto índice de entrevistados que não trabalha ou estuda. O pior resultado foi apresentado em Agai [27%] e o melhor em Senador Camará [18%].

O maior percentual de entrevistados que trabalha foi percebido no Bairro Carioca, onde 70% dos entrevistados exercem alguma atividade profissional [percentual de entrevistados que trabalha somado ao percentual de entrevistados que trabalha e estuda], enquanto Agai apresentou o menor índice de entrevistados que trabalham [44%].

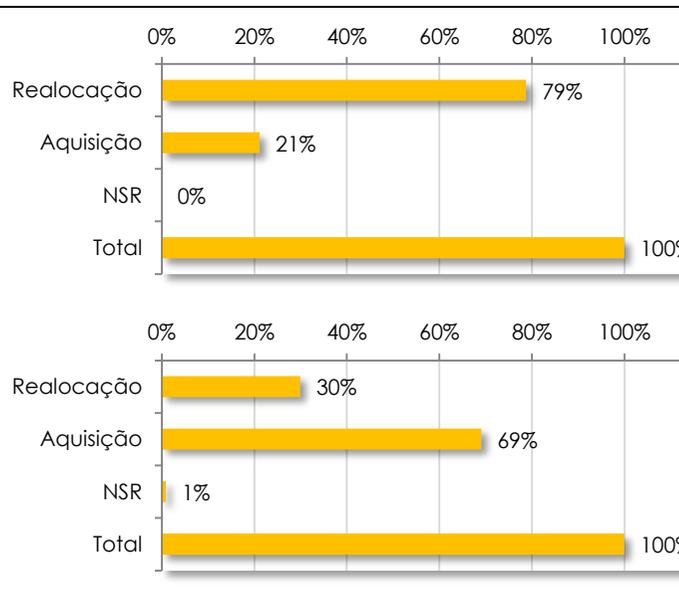
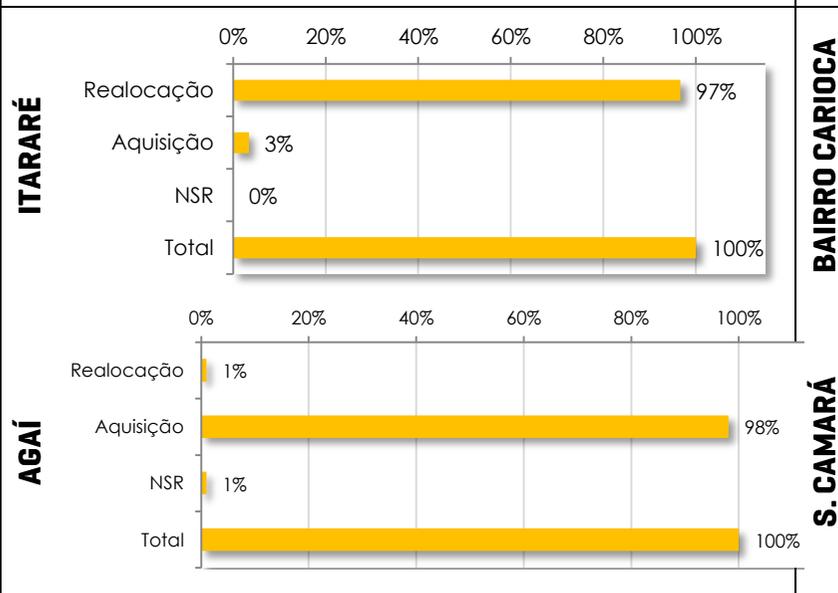
O percentual de entrevistados estudantes foi baixo em todos os empreendimentos, o que inviabilizou a utilização dos dados coletados sobre deslocamentos *casa x local de estudo* presentes no questionário aplicado.



5. Trabalha de carteira assinada?

Os entrevistados que exercem atividades profissionais foram questionados quanto à formalidade desse trabalho. Mesmo que o índice de informalidade seja alto em todos os casos analisados, apenas Itararé apresentou maior número de trabalhadores informais que formais.

Deve-se destacar que a não obrigatoriedade do emprego formal para o acesso ao PMCMV inclui parcela significativa da população que anteriormente ficava às margens da política habitacional.

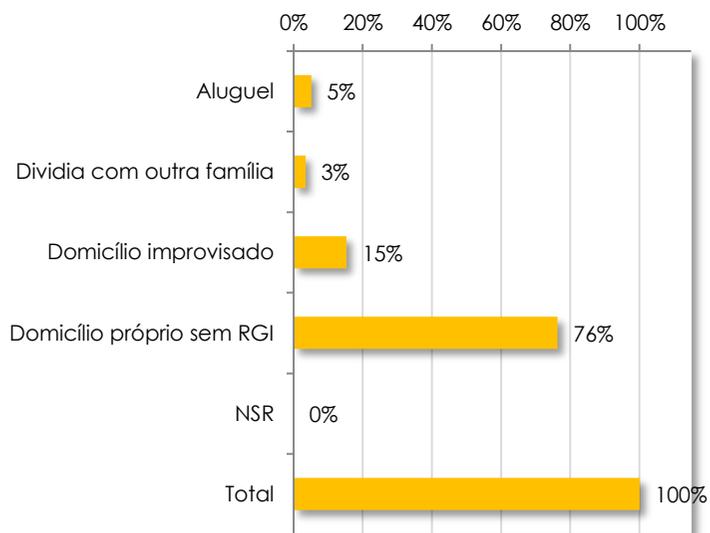


6. Forma de acesso ao programa.

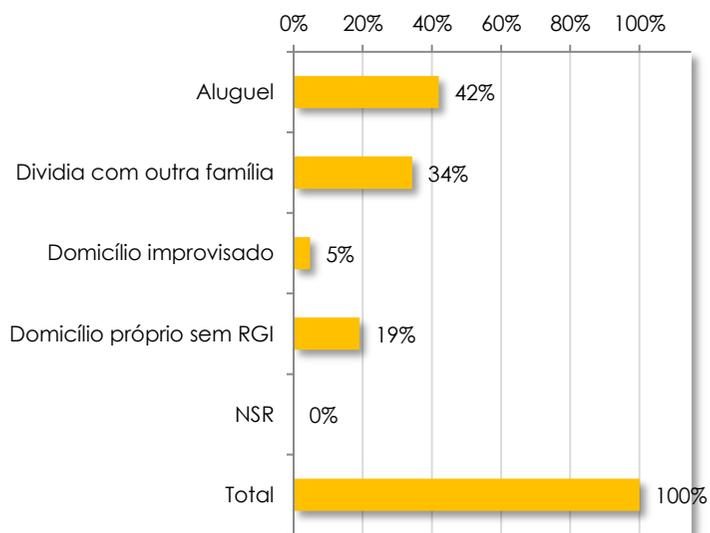
Em Itararé 97% das famílias acessaram o programa mediante realocação, em sua maioria de família que anteriormente moravam no Complexo do Alemão e foram removidas em função das obras do PAC.

Já Agai apresenta praticamente em sua totalidade famílias que adquiriram as habitações mediante a compra das mesmas. Senador Camará e Bairro Carioca possuem os dois tipos de acesso, aquisição e realocação.

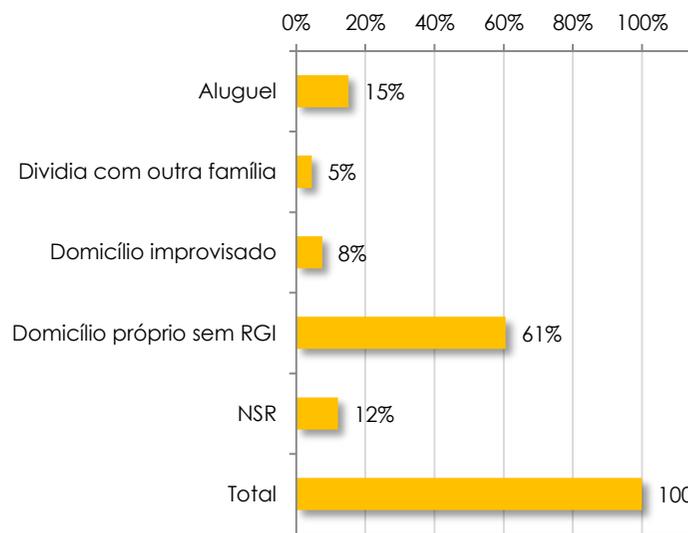
ITARARÉ



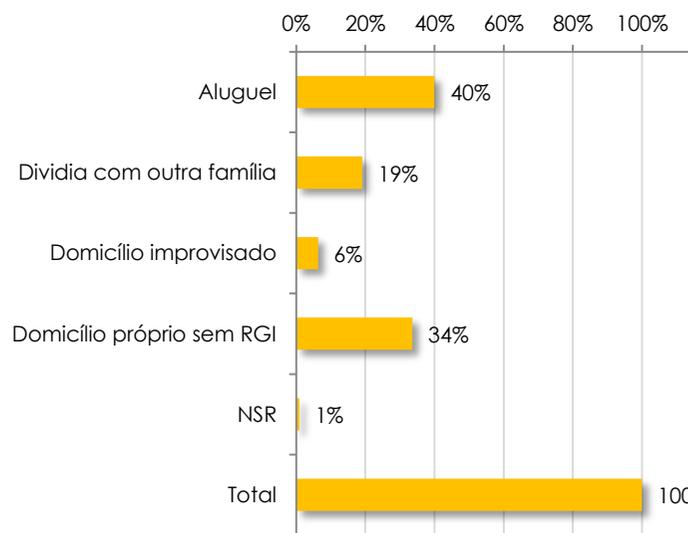
AGAÍ



BAIRRO CARIOCA



SENADOR CAMARÁ



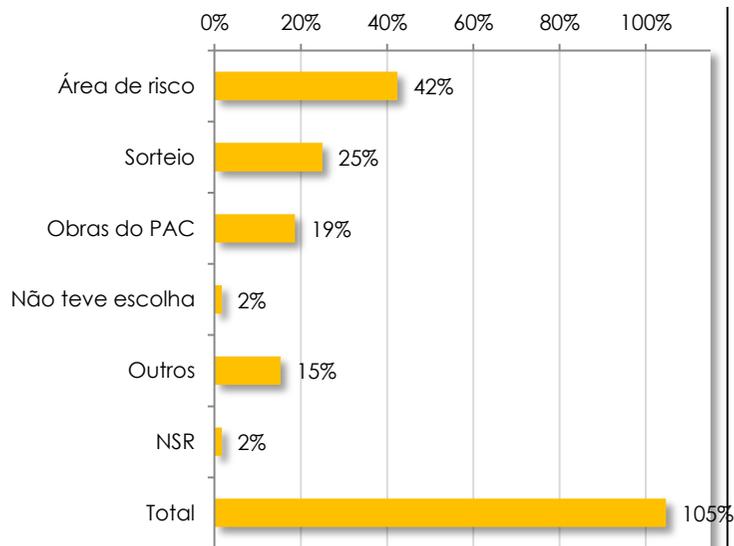
7. Antes do PMCMV morava de que maneira?

Os entrevistados foram questionados quanto à natureza do antigo domicílio (aluguel, domicílio improvisado ou domicílio sem RGI).

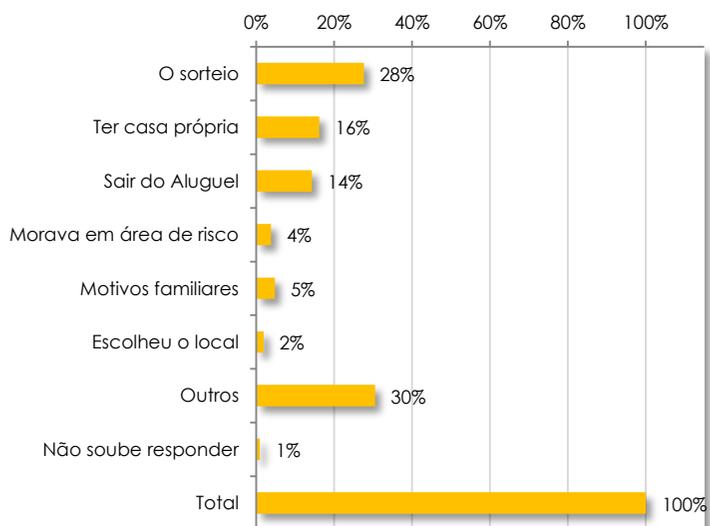
Em Agai e Senador Camará há o predomínio de famílias que anteriormente residiam em imóveis alugados, ou em situação de coabitação. Isso pode ser justificado pelo maior percentual de famílias que acessaram o programa pela aquisição do imóvel.

Já nos casos de Itararé e Bairro Carioca, onde há predomínio de realocação (como constatado nos gráficos anteriores), as famílias residiam, sobretudo em domicílios próprios sem registro.

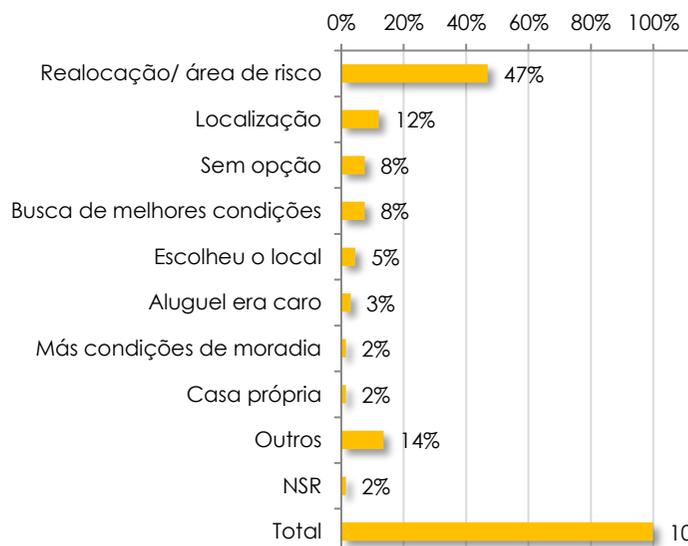
ITARARÉ



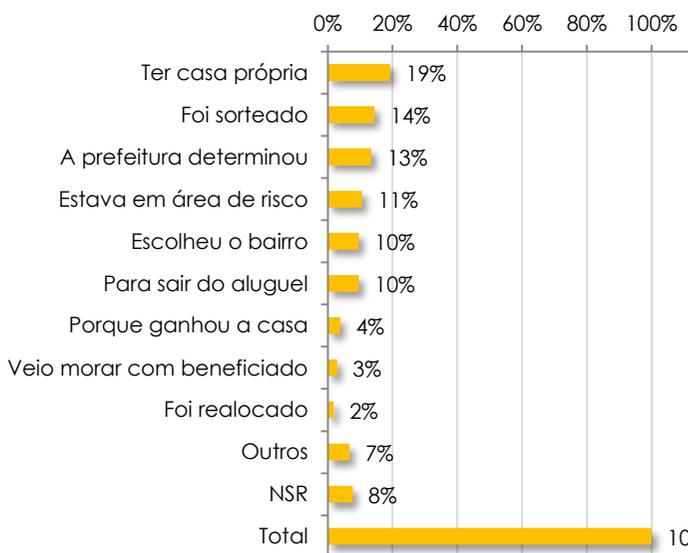
AGAI



BAIRRO CARIOCA



SENADOR CAMARÁ



8. O que motivou vir morar no bairro?

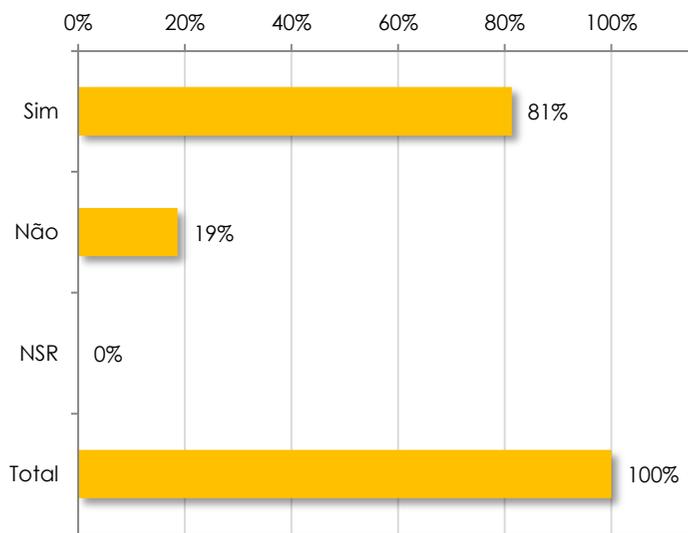
Os entrevistados foram questionados quanto às motivações que os levaram a ir morar no bairro atual.

É importante destacar que não houve predominância de respostas que revelassem pontos positivos do bairro que motivassem o entrevistado em morar no local.

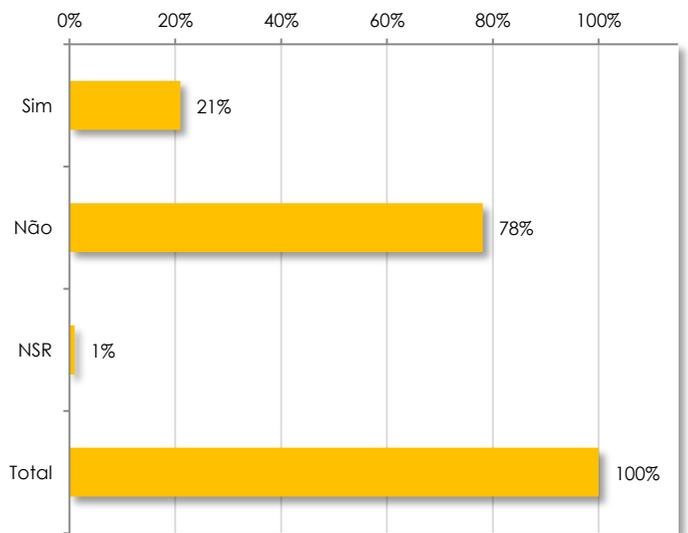
Tais anseios sempre se mostravam secundários frente à precária situação anterior de moradia [área de risco] ou ainda pela necessidade de realocação. A exceção pode ser percebida apenas no Bairro Carioca, onde 12% dos entrevistados apontaram a localização do bairro como motivação para morarem no local.

No caso de Agai e Senador Camará, onde grande parcela dos entrevistados morava de aluguel, o anseio de ter a casa própria foi predominante para os entrevistados mudarem para o bairro atual, bem como o fato de terem sido sorteados para o local.

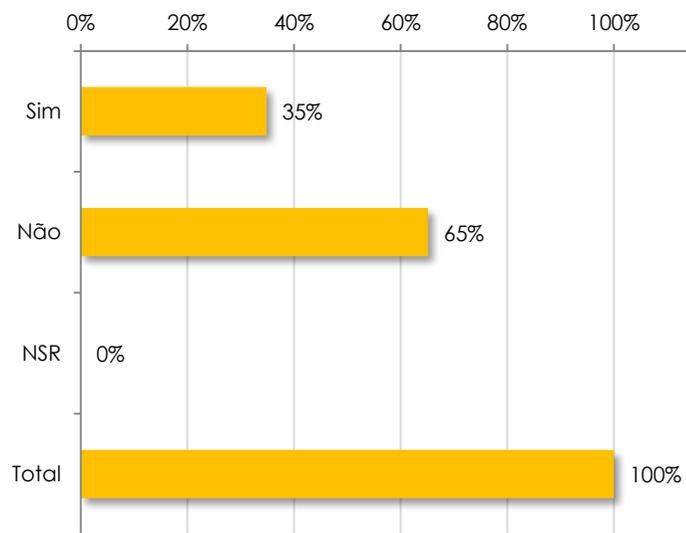
ITARARÉ



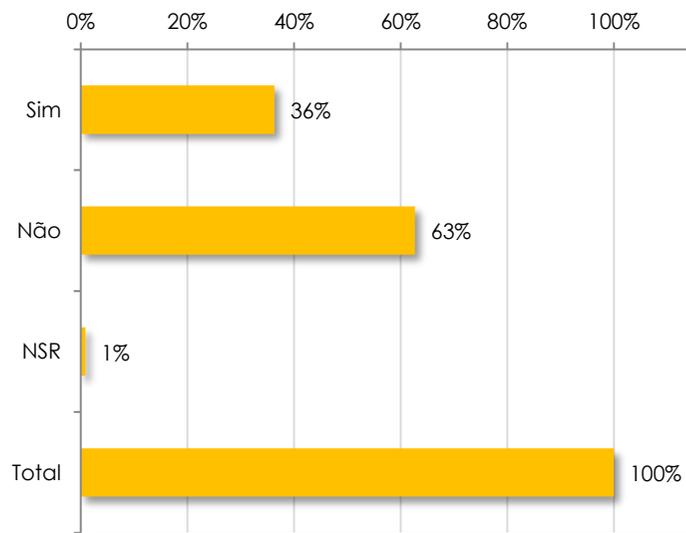
AGAI



BAIRRO CARIÓCA



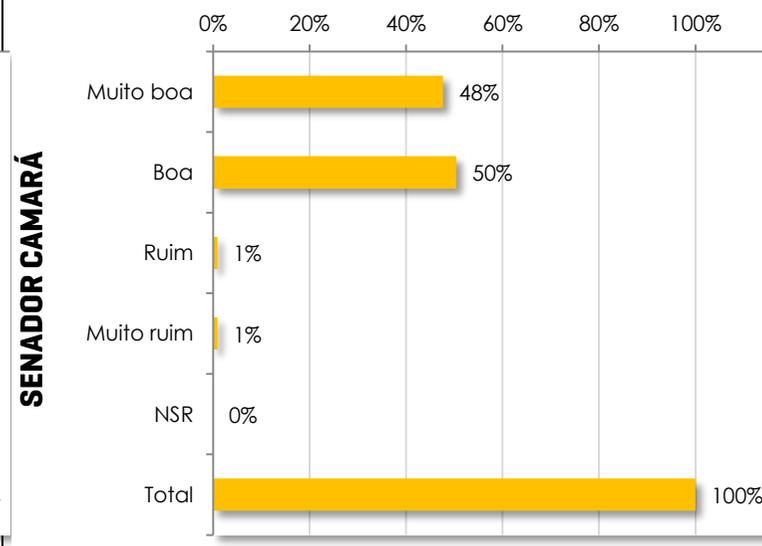
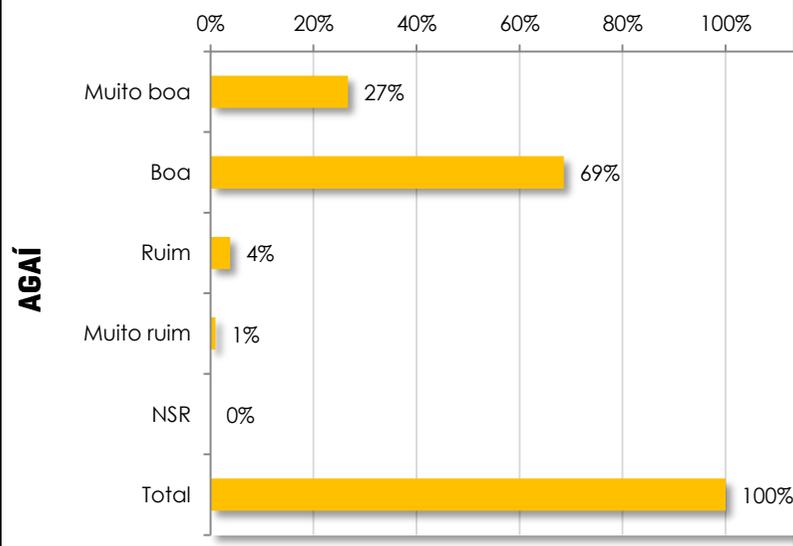
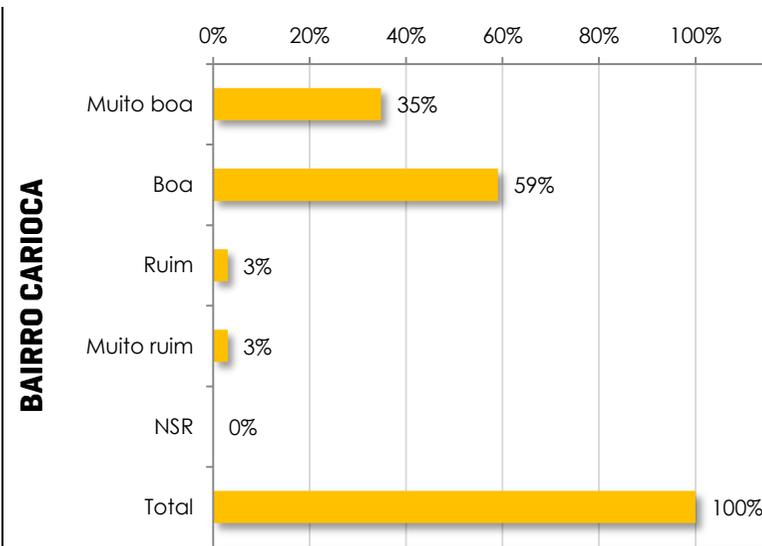
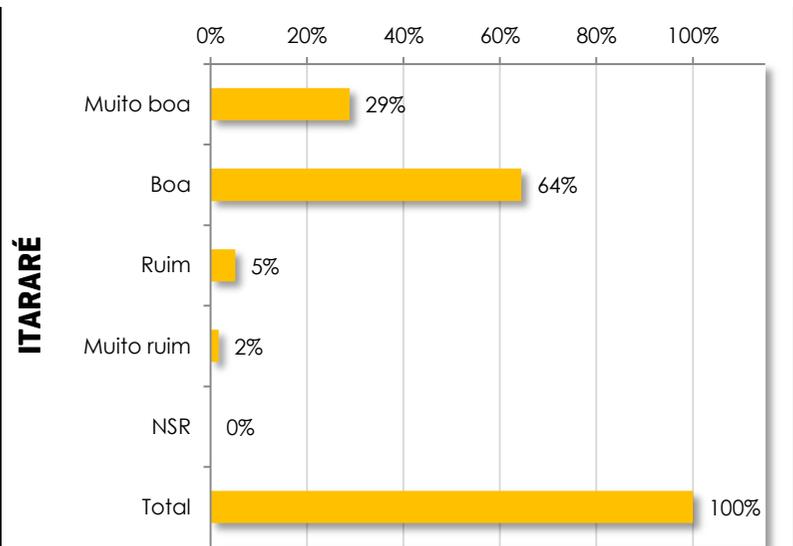
SENADOR CAMARÁ



9. Conhecia o bairro antes de se mudar?

Em Itararé, 81% dos entrevistados conheciam o bairro antes de se mudarem, esse alto percentual pode ser justificado pelo fato de que a maioria dos moradores morava no Complexo do Alemão, nas imediações do empreendimento ao qual foram reassentados.

Em contrapartida, a maioria dos entrevistados, nos outros empreendimentos, não conhecia o bairro anteriormente à mudança para o empreendimento. O maior índice de entrevistados nessa situação foi observado em Agai, onde apenas 21% dos entrevistados conheciam o bairro.



10. Avaliação da casa atual

Solicitou-se aos entrevistados que avaliassem a casa atual através da escolha de um entre quatro conceitos (muito boa, boa, ruim ou muito ruim). Como se pode constatar nos gráficos ao lado, em todos os empreendimentos analisados houve uma positiva avaliação da casa oferecida pelo PMCMV.

Além disso, pediu-se ao entrevistado que atribuísse uma nota de 0-10 à casa atual. As médias das notas atribuídas pelos entrevistados também foram bastante similares, como pode ser constatado abaixo:

Média Itararé: 8,7

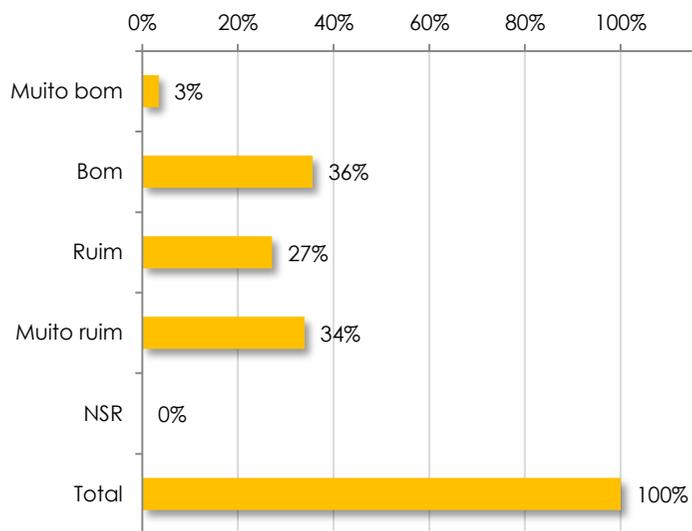
Média Bairro Carioca: 8,2

Média Agai: 8,6

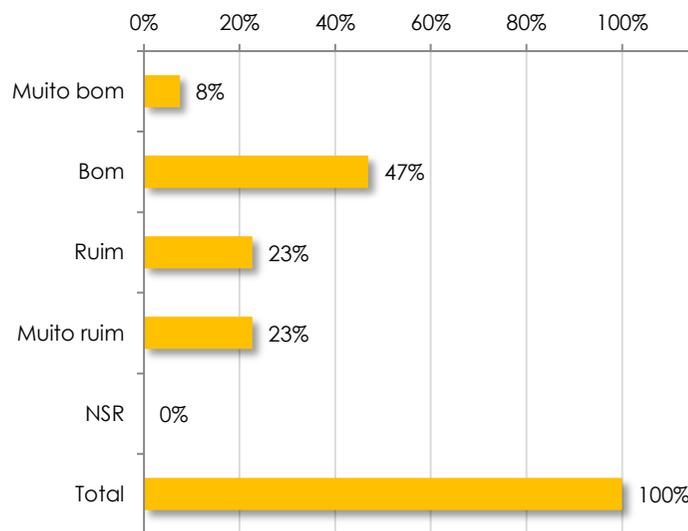
Média Senador Camará: 8,7

Deve-se destacar que não houve distinções significativas nem mesmo entre as avaliações de empreendimentos de realocação [Itararé] e aquisição [Agai], que apresentaram avaliações muito próximas da moradia atual.

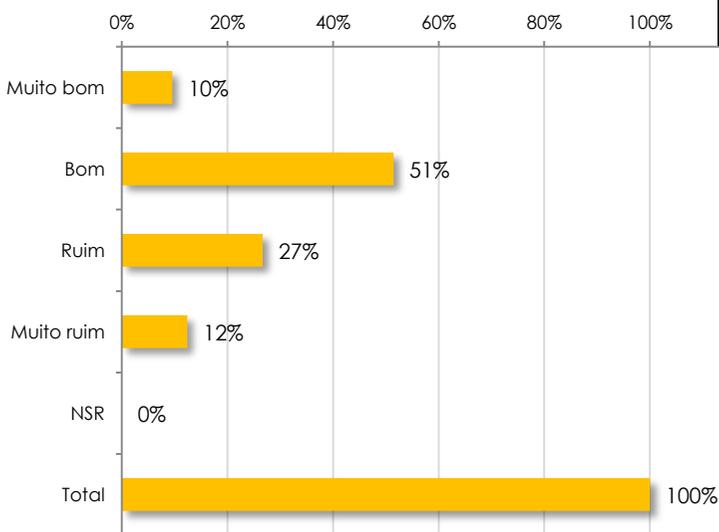
ITARARÉ



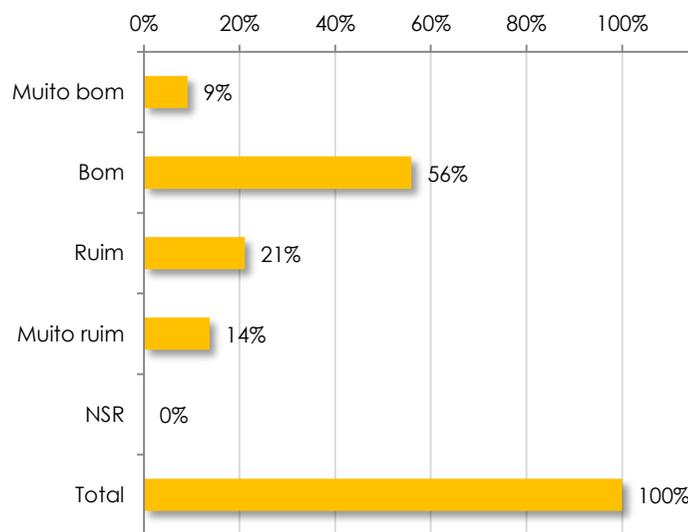
BAIRRO CARIÓCA



AGAI



SENADOR CAMARÁ



11. Avaliação do condomínio

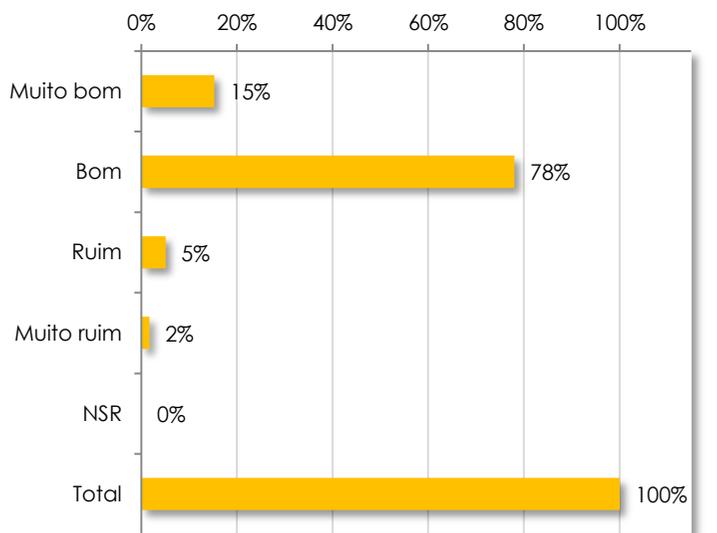
. Durante o processo de aplicação dos formulários percebeu-se grande insatisfação dos entrevistados com os condomínios. Alguns entrevistados queixavam das taxas condominiais e as comparavam com os custos de se viver na favela, muitos se diziam financeiramente incapacitados de arcar com esses novos gastos advindos da nova forma de morar. Outros entrevistados reclamavam da inadimplência do condomínio, que inviabilizava o bom funcionamento do mesmo.

Essa insatisfação observada ao longo da pesquisa de campo foi confirmada pela má avaliação dos condomínios, que em alguns casos chegou a mais de 50% dos entrevistados. No entanto, houve considerável variação entre as avaliações observadas nos quatro casos analisados. A melhor avaliação dos condomínios foi observada em Senador Camará [65% de avaliações positivas] e a pior em Itararé [61% de avaliações negativas].

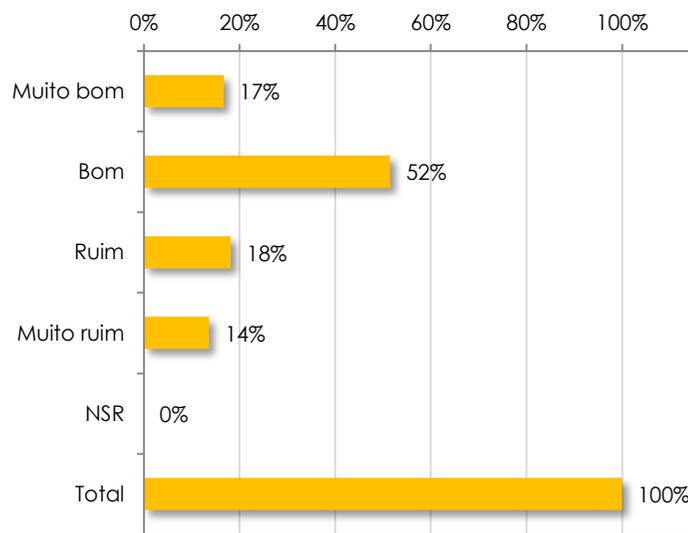
Assim como na avaliação da casa pediu-se ao entrevistado que atribuísse uma nota de 0-10 ao condomínio:

Média Itararé: 4,7; Média Bairro Carioca: 5,1; Média Agai: 6,0; Média Senador Camará: 5,6.

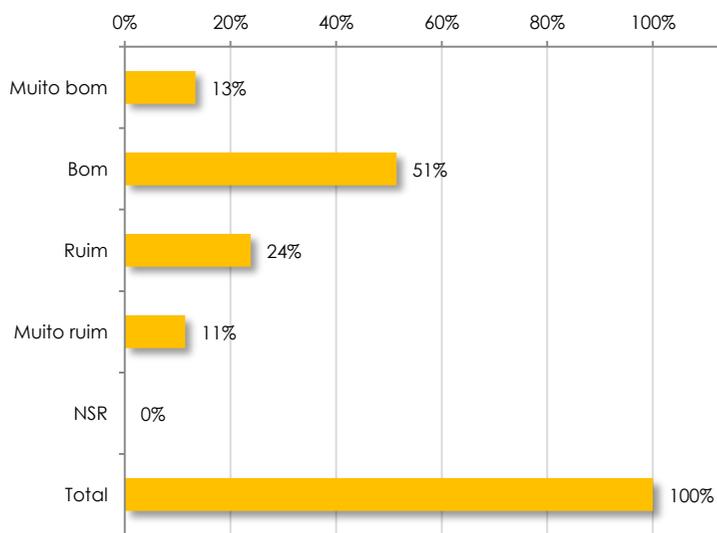
ITARARÉ



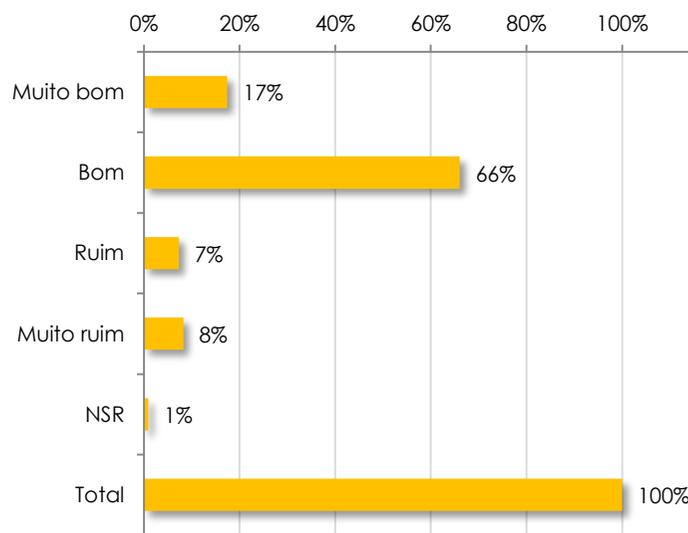
BAIRRO CARIOCA



AGAÍ



SENADOR CAMARÁ



12. Avaliação do bairro atual

Os entrevistados avaliaram o bairro atual através de conceitos [muito bom, bom, ruim ou muito ruim] e ainda atribuíram uma nota de 0-10 ao mesmo. Houve significativa variação entre as avaliações nos quatro casos analisados.

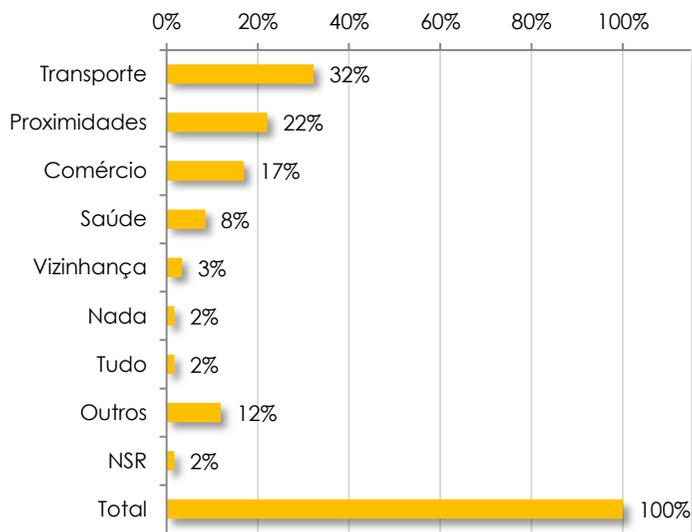
A melhor avaliação foi observada em Itararé, onde 93% dos entrevistados avaliaram com muito bom e bom o bairro que moram atualmente. A média das notas também foi a melhor, 8,2. Quando questionados, os entrevistados justificavam as respostas positivas não só pelas amenidades do bairro, mas também pelo fato de residirem no local há muitos anos, já que a maioria dos morava nas imediações, no Complexo do Alemão.

A segunda melhor avaliação por conceitos foi observada em Senador Camará, que obteve uma nota média de 7,0.

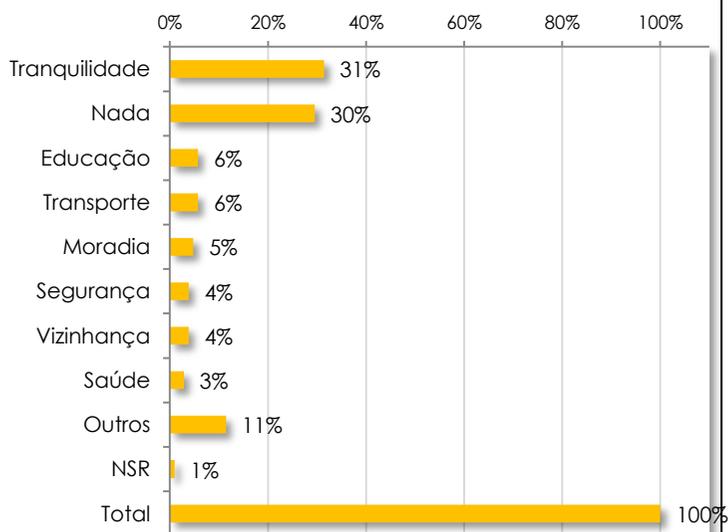
A terceira melhor avaliação por conceitos foi a do Bairro Carioca [69% de avaliações positivas], que por sua vez apresentou a pior nota média 6,4.

Agai recebeu a pior avaliação por conceitos [64% de avaliações positivas] e uma nota média de 6,5.

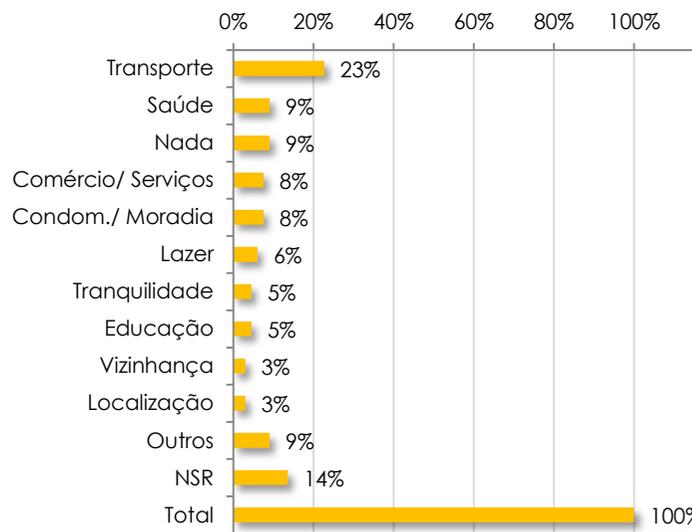
ITARARÉ



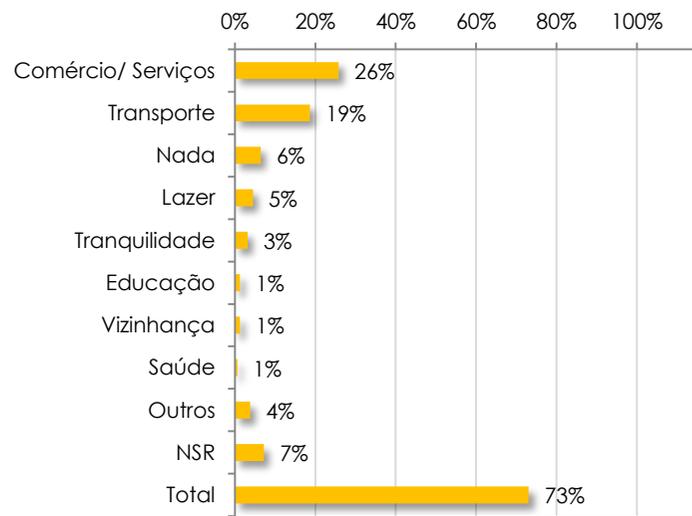
AGAI



BAIRRO CARIOCA



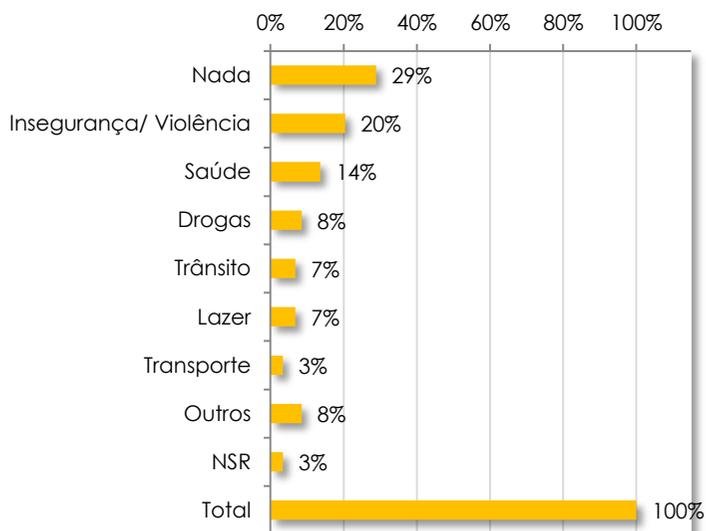
SENADOR CAMARÁ



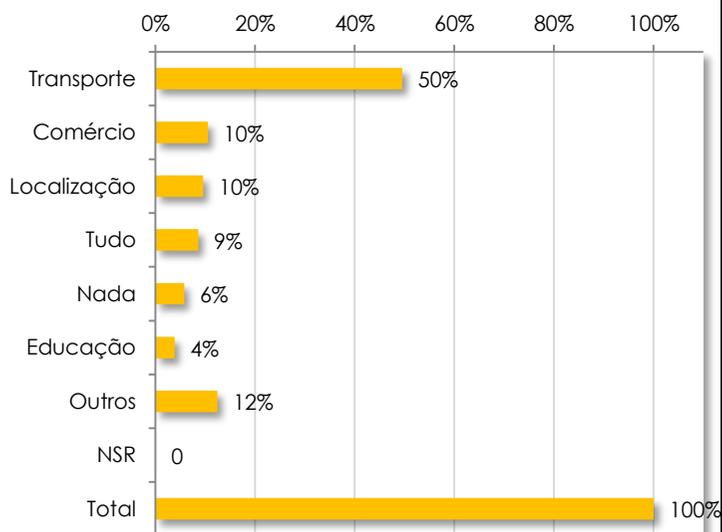
13. O que tem de melhor no bairro?

Através de uma questão discursiva os entrevistados foram questionados sobre o que há de melhor no bairro em que moram atualmente. As respostas foram agrupadas por similaridade. Com exceção de Itararé, em todos os casos estudados houve porcentagem significativa de entrevistados que responderam não haver nada de bom no bairro, sendo essa a terceira respostas mais comum no Bairro Carioca e Senador Camará e segunda em Agai (30%). Outra resposta recorrente foi o transporte, que ocupou a primeira posição em Itararé e Bairro Carioca e segunda em Senador Camará, ficando atrás somente de comércio e serviços [25%]. Em Itararé também destaca-se o alto percentual de entrevistados que consideram positivo a proximidade do bairro com os locais de interesse e o comércio do bairro [17%].

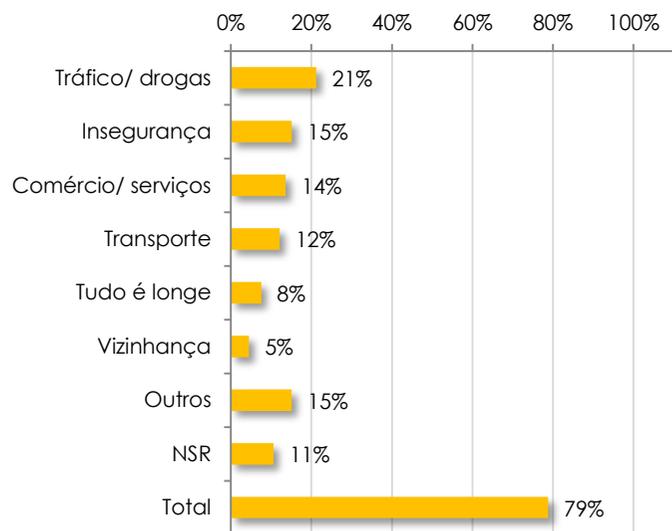
ITARARÉ



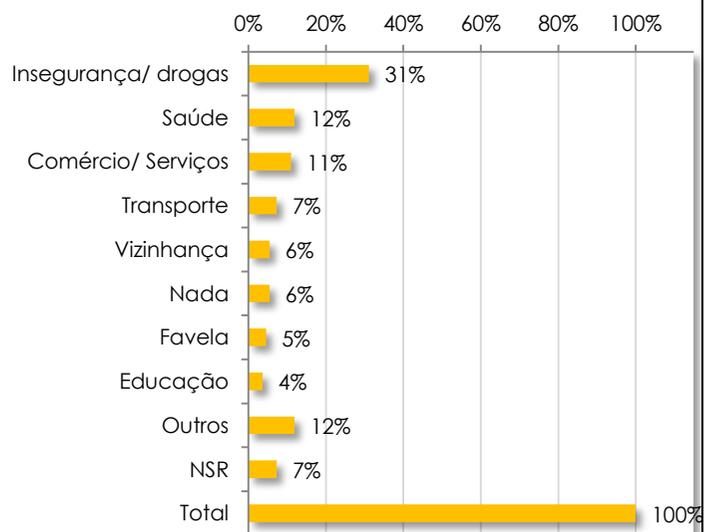
AGAI



BAIRRO CARIÓCA



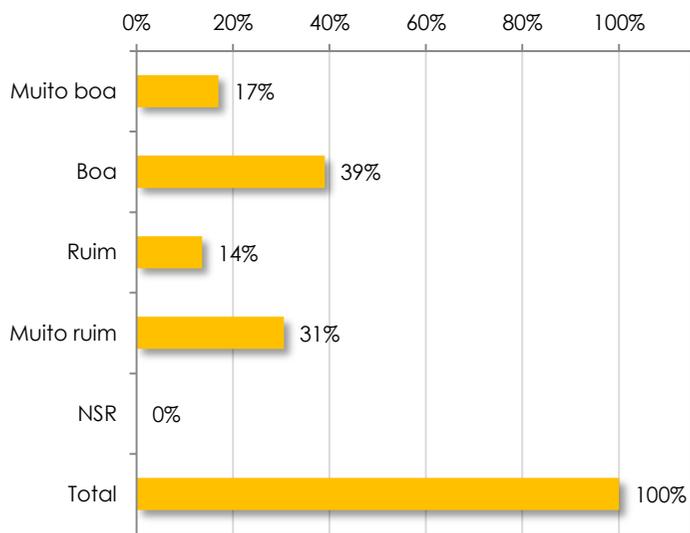
SENADOR CAMARÁ



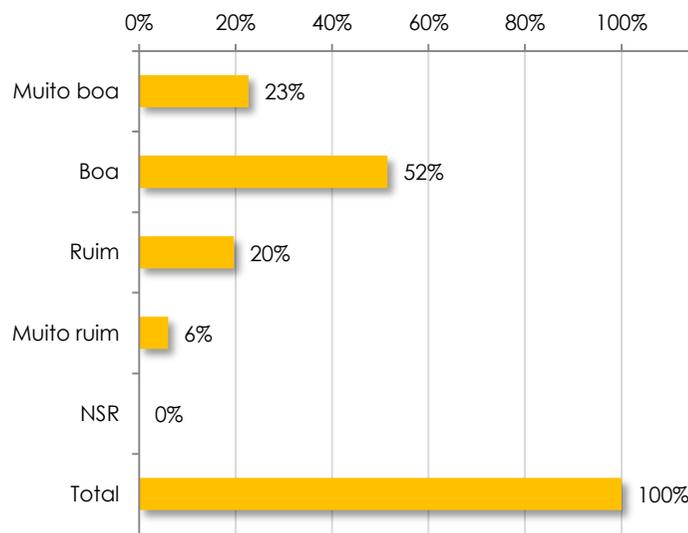
14. O que tem de pior no bairro?

Através de uma questão discursiva perguntou-se aos entrevistados o que há de pior no bairro em que moram atualmente. As respostas foram agrupadas por similaridade. Com exceção de Agai, a questão da Insegurança/drogas está presente em todos os outros casos e ocupando posição de destaque dentre os pontos negativos citados pelos entrevistados. O item comércio/ serviços só não foi citado como pior no bairro em Itararé. Grande parte dos entrevistados que citaram esse como ponto negativo do bairro se queixaram sobretudo da falta de agências bancárias nas imediações do empreendimento.

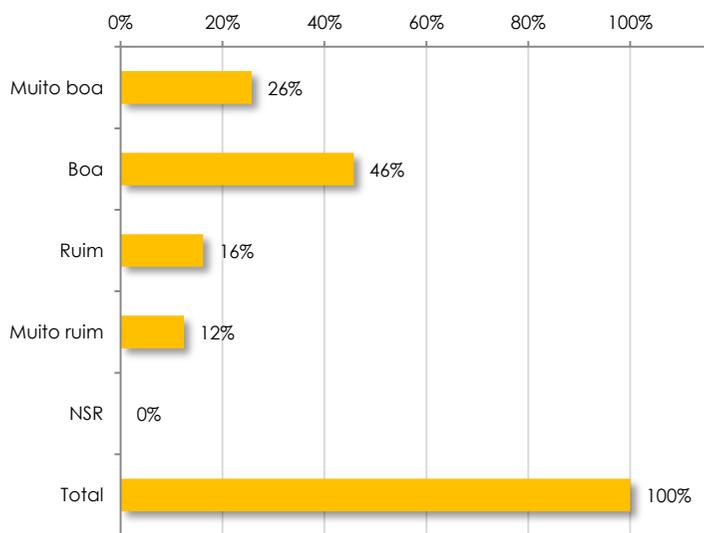
ITARARÉ



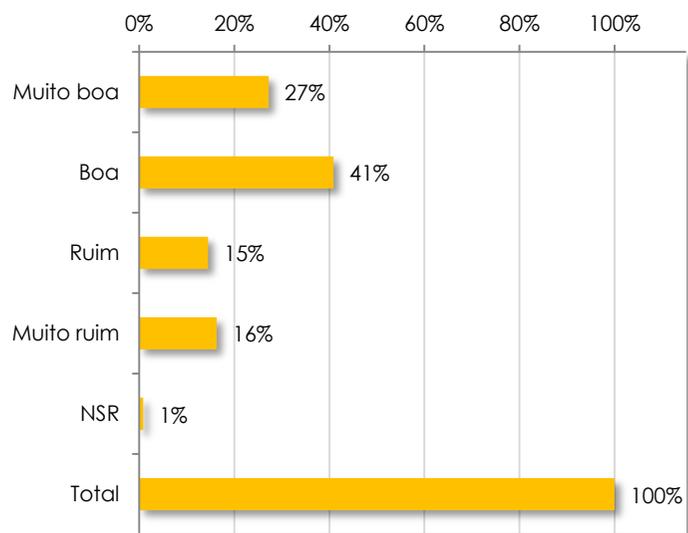
BAIRRO CARIÓCA



AGAI



SENADOR CAMARÁ



15. Avaliação da casa anterior

Solicitou-se aos entrevistados que avaliassem a casa anterior de duas maneiras: conceito (muito boa, boa, ruim ou muito ruim); e através da atribuição de uma nota de 0-10.

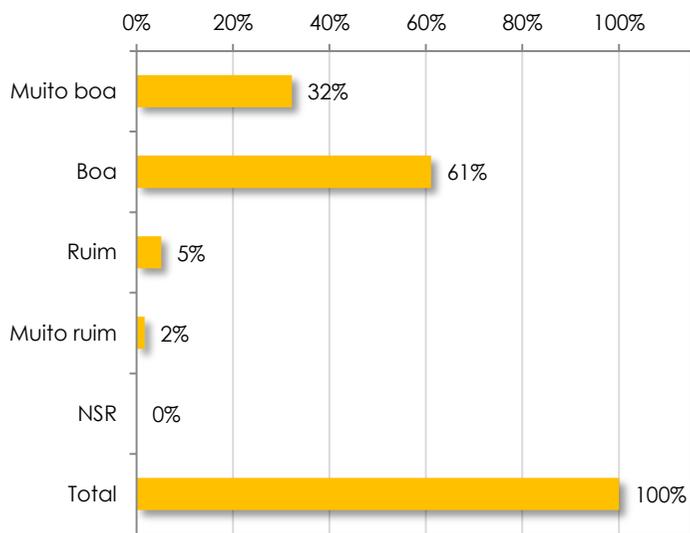
A melhor avaliação da casa anterior foi observada em Agai, com uma nota média de 7,4, e 72% de avaliação positiva (muito bom ou bom). Isso pode ser justificado em função da alta taxa de entrevistados neste empreendimento que acessaram o programa pela aquisição e que moravam de aluguel. Enquanto nos outros empreendimentos existe percentual significativo de moradores advindos de reassentamento, parte desses por morarem em área de risco.

Durante a pesquisa de campo, notou-se forte influência emocional na avaliação da casa anterior, muitas vezes o entrevistado justificava a nota e conceito dado para a casa em função da ligação afetiva existente entre o ele e o antigo local de moradia.

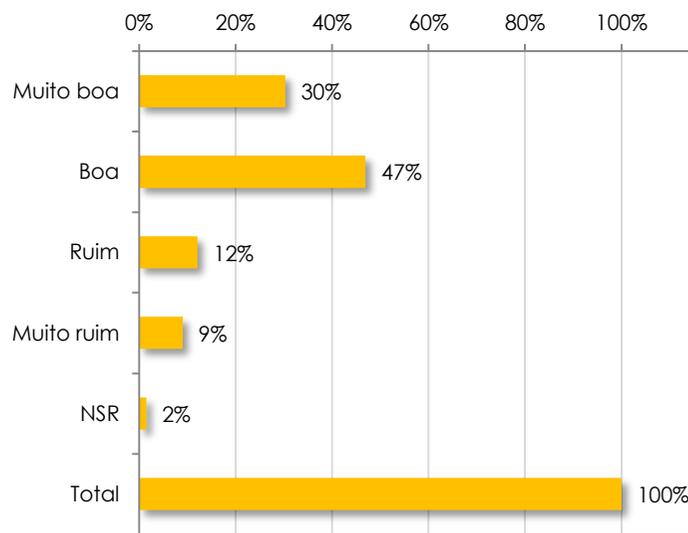
Os demais empreendimentos apresentaram as seguintes notas médias: Itararé, 6,2; Bairro Carióca, 7,0; Senador Camará, 6,6.

Em todos os casos a casa atual foi melhor avaliada que a casa anterior.

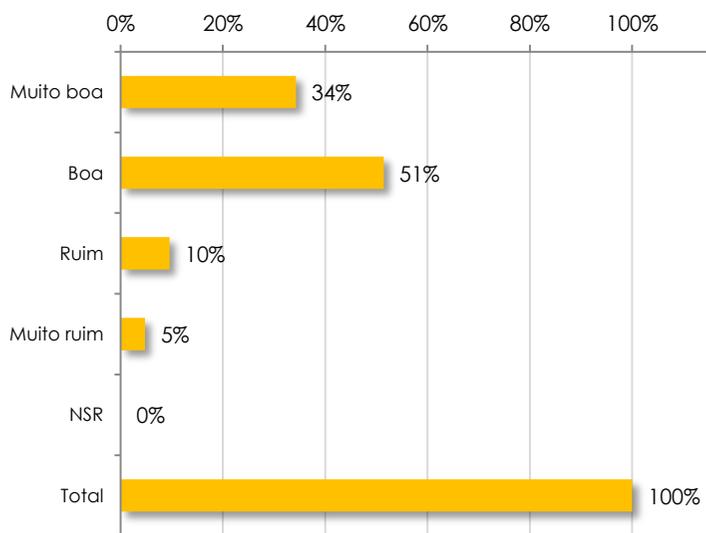
ITARARÉ



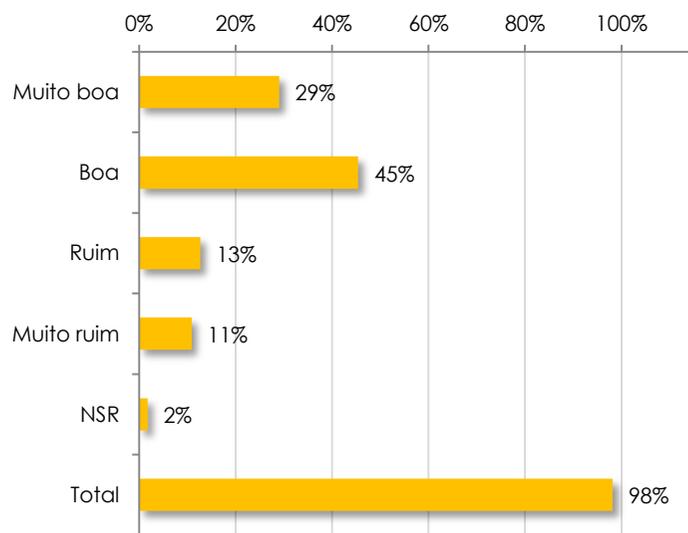
BAIRRO CARIÓCA



AGAÍ



SENADOR CAMARÁ

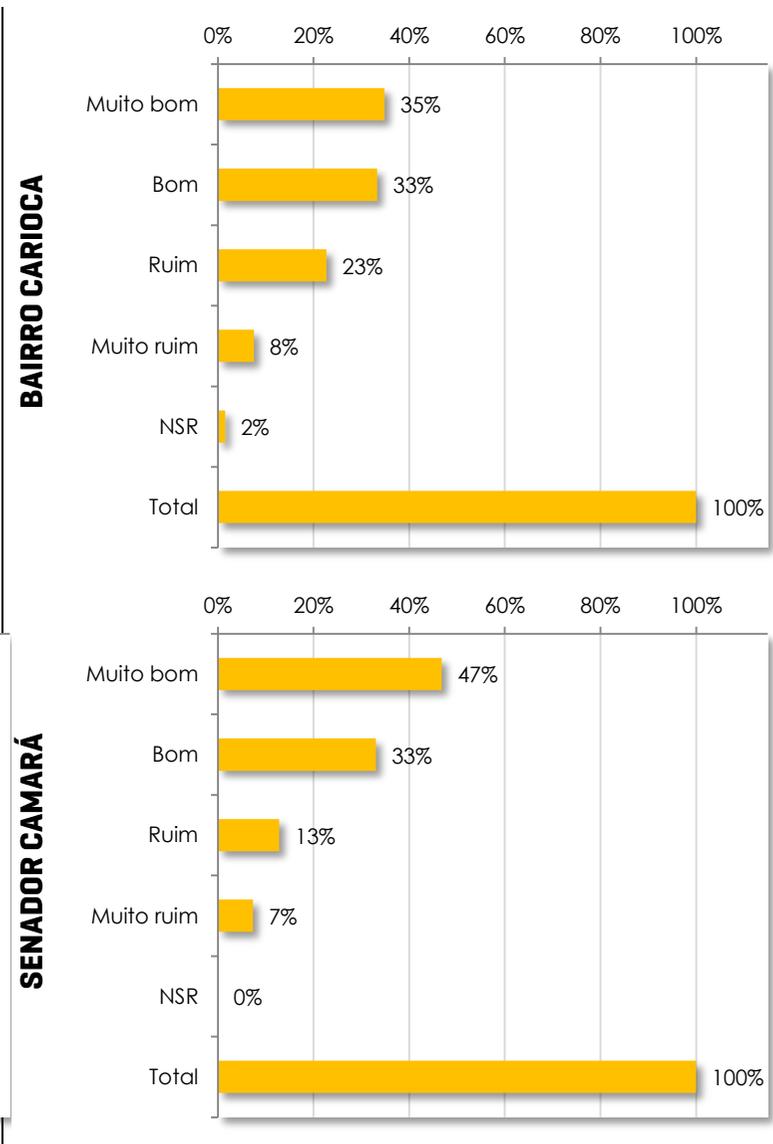
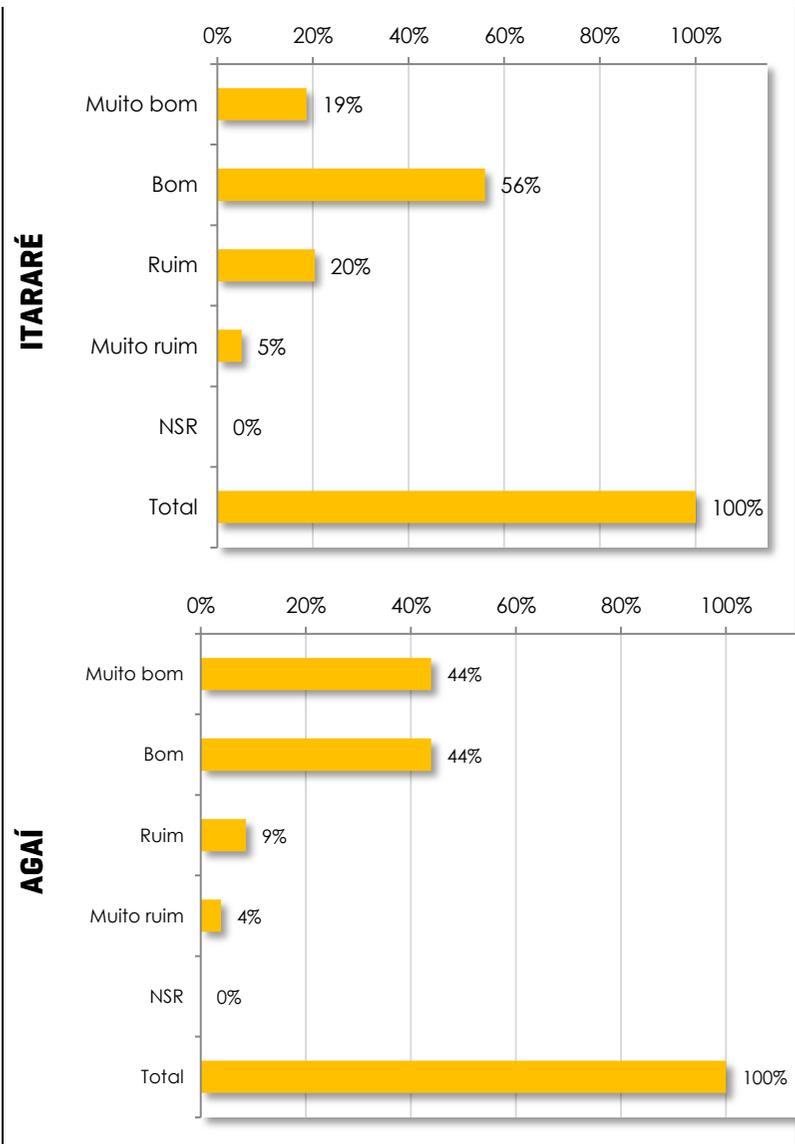


15. Avaliação da antiga vizinhança

Solicitou-se aos entrevistados que avaliassem a antiga vizinhança de duas maneiras: conceito (muito boa, boa, ruim ou muito ruim); e através da atribuição de uma nota de 0-10.

A melhor avaliação foi observada em Itararé, onde 93% dos entrevistados fizeram uma avaliação positiva da vizinhança anterior. A pior avaliação foi apresentada em Senador Camará, mesmo assim, 74% dos entrevistados fizeram uma avaliação positiva da antiga vizinhança.

Quanto à avaliação da antiga vizinhança mediante atribuição de notas de 0-10, os casos estudados apresentaram as seguintes médias: Itararé: 8,6
Bairro Carioca: 7,0
Agaí: 7,9
Senador Camará: 7,1

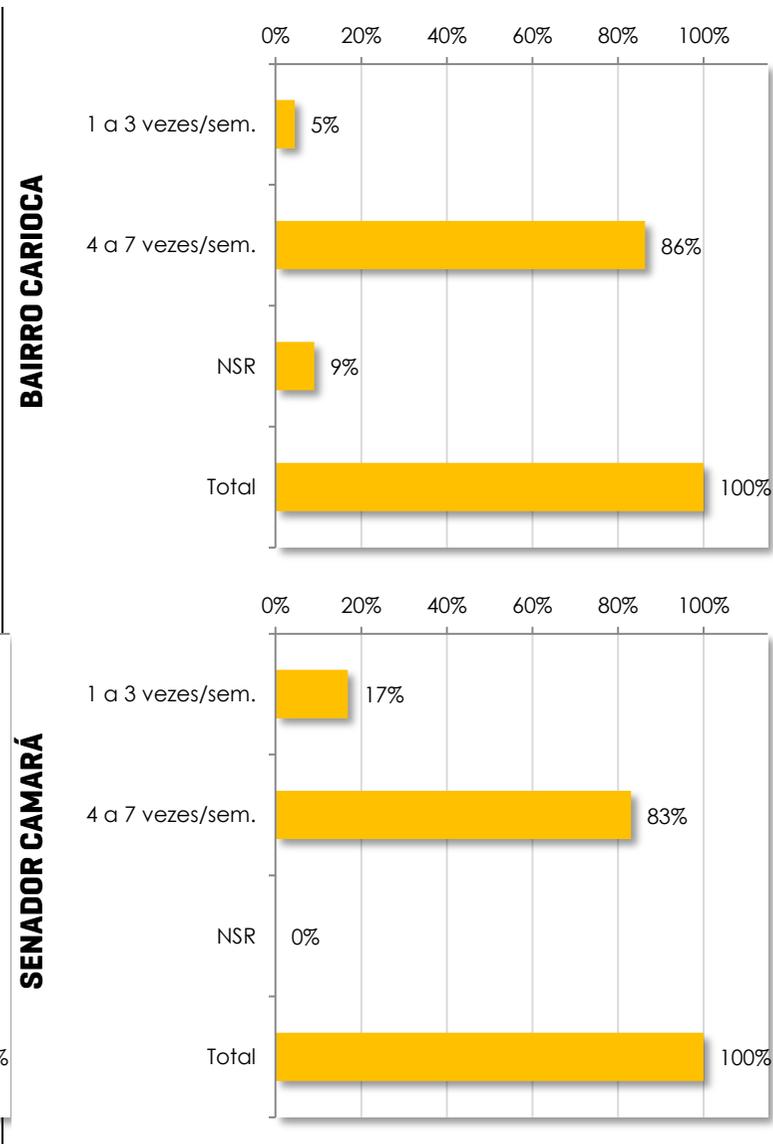
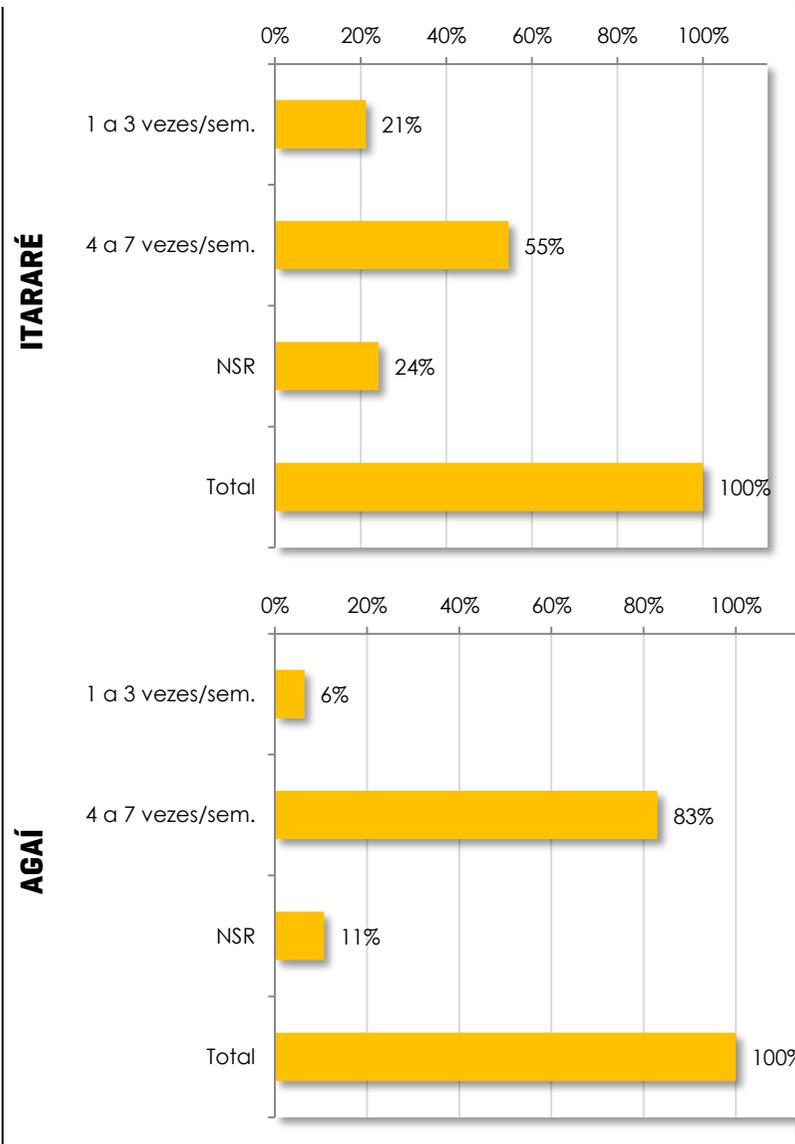


16. Avaliação do antigo bairro

Solicitou-se aos entrevistados que avaliassem o antigo bairro de duas maneiras: conceito [muito bom, bom, ruim ou muito ruim]; e através da atribuição de uma nota de 0-10. A seguir apresentam-se as notas médias dadas ao antigo bairro e ao bairro atual:

Itararé – atual: 7,6 | antigo: 8,2
 B. Carioca – atual: 6,7 | antigo: 6,4
 Agai – atual: 8,2 | antigo: 6,5
 S. Camará – atual: 8,1 | antigo: 7,5

Com exceção de Itararé, em todos outros casos a avaliação do antigo bairro foi superior àquela dada ao bairro atual, tanto por conceitos quanto por notas. As diferenças entre as duas avaliações [bairro anterior e bairro atual] se mostraram significativas.

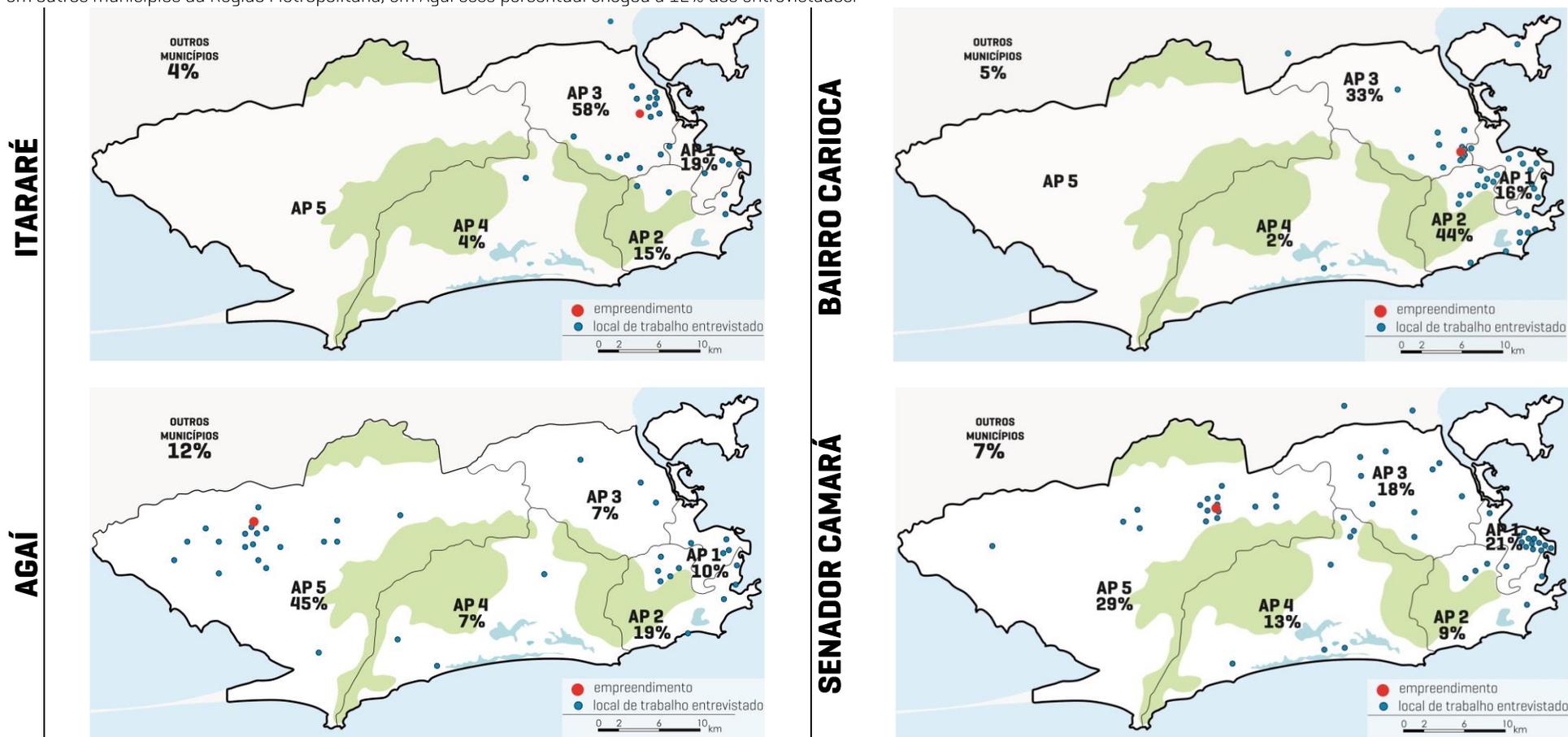


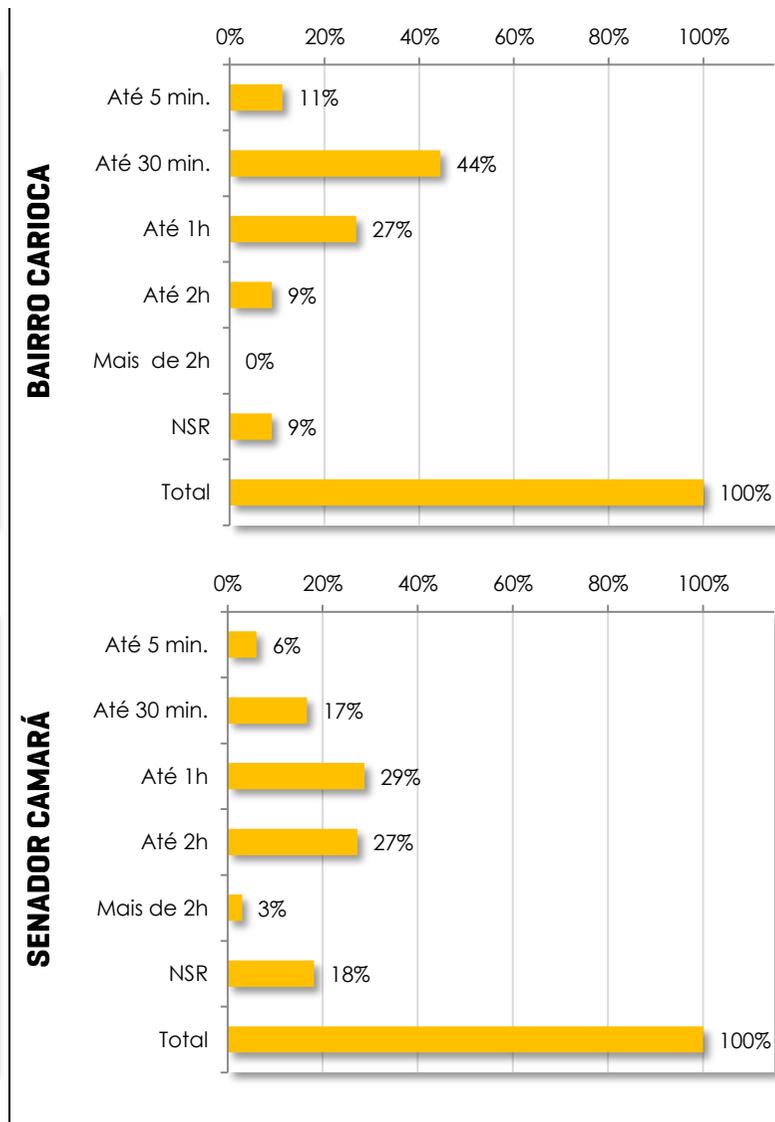
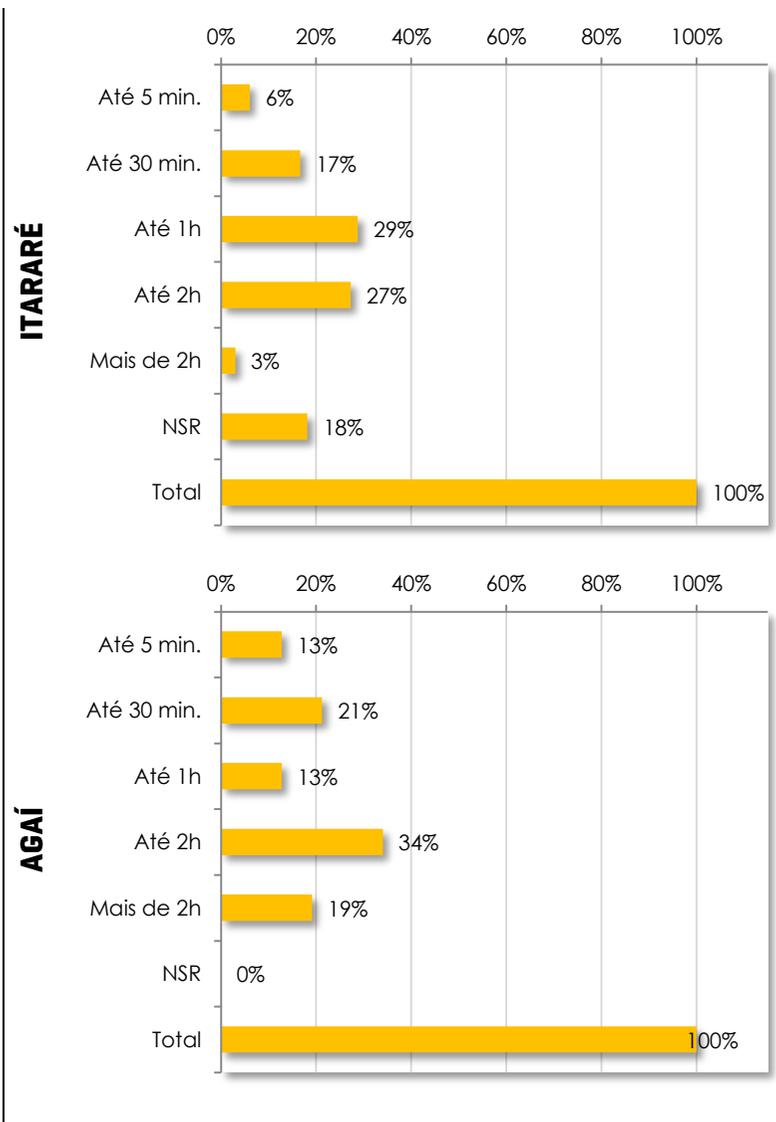
17. Frequência trabalho

Dentre os entrevistados que exercem algum tipo de trabalho, questionou-se sobre a frequência no qual esses entrevistados trabalham. Em todos os casos, a maioria dos entrevistados disse trabalhar de 4 a 7 vezes por semana.

18. Local em que os entrevistados trabalham

Assim como observado nos mapas referentes à antiga moradia dos entrevistados, percebeu-se a existência de dois padrões de espacialização dos locais de trabalho dos entrevistados. O primeiro padrão é percebido nos empreendimentos da AP3, pôde-se notar uma proximidade entre os locais de trabalho e concentração de trabalhadores em alguns bairros, além disso, os postos de trabalho são relativamente próximos à moradia. Um segundo padrão observado, refere-se àquele encontrado nos empreendimentos da AP5, os entrevistados possuem locais de trabalho pulverizados por toda a extensão do município, além de existir pouca concentração de trabalhadores no mesmo bairro. Essa pulverização dos locais de trabalho cria uma demanda de transporte para destinos variados, e se essa demanda não é atendida a população é fadada a utilizar vários meios de transporte, aumentando o tempo de deslocamento casa x trabalho e os custos desse deslocamento. Itararé apresentou o maior percentual de entrevistados que trabalham na mesma AP que residem [58%], seguido por Agai [45%], porém, deve-se considerar a dimensão territorial dessas AP's, dessa forma, trabalhar na mesma AP da moradia, no caso da AP5, pode não significar diretamente menores deslocamentos. Também foi significativo o percentual de entrevistados que trabalham em outros municípios da Região Metropolitana, em Agai esse percentual chegou a 12% dos entrevistados.



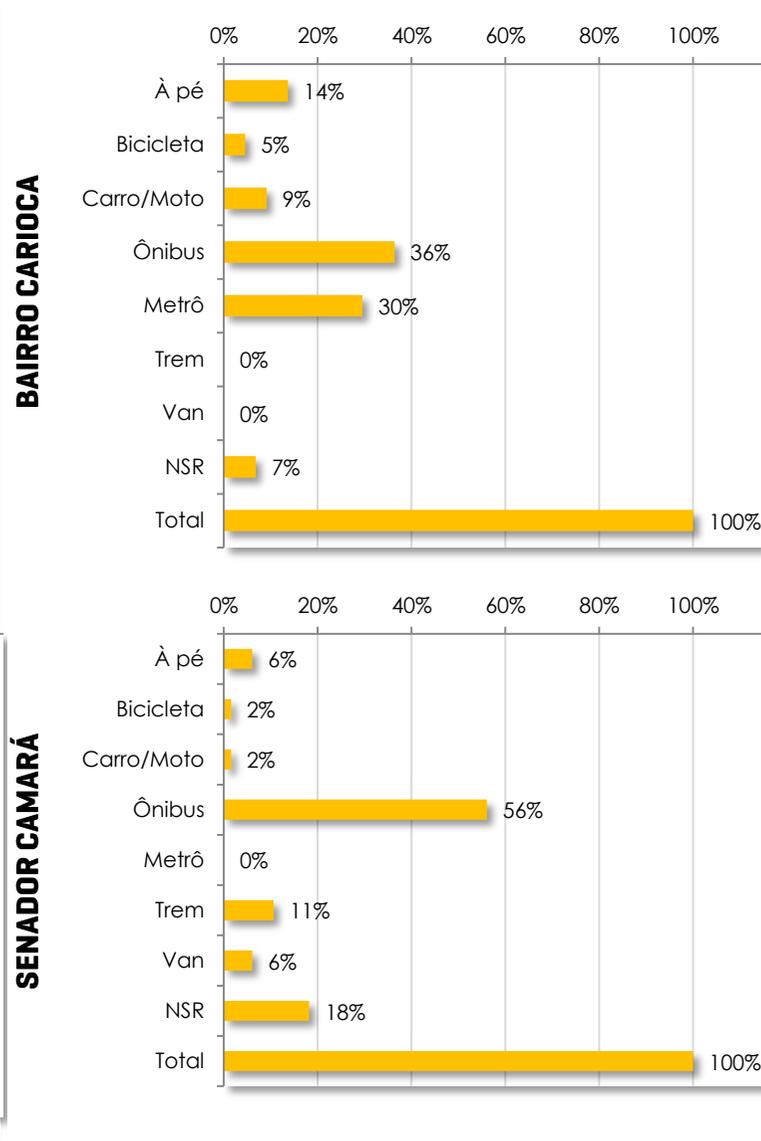
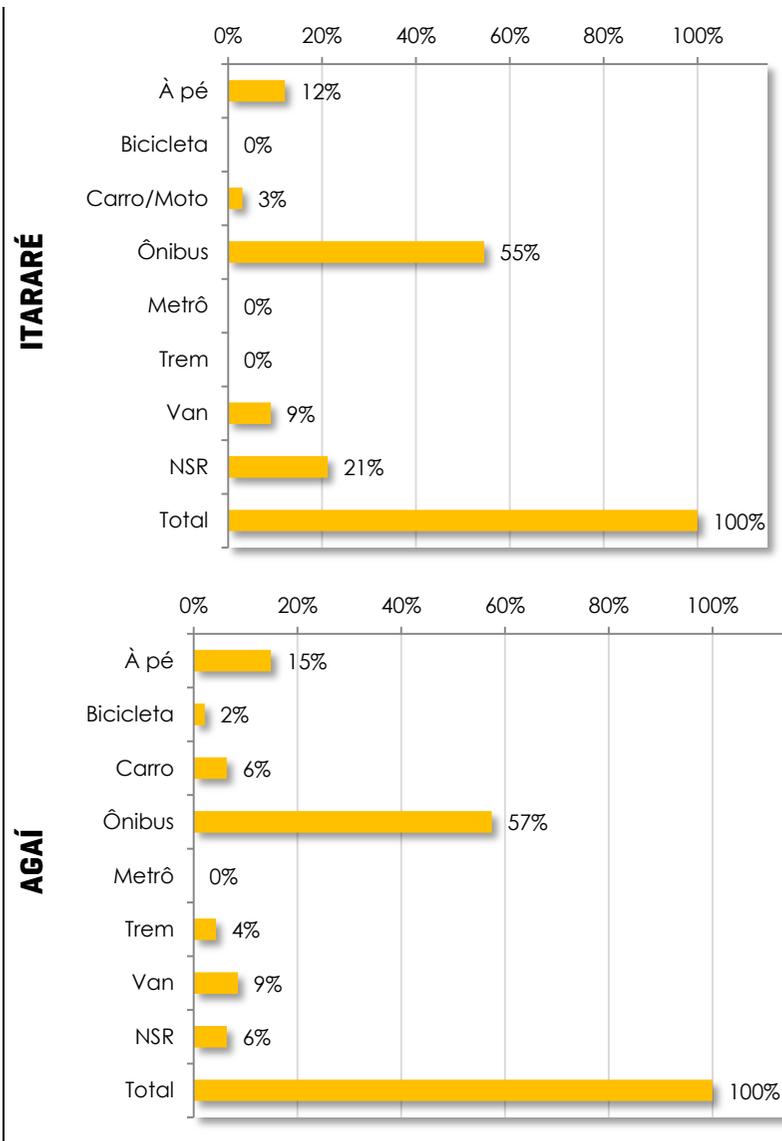


19. Deslocamento casa x trabalho

Os entrevistados foram questionados sobre o tempo médio gasto no deslocamento entre a casa e o trabalho. O melhor resultado foi observado em Itararé, onde 58% dos entrevistados conseguem chegar no local de trabalho de 0-30 minutos. Seguido pelo bairro carioca, onde esse percentual é de 55%. Nos dois empreendimentos da AP3 nenhum dos entrevistados precisa de mais de 2h nesse deslocamento.

Os resultados da AP3 são contrastantes com aqueles observados na AP5. Em Agai o maior percentual foi observado nos casos em que os entrevistados necessitam de 1 a 2 horas para chegar ao trabalho. Nos dois casos da AP5 o percentual de entrevistados que gastam mais de 2h nesse deslocamento é de 18% em Senador Camará e 19% em Agai.

Deve-se destacar os custos advindos desses deslocamentos, bem como o desgaste que esses causam, que influenciam na produtividade do funcionário. Dessa forma, pode-se afirmar que a implantação de empreendimentos habitacionais em locais distantes das oportunidades de emprego se mostra economicamente inviável, bem como pode acarretar na piora da qualidade de vida dos moradores.



20. Meio de transporte utilizado no deslocamento casa x trabalho

Em todos os casos analisados o meio de transporte mais utilizado no trajeto casa x trabalho é o ônibus.

O empreendimento Bairro Carioca apresenta alto percentual de entrevistados que utilizam metrô, provavelmente em função da proximidade desse à Estação Triagem. Nos outros empreendimentos nenhum dos entrevistados utiliza esse transporte.

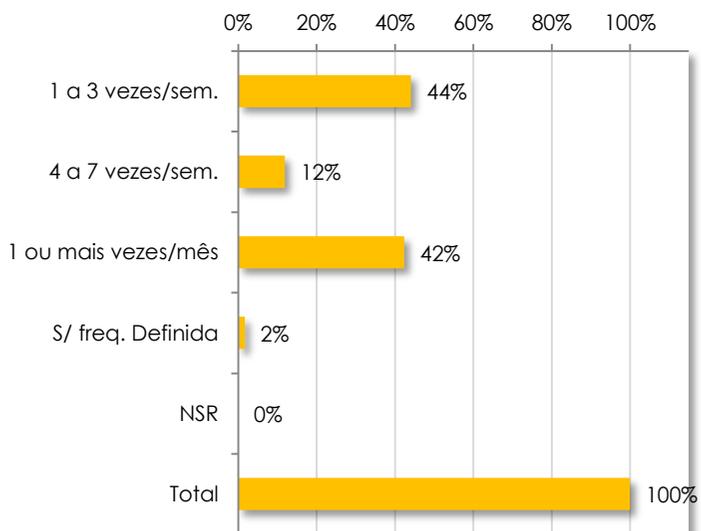
O maior percentual de entrevistados que utilizam veículo próprio [carro/moto] se deu no Bairro Carioca [9%], nesse empreendimento também foi significativo o percentual de entrevistados que utilizam bicicleta [5%].

Senador Camará apresentou o menor percentual de entrevistados que vão à pé ao trabalho [6%], o maior percentual foi observado em Agai [15%].

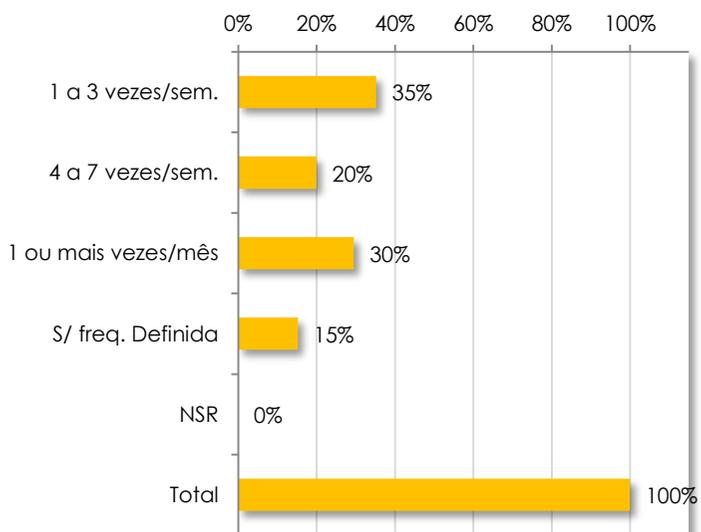
O uso de van foi similar em Itararé, Agai e Senador Camará, enquanto não foi observado no Bairro Carioca.

O uso de trem foi restrito aos empreendimentos da AP5, Agai [4%] e Senador Camará [6%]. Mesmo com a proximidade do empreendimento Itararé da Estação de trem de Bonsucesso nenhum dos entrevistados utiliza esse tipo de transporte no deslocamento casa x trabalho.

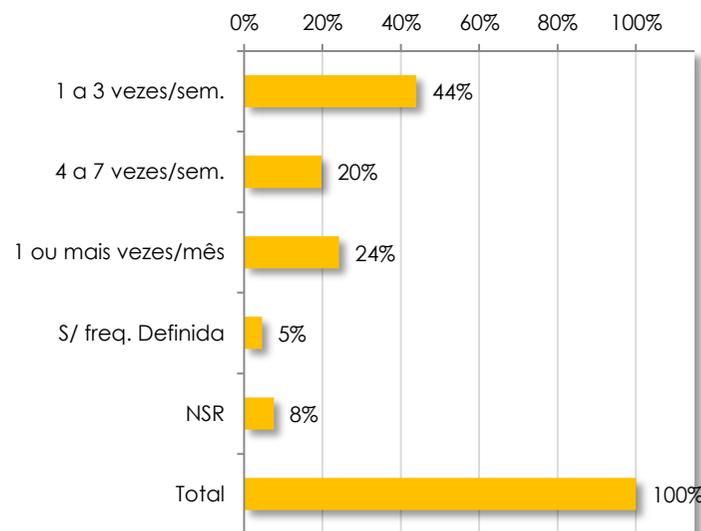
ITARARÉ



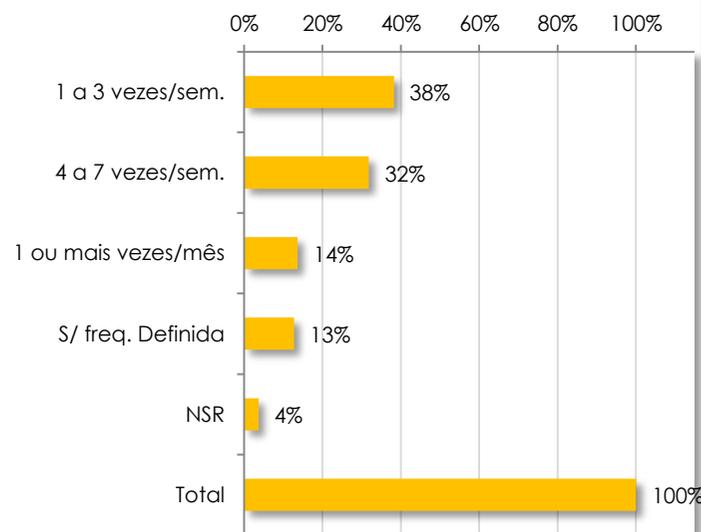
AGAI



BAIRRO CARIÓCA



SENADOR CAMARÁ



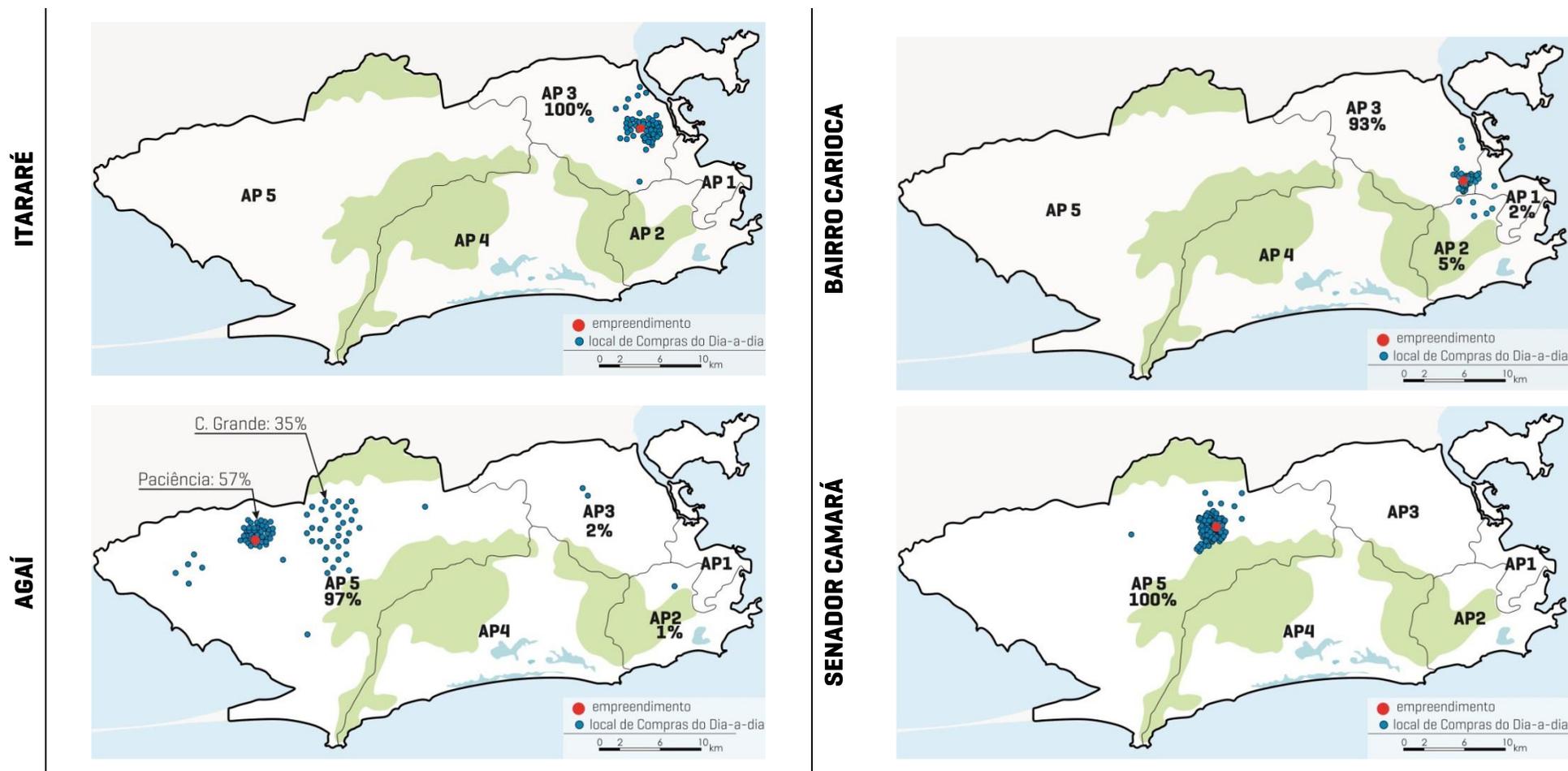
21. Frequência compras do dia-a-dia

Os entrevistados foram questionados quanto à periodicidade em que fazem suas compras do dia-a-dia. Considerou-se compras do dia-a-dia aquelas ligadas à subsistência do indivíduo, como compra de alimentos e medicamentos.

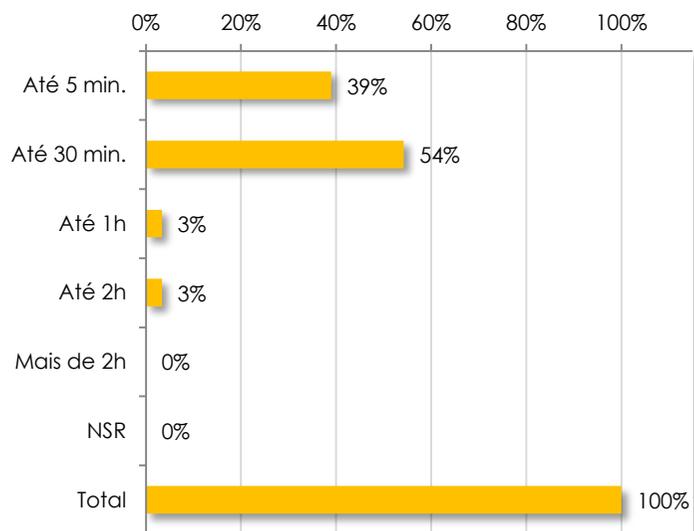
Acreditava-se que em casos de maior oferta de comércio no entorno haveria maior frequência de compras, ao passo que diante da menor oferta de comércio os entrevistados optariam por realizar essas compras de maneira concentrada, em função da necessidade de deslocamento. Porém, durante a pesquisa de campo muitos dos entrevistados justificavam a realização de compras mensalmente devido a disponibilidade financeira, já que as realizavam na data próxima ao recebimento do salário. Isso pode explicar o fato de que em Itararé, mesmo com a visível oferta de comércio nas imediações do empreendimento, grande parte dos entrevistados [42%] realizam suas compras do dia-a-dia mensalmente. O maior percentual de entrevistados que fazem compras do dia-a-dia pelo menos uma vez por semana foi percebido em Senador Camará [70%], enquanto Bairro Carioca apresentou 64%, Itararé, 56% e Agai 55%.

22. Local que entrevistados fazem suas compras do dia-a-dia

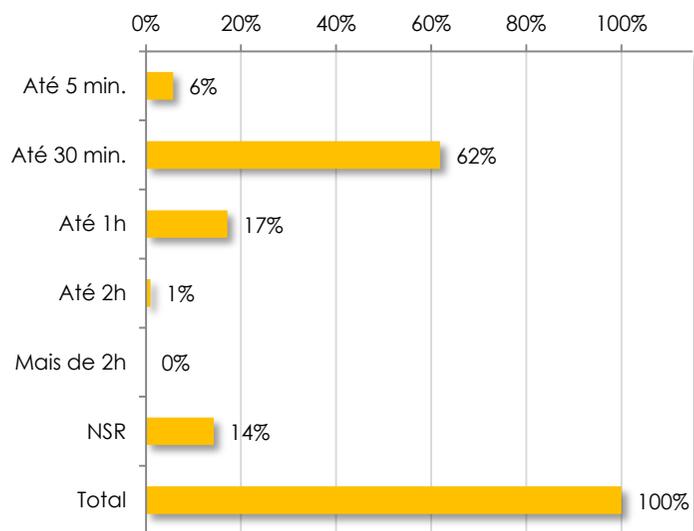
Nos mapas abaixo buscou-se a espacialização dos locais em que os entrevistados fazem suas compras do dia-a-dia. Itararé, Bairro Carioca e Senador Camará apresentaram resultados semelhantes, uma vez que as compras do dia-a-dia são realizadas nas imediações da edificação. Agaí apresentou o padrão de espacialização dos locais de compra do dia-a-dia mais diferenciado, uma vez que parte significativa dos moradores realizam suas compras em Campo Grande (35%), no entanto, 57% dos entrevistados fazem as compras do dia-a-dia no próprio bairro. Essa espacialização reflete a oferta de produtos básicos no entorno da moradia, uma vez que quanto mais deficitária é essa oferta desses produtos maior o deslocamento dos moradores para atende-las.



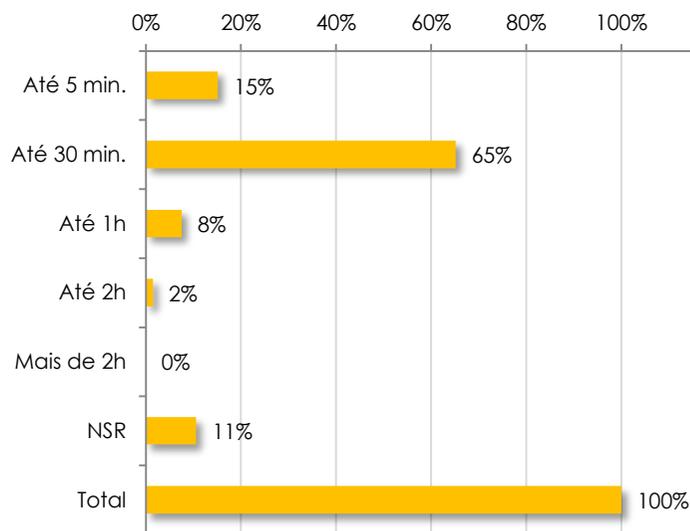
ITARARÉ



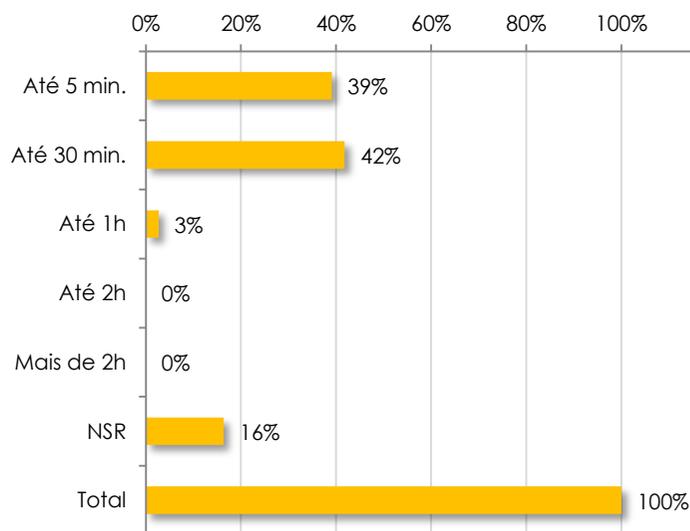
AGAÍ



BAIRRO CARIOCA



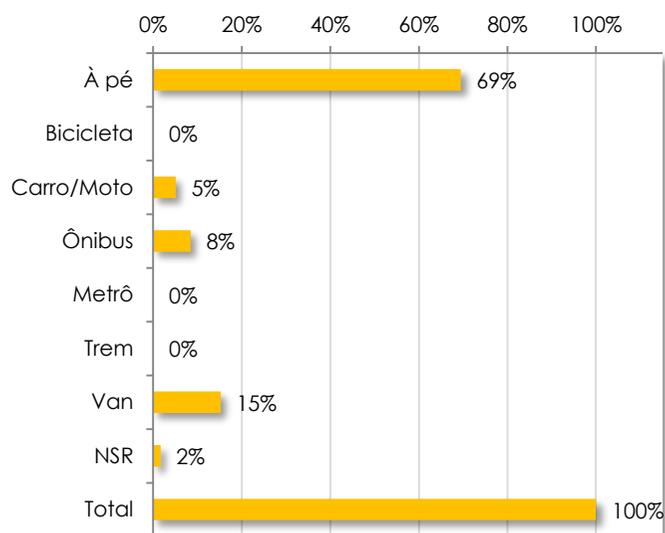
SENADOR CAMARÁ



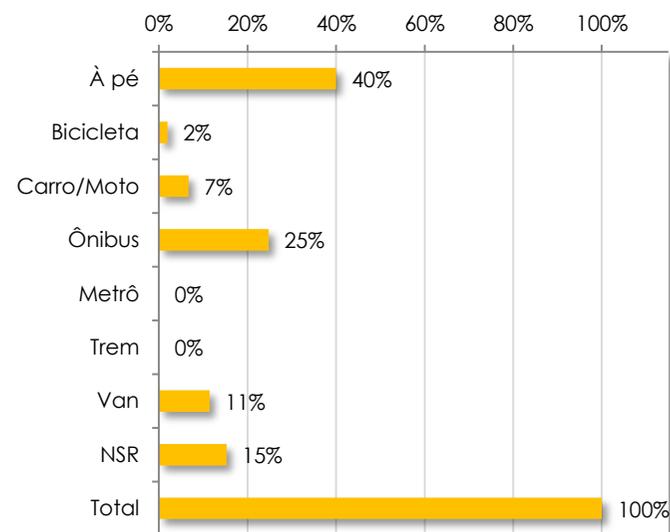
23. Deslocamento compras do dia-a-dia

Quanto ao deslocamento realizado pelos entrevistados para fazerem suas compras do dia-a-dia, pode-se perceber que o pior resultado foi observado em Agai, uma vez que 17% dos entrevistados necessitam de até 1h para chegarem ao local de compras do dia-a-dia. O tempo de deslocamento apresentado em Agai confirma a espacialização apresentada no mapa anterior. O melhor resultado foi percebido em Itararé e Senador Camará, onde 39% dos entrevistados precisam de até cinco minutos para cheguem ao local que realizam suas compras individuais.

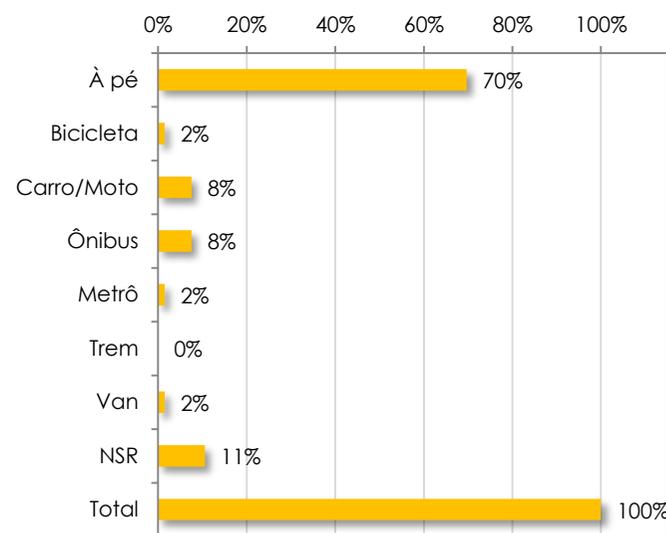
ITARARÉ



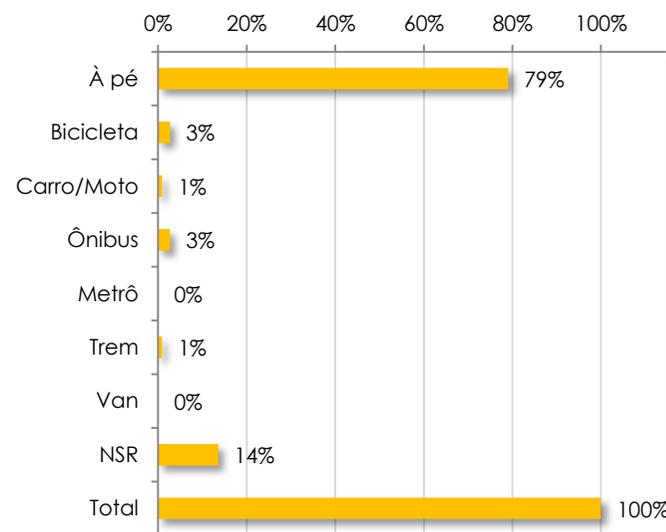
AGAÍ



BAIRO CARIOCA



SENADOR CAMARÁ



**23. Deslocamento
compras do dia-a-dia**

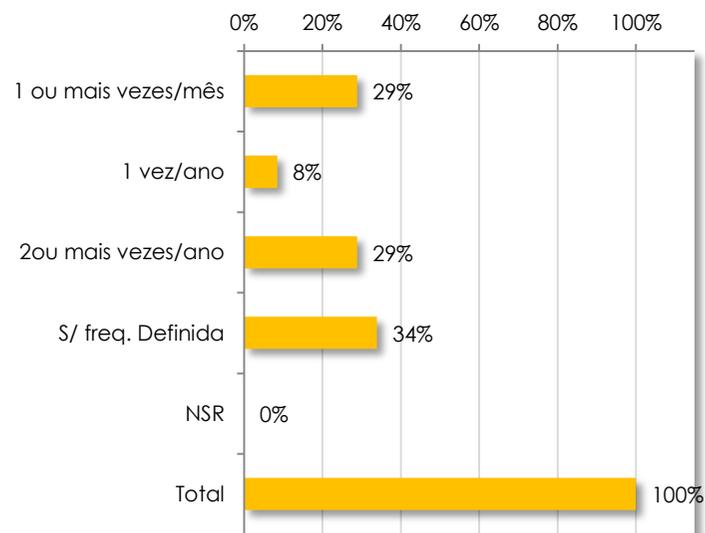
Em todos os casos apresentados a maioria dos entrevistados vai a pé ao local onde realiza suas compras do dia-a-dia. O maior percentual para esse caso foi observado em Senador Camará, onde os demais meios de transporte se mostram pouco significativos. O menor percentual de entrevistados que vão a pé ao local de compras do dia-a-dia se deu em Agai.

Em Itararé, mostrou-se expressiva a utilização de van para esse deslocamento [15%].

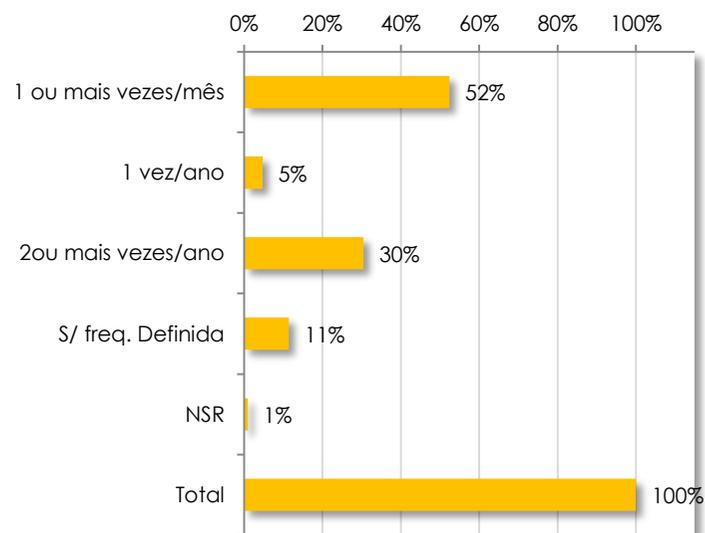
Em todos os casos o uso de ônibus para o deslocamento até o local de compras do dia-a-dia foi o segundo maior entre os meios de transporte apontados.

Com exceção de Itararé, em todos os outros casos há a utilização da bicicleta como meio de transporte para ir ao local de compras dos dia-a-dia.

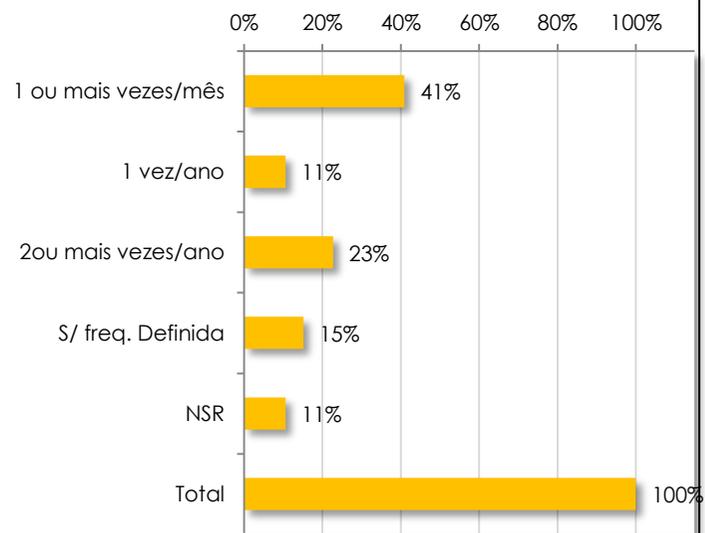
ITARARÉ



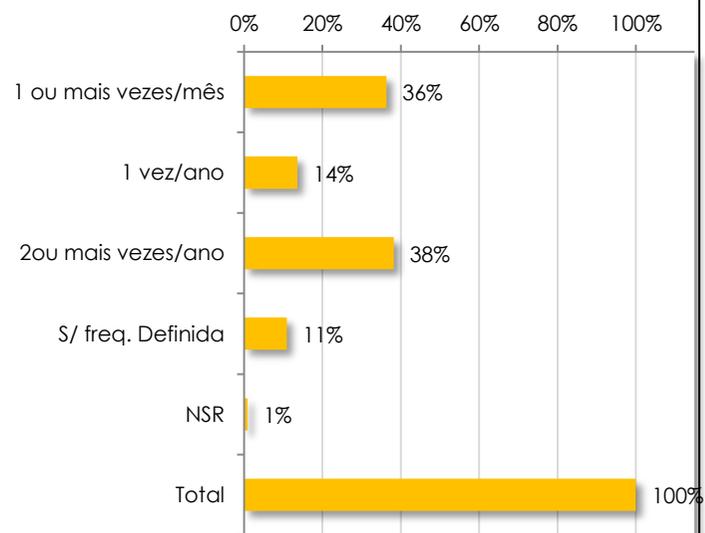
AGAÍ



BAIRRO CARIOCA



SENADOR CAMARÁ



24. Frequência em que entrevistados vão ao médico

Os resultados encontrados nos empreendimentos estudados foram muito variáveis.

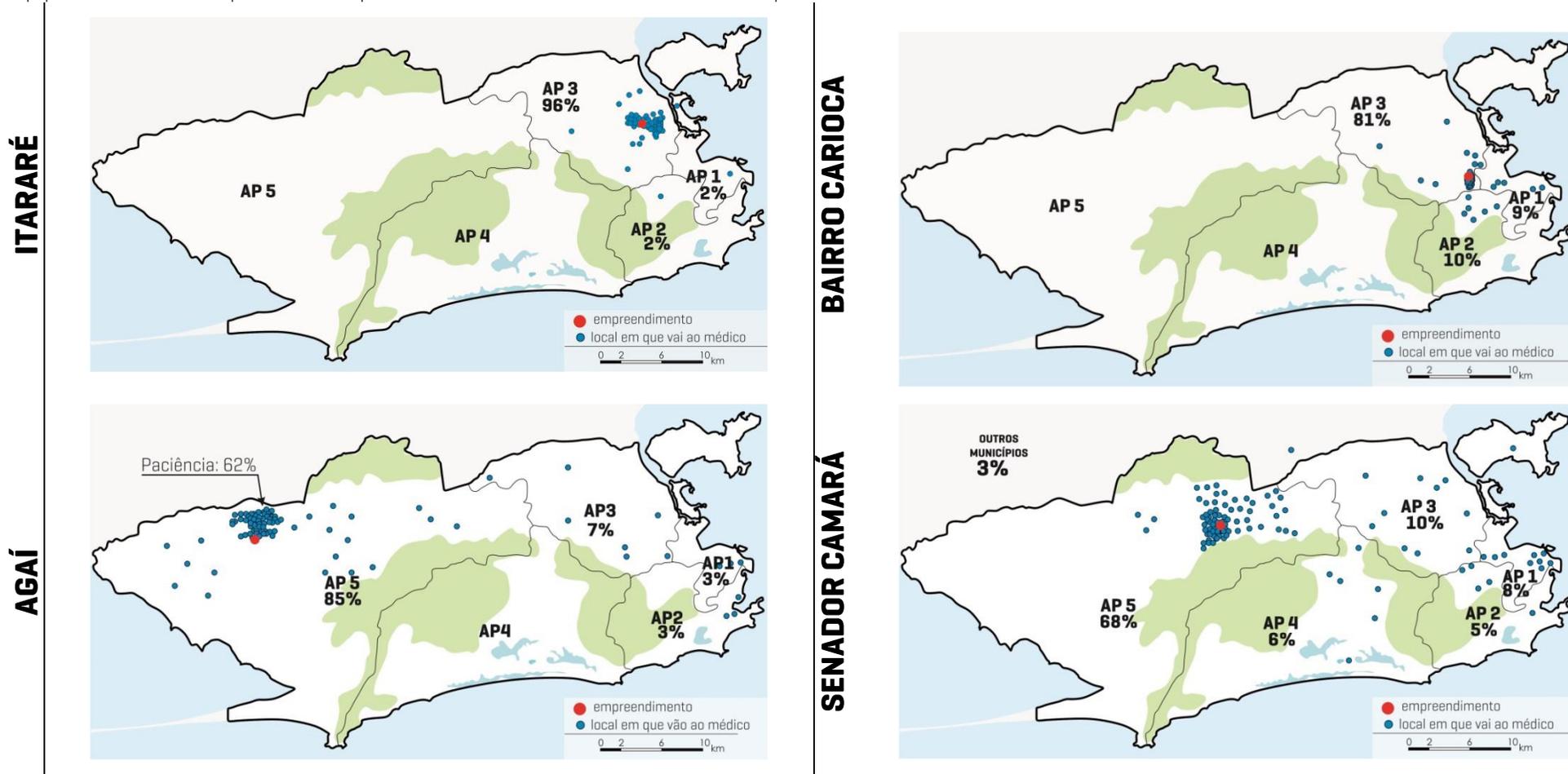
Uma ou mais vezes ao mês foi a resposta mais frequente no Bairro Carioca [23%] e Agai [52%].

Houve alto percentual de entrevistados que vão ao médico em média 2 vezes ao ano [Itararé – 29%, Bairro Carioca 23%, Agai – 30% e Senador Camará – 38%], sendo essa a resposta mais frequente em Senador Camará.

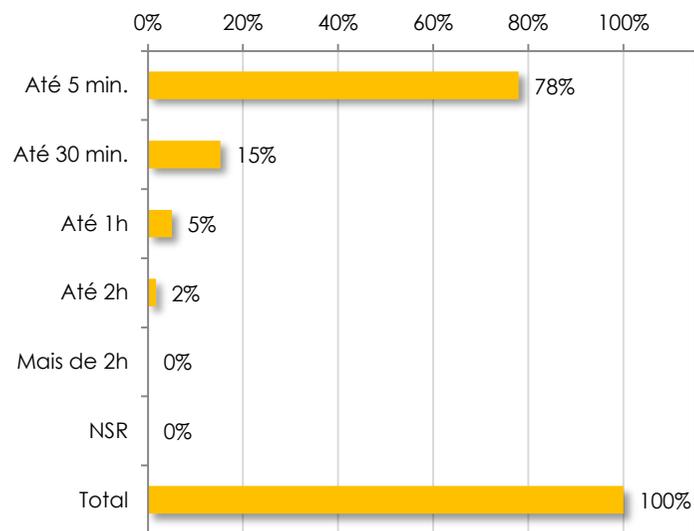
Em Itararé, alto percentual de entrevistados [34%] disseram não ter frequência definida para ir ao médico, sendo essa a resposta mais frequente dos entrevistados.

25. Local em que entrevistados vão ao médico

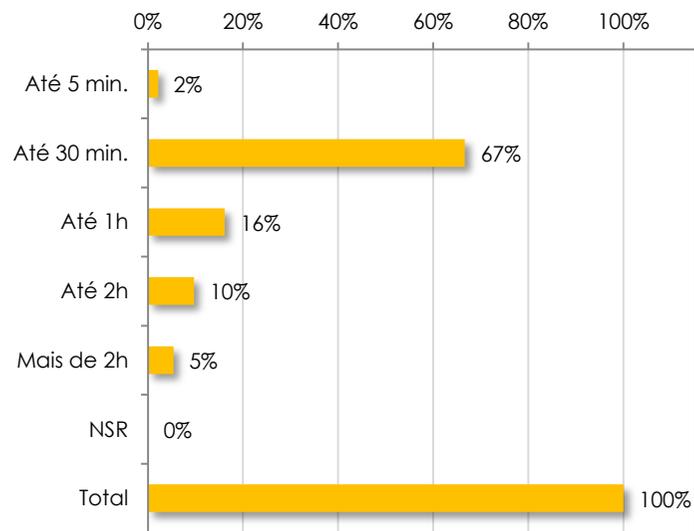
Nos empreendimentos da AP3 [Itararé e Bairro Carioca] houve maior concentração dos locais em que os entrevistados vão ao médico, nas proximidades dos empreendimentos. Nos dois casos existem unidades de saúde contíguas aos empreendimentos. Os entrevistados que citaram outro bairro como local em que vão ao médico, alegaram, em sua maioria, terem planos de saúde e por isso procuravam médicos conveniados a esses, que nem sempre atendiam nas proximidades do bairro, também houve casos de entrevistados que precisam de acompanhamento de médicos com alguma especialidade, que também nem sempre atendem nas proximidades da moradia. Observou-se dessa forma que em Itararé 94% dos entrevistados vão ao médico na AP3, enquanto esse índice foi de 81% no Bairro Carioca. Agai e Senador Camará apresentaram maior pulverização dos locais onde os entrevistados vão ao médico, o que pode ser explicado pela inexistência de um equipamento de saúde tão próximo dos empreendimentos, como observado nos casos dos empreendimentos da AP3.



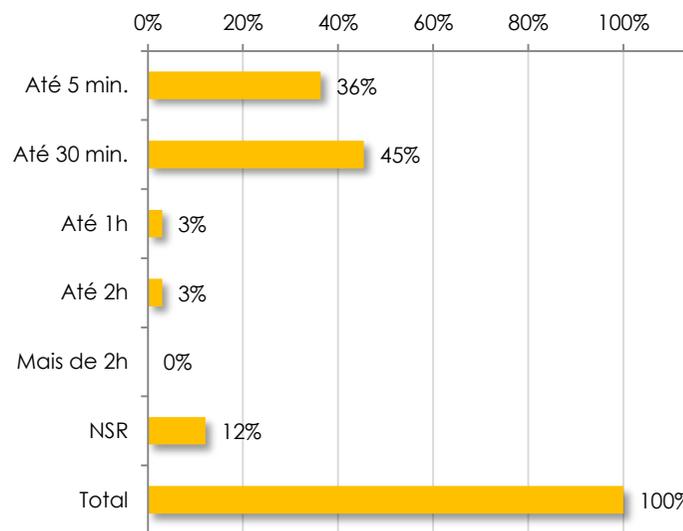
ITARARÉ



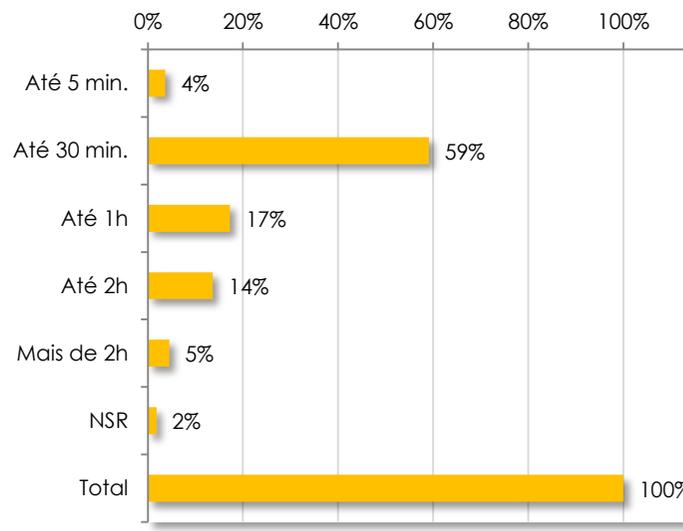
AGAÍ



BAIRO CARIOCA



SENADOR CAMARÁ

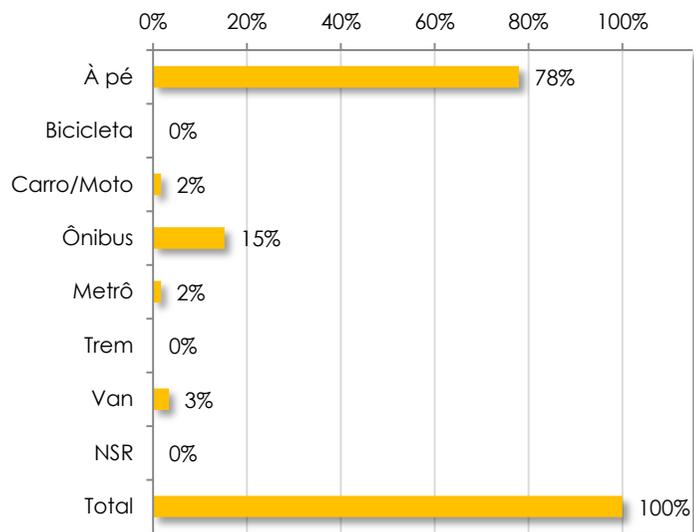


26. Deslocamento casa x médico.

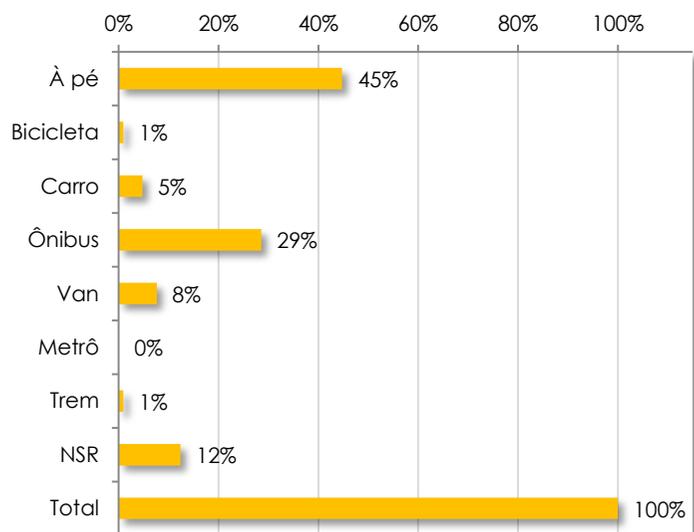
Em Itararé 78% dos entrevistados gastam até 5 minutos para chegarem ao médico, no Bairro Carioca esse percentual é de 36%. Isso se justifica devido a proximidade de unidades de saúde dos dois empreendimentos. No Bairro Carioca 45% dos entrevistados gastam até 30 minutos nesse trajeto. Nos empreendimentos da AP3 nenhum dos entrevistados precisa de mais de 2 horas para chegar ao médico, e o percentual daqueles entrevistados que gastam até 1h e até 2h foi pequeno.

Os empreendimentos da AP5 apresentaram deslocamentos semelhantes, que são bem maiores que os apresentados na AP3. A maioria dos entrevistados precisa de até 30 minutos para chegar ao médico [Agai - 75%; Senador Camará - 59%]. O menor percentual foi observado entre os entrevistados que chegam até o médico em até 5 minutos. O percentual que gastam até 1h e até 2h no deslocamento até o médico foi significativo nos dois empreendimentos da AP5.

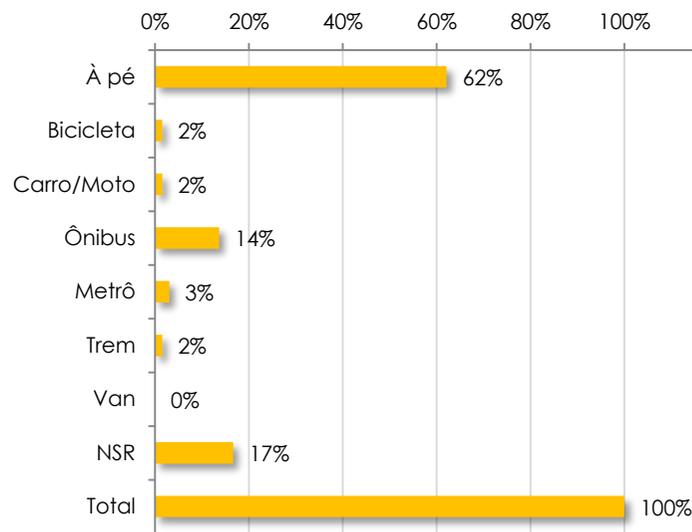
ITARARÉ



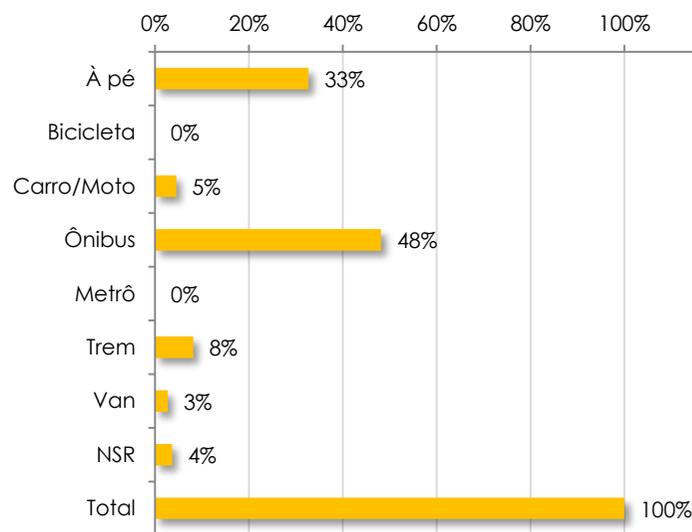
AGAÍ



BAIRRO CARIOCA



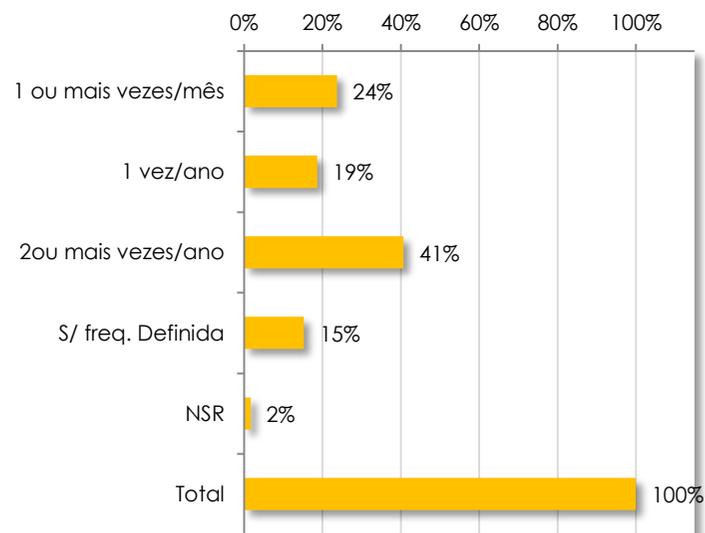
SENADOR CAMARÁ



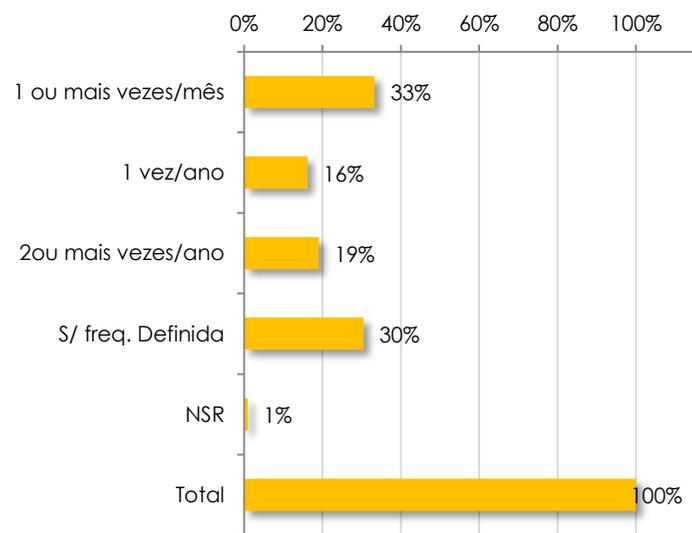
27. Meio de transporte casa x médico.

Em Itararé, Bairro Carioca e Agai observou-se que o maior percentual é daqueles entrevistados que vão à pé ao médico. Em Itararé esse percentual foi de 78% dos entrevistados, Bairro Carioca, 62% e Agai 45%. O segundo percentual mais significativo nesses três empreendimentos é daqueles entrevistados que vão ao médico de ônibus (Itararé - 15%, Bairro Carioca 14%, Agai, 29%). Os dois empreendimentos da Ap3 apresentaram porcentagens semelhantes para os meios de transporte. As distinções estão na utilização de vans em Itararé e metrô e trem no Bairro Carioca. No Bairro Carioca percentual significativo não soube responder qual o transporte utilizado (17%). Em Senador Camará observou-se o menor percentual entre os quatro empreendimentos de entrevistados que vão à pé ao médico, bem como o maior percentual entre os quatro empreendimentos daqueles entrevistados que vão ao médico de ônibus.

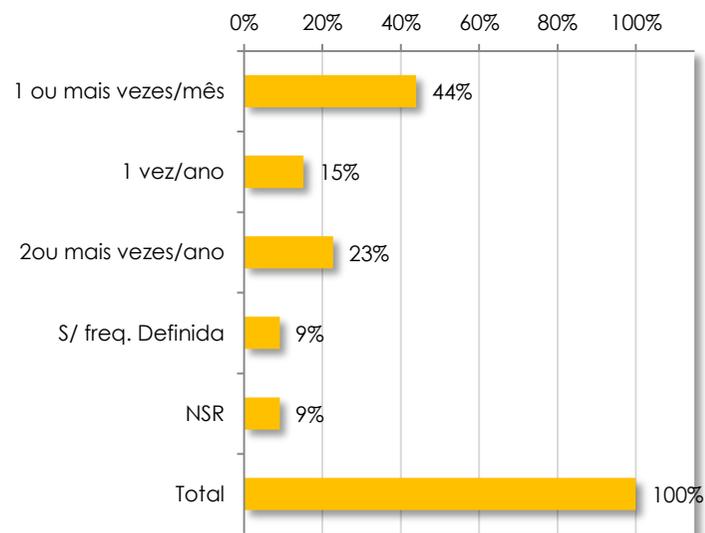
ITARARÉ



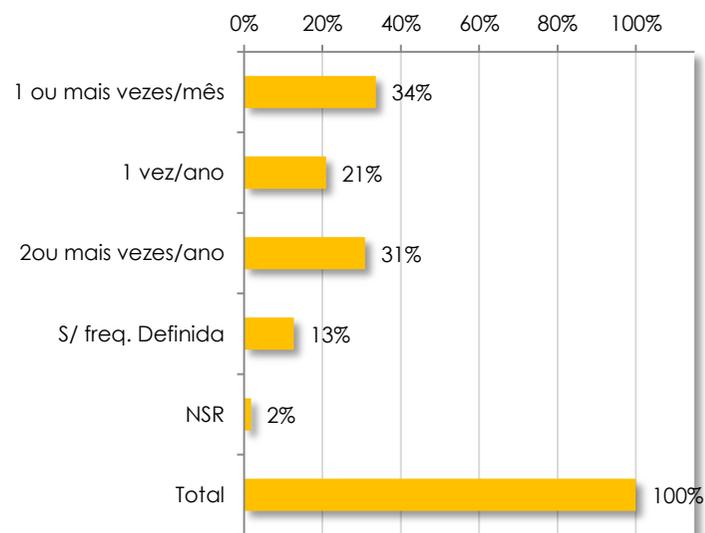
AGAI



BAIRRO CARIOCA



SENADOR CAMARÁ



28. Frequência que entrevistados fazem compras eventuais.

Considerou-se compras eventuais aquelas não ligadas à subsistência do indivíduo, como a compra de eletrodomésticos, presentes e roupas.

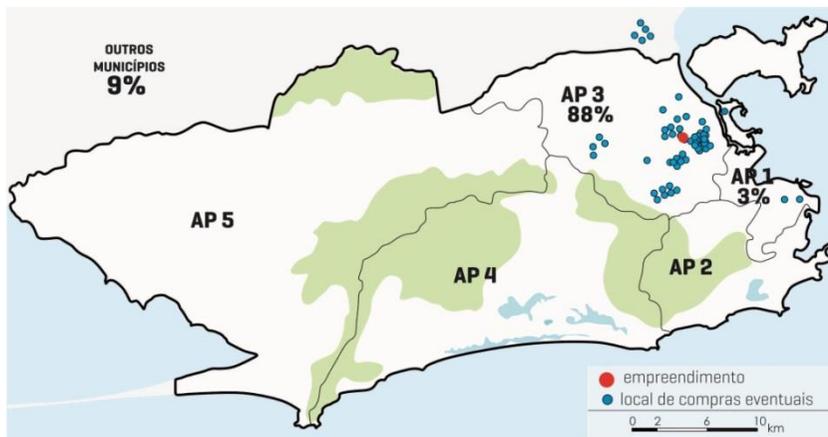
Bairro Carioca apresentou maior percentual de entrevistados que fazem compras eventuais uma ou mais vezes ao mês, já Itararé apresentou o menor percentual, 24%. Em Itararé a resposta mais comum à pergunta foi a realização de compras eventuais 2 ou mais vezes ao anos, em todos os outros empreendimentos a resposta mais comum foi a realização desse tipo de compra uma ou mais vezes ao mês.

Agai e Senador Camará apresentaram percentuais expressivos de entrevistados que disseram fazer compras eventuais em uma frequência não definida.

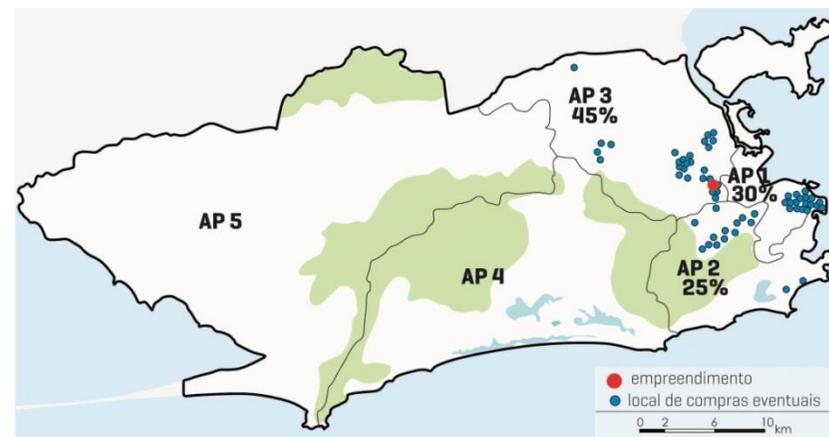
29. Local em que os entrevistados fazem compras eventuais.

Como pode-se notar pela espacialização dos locais onde os entrevistados fazem suas compras eventuais, há uma concentração de entrevistados em alguns bairros próximos ao bairro da moradia. Em todos os casos as compras eventuais são realizadas principalmente na própria AP. Além disso, somente no Bairro Carioca não houve entrevistados que fizessem suas compras eventuais em outros municípios da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, dentre esses municípios o mais citado foi Duque de Caxias, onde cerca de 9% dos entrevistados do empreendimento em Itararé realizam suas compras eventuais. Mais uma vez Agai apresentou maior distanciamento da moradia até o local em que os entrevistados realizam as compras eventuais, mesmo que 94% desses entrevistados as realizem na própria AP5.

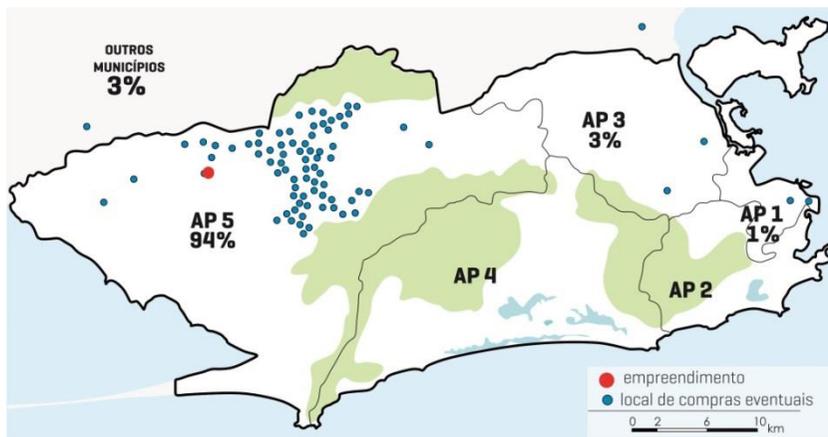
ITARARÉ



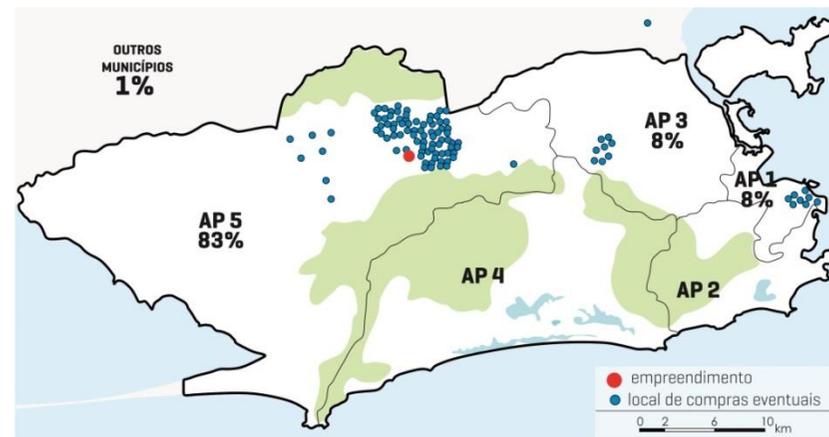
BAIRRO CARIOCA



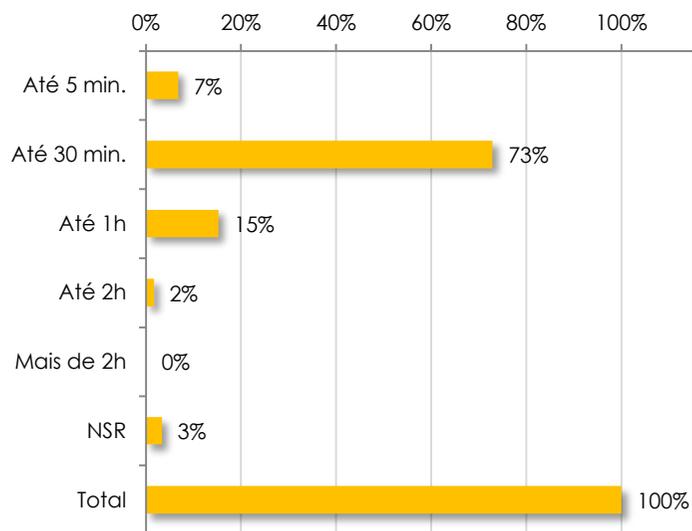
AGAI



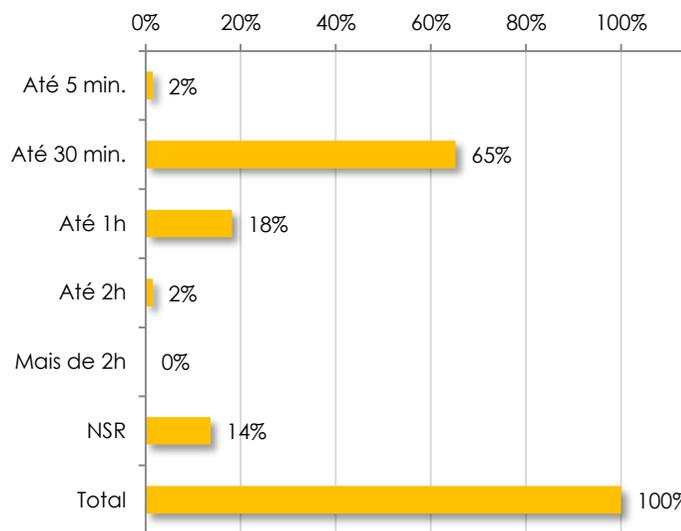
SENADOR CAMARÁ



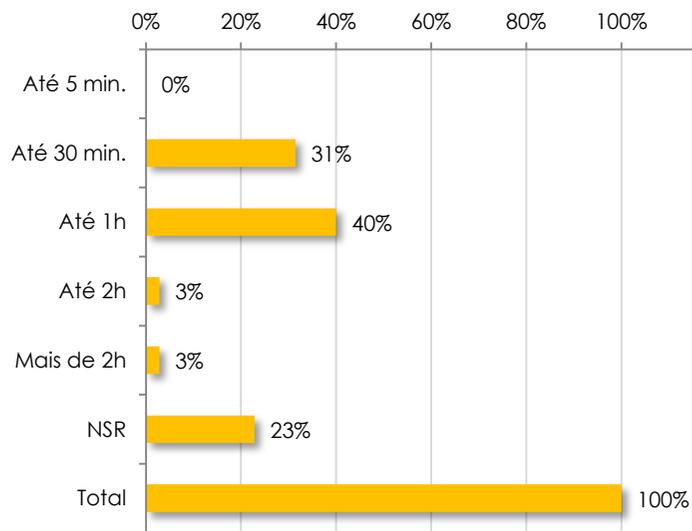
ITARARÉ



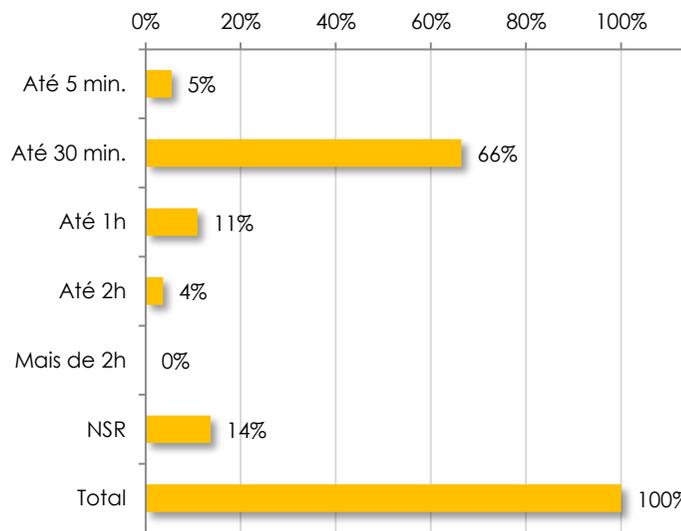
BAIRRO CARIÓCA



AGAÍ



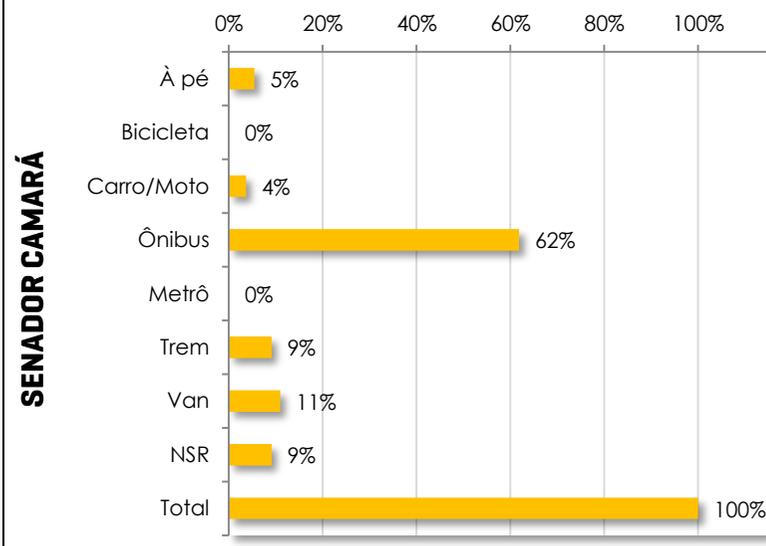
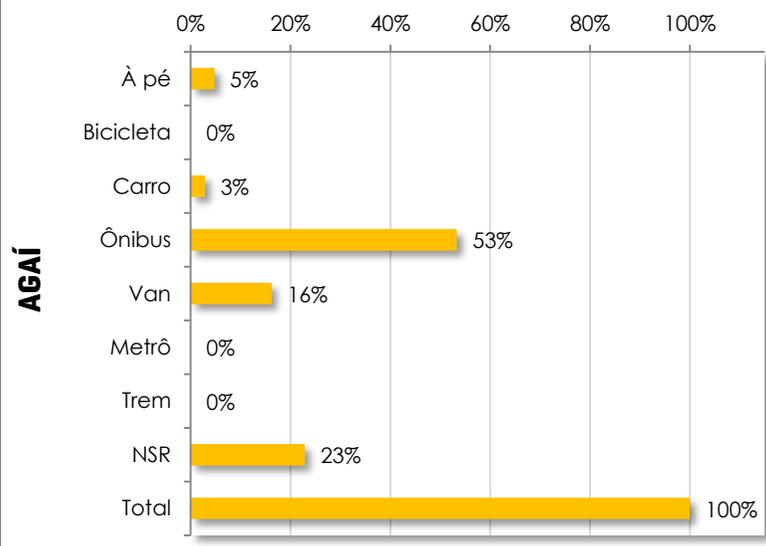
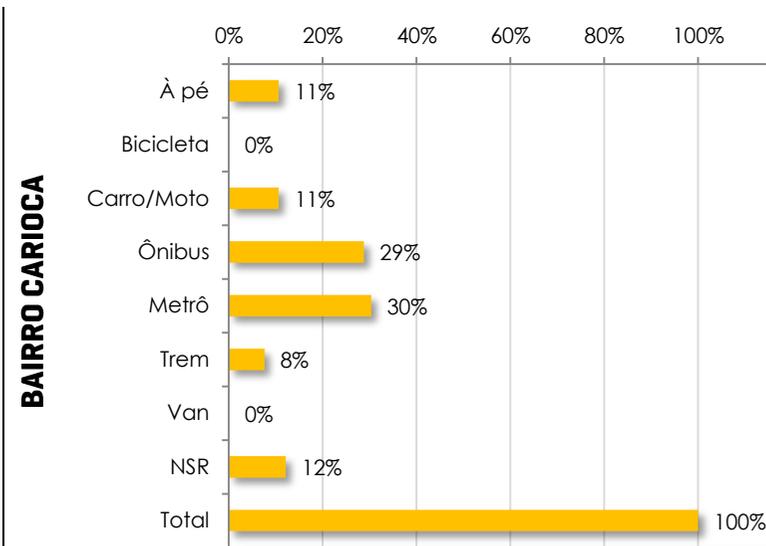
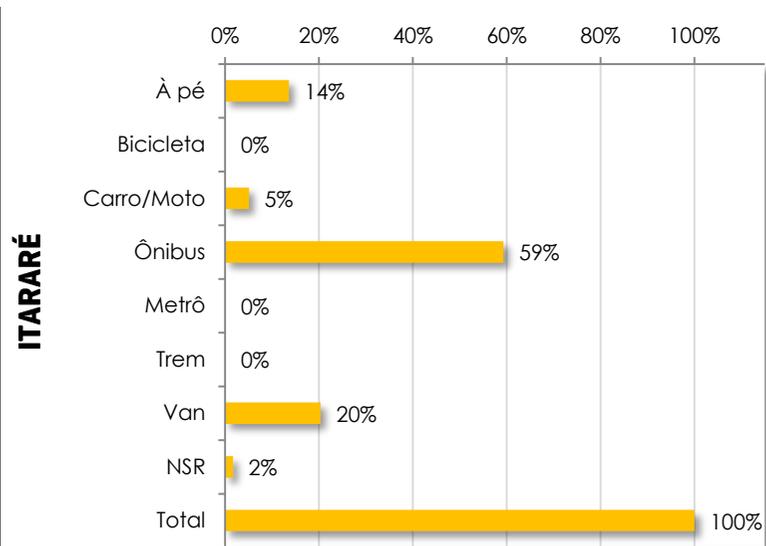
SENADOR CAMARÁ



30. Deslocamento casa x local de compras eventuais.

Em Itararé, Bairro Carioca e Senador Camará a maioria dos entrevistados gastam até 30 minutos no trajeto até o local onde fazem suas compras eventuais.

Somente em Agai não houve entrevistados que precisassem de até 5 minutos para chegarem ao local onde realizam suas compras eventuais, no entanto esse foi o único empreendimento em que houve entrevistados que necessitam de mais de 2h para chegarem ao local de compras eventuais. O mais recorrente em Agai foram entrevistados que fazem o trajeto casa x local de compras eventuais em até 2h.



31. Meio de transporte utilizado no deslocamento casa x local de compras eventuais.

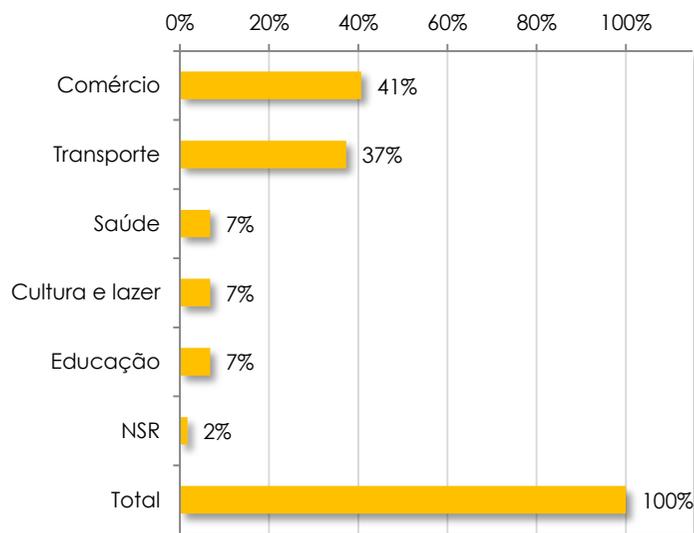
O ônibus foi o meio de transporte mais utilizado pelos entrevistados de Itararé, Agai e Senador Camará para fazerem o deslocamento casa x local de compras eventuais [Itararé- 50%, Agai - 53% e Senador Camará - 62%]. No Bairro Carioca esse meio de transporte ré o segundo mais utilizado para esse trajeto, sendo o primeiro o metrô [30%].

Os empreendimentos da AP3 são aqueles que apresentam maior deslocamento a pé para a realização de compras eventuais.

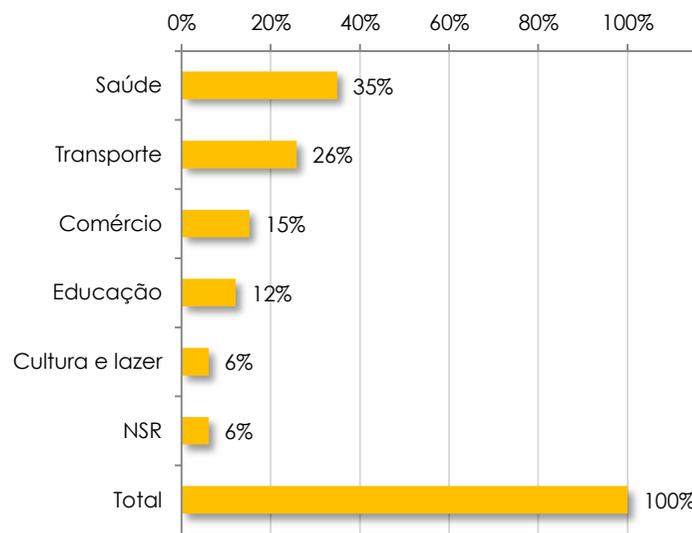
Em Itararé, Agai e Senador Camará o uso de vans para a realização desse trajeto também foi significativo.

O uso de trem foi frequente em Senador Camará e Bairro Carioca. Nenhum dos entrevistados utiliza bicicleta no deslocamento entre a moradia e o local de compras eventuais.

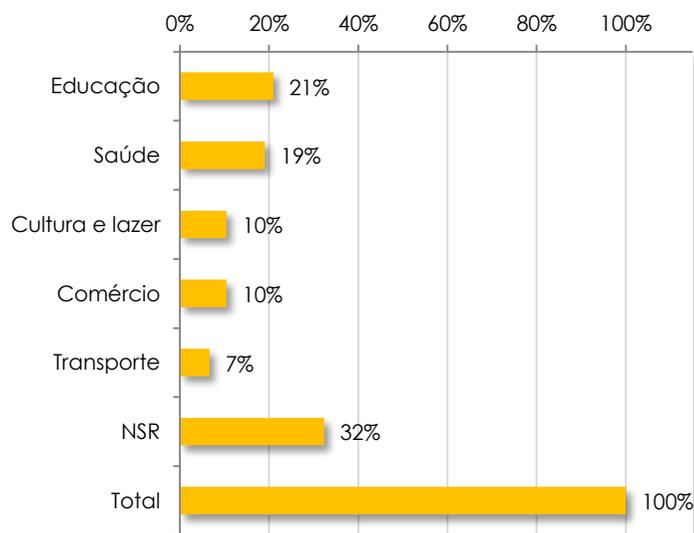
ITARARÉ



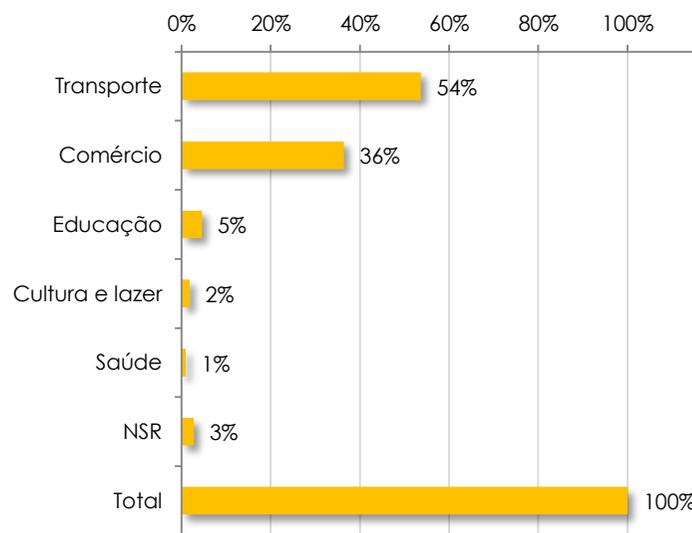
BAIRRO CARIOCA



AGAI



SENADOR CAMARÁ



32. Melhor no bairro.

Solicitou-se aos entrevistados que ordenassem 5 itens (Comércio, Cultura e Lazer, Educação, Saúde e Transporte), do melhor para o pior em relação ao que seu bairro atual oferece para a população

Nos gráficos ao lado apresenta-se a recorrência de cada item como melhor no bairro segundo os entrevistados.

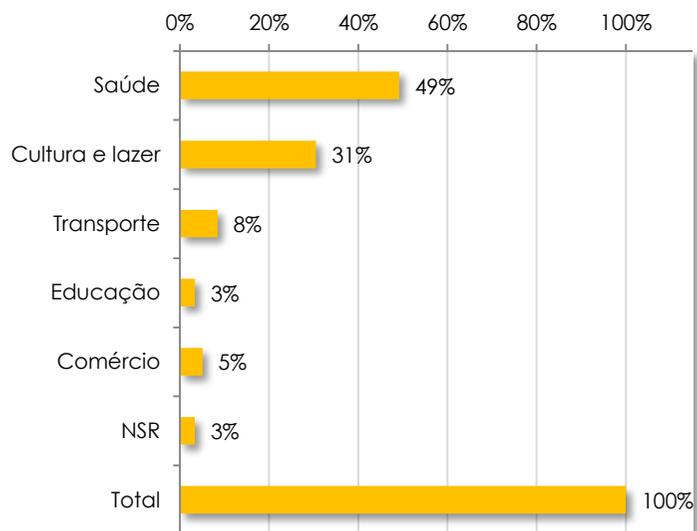
Em Itararé o item mais classificado como o melhor do bairro foi o comércio, seguido pelo transporte, que também recebeu percentual significativo de avaliações como o melhor do bairro.

No Bairro Carioca o item mais classificado como o melhor do bairro foi a saúde, e os entrevistados justificavam em função da proximidade do empreendimento a uma unidade de saúde que atende basicamente os moradores do empreendimento.

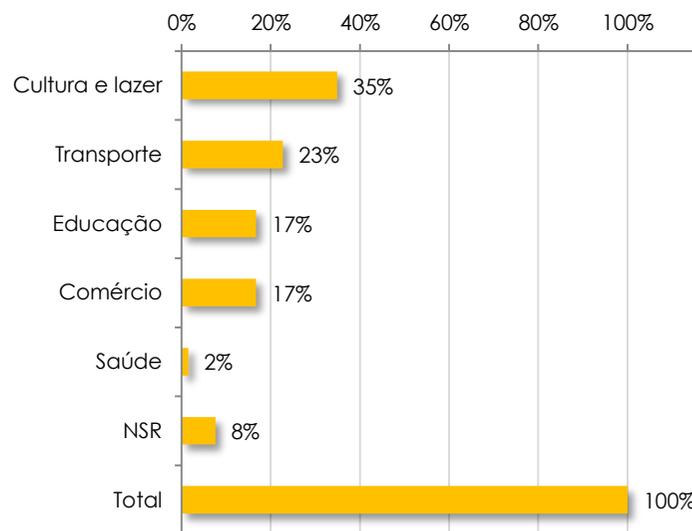
Em Agai observou-se o maior número de entrevistados que não conseguiram dizer qual das opções era a melhor no bairro. Aqueles que responderam consideraram a educação o melhor no bairro.

Em Senador Camará 54% dos entrevistados elegeram o transporte do bairro o melhor entre os itens apresentados.

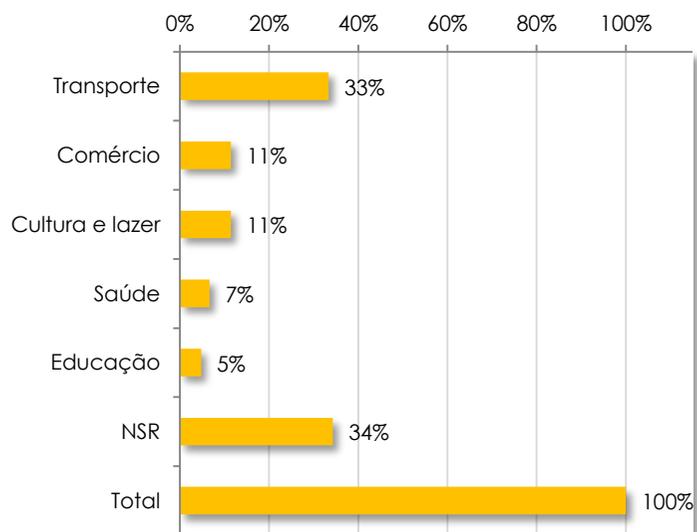
ITARARÉ



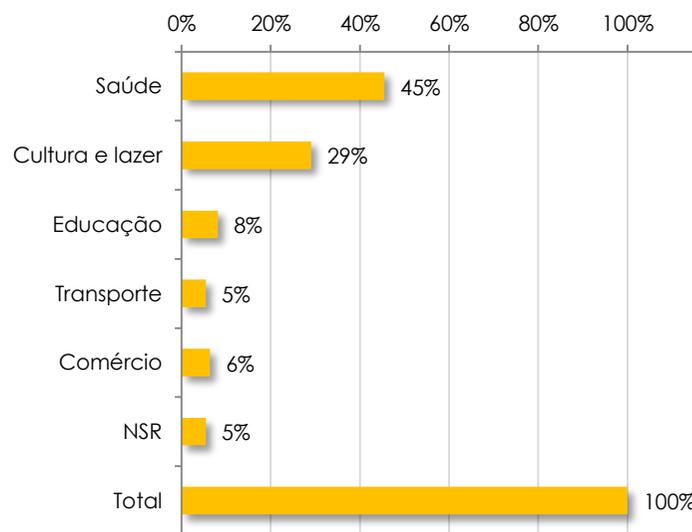
BAIRRO CARIOCA



AGAÍ



SENADOR CAMARÁ



33. Pior no bairro.

Solicitou-se aos entrevistados que ordenassem 5 itens [Comércio, Cultura e Lazer, Educação, Saúde e Transporte], do melhor para o pior em relação ao que seu bairro atual oferece para a população.

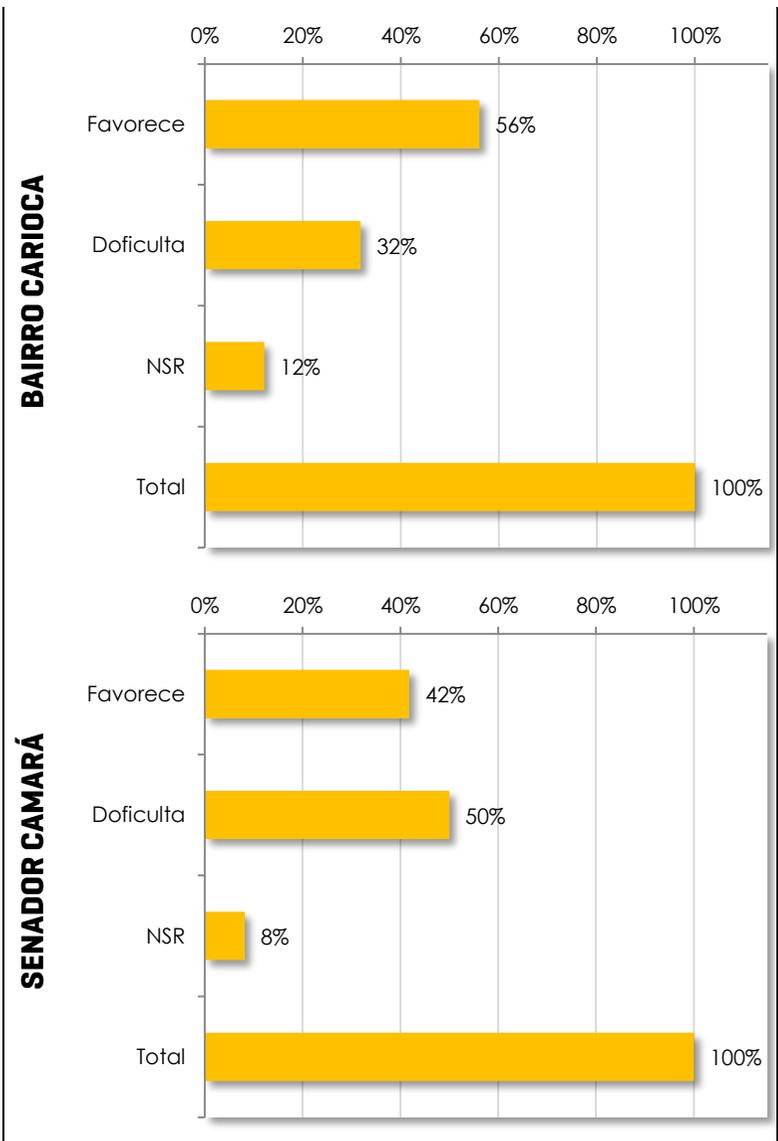
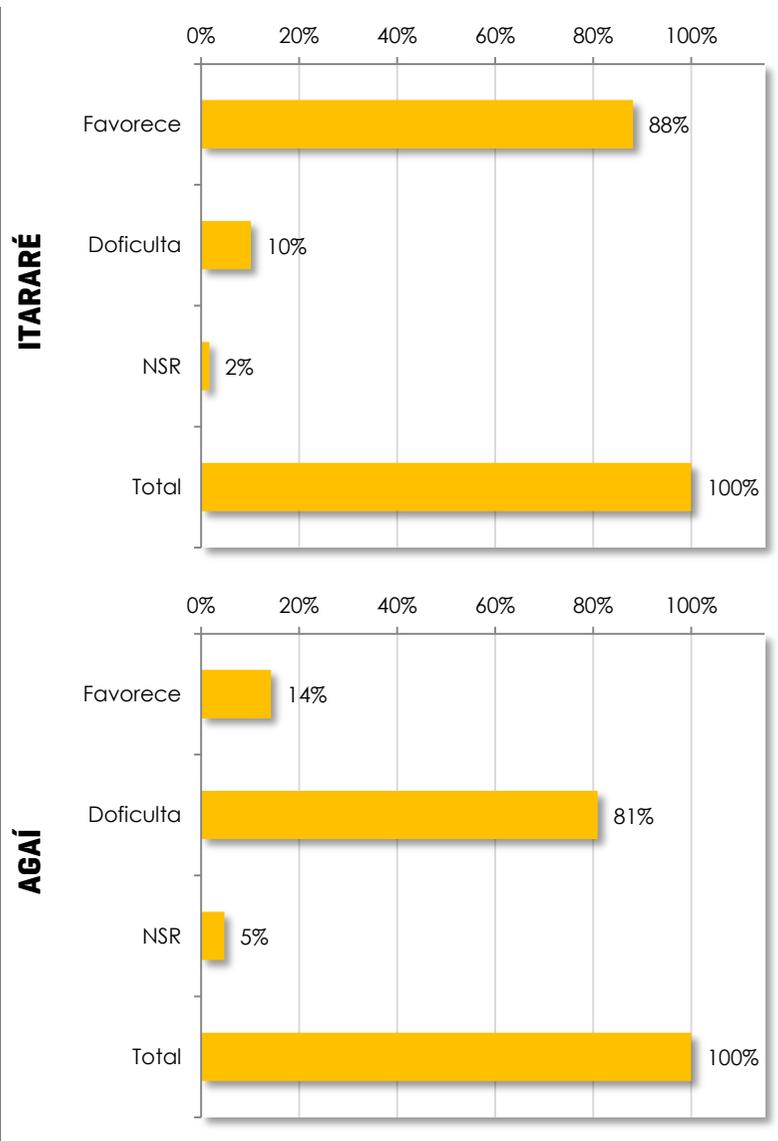
Nos gráficos ao lado apresenta-se a recorrência de cada item como pior no bairro segundo os entrevistados.

Em Itararé o item saúde foi considerado como pior no bairro por 49% dos entrevistados, seguido pelo item saúde, tido como o pior dos itens no bairro por 31%.

No Bairro Carioca 35% dos entrevistados consideram o item Cultura e Lazer o pior no bairro dentre os apresentados.

Novamente em Agai grande percentual de entrevistados não conseguiram eleger o pior no bairro dos itens apresentados. Dentre aqueles que fizeram o ordenamento dos itens, o transporte foi considerado o pior deles no bairro.

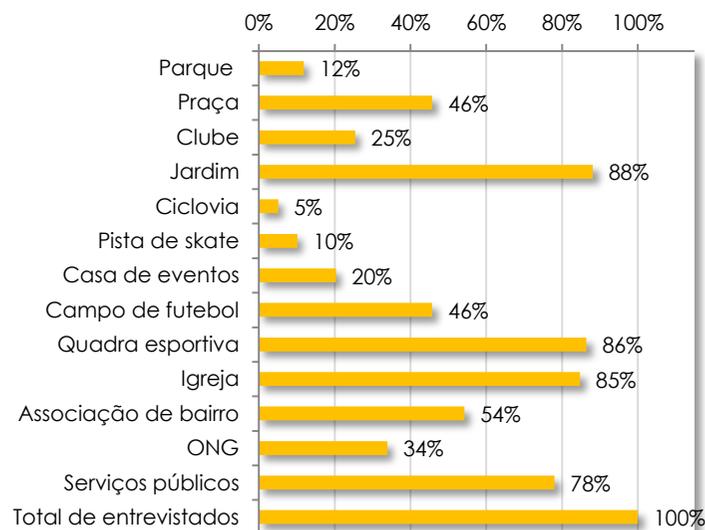
Em o item Saúde foi considerado o pior no bairro por 45% dos entrevistados, 29% considerou o pior no bairro dentre os itens apresentados as opções de Cultura e Lazer oferecidas no bairro.



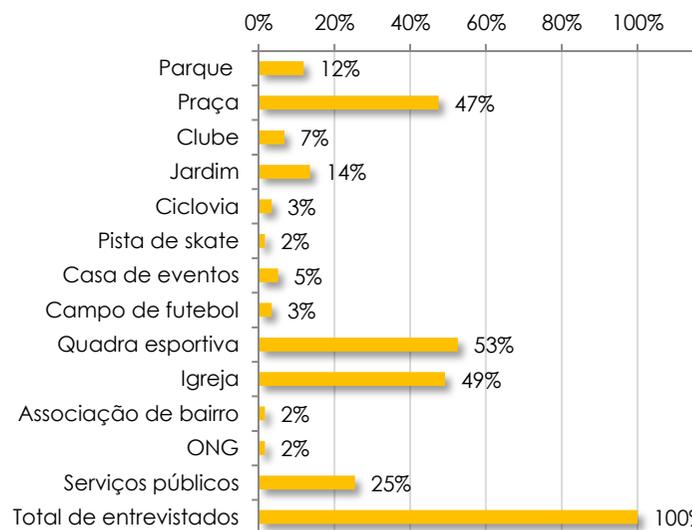
34. O local de moradia favorece ou dificulta a oportunidade de conseguir emprego?

Itararé apresentou o maior percentual de entrevistados que acreditam que o bairro no qual moram favorece a oportunidade de conseguir um emprego [88%], no Bairro Carioca esse percentual foi de 56%. Nos empreendimentos da AP5, o percentual de entrevistados que acreditam que o local de moradia dificulta a oportunidade de conseguir emprego foi superior àqueles que acreditam que o local favoreça [Agaí - 81% e Senador Camará - 50%].

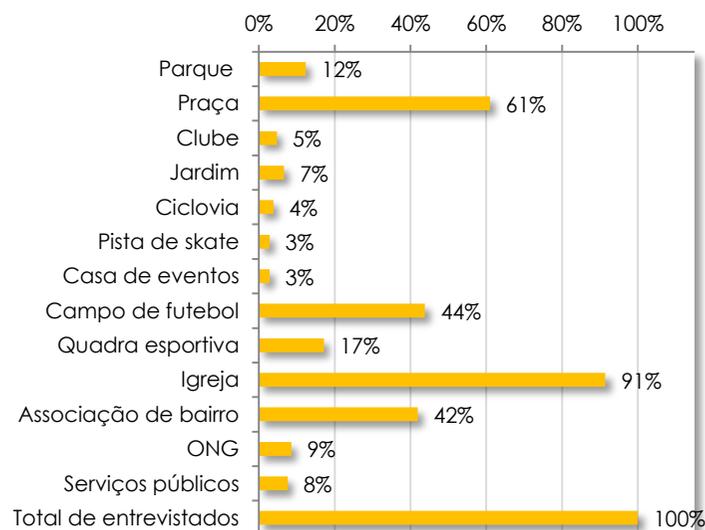
ITARARÉ



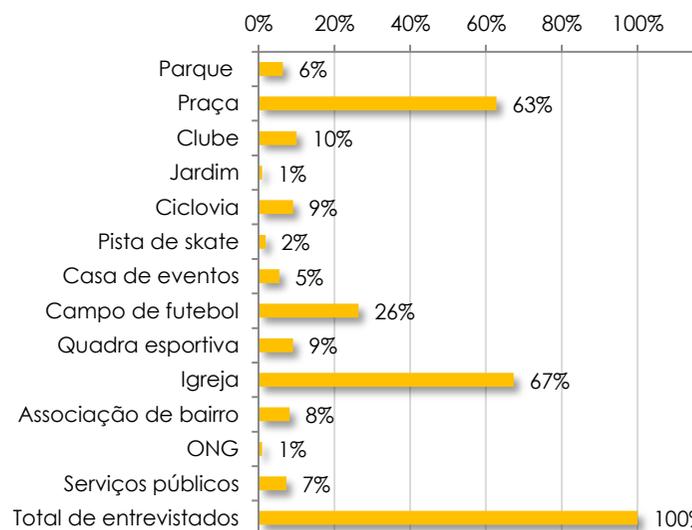
BAIRRO CARIÓCA



AGAÍ



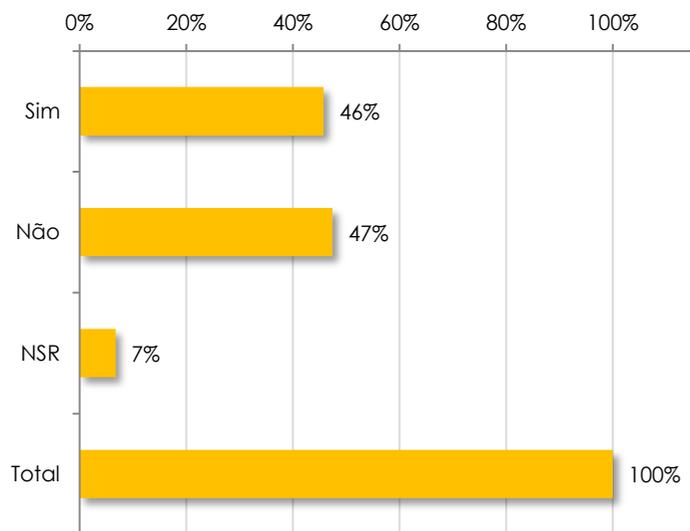
SENADOR CAMARÁ



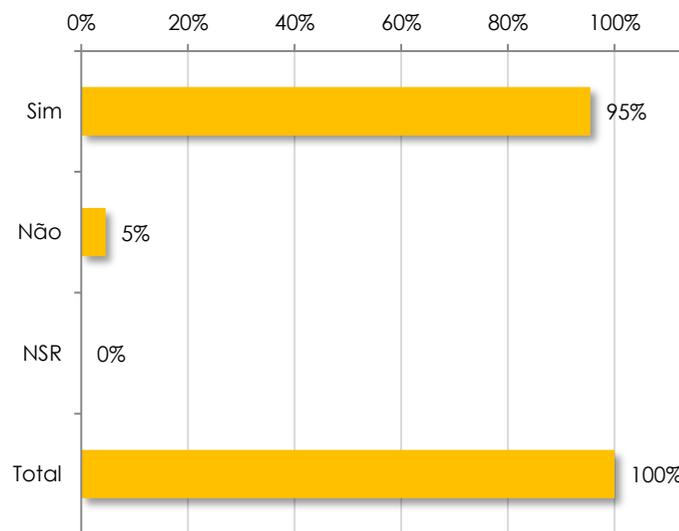
35. Itens que existem no bairro.

Os entrevistados foram questionados sobre a existência ou não no entorno da moradia de 13 tipos de equipamentos (parque, praça, clube, jardim, ciclovía, pista de skate, casa de eventos, campo de futebol, quadra esportiva, igreja, associação de bairro, ONG e serviços públicos). O objetivo da questão era averiguar o entendimento dos entrevistados sobre o entorno, bem como avaliar o que existia nas imediações do bairro. Itararé foi o local onde os entrevistados listaram a existência de maior número dos itens apresentados. Isso pode ser justificado não só pela existência dos itens demandados, mas também em razão do maior conhecimento do entorno pelos moradores, uma vez que a maioria dos entrevistados provém das proximidades do empreendimento. Nos demais empreendimentos os equipamentos mais listados se repetiram: praça, campo de futebol, quadra esportiva e Igreja, sendo o último um dos itens mais listados em todos os empreendimentos. Muitos dos entrevistados sequer sabiam o que é uma ciclovía ou serviços públicos, o que pode ter prejudicado a averiguação da existência dos mesmos no entorno.

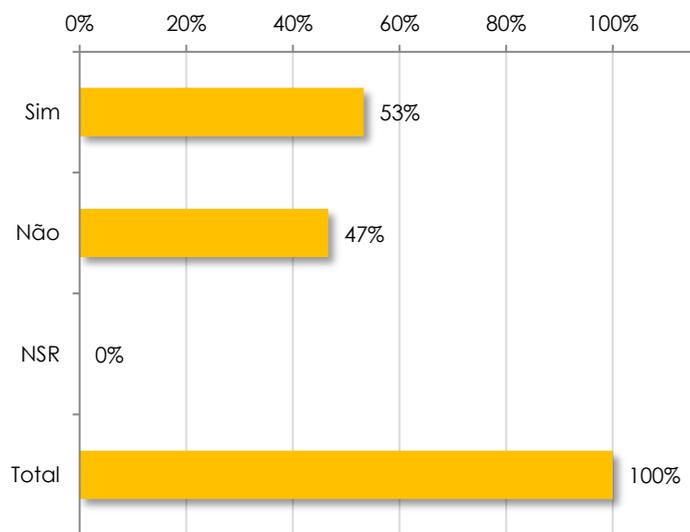
ITARARÉ



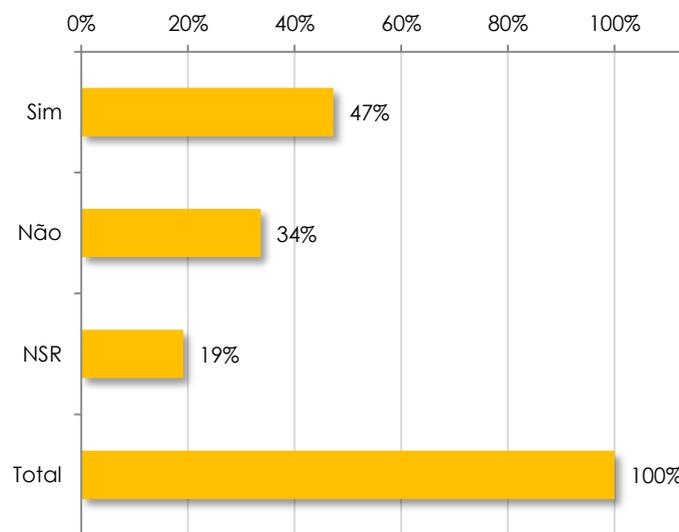
BAIRRO CARIOCA



AGAI



SENADOR CAMARÁ



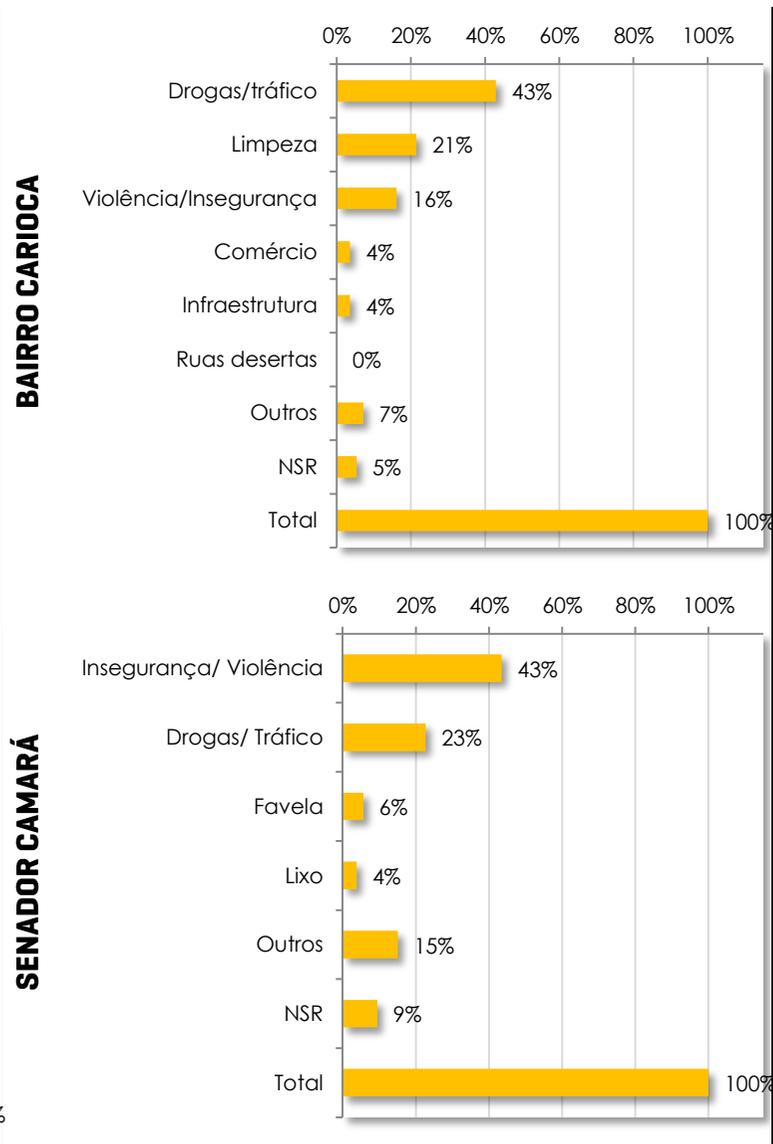
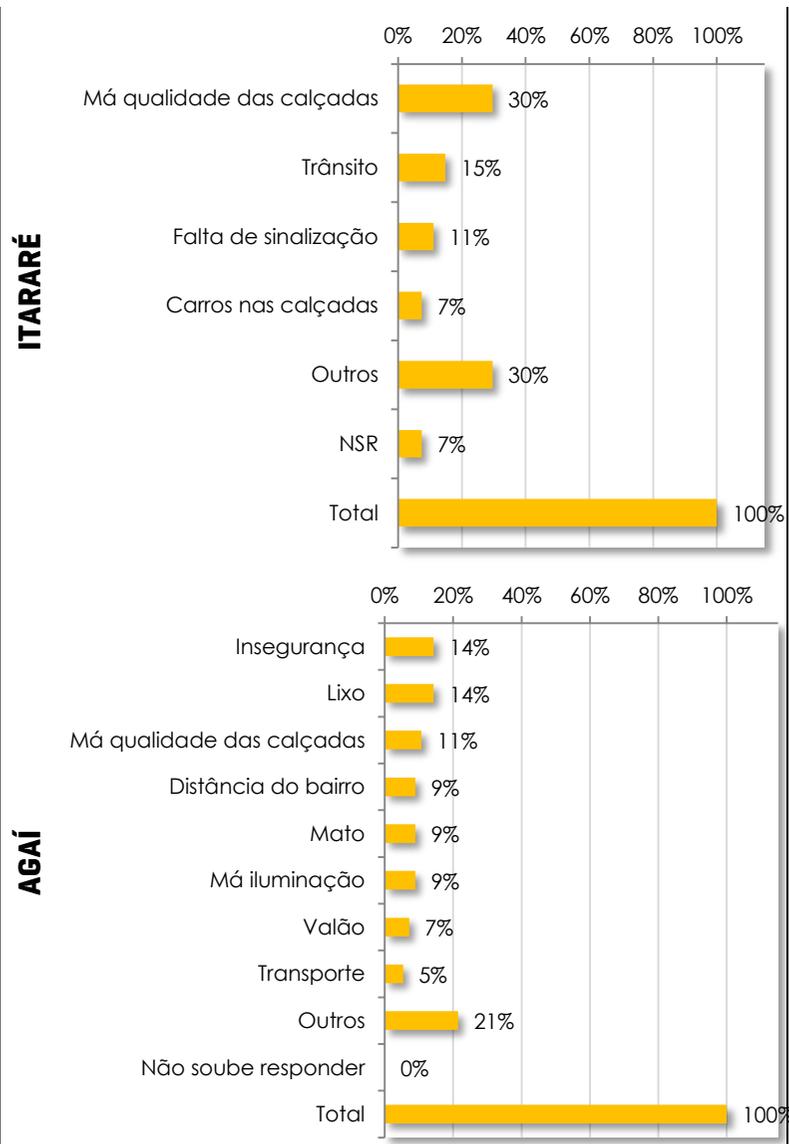
37. Existe algum ponto negativo nos trajetos feitos nas imediações da moradia?

Questionou-se aos entrevistados se existe algum ponto negativo nos trajetos que esse costuma fazer a pé no entorno da moradia.

Somente em Itararé o percentual de pessoas que responderam “não” [47%] foi superior à porcentagem de respostas “sim”.

Bairro Carioca foi o empreendimento com maior percentual de entrevistados que disseram haver pontos negativos no trajeto feito nas imediações da moradia.

Os entrevistados que afirmaram haver pontos negativos nas imediações da moradia foram questionados sobre quais são esses, as respostas obtidas foram apresentadas nos gráficos a seguir.



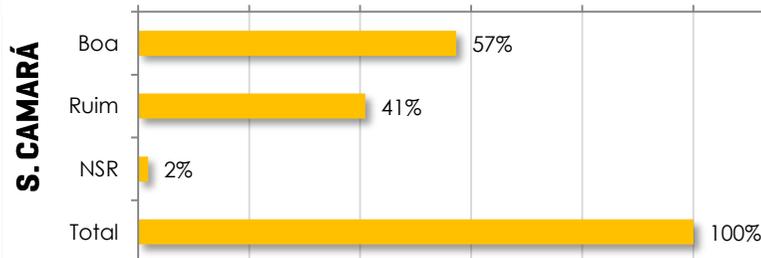
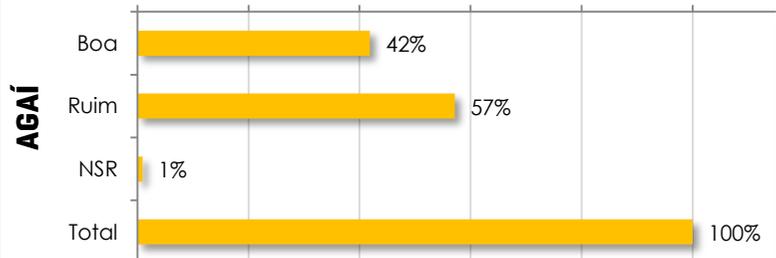
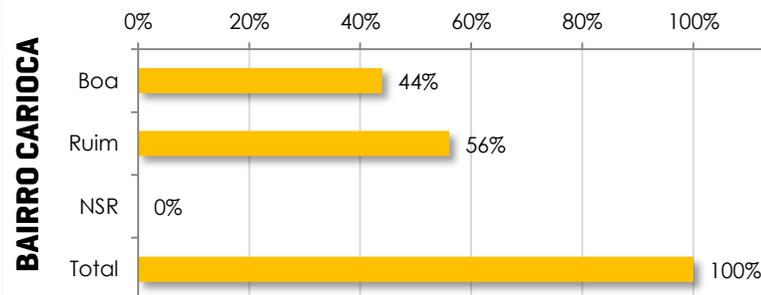
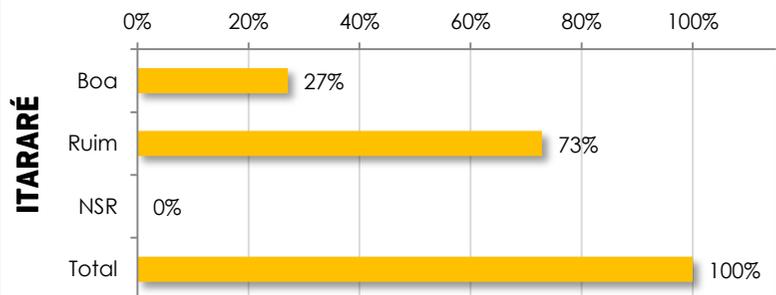
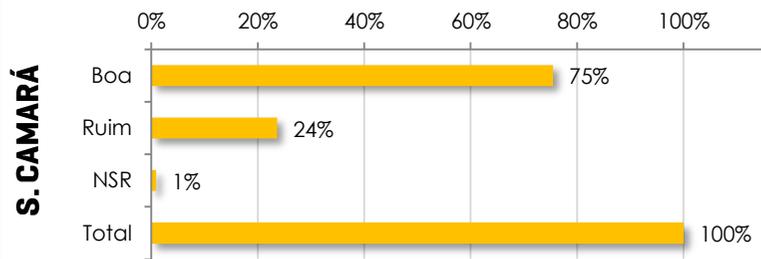
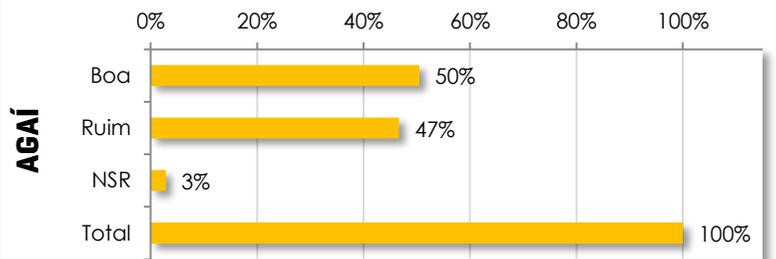
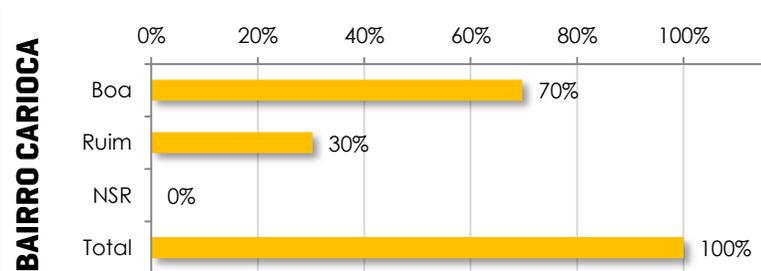
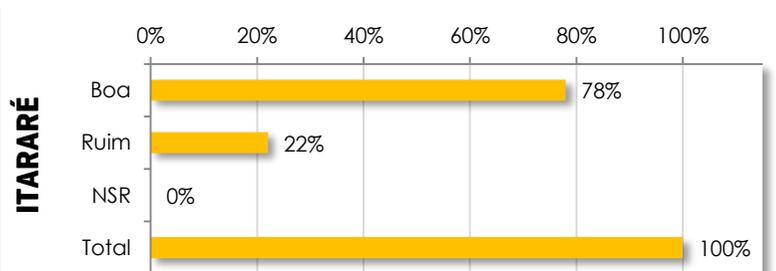
37. Qual ponto negativo?

Os entrevistados que afirmaram existir pontos negativos nos trajetos feitos entre sua casa e os locais do bairro que mais frequenta, questionou-se qual seria esse ponto negativo.

Para a geração dos gráficos apresentados agrupou-se as respostas semelhantes dadas pelos entrevistados.

A questão da presença de tráfico de drogas, usuários de drogas e questões relativas à insegurança foram observados em três dos quatros empreendimentos analisados (Bairro Carioca, Agai e Senador Camará), apresentando em todos os casos percentuais significativos de pessoas que citaram esses como pontos negativos.

Já em Itararé, a maior reclamação dos moradores é relativa à má qualidade das calçadas e do trânsito da área.



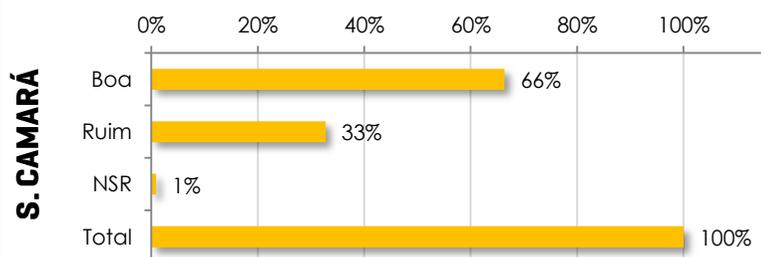
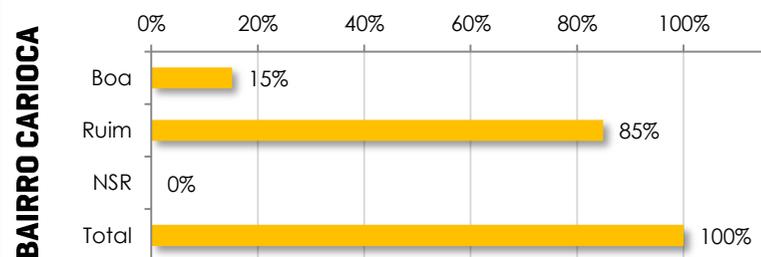
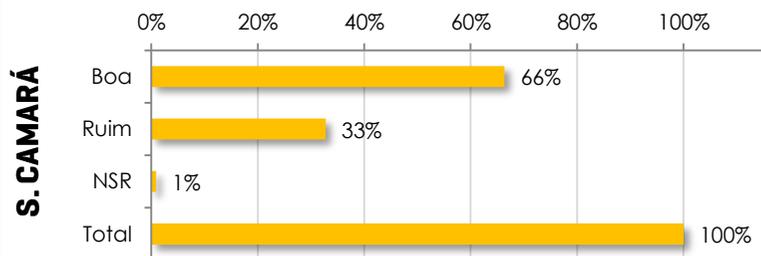
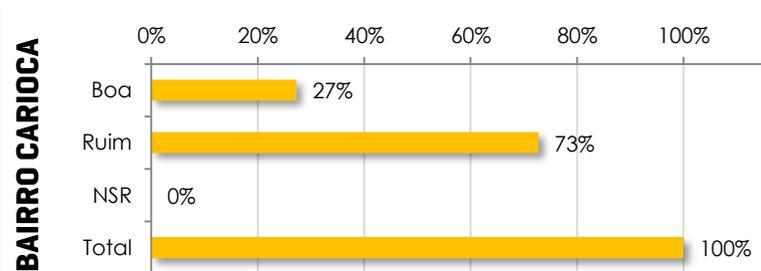
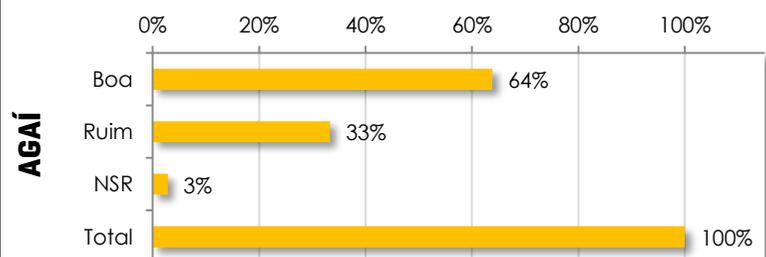
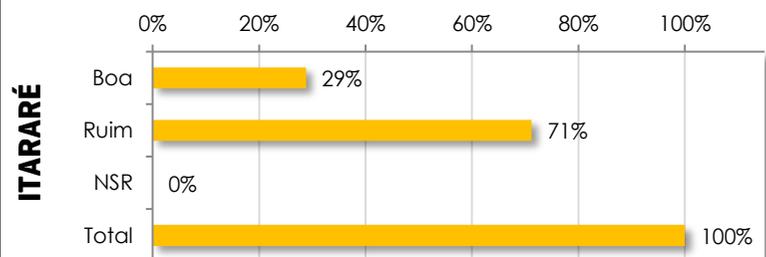
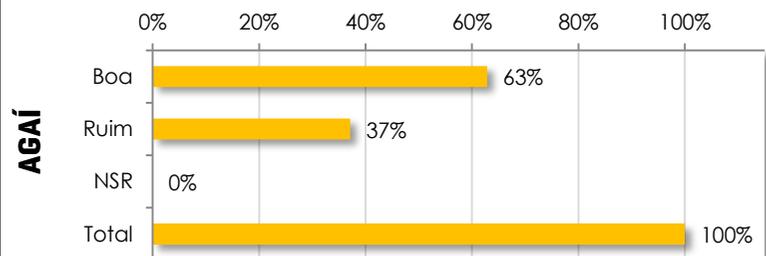
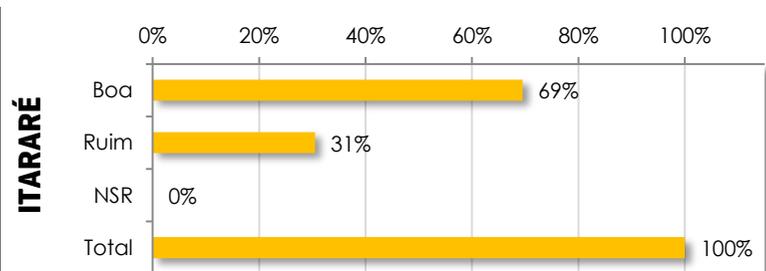
38. Iluminação do bairro

Em todos os empreendimentos a maioria dos entrevistados considerou a iluminação do bairro boa [Itararé - 78%, Bairro Carióica - 70%, Agai - 50% e Senador Camará - 75%].

39. Qualidade das calçadas do bairro

Em Itararé, Bairro Carióica e Agai a maioria dos entrevistados considerou a qualidade das calçadas do bairro ruim [Itararé - 73%, Bairro Carióica - 56% e Agai - 57%].

Em Senador Camará observou-se uma inversão da avaliação obtida nos demais empreendimentos estudados, uma vez que 57% dos entrevistados consideram boa a qualidade das calçadas do bairro em que moram.



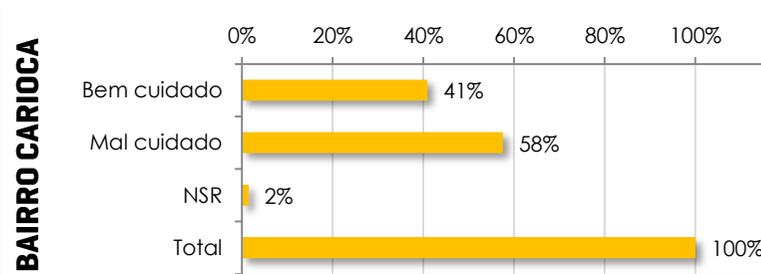
40. Limpeza no bairro

Bairro Carioca foi único empreendimento onde o percentual de entrevistados que julgaram a limpeza do bairro ruim foi superior ao percentual daqueles que avaliam a limpeza do bairro como boa.

Os resultados observados nos demais empreendimentos, Itararé, Agai e Senador Camará, foram semelhantes.

41. Segurança no bairro

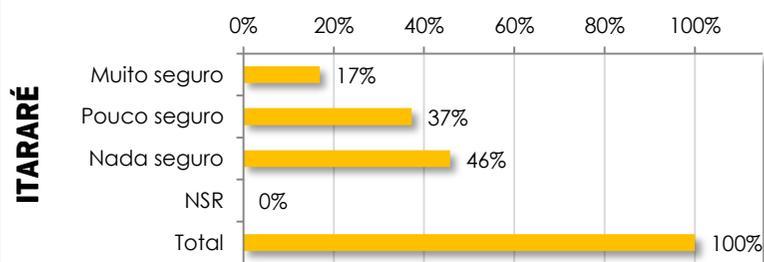
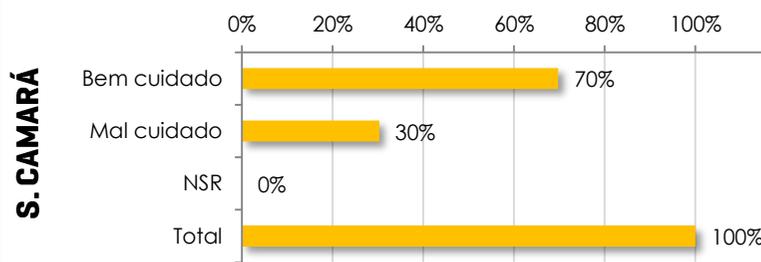
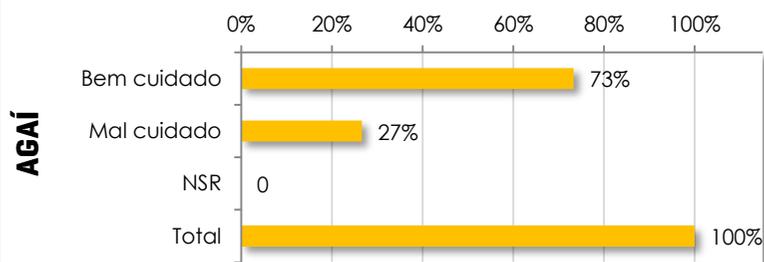
Nos empreendimentos da AP3, Itararé e Bairro Carioca, 71% e 85%, respectivamente, consideram ruim a segurança do bairro. O inverso foi observado nos empreendimentos da AP5, onde a maioria dos entrevistados considera boa a segurança do bairro que residem [Agai - 64%, Senador Camará - 66%].



42. O condomínio é bem cuidado?

Nos empreendimentos da AP3, Itararé e Bairro Carioca, 71% e 58%, respectivamente, consideram o condomínio mal cuidado.

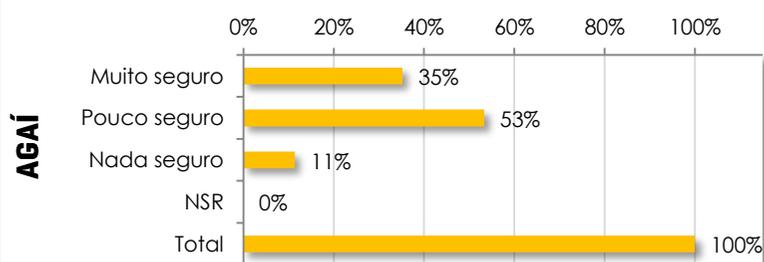
O inverso foi observado nos empreendimentos da AP5, onde a maioria dos entrevistados disseram que o condomínio é bem cuidado [Agaí-73% e Senador Camará - 70%].



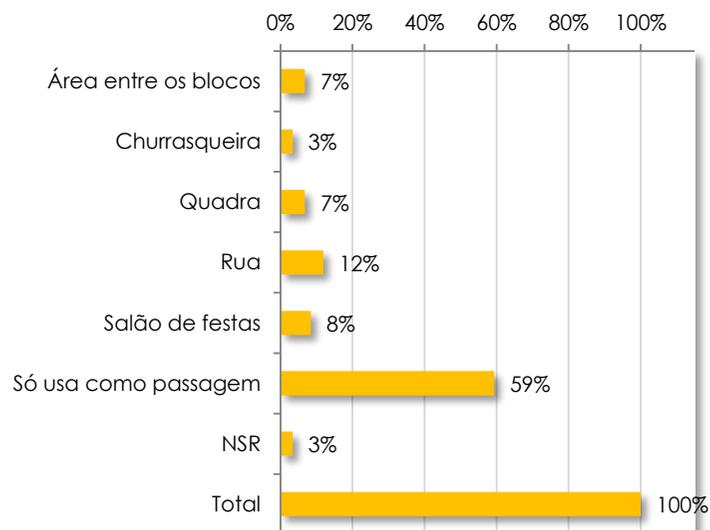
43. Segurança no condomínio

Os empreendimentos da AP5, Agaí e Senador Camará, foram considerados os mais seguros pelos entrevistados.

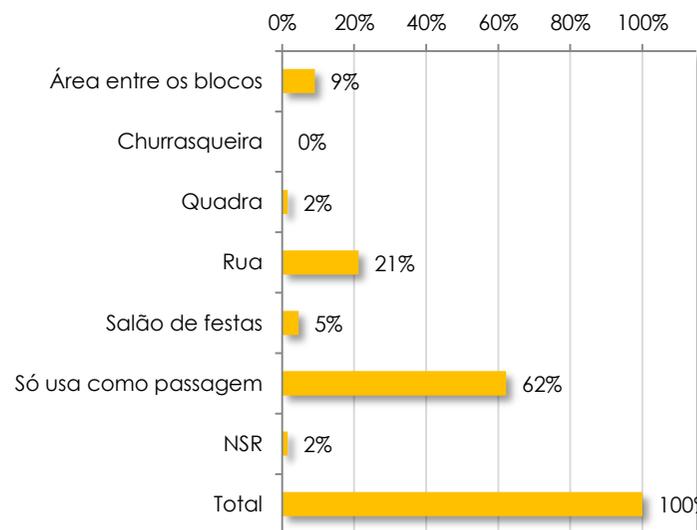
Nos empreendimentos da AP3, as respostas dadas pelos entrevistados foram muito semelhantes, sendo o maior percentual nos dois casos, daqueles entrevistados que consideram o condomínio nada seguro [Itararé - 46% e Senador Camará - 53%].



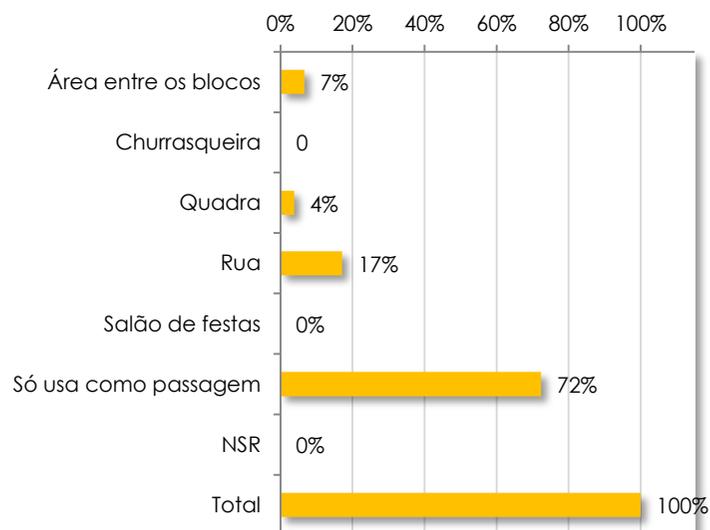
ITARARÉ



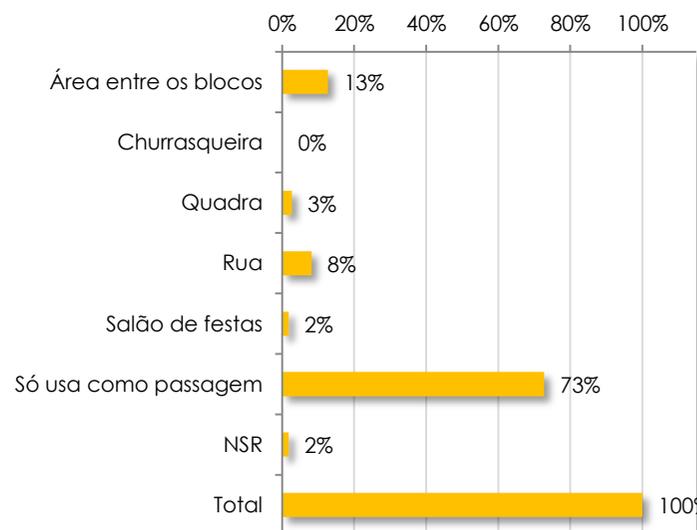
BAIRO CARIOCA



AGÁI



S. CAMARÁ

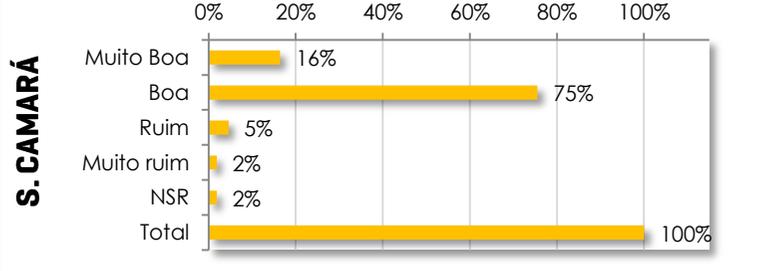
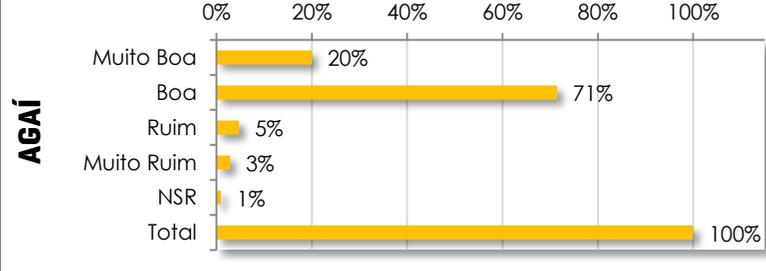
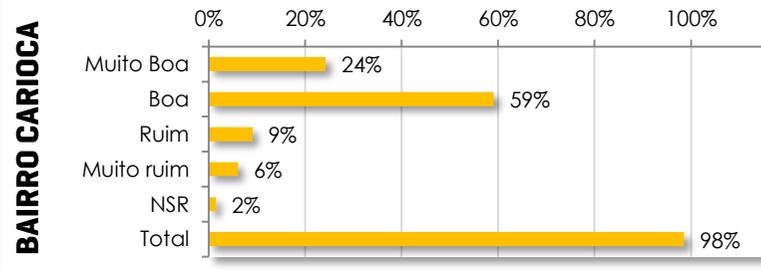
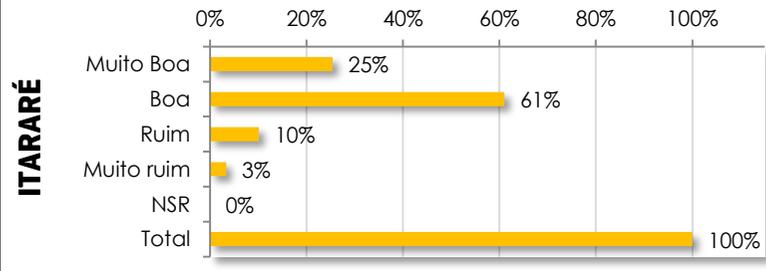
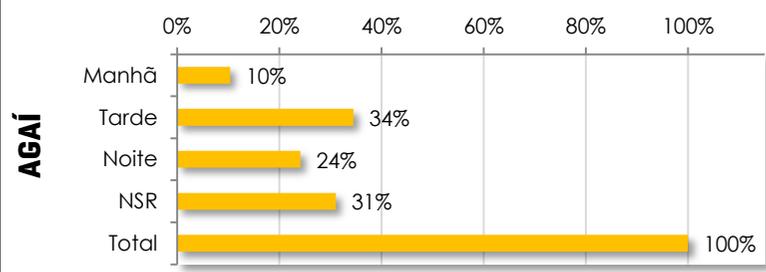
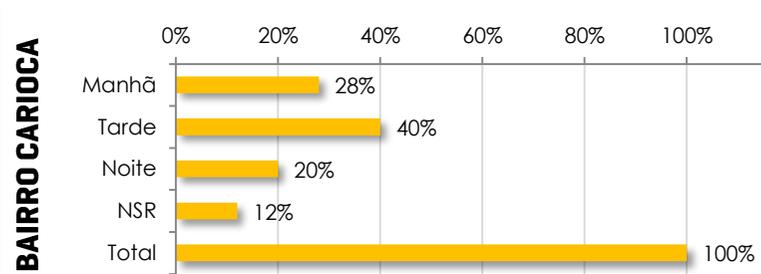
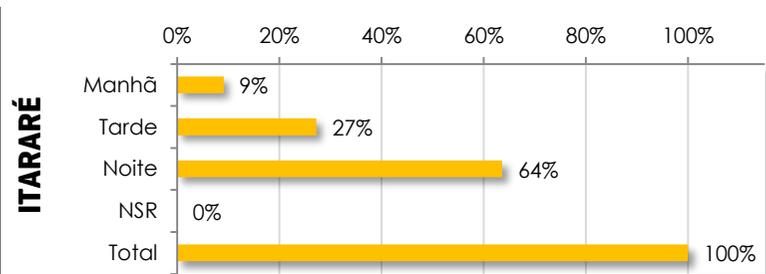


44. Horário que utiliza os equipamentos do condomínio

A maioria dos entrevistados em todos os empreendimentos só usam as áreas comuns dos empreendimentos como passagem, em Agáí e Senador Camará esse percentual foi de 72 e 73%, respectivamente.

Alguns equipamentos não foram citados por nenhum dos entrevistados no Bairro Carioca [churrasqueira], em Agáí [churrasqueira e salão de festas] e em Senador Camará [churrasqueira]. Em Itararé observou-se a maior utilização desses equipamentos comuns entre os empreendimentos analisados, mesmo assim 59% dos entrevistados disseram só utilizar as áreas comuns como passagem.

Em todos os empreendimentos o somatório de entrevistados que disseram utilizar as áreas entre os blocos e a rua, não projetadas diretamente com a finalidade de lazer, foi maior que a utilização da churrasqueira, quadra ou salão de festas.

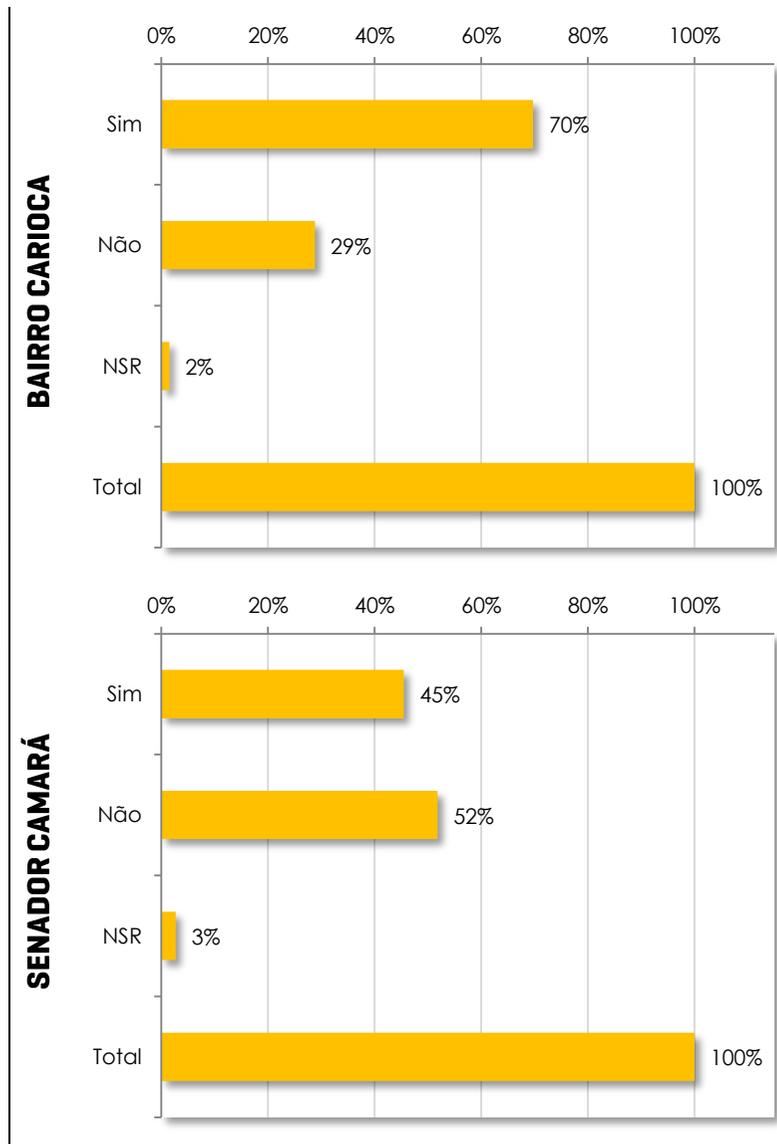
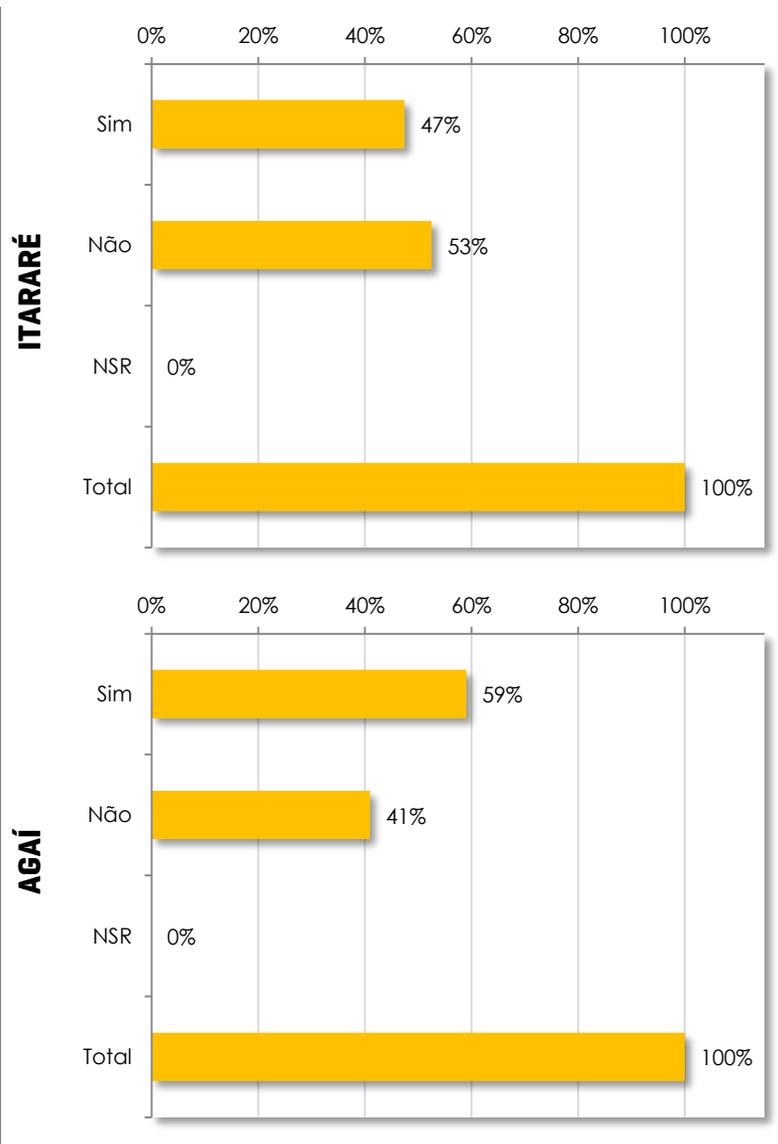


45. Horário que utiliza os equipamentos do condomínio

No Bairro Carioca, Agai e Senador Camará o horário de maior utilização dos equipamentos é durante a tarde. Em Itararé, em sua maioria, os entrevistados utilizam esses equipamentos durante a noite.

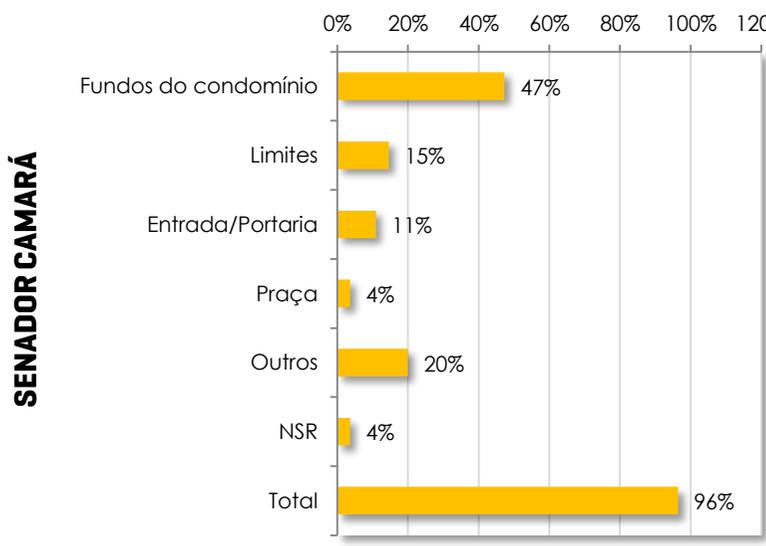
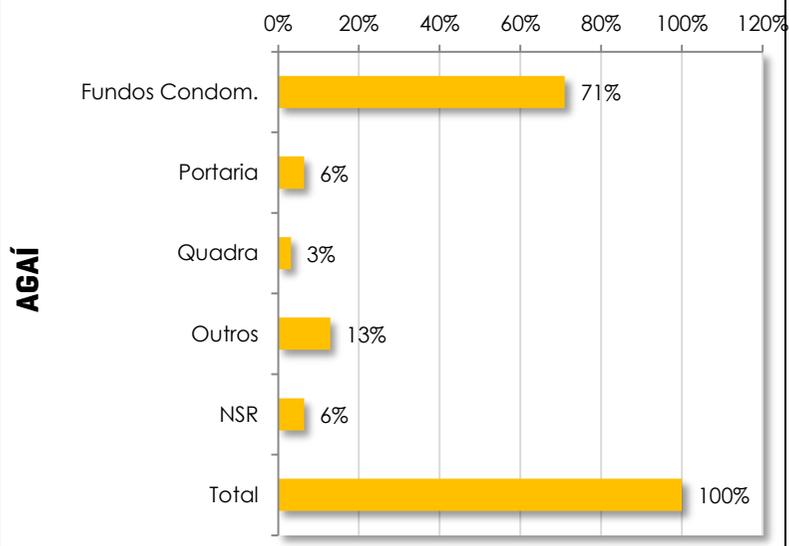
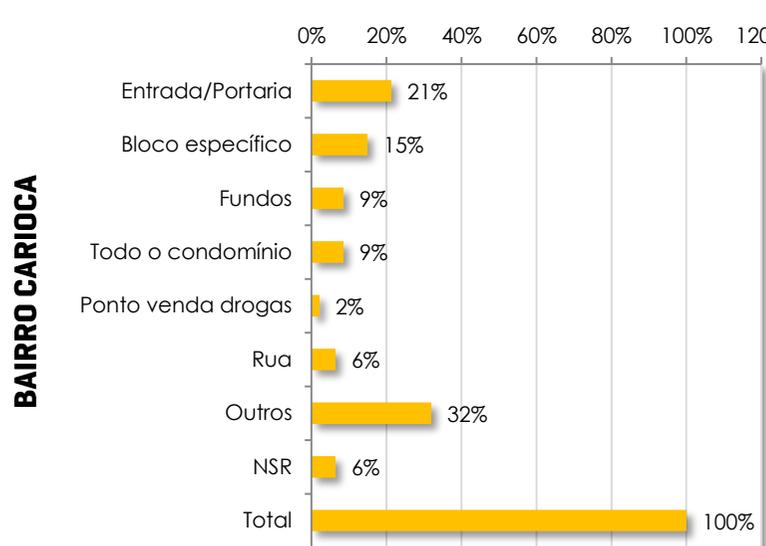
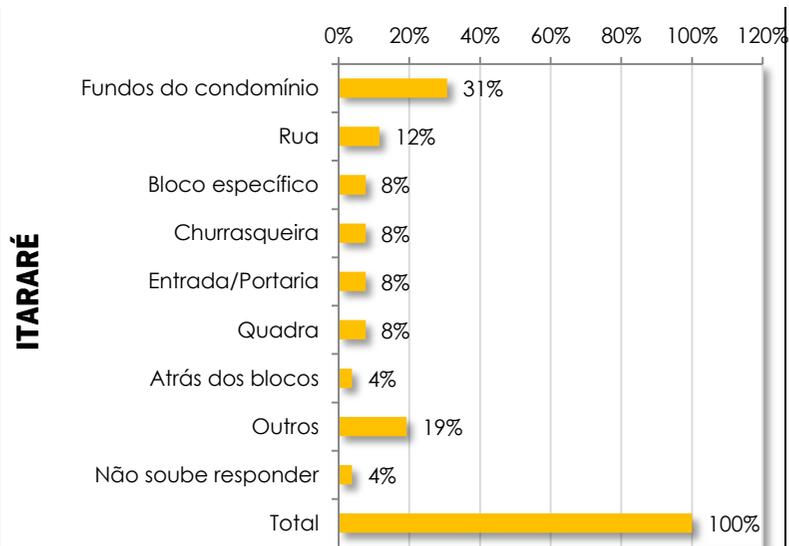
46. Convivência com os vizinhos?

Em todos os casos houve maior percentual de entrevistados que avaliaram positivamente a convivência com os vizinhos (muito boa e boa).



47. Existe alguma área insegura no condomínio?

Bairro carioca foi o empreendimento que apresentou maior percentual de entrevistados que disseram existir alguma área insegura no condomínio [70%], seguido por Agai [59%], Itararé [47%] e Senador Camará [45%]. Em Itararé e Senador Camará o percentual de entrevistados que disseram não haver áreas inseguras foi superior àqueles dos entrevistados que disseram existir áreas inseguras.



48. Qual área insegura?

Os entrevistados que disseram existir alguma área insegura no condomínio foram questionados sobre qual é essa área.

Em todos os empreendimentos os fundos dos condomínios foram citados como áreas inseguras [em Itararé, Agai e Senador Camará foi o local mais citado pelos entrevistados].

Outro local muito citado foram as entradas dos condomínios e portarias, sempre justificada pela facilidade de entrada de pessoas não identificadas no condomínio.

Em Itararé e Agai, equipamentos de comum foram citados como inseguros. E em Senador Camará a praça existente junto aos condomínios foi citada como insegura em função da má iluminação do local.

Percebe-se que algumas dessas áreas inseguras são reflexos dos projetos arquitetônicos dos condomínios, uma vez que esses criam áreas pouco utilizadas pelos moradores, tornando-as obsoletas e pouco vigiadas devido a baixa permanência de moradores nesses locais.

Análise dos questionários aplicados nos empreendimentos estudados

ANEXO V

APRESENTAÇÕES

LAB HABITAÇÃO E FORMA

Apresentações do grupo de pesquisa LAB + Forma Urbana - PROURB

Inserção na cidade e a importância do desenho urbano como instrumento de vitalidade e promoção de espaços urbanos de qualidade nos assentamento HIS (Habitação de Interesse Social)

Sumário

- 1 Apresentação PAINELL
- 2 Jornada de Iniciação Científica (Lucas e Erick)
- 3 Apresentação Universidade de Santiago do Chile (Humberto)

Título do Projeto:

Inserção na cidade e a importância do desenho urbano como instrumento de vitalidade e promoção de espaços urbanos de qualidade nos assentamentos HIS (Habitação de Interesse Social) do PMCMV

Sub-tema (f):

Impactos urbanos e ambientais dos empreendimentos produzidos por meio do PMCMV

Tema 1:

Aspectos de desenho, implementação e avaliação do PMCMV

Coordenação:

Prof. Dr. Pablo Cesar Benetti

Prof. Dra. Maria Lucia Pecly



Qual a contribuição do PMCMV para a cidade do Rio de Janeiro?

3 escalas de análise:



Localização na Cidade

- Localização (vs.) potencialidades de desenvolvimento econômico e social das famílias contempladas
- Localização (vs.) custo para o empreendimento e o custo para a cidade
- Cidade Sustentável

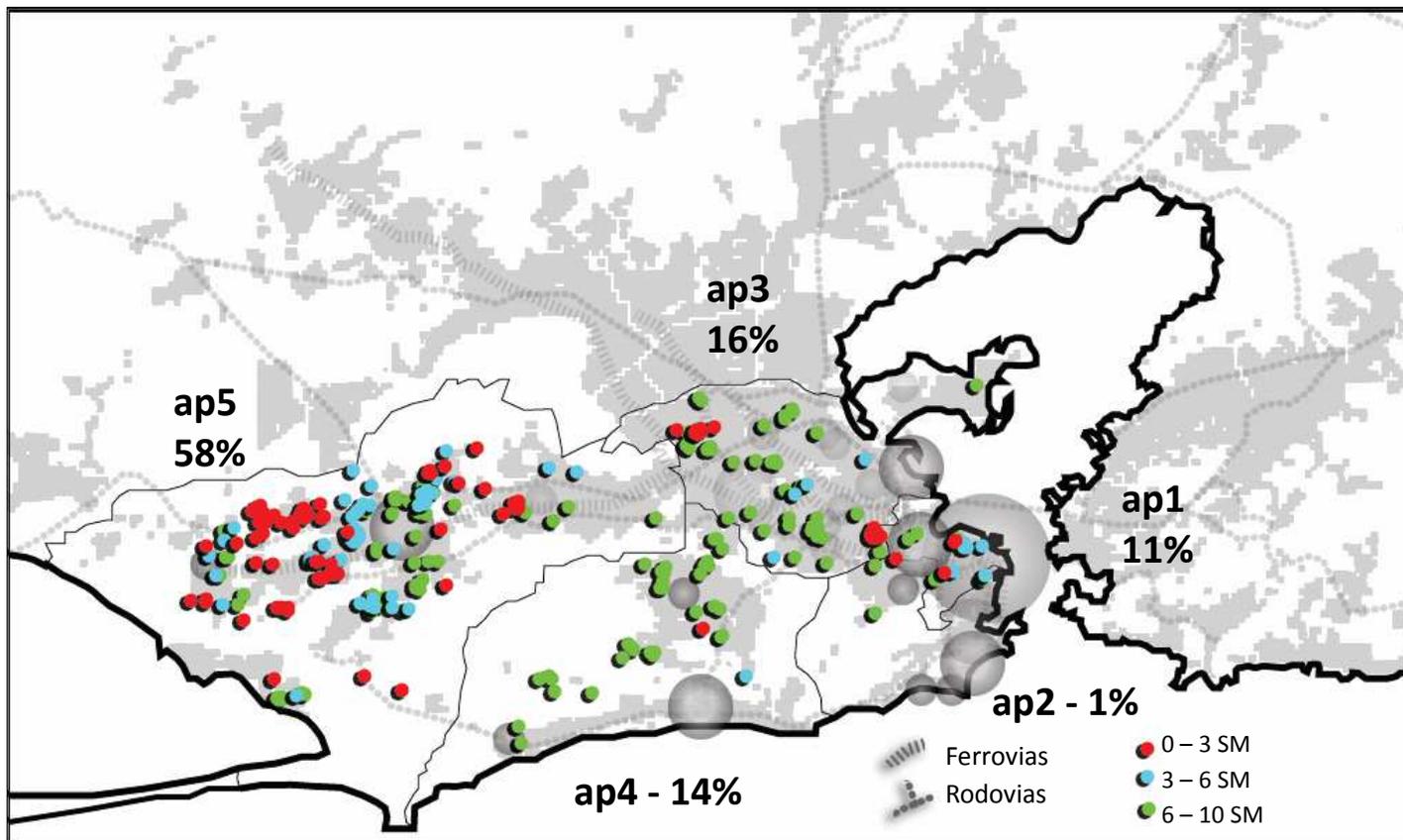
Inserção no Bairro

- Mobilidade
- Trabalho
- Comércio
- Educação
- Saúde
- Segurança
- Infraestrutura
- Cultura e Lazer

Espaços intermediários

- Diversidade
- Definição Clara de Limites
- Valorização dos Espaços Intermediários
- Acessibilidade Física e Social
- Permeabilidade
- Segurança e Controle
- Legibilidade
- Flexibilidade

Resultados preliminares: a localização na cidade



Fonte: Laboratório Habitação e Forma Urbana com base em dados da Prefeitura do Rio de Janeiro/SMU 2013.

Localização dos empreendimentos

Quantidade por faixa

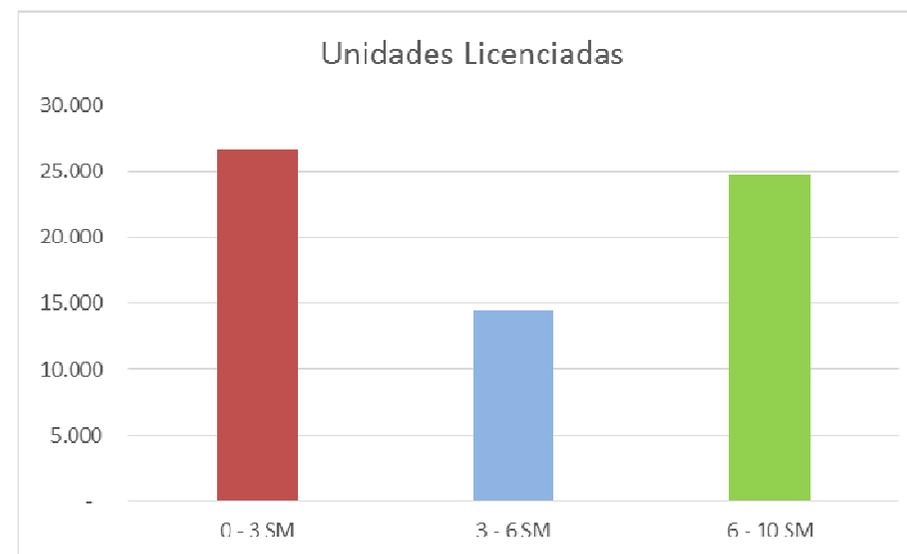
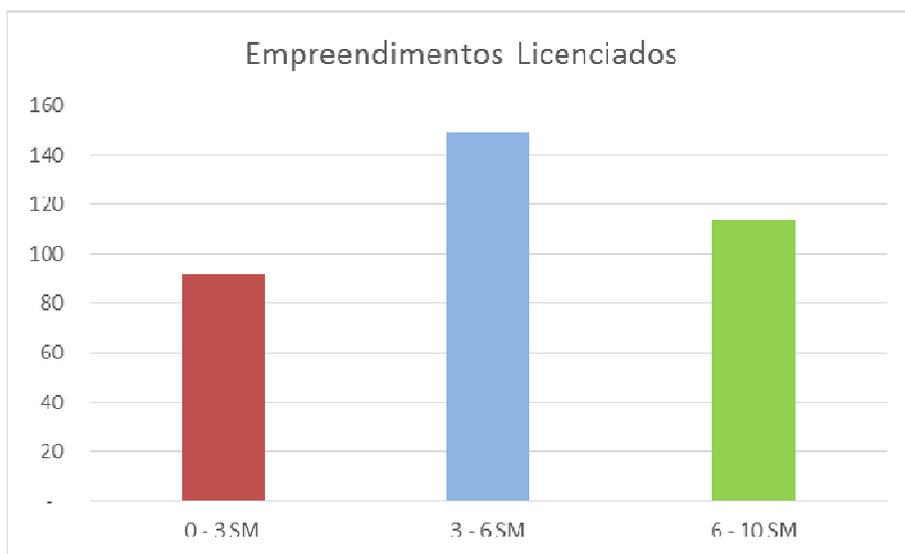
Localização por faixa

EMPREENHIMENTOS licenciados por faixa de renda

Faixa de Renda	Número de empreendim. licenciados	Distribuição percentual
0 – 3	92	26%
3 – 6	149	42%
6 - 10	114	32%
Total	355	100%

UNIDADES licenciados por faixa de renda

Faixa de Renda	Número de unidades licenciados	Distribuição percentual
0 - 3	26.717	41%
3 - 6	14.467	22%
6 - 10	24.726	38%
Total	65.910	100%



Fonte: Laboratório Habitação e Forma Urbana com base em dados da Prefeitura do Rio de Janeiro/SMU 2013.

Resultados preliminares: Os produtos 6-10 SM- VARIEDADE DE OFERTAS produto adaptado ao mercado local



6-10 SM



6-10 SM



6-10 SM

Resultados preliminares: Os produtos 3-6 SM VARIEDADE DE OFERTA-DO SOBRADO AO PRÉDIO EM ALTURA



3-6 SM

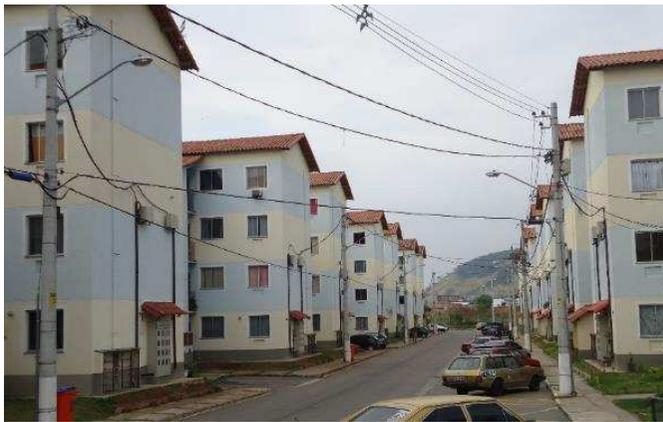
Resultados preliminares: Os produtos 0-3 SM-REPETIÇÃO DO PRODUTO –RUA CENTRAL/4 X ANDAR

*PRODUÇÃO REPETITIVA

*CUSTO CONHECIDO

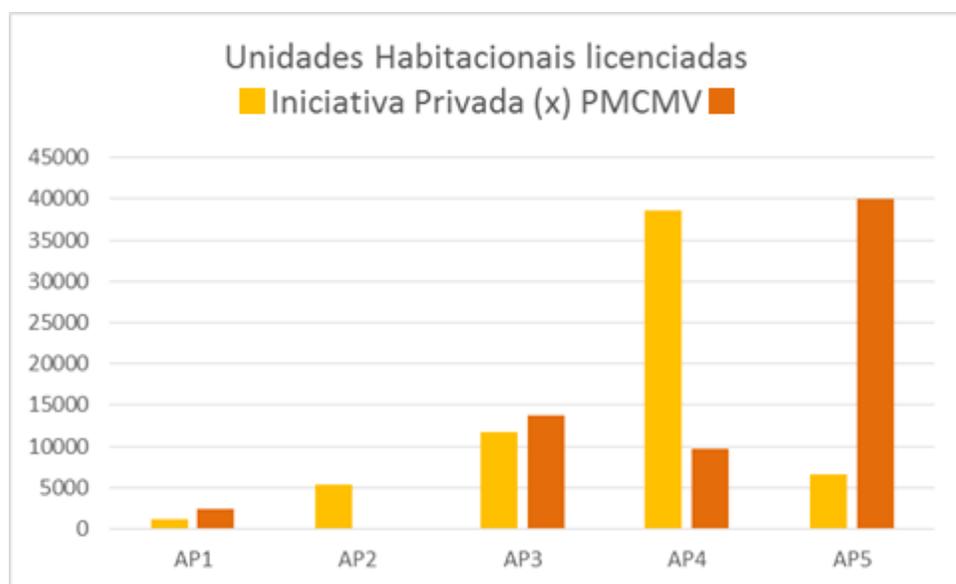
*DESVALORIZAÇÃO DO PROJETO

*PREDOMINÂNCIA DA LÓGICA EMPRESARIAL

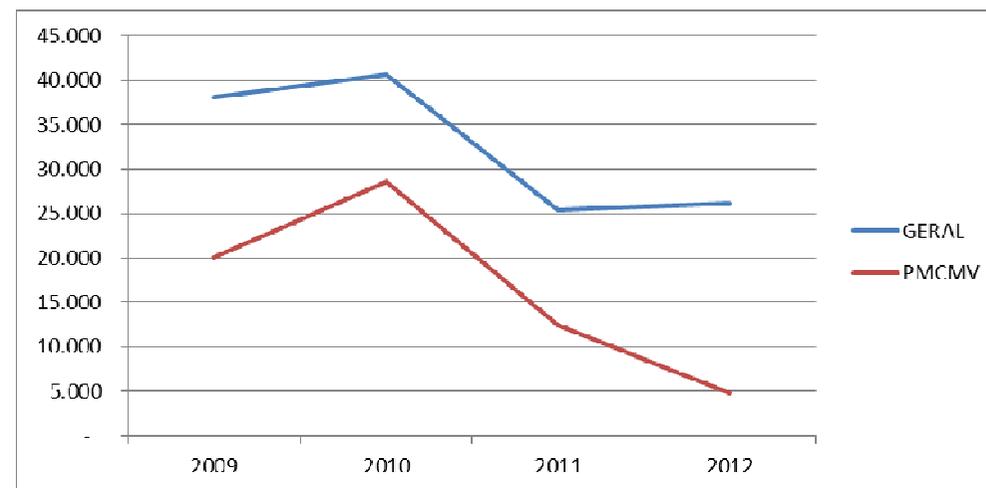


Resultados preliminares: PMCMV e Mercado Imobiliário (2009-2012)

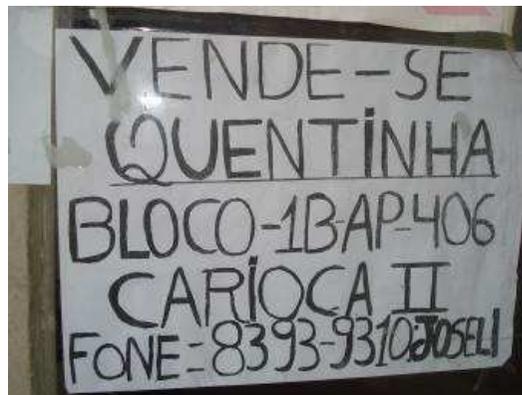
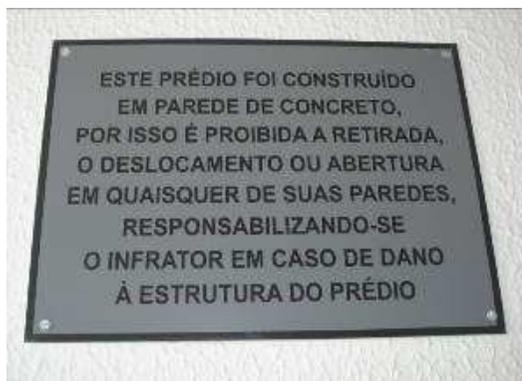
Em 2009 de 104.135 uh 65.910 foram PMCMV = 63%



Unidades residenciais licenciadas por ano

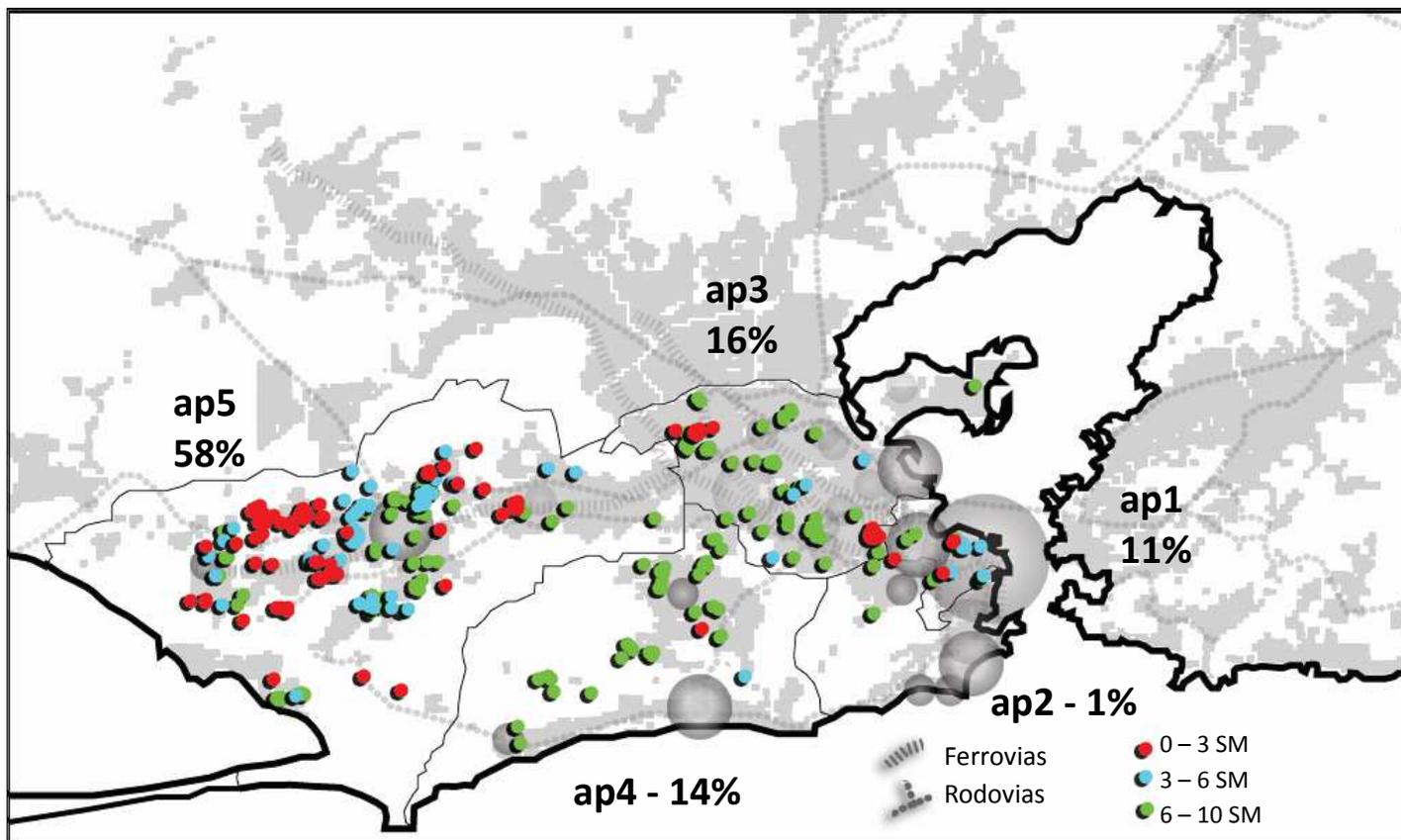


Resultados preliminares: Faixa de 0 a 3 SM - Padrão construtivo e restrições



MONOFUNCIONALISMO
ESPAÇOS EXTERNOS RESIDUAIS
DESCONTINUIDADE DO TECIDO URBANO-
CONDÔMINIOS...
APTO MÍNIMO E SERVIÇOS
SEM CONFORTO AMBIENTAL
APTOS. NÃO FLEXÍVEIS

Resultados preliminares: a localização na cidade

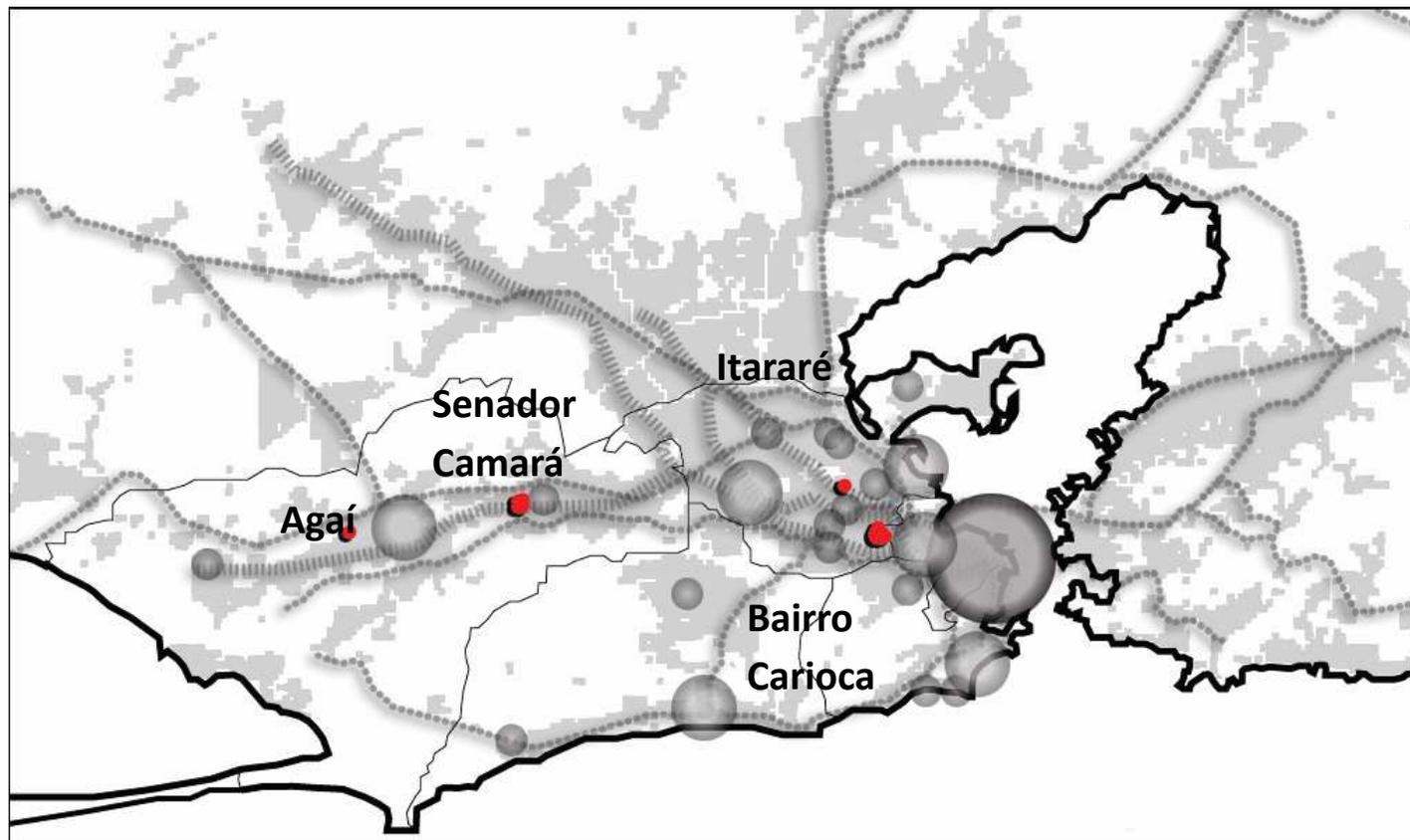


Localização dos empreendimentos

Quantidade por faixa
Localização por faixa

Fonte: Laboratório Habitação e Forma Urbana com base em dados da Prefeitura do Rio de Janeiro/SMU 2013.

Resultados preliminares: 4 Estudos de Caso, 2 na AP3, e 2 na AP5



Centro de alcance
metropolitano



Centros de alcance
municipal e intermunicipal



Centros de alcance
regional

Casos que serão estudados

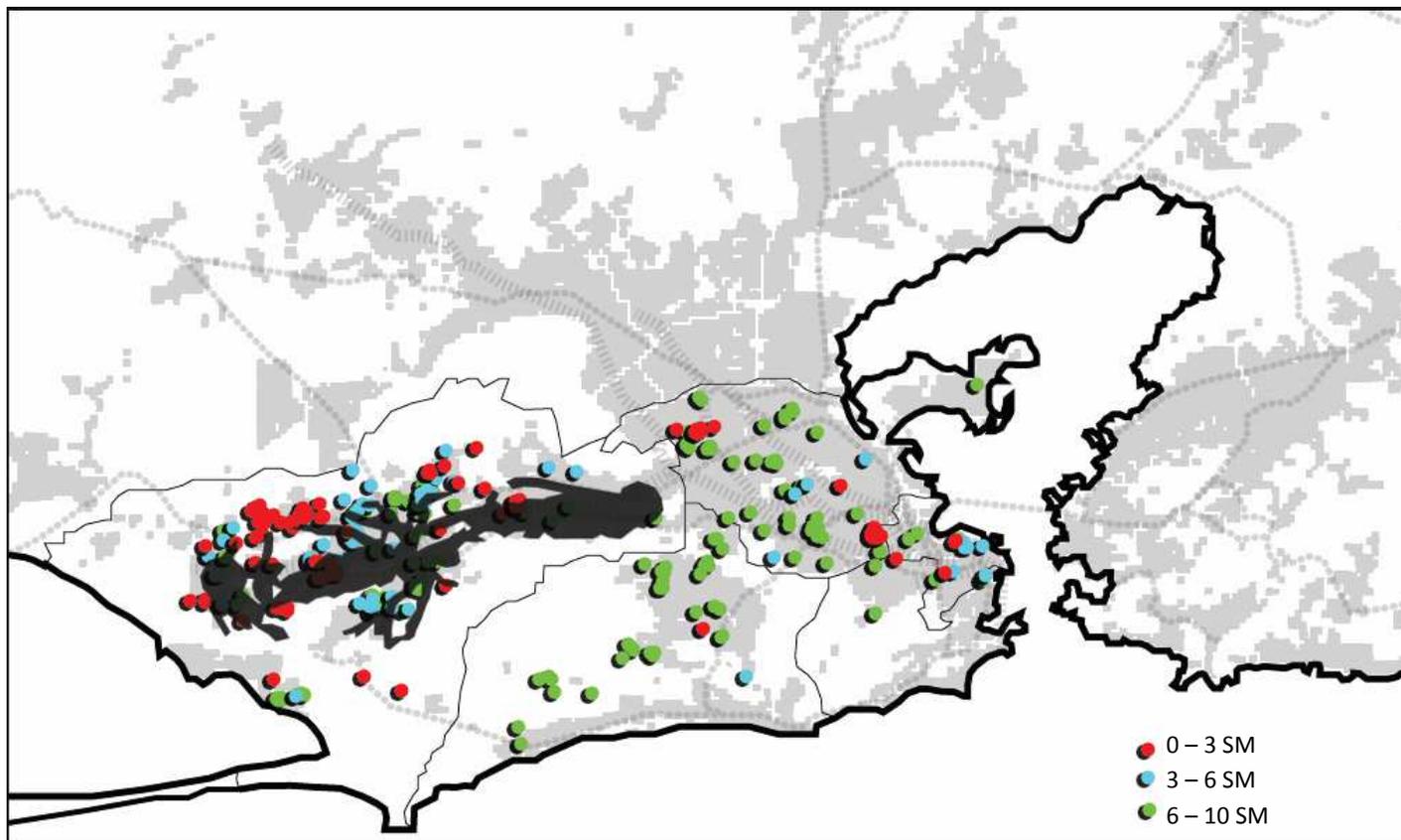
- Somente conjuntos para a faixa de 0 a 3 SM
- Conjuntos de empreendimentos lado a lado
- Dois na AP3 e dois na AP5
- Na AP5, um na região definida em 2012 e outro fora
- Na AP3, um de 2 empreendimentos e outro de 11 empreendimentos

Centralidades definidas pela LUOS – Lei de Uso e Ocupação do Solo

Critérios:

- Concentração e diversidade de usos e atividades econômicas
- Oferta de transporte e acessibilidade
- Disponibilidade de infraestrutura
- Concentração e oferta de empregos
- Contribuição para economia da cidade

Resultados preliminares: a localização na cidade



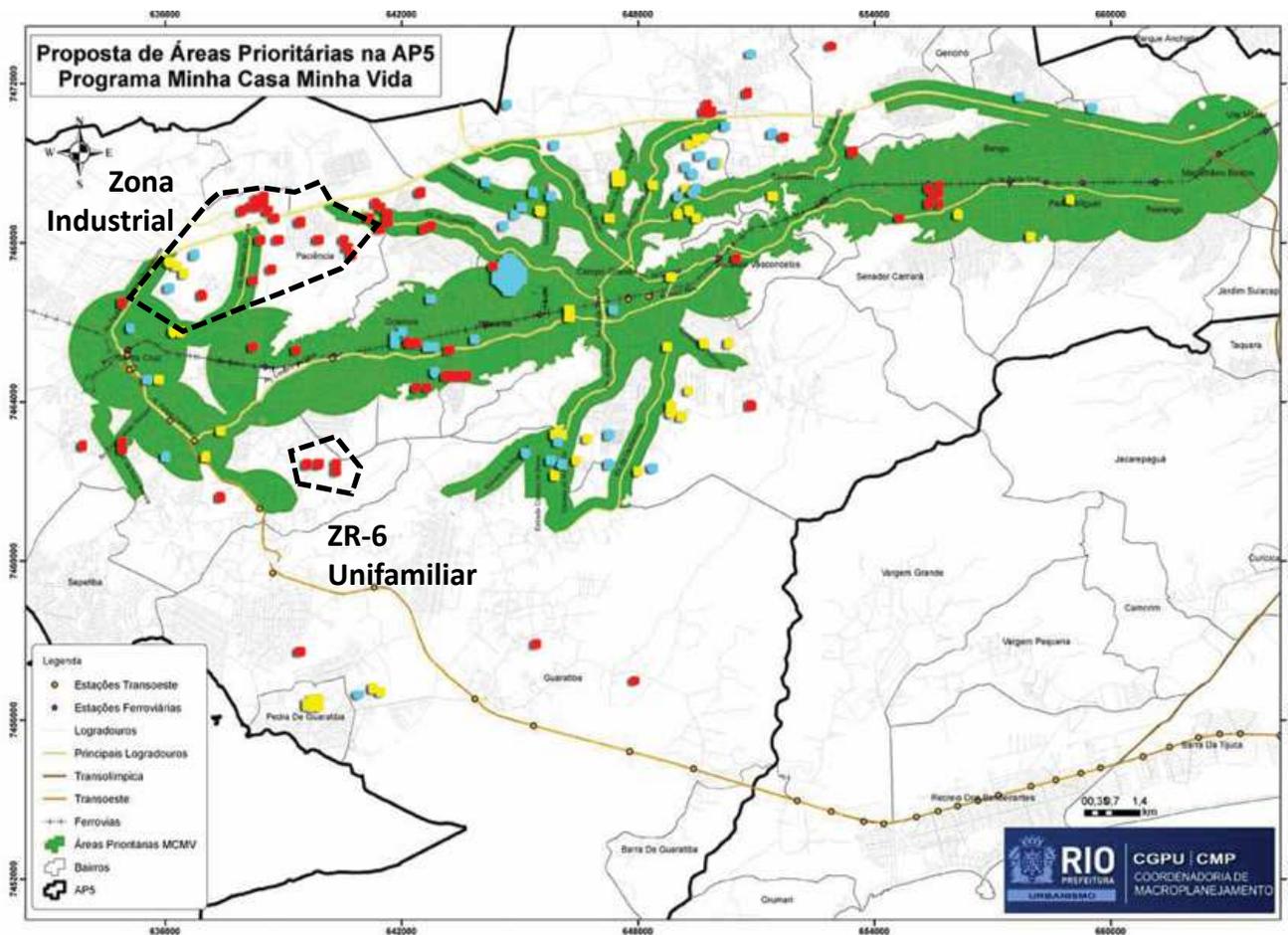
**Empreendimentos por AP
(VS.)
Unidades residenciais por AP**

Problemas na AP5

Resolução SMH e SMH 2012

Fonte: Laboratório Habitação e Forma Urbana com base em dados da Prefeitura do Rio de Janeiro/SMU 2013.

Resultados preliminares: A questão da AP5



Resolução SMU/SMH 2012

(área em verde)

Define áreas restritas dentro da AP 5 para licenciamento de unidades do PMCMV

Lei Complementar n° 97 de 2009

(Linha tracejada)

- 1) Permite a construção de habitação multifamiliar em regiões da AP5 destinadas ao uso comercial, industrial, misto e em trechos de residência unifamiliar
- 2) Permite 5 pavimentos independente da definição prévia de gabarito

Resultados preliminares: **Localização na cidade**

3 escalas de análise:



Habitação com Qualidade / Forma Urbana

Parâmetros de análise

Relação com Centralidades

Mobilidade

Trabalho

Comércio

Educação

Saúde

Segurança

Infraestrutura

Cultura e Lazer

Resultados preliminares: **Localização na cidade**

	Área de Planejamento 3 (Bairro Carioca e Itararé)	Área de Planejamento 5 (Senador Camará e Agai)
1 Área (ha)	20.349,14	59.245,71
2 População residente	2.353.590	1.566.505
3 Densidade Bruta (hab/ha)	116	26
4 população / n° de Centros de alcance municipal, intermunicipal e regional por AP	213.963 (11 centros)	522.168 (3 centros)
5 população / n° de estações de trem e metrô	63.610,54 (37 estações)	74.595,48 (21 estações)
6 Percentual de domicílios com gás encamando dentro da AP	18%	9%
7 população / n° de Equipamentos Culturais	196.133	261.084
8 n° de jovens e adultos / n° de vagas na rede municipal de educação	8,4	6,6
9 população / n° de unidades hospitalares municipais	181.045 (13 un.)	522.168 (3 un.)
10 n° de empregos formais / PEA	1 / 3	1 / 5
11 Salário Médio na região em n° de SM	2,07	2,07

Rua Agaí/ Central do Brasil: 4:23 min

Como chegar Meus lugares

Mapa Trânsito

A Campo de Santana, Rio de Janeiro

B Caminho do Furado, Paciência, Rio de Janeiro

Adicionar destino - Mostrar opções

Sair agora 24/09/13 15:14

COMO CHEGAR

Trajetos sugeridos

Itinerário	Tempo
388	4 horas 23 min
2303	4 horas 24 min
398 759	4 horas 29 min
2308 752	4 horas 48 min

Imagens ©2013 TerraMetrics, Dados cartográficos ©2013 Google, MapLink

Senador Camará/ Central do Brasil: 2:40 min

Como chegar Meus lugares

A Campo de Santana, Rio de Janeiro
B Avenida Santa Cruz 6990, Rio de Janeiro

Sair agora 24/09/13 15:20

COMO CHEGAR

Trajetos sugeridos

		Ramal Santa Cruz	2 horas 40 min
15:24 - 18:03			
		Ramal Deodoro	2 horas 48 min
15:24 - 18:11			
		Ramal Santa Cruz	2 horas 40 min
15:40 - 18:19			

Mapa Trânsito

Imagens ©2013 TerraMetrics, Dados cartográficos ©2013 Google, MapLink

Estrada do Itararé/ Central do Brasil 1:14 min

The screenshot shows a Google Maps interface with a route from point A (Campo de Santana, Rio de Janeiro) to point B (Estrada do Itararé 1031, Rio de Janeiro). The route is highlighted in blue and takes 1 hour and 14 minutes. The map shows various neighborhoods in Rio de Janeiro, including Olaria, Ramos, Bonsucesso, Higienópolis, Jacaré, Rocha, Maracanã, and Centro. The route starts at Campo de Santana and goes through several streets, including Av. Brasil - Pista Central, Av. Presidente João Goulart, and Av. Presidente Costa e Silva, ending at Estrada do Itararé. The interface includes a search bar, a list of suggested routes, and a map control panel.

Como chegar Meus lugares

A Campo de Santana, Rio de Janeiro
B Estrada do Itararé 1031, Rio de Janeiro - Rio de Janeiro

Sair agora 24/09/13 15:27

COMO CHEGAR

Trajetos sugeridos

Trajetória	Tempo
312	1 hora 14 min
292	1 hora 10 min
Ramal Saracuruna	1 hora 10 min
371 623	1 hora 25 min

Bairro Carioca(Triagem)/Central do Brasil: 0:34min

Como chegar Meus lugares

Carro Ônibus Caminhante

A Campo de Santana, Rio de Janeiro

B R. Bérnago - Rocha, Rio de Janeiro - Rio de J

Adicionar destino - Mostrar opções

Sair agora 24/09/13 15:24

COMO CHEGAR

Trajetos sugeridos

34 min
15:25 - 15:58
34 min
15:31 - 16:04
35 min
15:28 - 16:03
46 min
15:30 - 16:16
Ou De carro/Táxi
12 min

Mapa Trânsito

RIO DE JANEIRO

Imagens ©2013 Cnes, Spot Image, DigitalGlobe, Landsat, Dados cartográficos ©2013 Google, MapLink

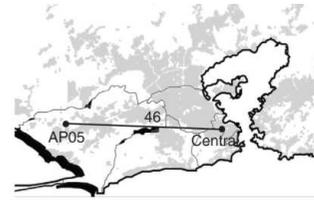
04

Empreendimento Agai (Residenciais Zaragoza, Toledo e Sevilla)

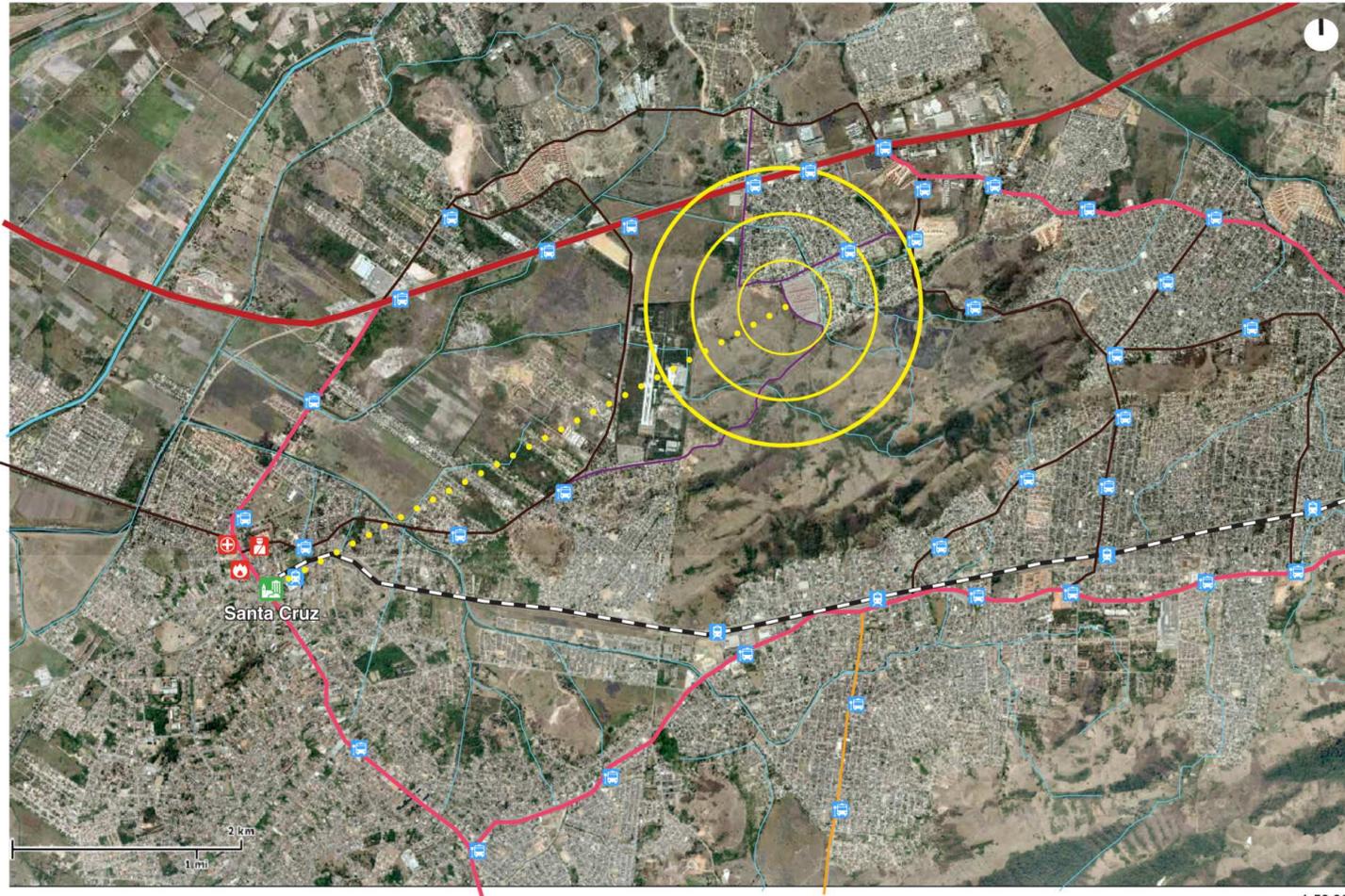
Travessa do Furado Lotes 1, 2 e 3

Construtora EMCCAMP Residencial S/A **Bairro** Paciência

Licenciamento 29/09/2009



- AP 05
- \$ 0 a 3 SM
- D 221 UH/ha
- 1225 UH
- 55.386,50 m²
- Loteamento de 3 condomínios



- 5 minutos de caminhada (R=400m)
- ⋯ Eixo Empreendimento-centro mais próximo (Distância: 5 km)
- Vias estruturais
- Vias Arterias principais
- Vias Arterias secundárias
- Vias Coletoras
- Vias Locais
- Rios
- Centro de alcance metropolitano
- Centro de alcance municipal e intermunicipal
- Centro de alcance regional
- Ônibus
- Metrô
- Trem
- Linha de Trem
- + Hospitais
- Delegacias de Polícia
- Corpo de Bombeiros

1:50.000

LAB habitação + forma urbana

PROURB
FAU UFRJ

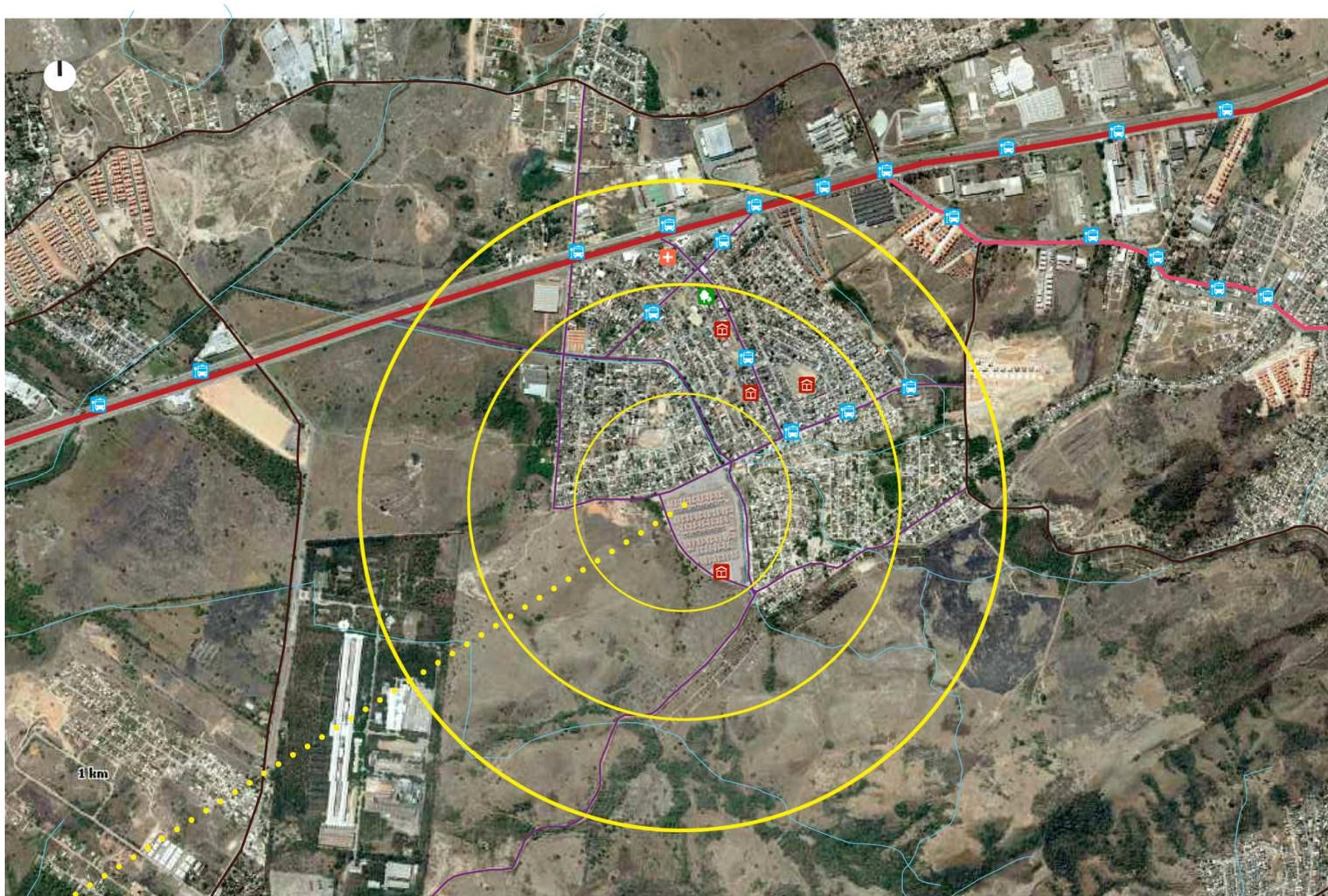


Escala Territorial (Urbana)

Etapa 1
Pesquisa nº XXXX

Setembro/ 2013

01
08



- Mobilidade**
- 5 minutos de caminhada (R=400m)
 - ⋯ Eixo Empreendimento-centro mais próximo
 - Vias estruturais
 - Vias Arterias principais
 - Vias Arterias secundárias
 - Vias Coletoras
 - Vias Locais
 - Linha de Trem
 - Rios
- Equipamentos**
- + Áreas verdes/ Parques/ Lazer
 - + Comércio
 - + Escola
 - + Posto de Saúde
 - C Cultura

1:20.000



Mobilidade

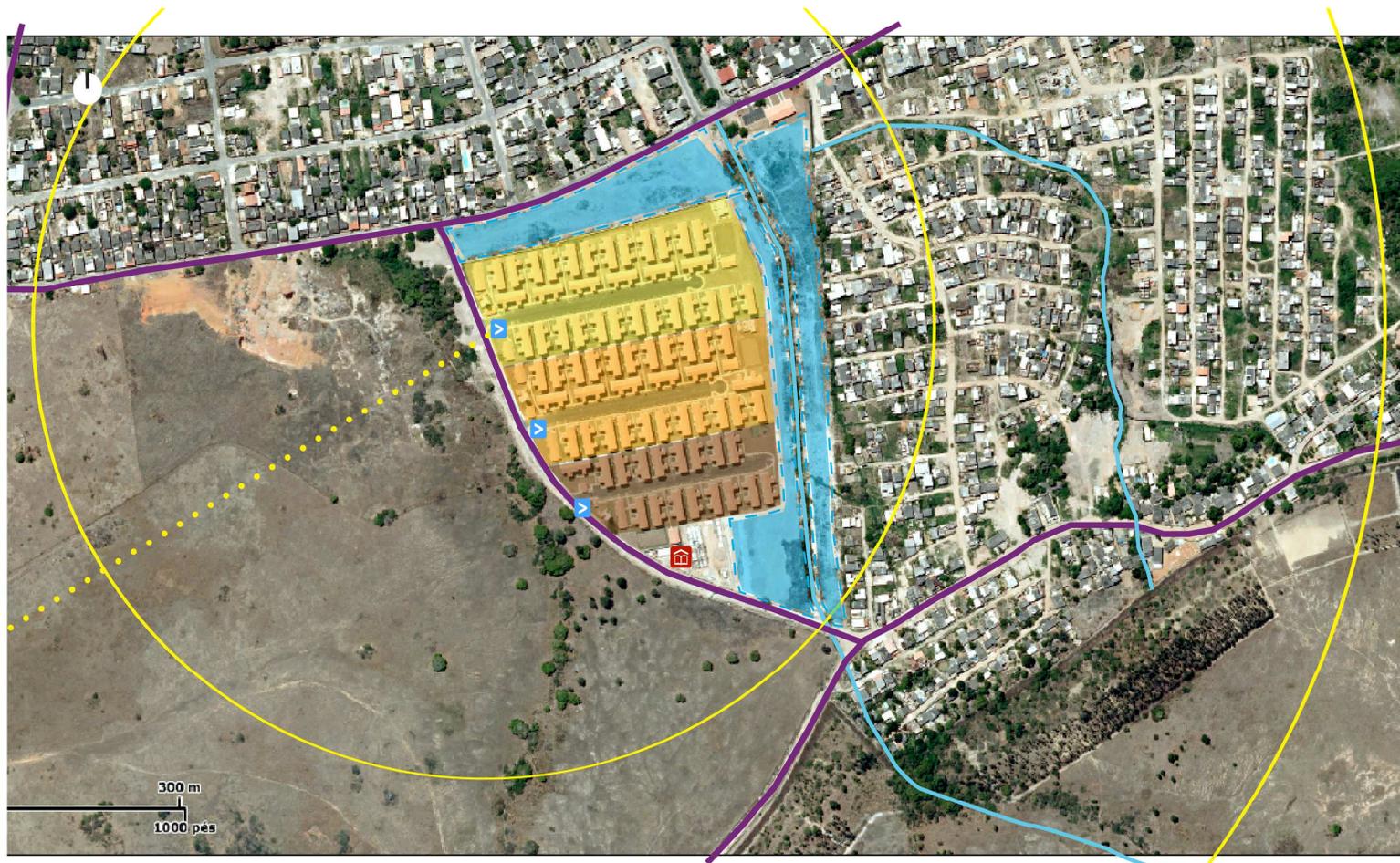
-  5 minutos de caminhada (R=400m)
-  Eixo Empreendimento-centro mais próximo
-  Vias estruturais
-  Vias Arterias principais
-  Vias Arterias secundárias
-  Vias Coletoras
-  Vias Locais
-  Linha de Trem
-  Rios

-  Centro de alcance metropolitano
-  Centro de alcance municipal e intermunicipal
-  Centro de alcance regional
-  Estação de Metrô
-  Ponto de Ônibus
-  Estação de Trem

Equipamentos

-  Áreas verdes/ Parques/ Lazer
-  Comércio
-  Escola
-  Posto de Saúde
-  Cultura

1:20.000



Mobilidade

- 5 minutos de caminhada (R=400m)
- Eixo Empreendimento-centro mais próximo
- Vias estruturais
- Vias Arterias principais
- Vias Arterias secundárias
- Vias Coletoras
- Vias Locais
- Linha de Trem
- Rios

- Centro de alcance metropolitano
- Centro de alcance municipal e intermunicipal
- Centro de alcance regional

- Estação de Metrô
- Ponto de Ônibus
- Estação de Trem
- Acesso
- Área não-edificada
- 55.386,50 m²
- XXX m²

Equipamentos

- Áreas verdes/ Parques/ Lazer
- Comércio
- Escola
- Posto de Saúde
- Cultura

1:5.000



Mobilidade

- 5 minutos de caminhada (R=400m)
- ⋯ Eixo Empreendimento-centro mais próximo
- Vias estruturais
- Vias Arteriais principais
- Vias Arteriais secundárias
- Vias Coletoras
- Vias Locais
- Linha de Trem
- Rios

- Centro de alcance metropolitano
- Centro de alcance municipal e intermunicipal
- Centro de alcance regional

- Estação de Metrô
- Ponto de Ônibus
- Estação de Trem

- ▶ Acesso
- Área não-edificada
- 55.386,50 m²
- XXX m²

Equipamentos

- Áreas verdes/ Parques/ Lazer
- Comércio
- Escola
- Posto de Saúde
- Cultura

1:2.000

LAB habitação + forma urbana **PROURB**
FAU UFRJ



Ficha Escala Unidade Habitacional

Etapa 1	Setembro/ 2013	05
Pesquisa n° XXXX		08



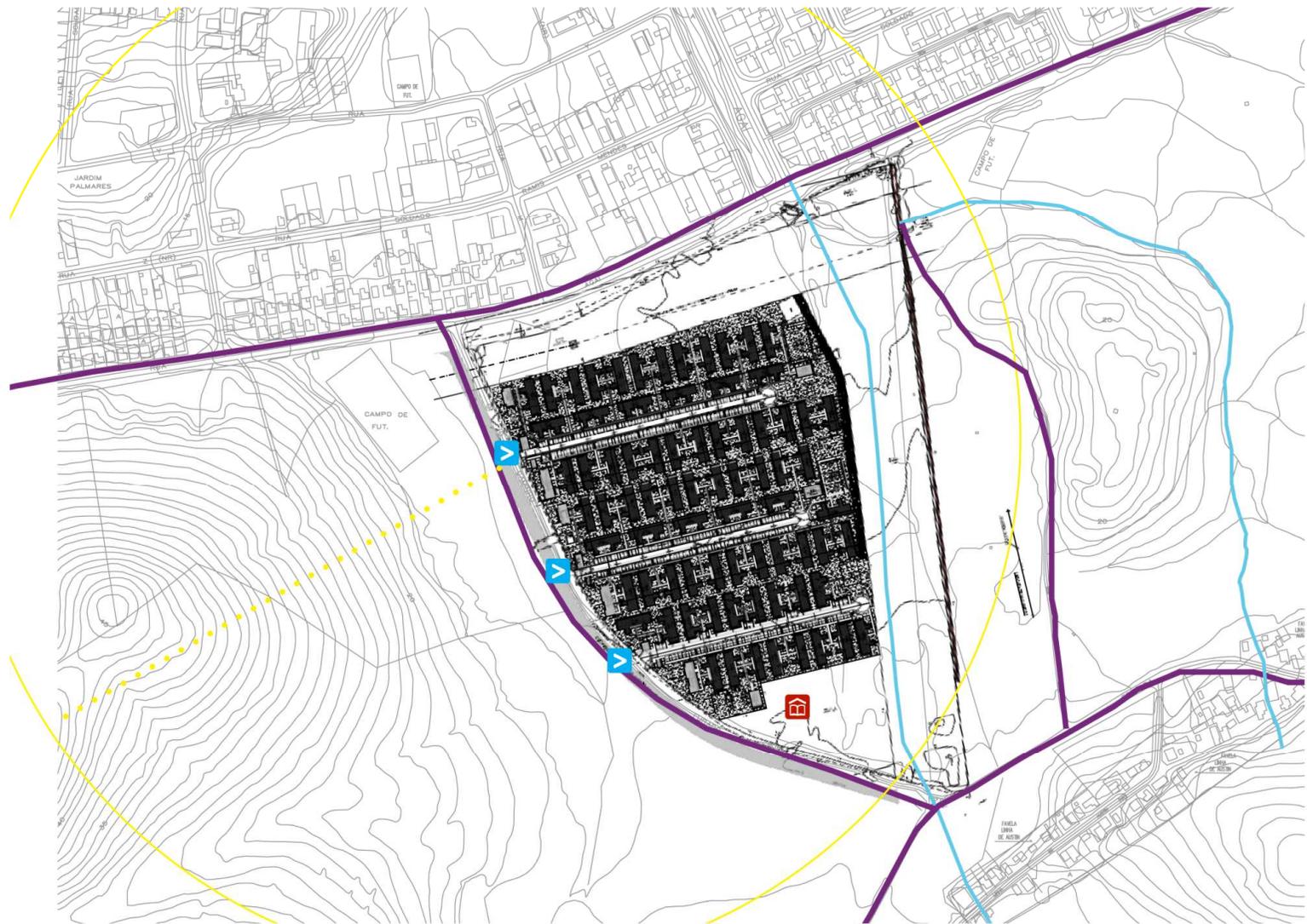
Mobilidade

- 5 minutos de caminhada (R=400m)
- Eixo Empreendimento-centro mais próximo
- Vias estruturais
- Vias Arterias principais
- Vias Arterias secundárias
- Vias Coletoras
- Vias Locais
- Linha de Trem
- Rios

- Centro de alcance metropolitano
- Centro de alcance municipal e intermunicipal
- Centro de alcance regional
- Estação de Metrô
- Ponto de Ônibus
- Estação de Trem
- Acesso
- Área não-edificada
- 55.386,50 m²
- XXX m²

Equipamentos

- Áreas verdes/ Parques/ Lazer
- Comércio
- Escola
- Posto de Saúde
- Cultura



- Mobilidade**
- 5 minutos de caminhada (R=400m)
 - Eixo Empreendimento-centro mais próximo
 - Vias estruturais
 - Vias Arterias principais
 - Vias Arterias secundárias
 - Vias Coletoras
 - Vias Locais
 - Linha de Trem
 - Rios
 - Centro de alcance metropolitano
 - Centro de alcance municipal e intermunicipal
 - Centro de alcance regional
 - Estação de Metrô
 - Ponto de Ônibus
 - Estação de Trem
 - Acesso
 - Área não-edificada
 - 55.386,50 m²
 - XXX m²
- Equipamentos**
- Áreas verdes/ Parques/ Lazer
 - Comércio
 - Escola
 - Posto de Saúde
 - Cultura



As quatro perguntas básicas ?

1. O que a cidade oferece aos moradores ?
 2. O que o bairro oferece aos moradores ?
 3. O que o conjunto oferece aos moradores ?
 4. Que cidade estes conjuntos constroem ?
- **Definição dos elementos presentes no entorno dos empreendimentos em um raio de 400,800 E 1.200 m (15 min de caminhada)**
 - **MOBILIDADE,EMPREGO,COMERCIO,EDUCAÇÃO,SAÚDE.INFRA ESTRUTURA, CULTURA...**
 - **Quantidade e diversidade de cada um deles ? Peso relativo ...?**

LABORATÓRIO HABITAÇÃO E FORMA URBANA

Dr. Pablo Cesar Benetti

Dra. Maria Lucia Pecly

Msc. Marat Troina

Edson de Lima Castilho Gouvêa

Erick Mouros

Gabriela Linhares

Humberto José Batista Teixeira

Mariana Bicalho Moreira

Michelle Soares de Melo

Nathan Gabriel Pires da Silva

Nathalia Mariano

Noel Borba Neto

Paula Linhares

Raffaela Ventura Chinelli

Stephenson Andrade Magalhães

Valeska Ulm de Golvea Lima

PCMV:

Análise comparativa dos conjuntos, quatro estudos de caso dentro da escala dos espaços intermediários.

AUTORES

Erick S. de Mouros
Gabriela Linhares
Mariana Bicalho Moreira
Humberto J. B. Teixeira
Nathalia Mariano
Lucas Resende Fontes
Stephenson Magalhães

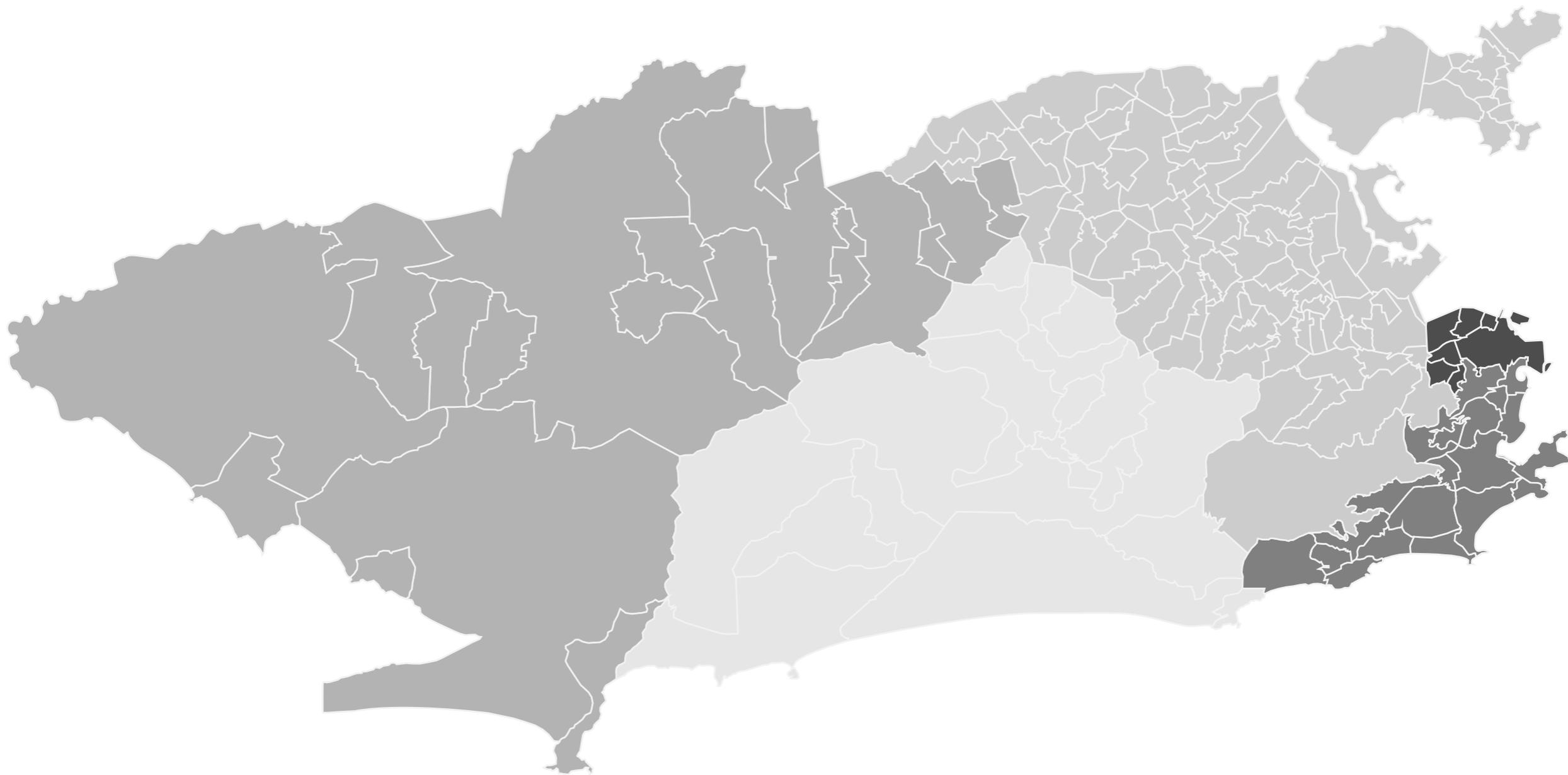
ORIENTADORES

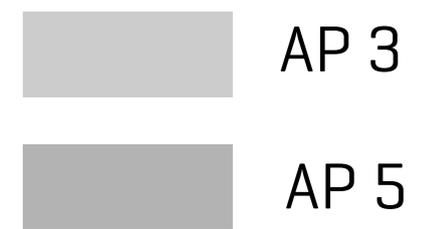
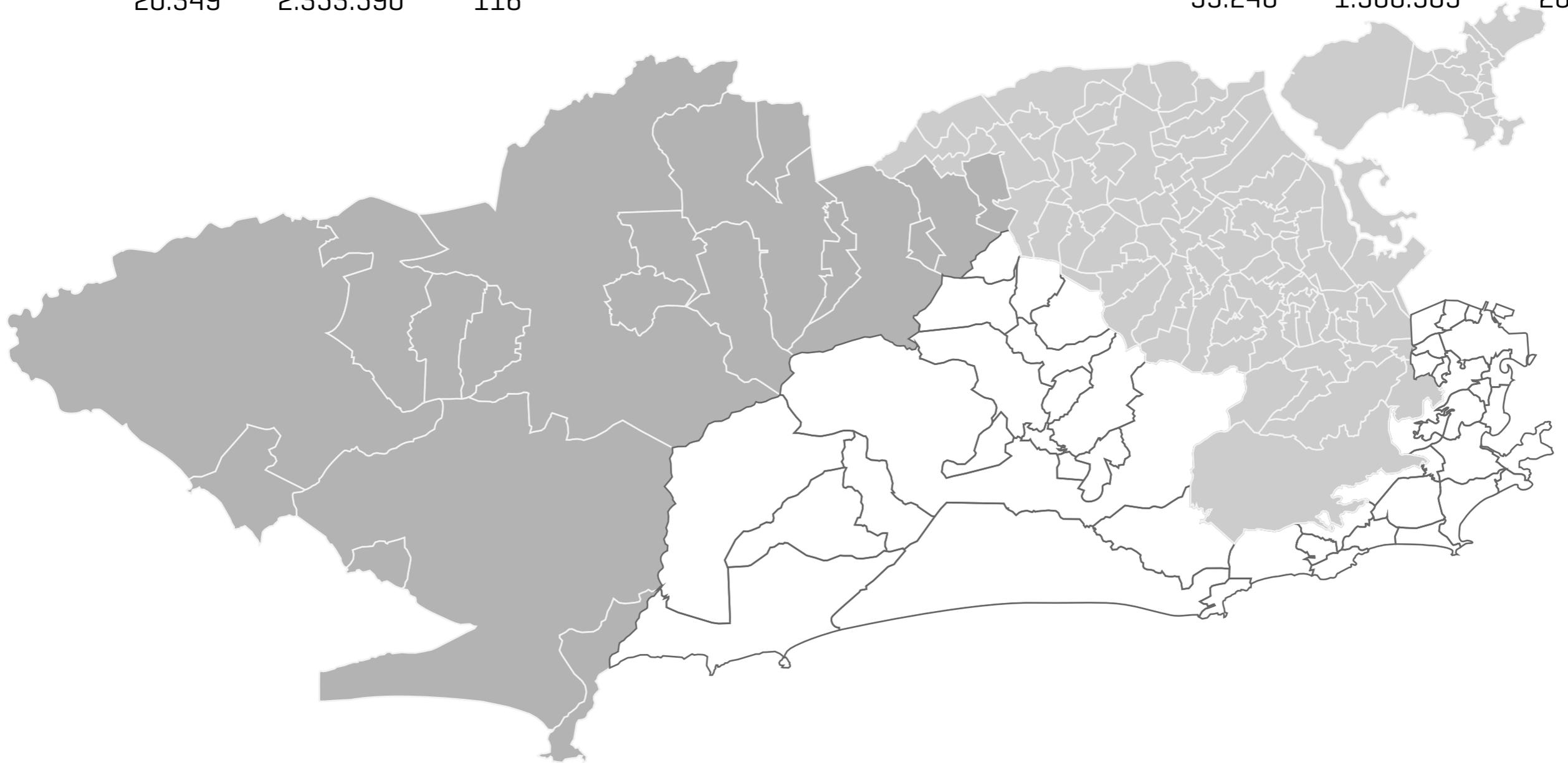
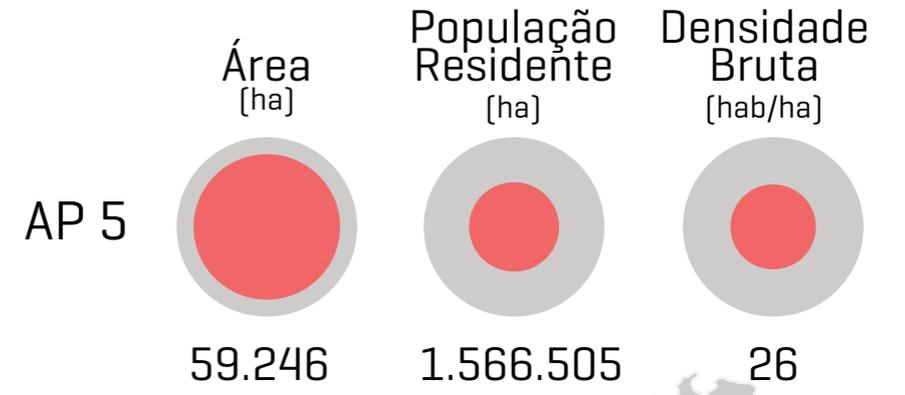
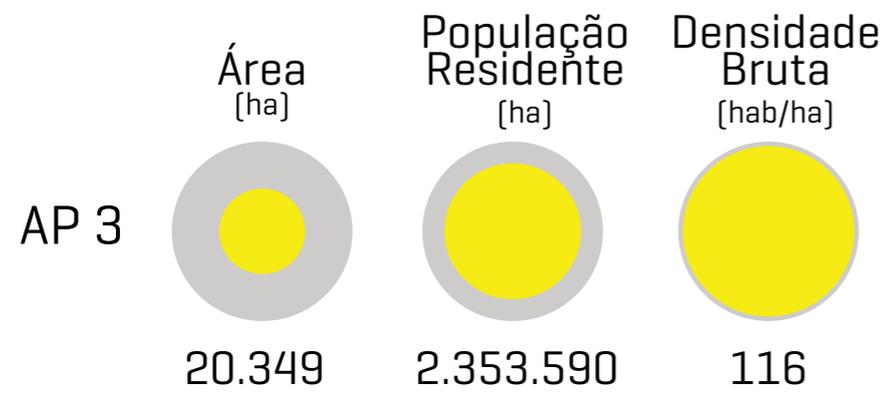
Prof. Dr. Pablo Cesar Benetti
Prof. Dra. Maria Lucia Pecly
Msc. Marat Troina
Janaína Matoso Santos
Rodrigo Codevila de Palma

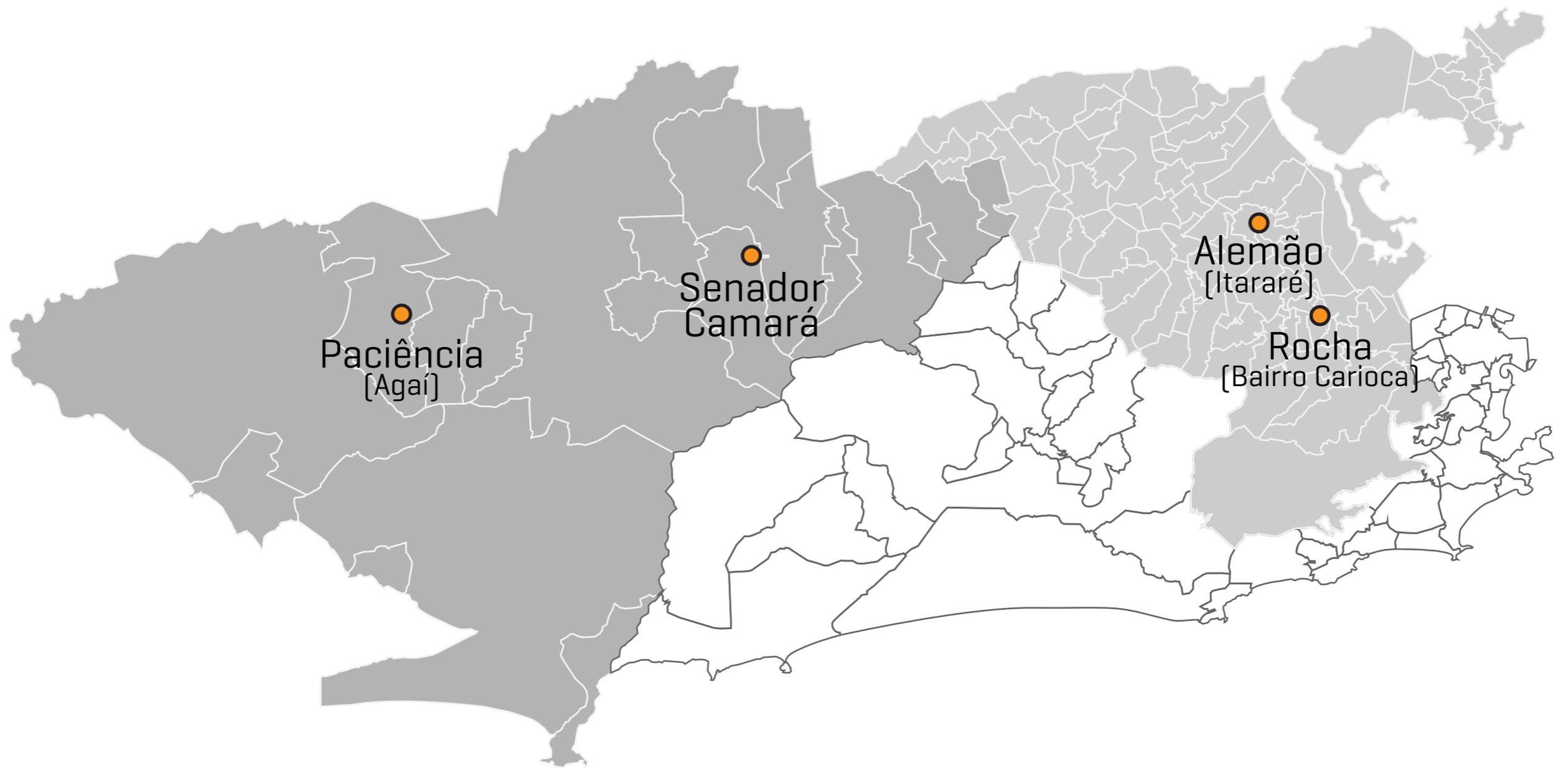


INTRODUÇÃO

ESCOLHA DO ESTUDO DE CASO



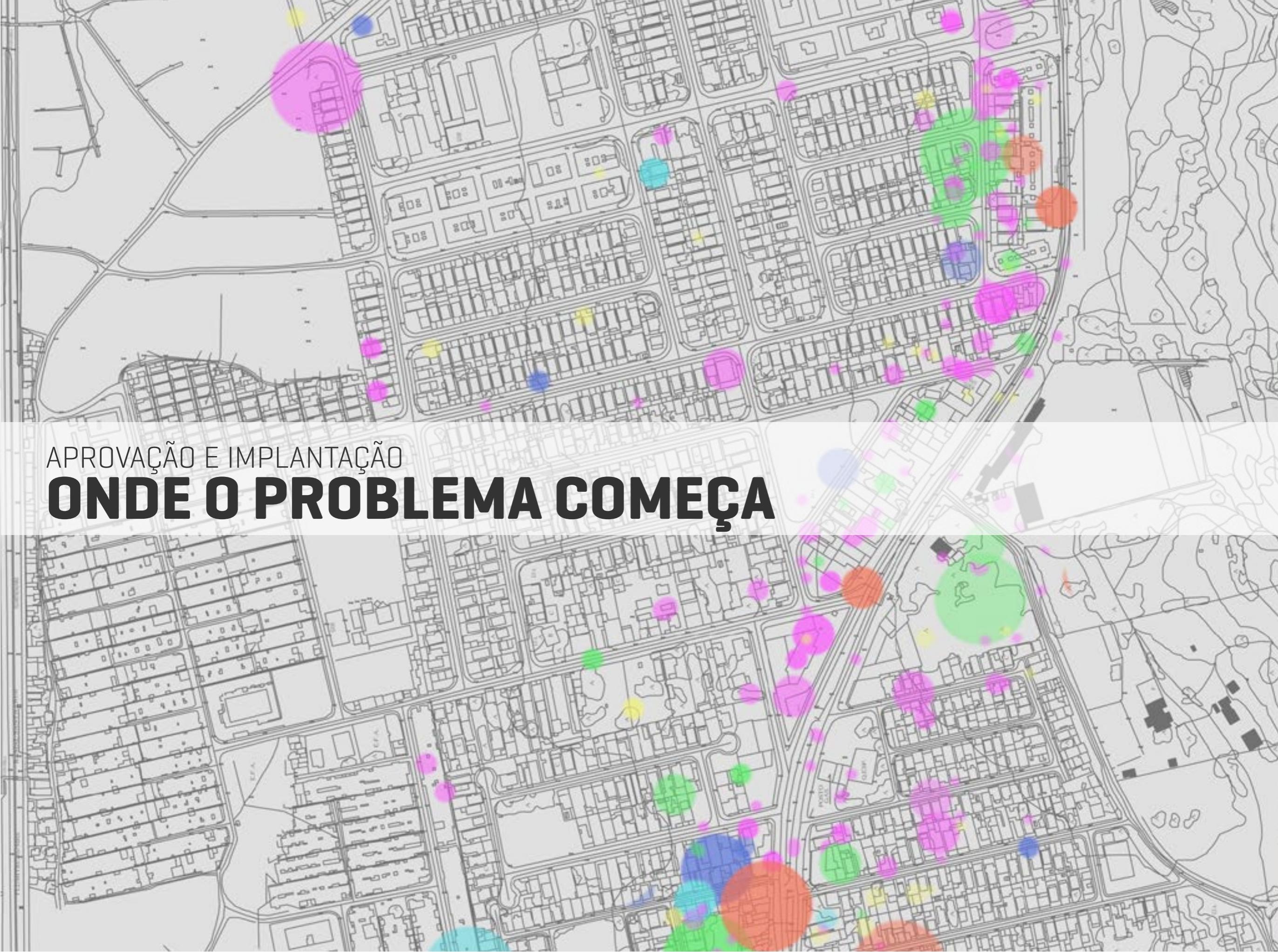




● Empreendimentos

AP 3

AP 5



APROVAÇÃO E IMPLANTAÇÃO

ONDE O PROBLEMA COMEÇA

“A Caixa não possui poder para vetar um projeto por questões arquitetônicas ou qualitativas.”

Carlos Cefis, Arquiteto da Caixa Econômica
em entrevista concedida em 06.05.2014

CRITÉRIOS DE APROVAÇÃO DA CAIXA



2009

PAR

Bom
Regular
Deficiente

Água
Esgoto
Energia elétrica
Coleta de lixo
Telefone
Iluminação pública
Guias e sarjetas
Gás
Águas pluviais
Escola
Creche
Saúde pública
Comércio
Segurança pública
Lazer

TRANSPORTE

INFRAESTRUTURA

MCMV

Existente ou previsto
Não necessário

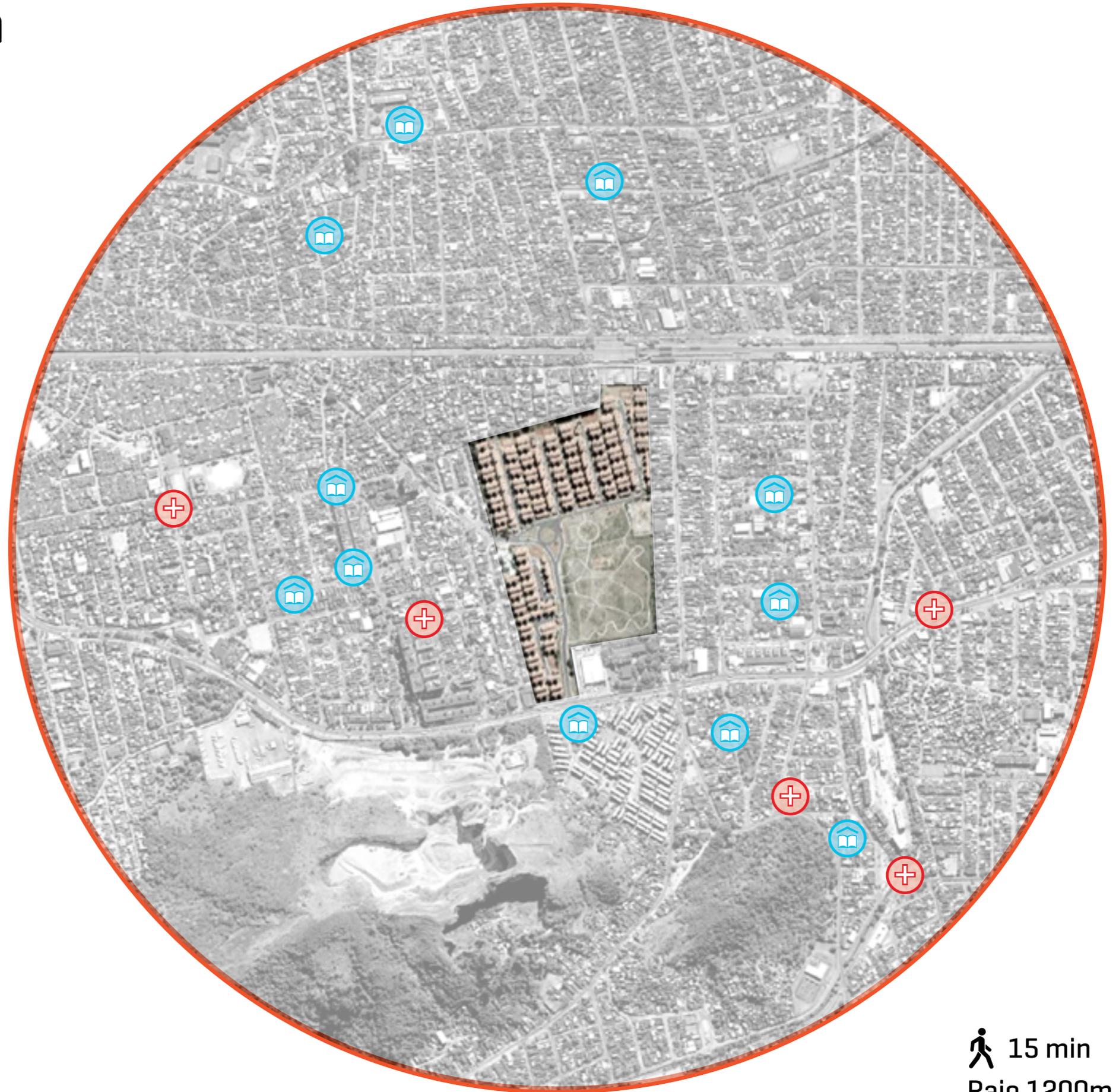
Água
Esgoto
Energia elétrica
Coleta de lixo
Telefone
Iluminação pública
Guias e sarjetas
Gás
Águas pluviais

Senador Camará

Equipamentos Urbanos

11 escolas

5 unidades de saúde



 15 min
Raio 1200m

Complexo do Alemão

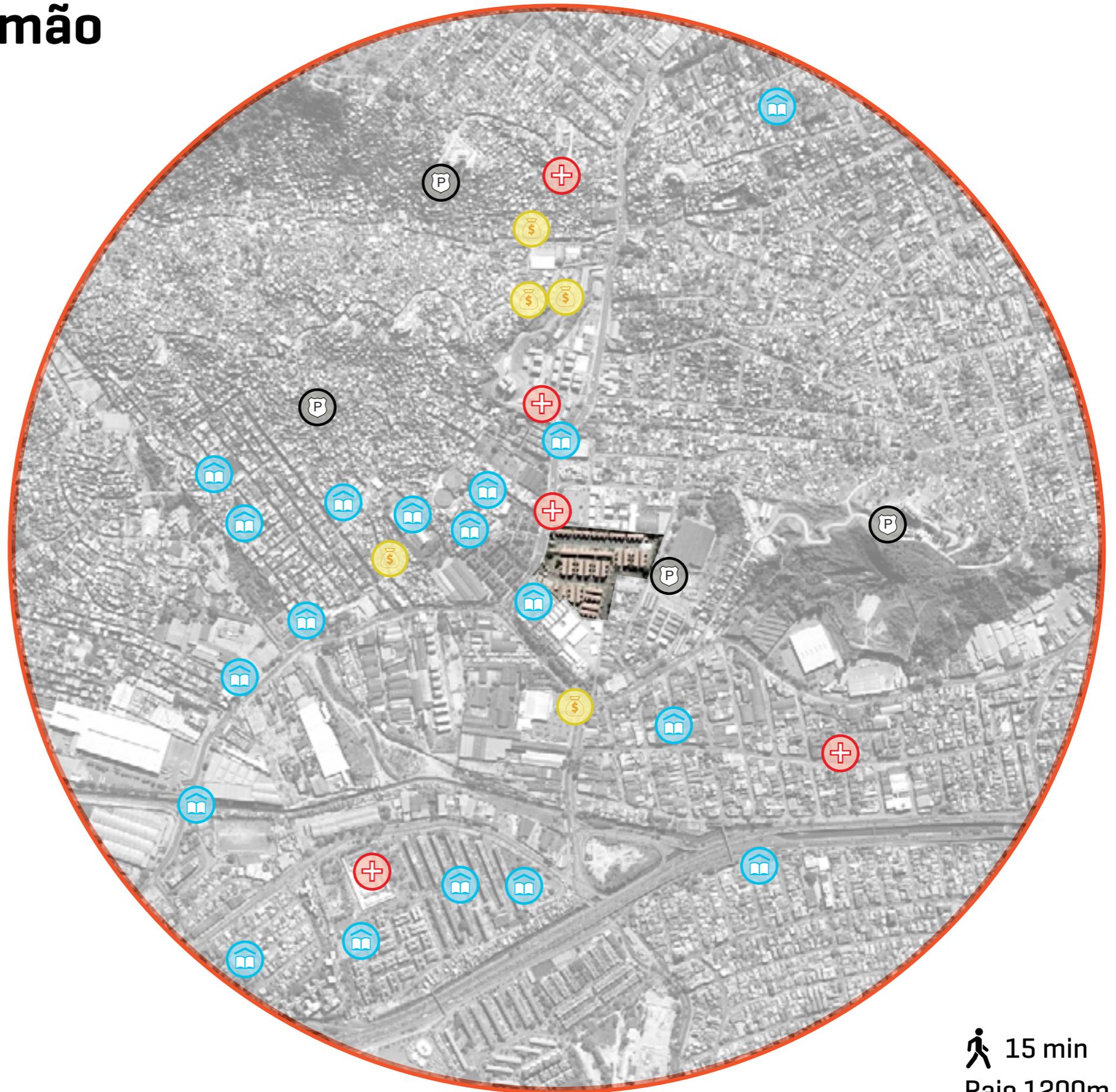
Equipamentos Urbanos

17 escolas

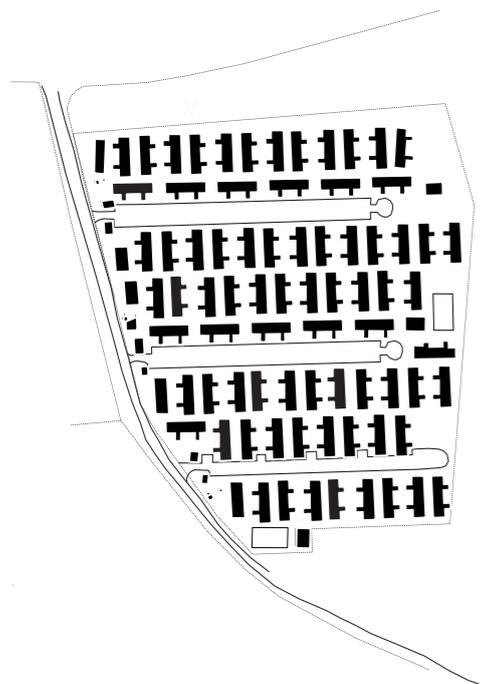
5 unidades de saúde

5 agências e lotéricas

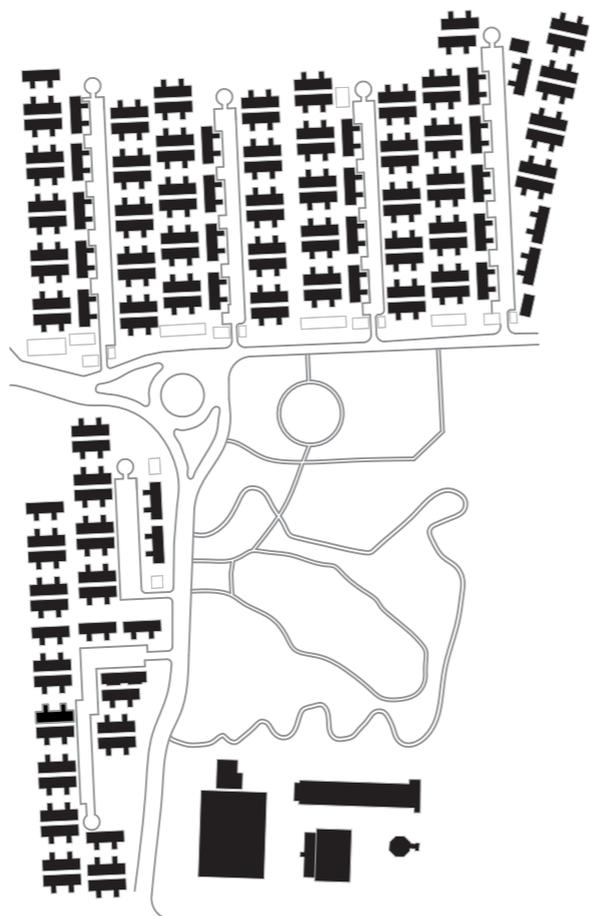
4 unidades policiais



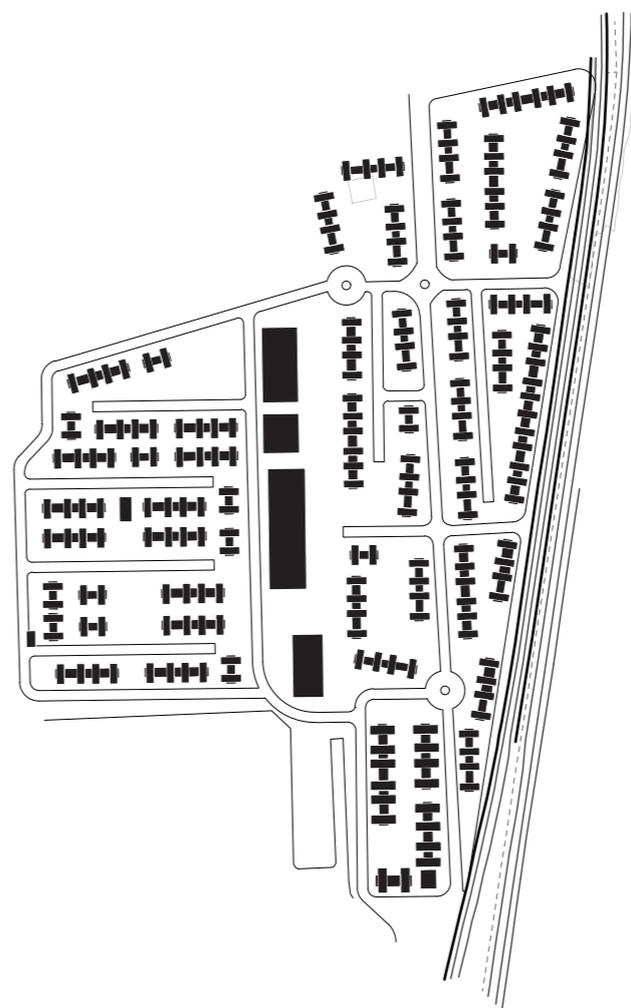
 15 min
Raio 1200m



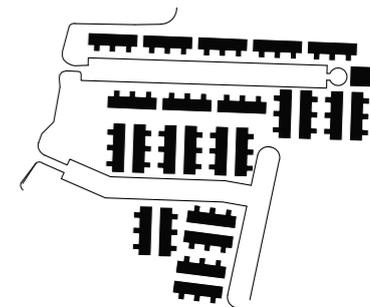
Rua Agai
Paciência



Avenida Santa Cruz
Senador Camará



Rua Bérnago
Bairro Carioca



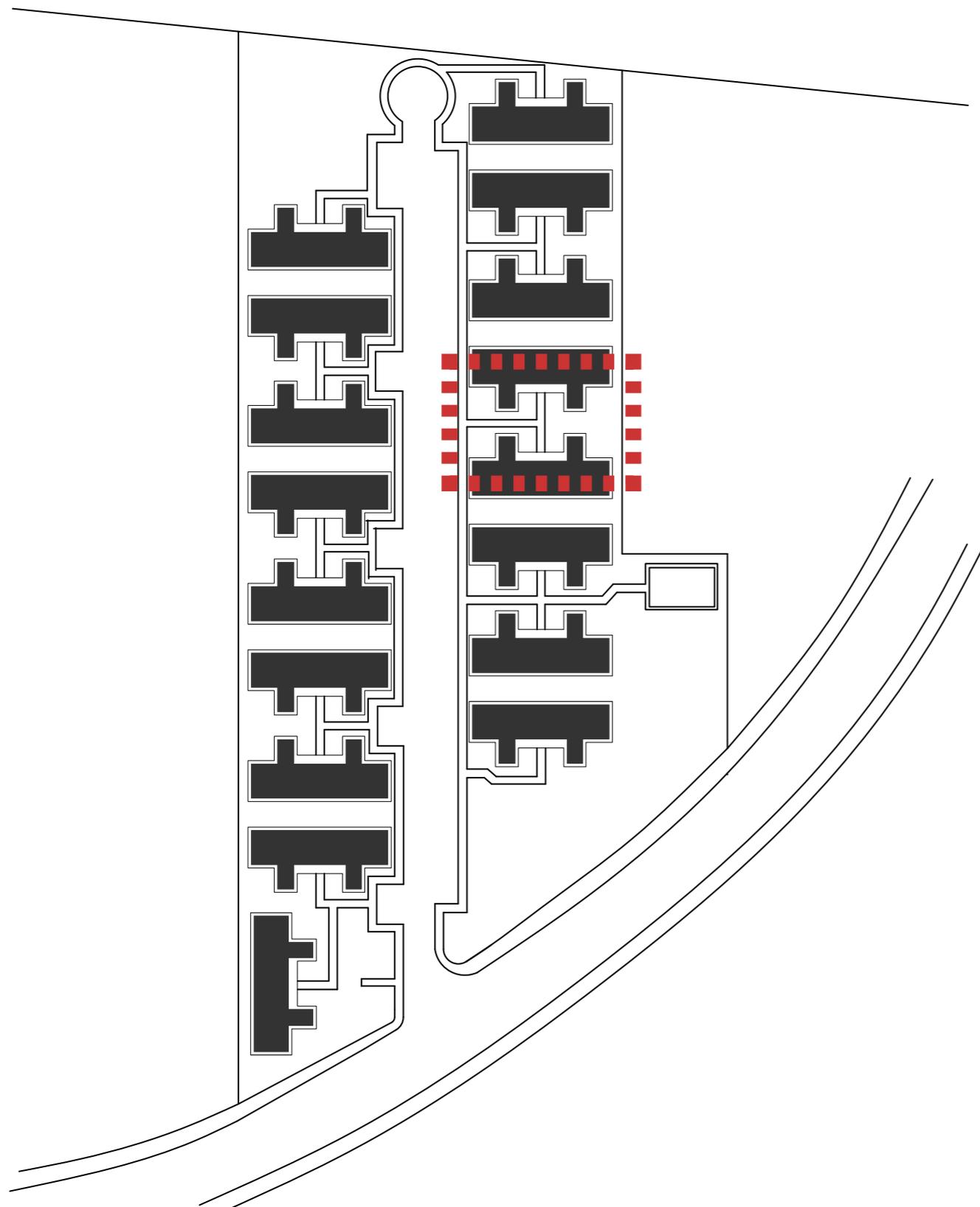
Estrada do Itararé
Alemão

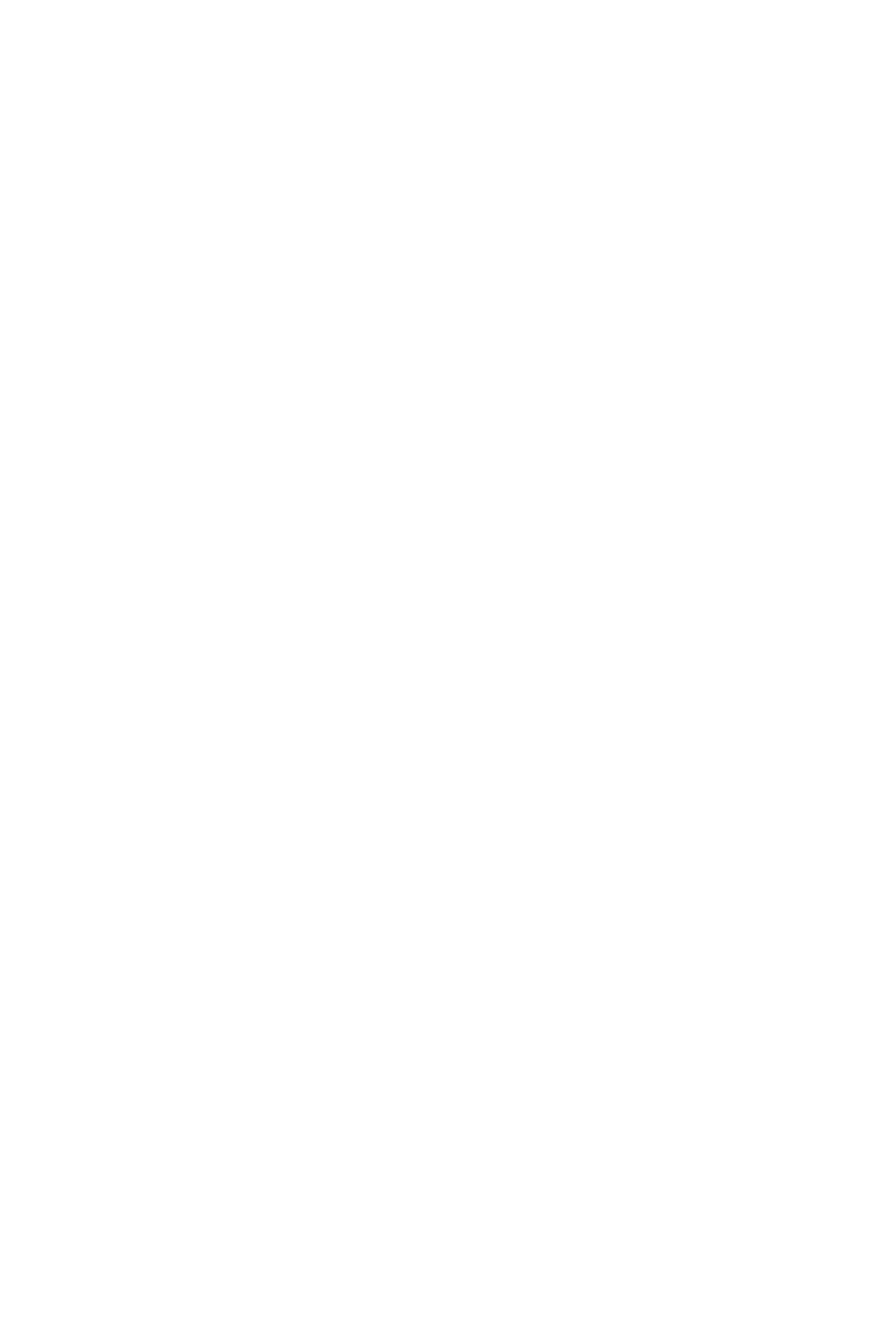
An architectural site plan of a residential development, overlaid with numerous semi-transparent colored circles in shades of pink, purple, blue, green, and orange. These circles are placed at various points throughout the plan, including along streets, at building corners, and in open areas, likely representing different types of intermediate spaces being analyzed. The plan shows a grid of streets and building footprints with some internal details like doorways and windows.

ANÁLISE COMPARATIVA

ESPAÇOS INTERMEDIÁRIOS

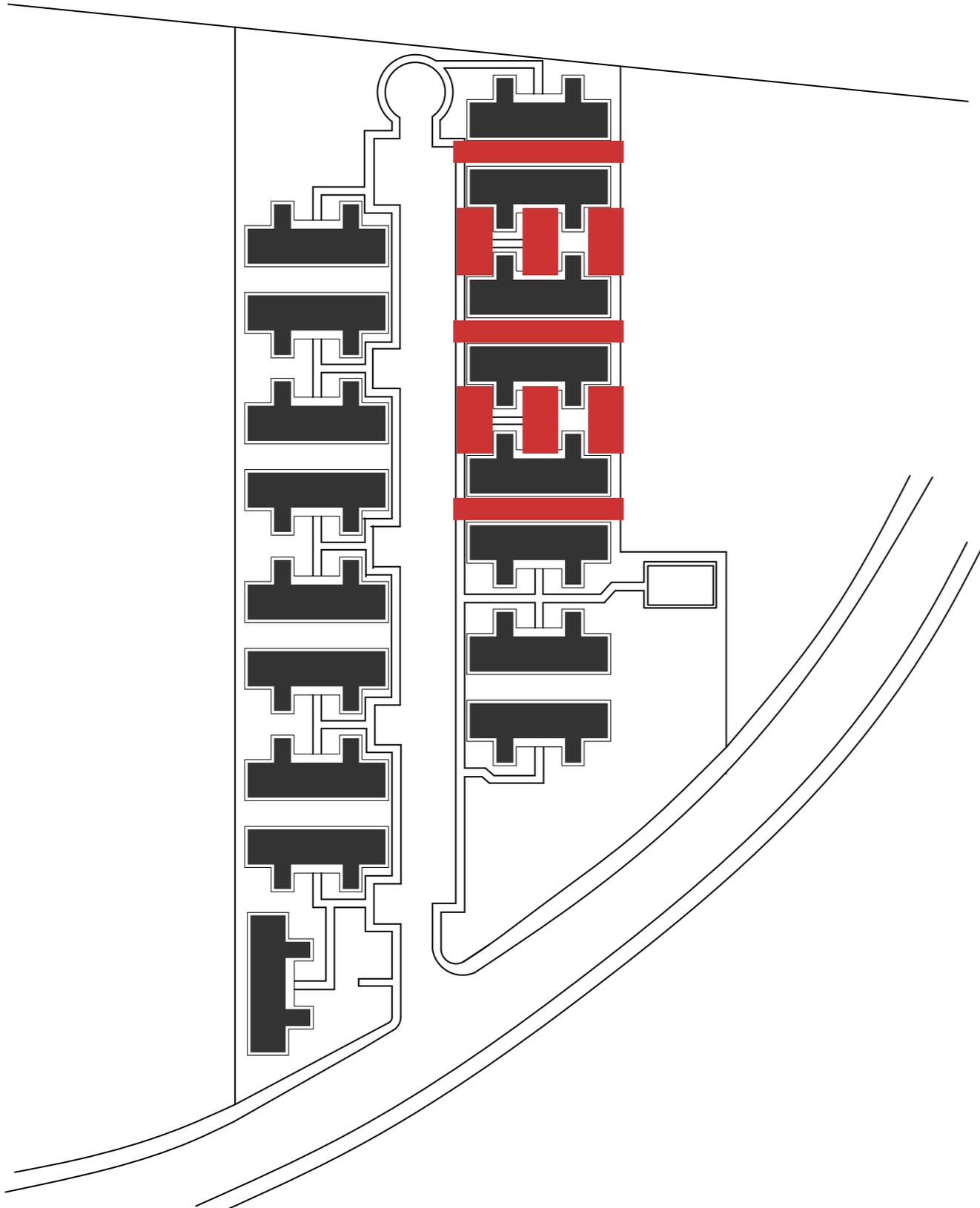
**As construções não definem
o espaço comum.**





**As construções não definem
o espaço comum.**

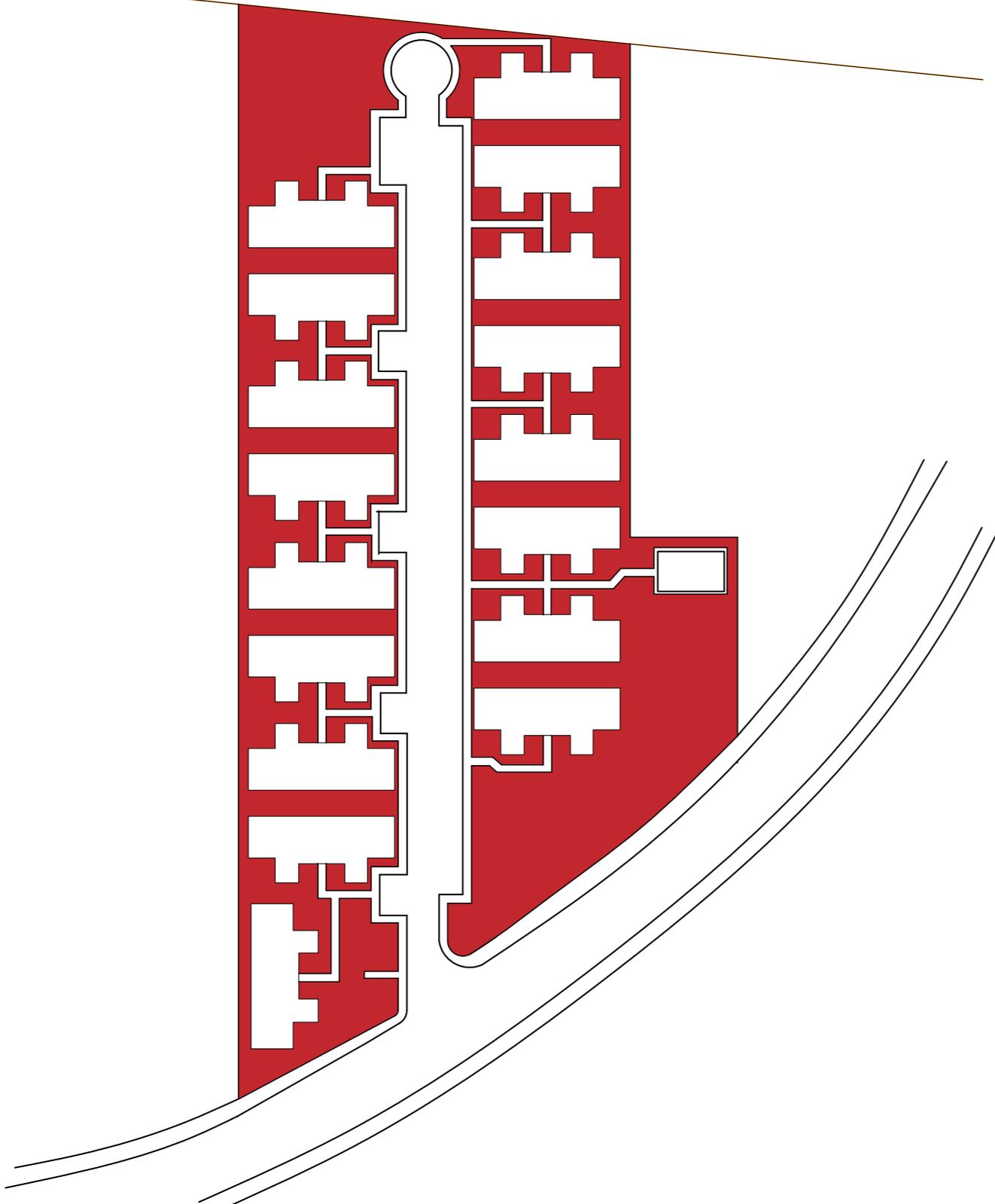
**Multiplicação de espaços
residuais.**

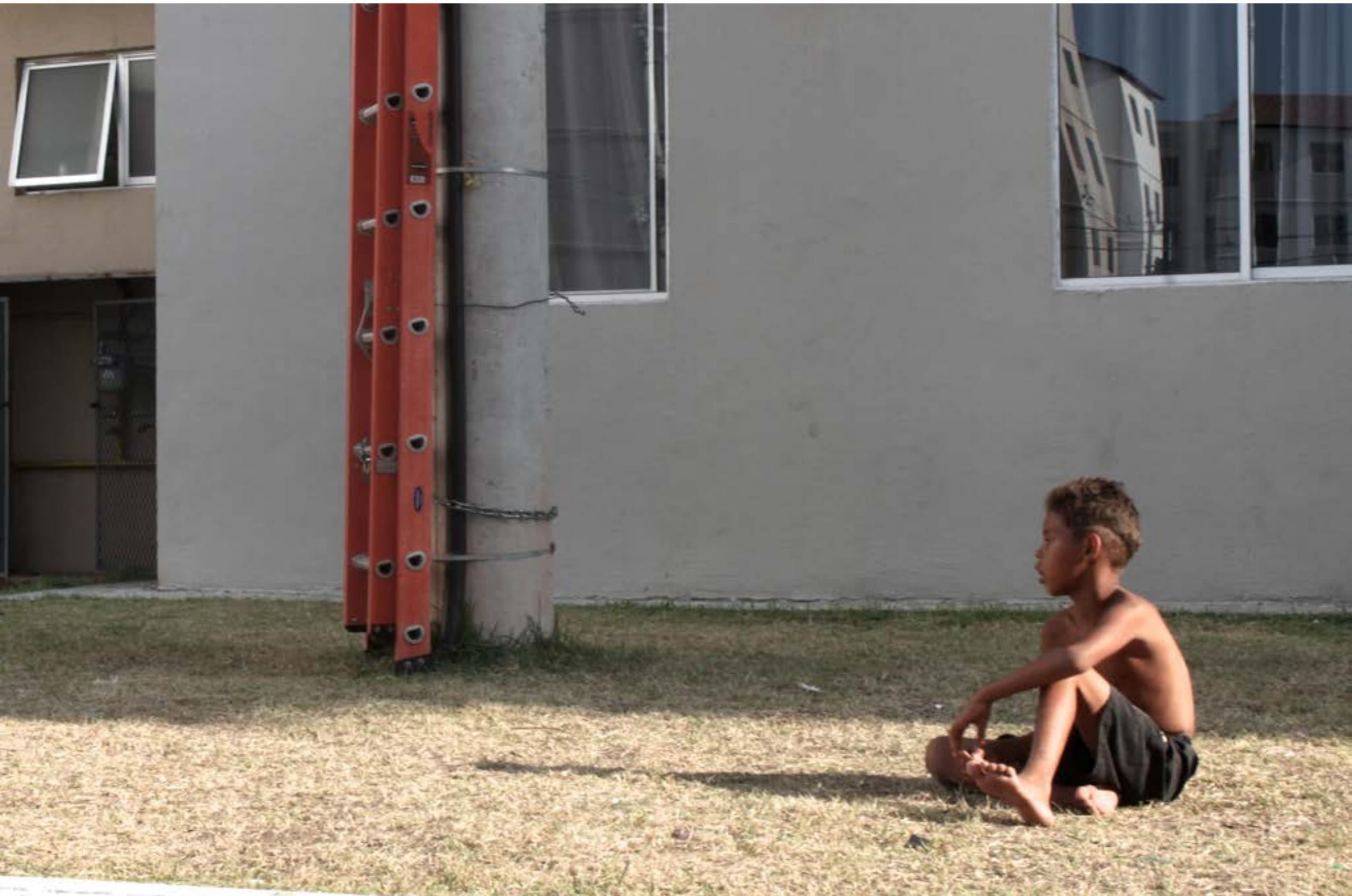


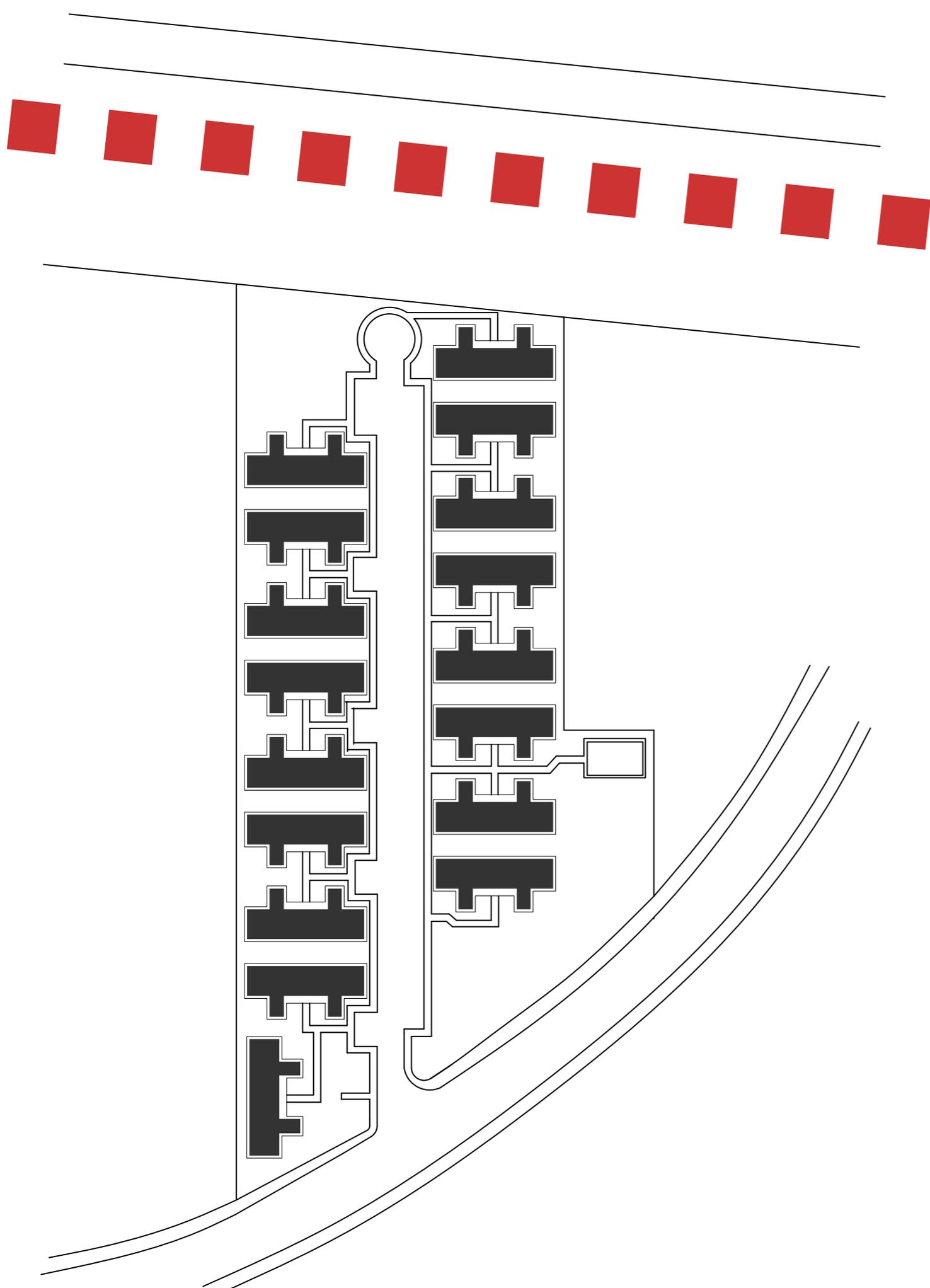
**As construções não definem
o espaço comum.**

**Multiplicação de espaços
residuais.**

**Espaço exteriores
entendidos como sobra do
espaço construído: não tem
vida própria.**







As construções não definem o espaço comum.

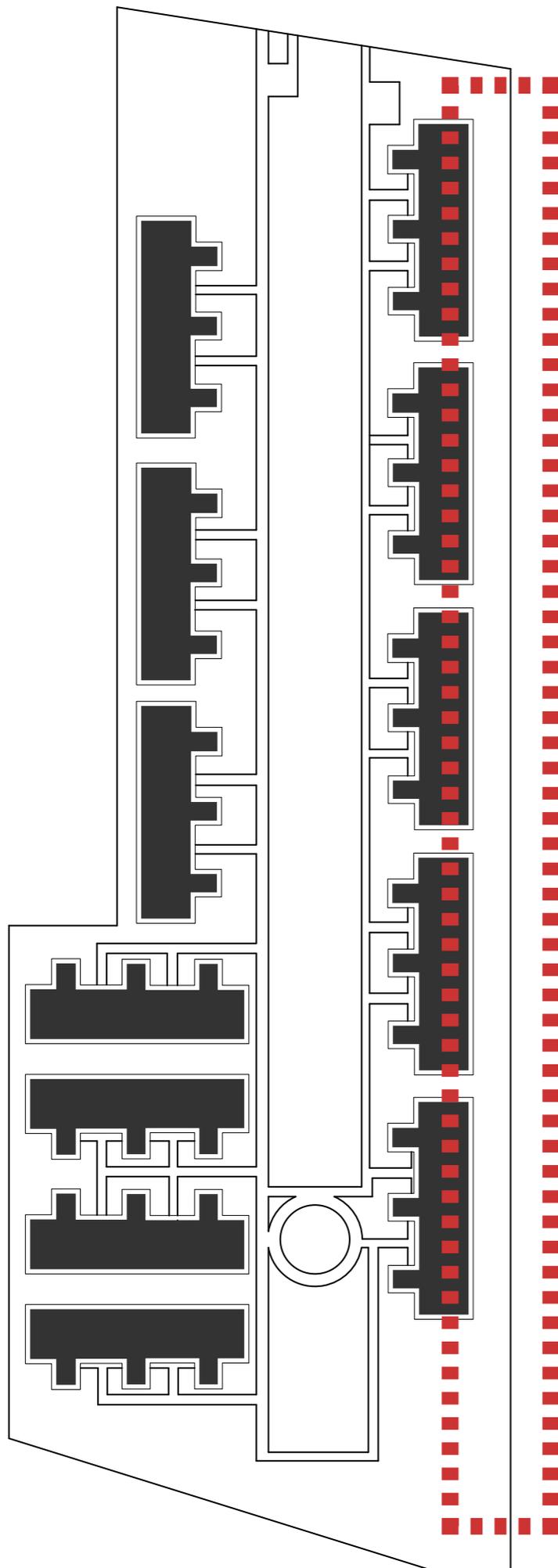
Multiplicação de espaços residuais.

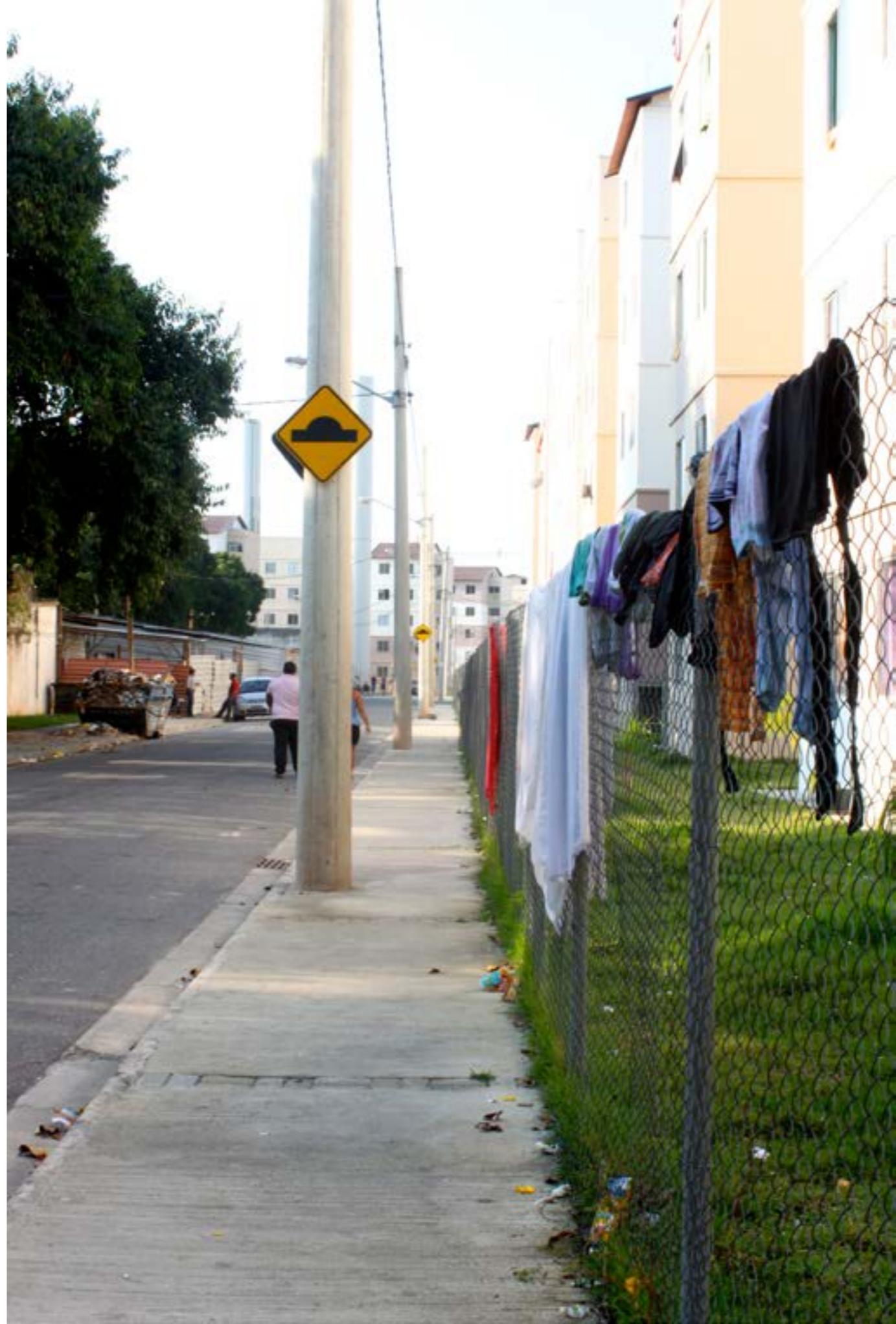
Espaço exteriores entendidos como sobra do espaço construído: não tem vida própria.

Faixa marginal de proteção: convite a ocupação irregular.



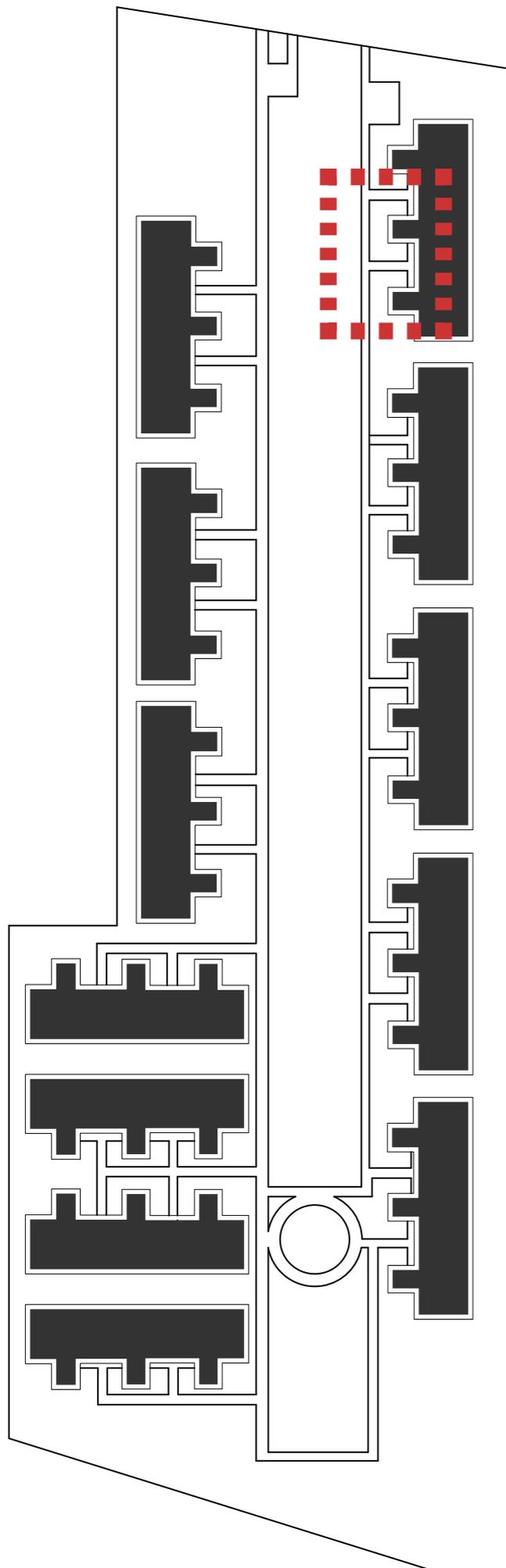
**Espaço sem controle social:
convite a ocupação irregular
futura.**





**Espaço sem controle social:
convite a ocupação irregular
futura.**

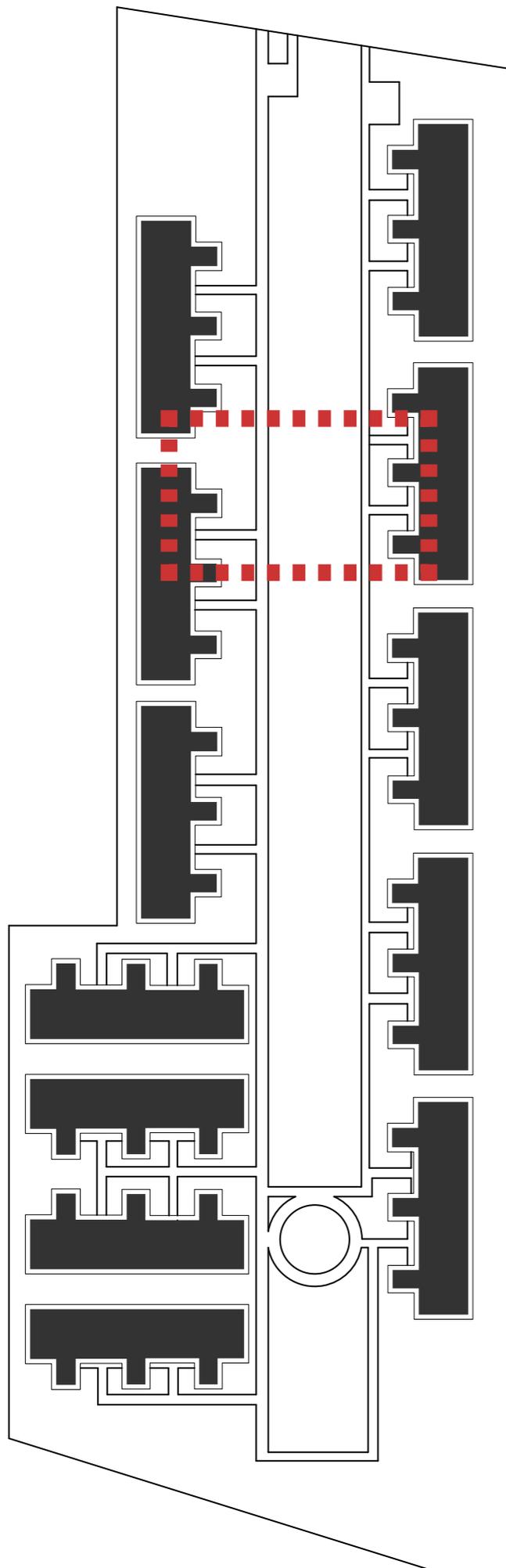
**Ausência de transições
espaciais:
público > semipúblico >
semiprivado > privado.**



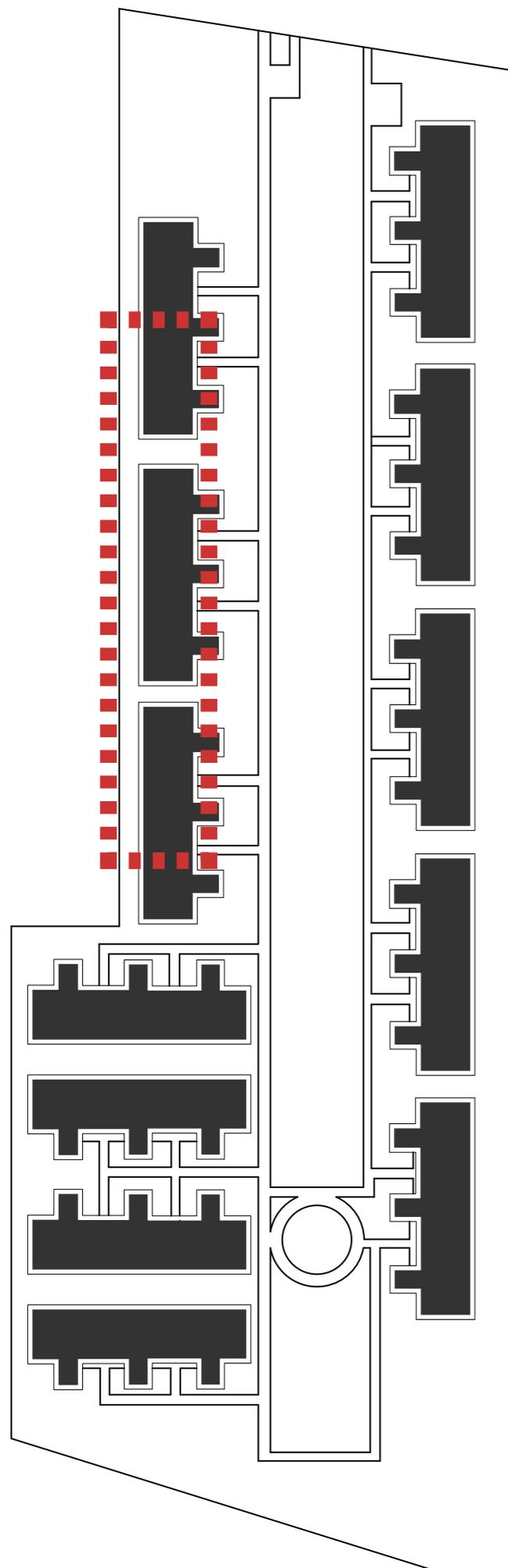
**Espaço sem controle social:
convite a ocupação irregular
futura.**

**Ausência de transições
espaciais:
público > semipúblico >
semiprivado > privado.**

**Espaço comum para
crianças, jovens e adultos:
potencial conflito.**







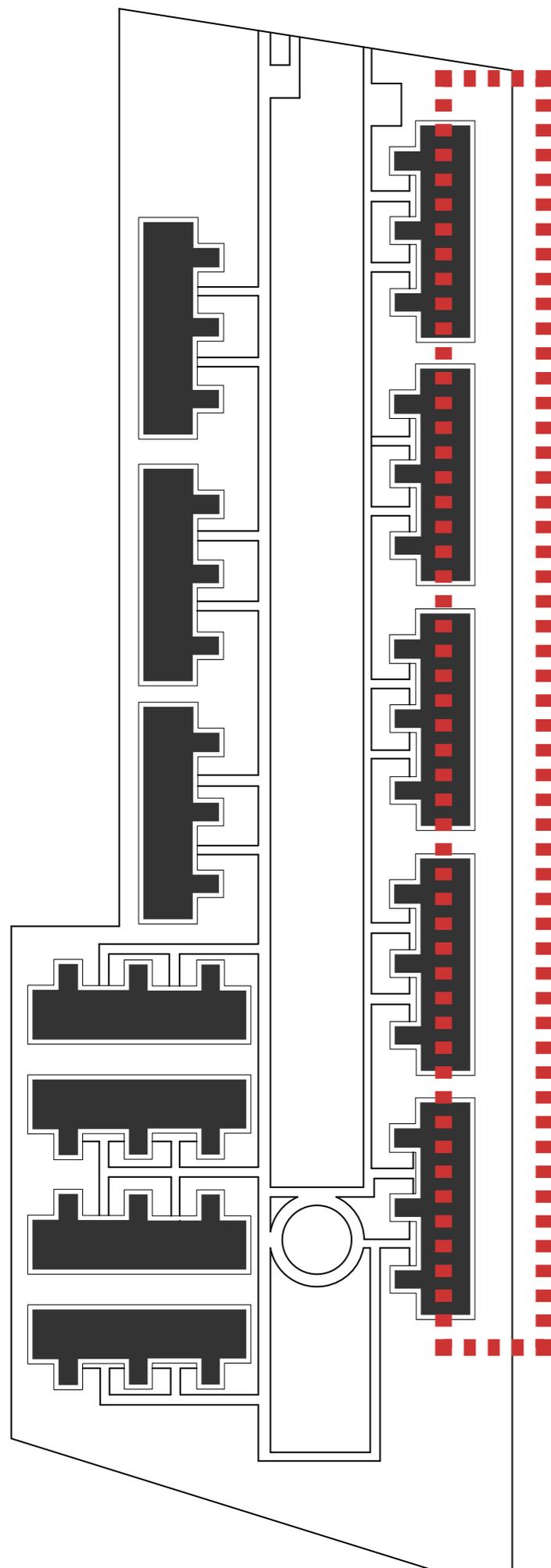
**Espaço sem controle social:
convite a ocupação irregular
futura.**

**Ausência de transições
espaciais:
público > semipúblico >
semiprivado > privado.**

**Espaço comum para
crianças, jovens e adultos:
potencial conflito.**

**Edificações não configuram
nem definem espaços
externos.**





**Espaço sem controle social:
convite a ocupação irregular
futura.**

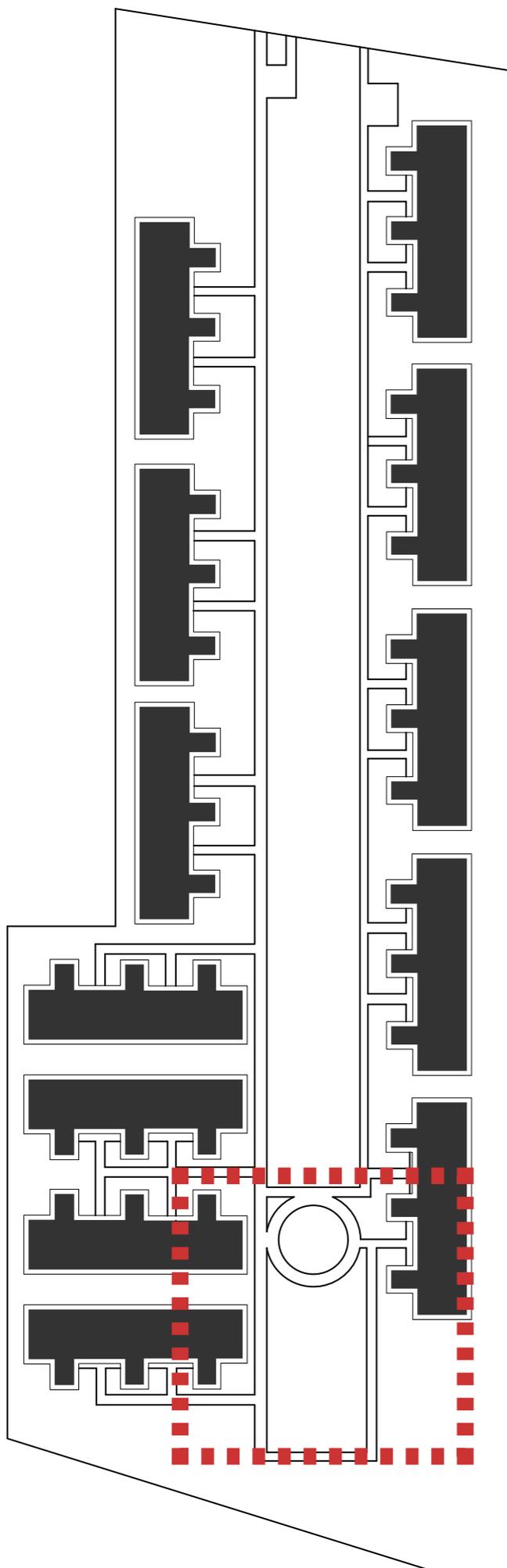
**Ausência de transições
espaciais:
público > semipúblico >
semiprivado > privado.**

**Espaço comum para
crianças, jovens e adultos:
potencial conflito.**

**Edificações não configuram
nem definem espaços
externos.**

**Espaço residual sem
controle visual, fora dos
fluxos de circulação.**





**Espaço sem controle social:
convite a ocupação irregular
futura.**

**Ausência de transições
espaciais:
público > semipúblico >
semiprivado > privado.**

**Espaço comum para
crianças, jovens e adultos:
potencial conflito.**

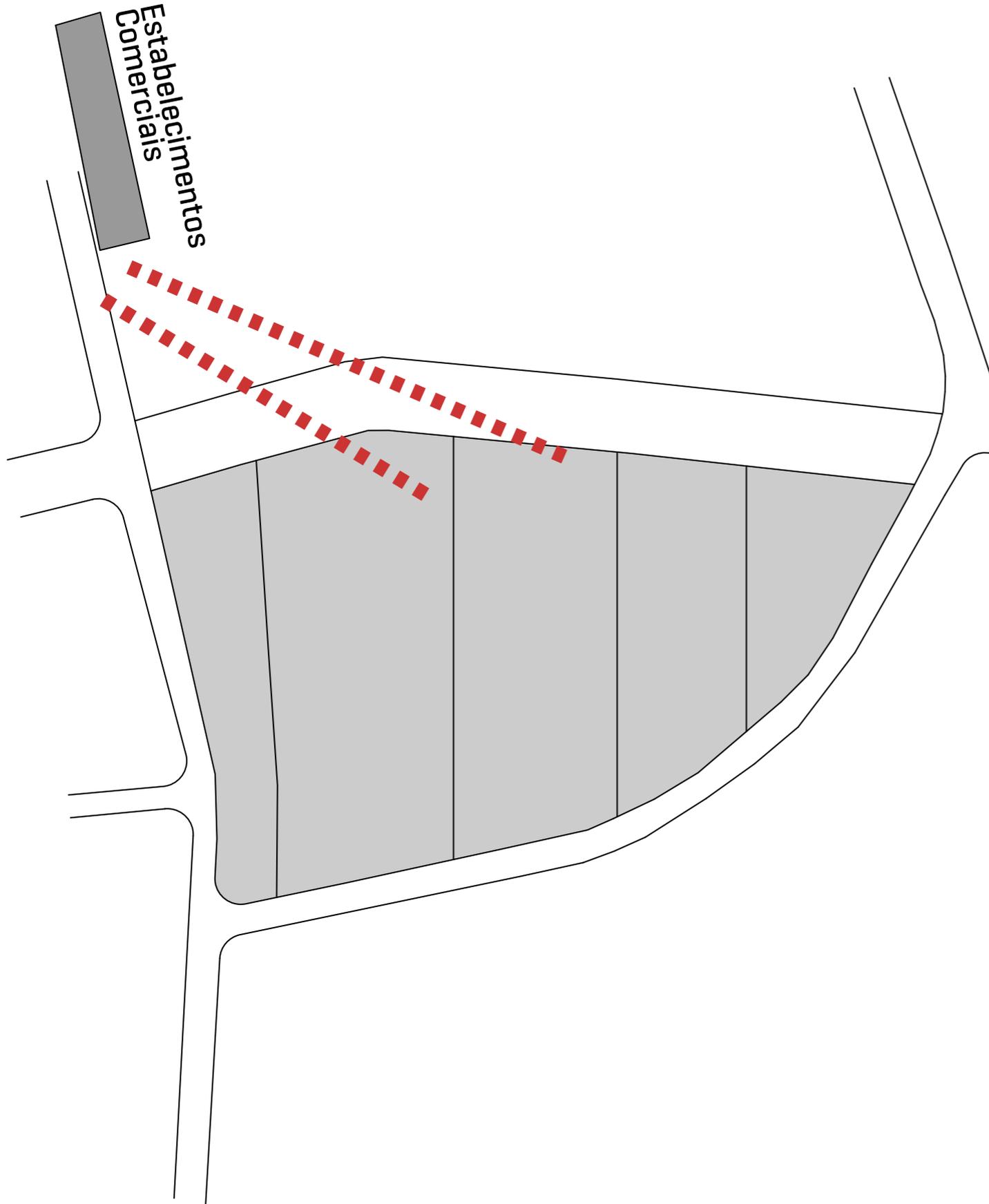
**Edificações não configuram
nem definem espaços
externos.**

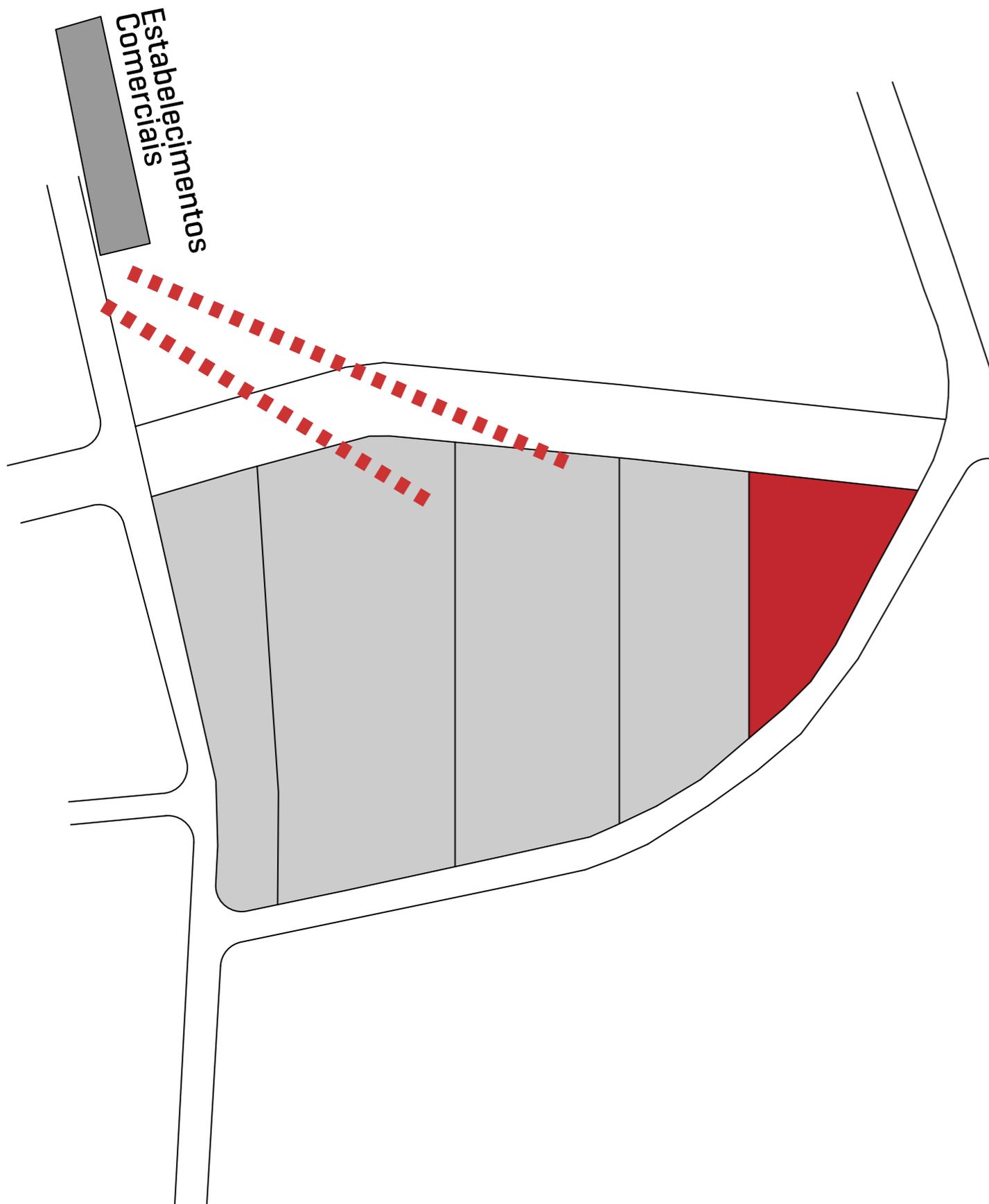
**Espaço residual sem
controle visual, fora dos
fluxos de circulação.**

**Espaço de lazer nos fundos,
novamente fora dos fluxos
de interesse.**



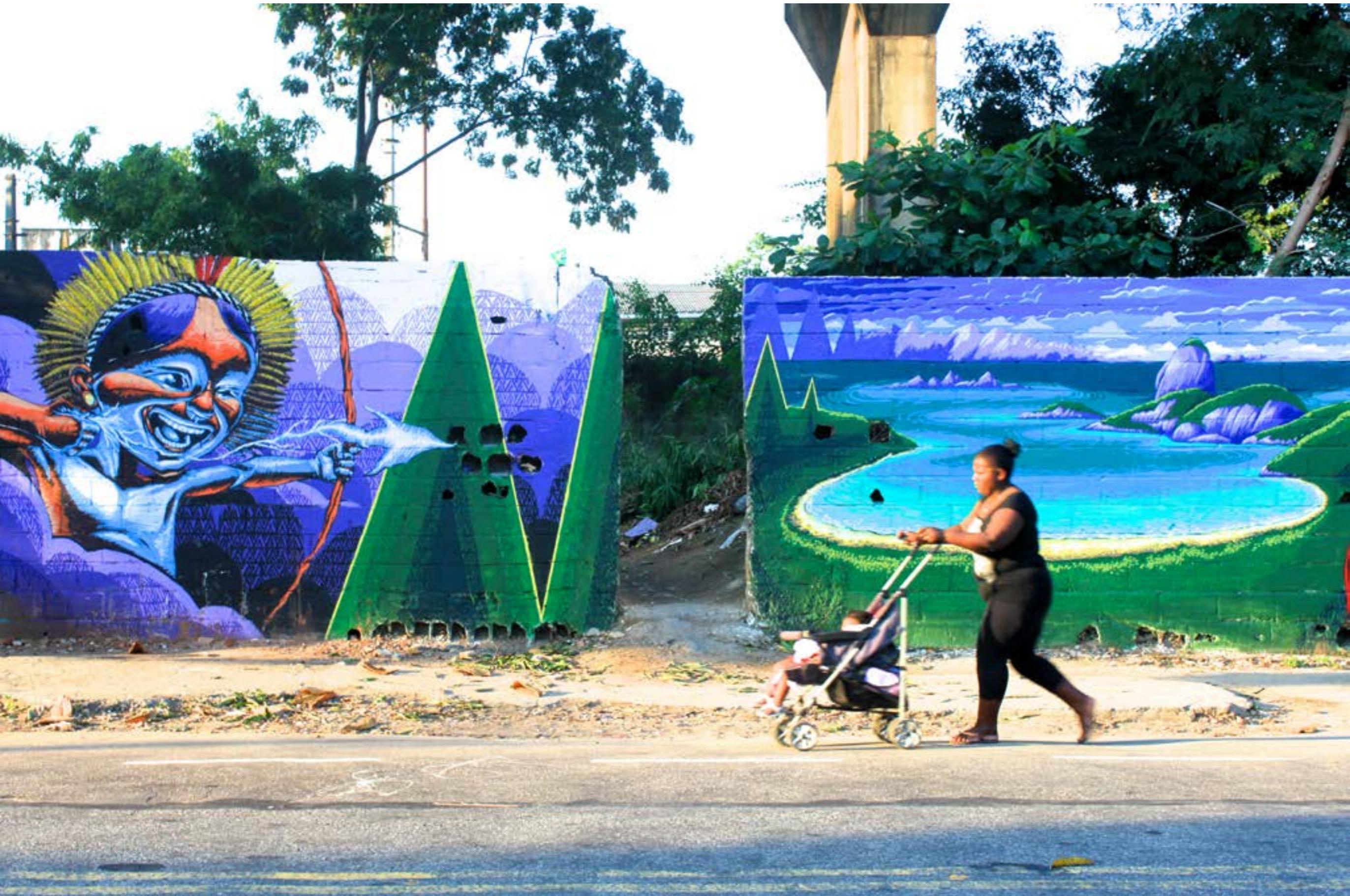
Caminho habitual das pessoas para a área comercial.





Caminho habitual das pessoas para a área comercial.

Lote escolar fora do caminho habitual das pessoas.



An architectural site plan of a residential development, showing a grid of streets and building footprints. The plan is overlaid with numerous semi-transparent colored circles in shades of pink, purple, blue, green, yellow, and orange, indicating specific areas of interest or recommendations. A semi-transparent white banner is positioned across the middle of the image, containing text.

SOLUÇÕES E PROPOSTAS

CADERNO DE RECOMENDAÇÕES

CADERNO DE RECOMENDAÇÕES

PROGRAMA
MINHA CASA
MINHA VIDA



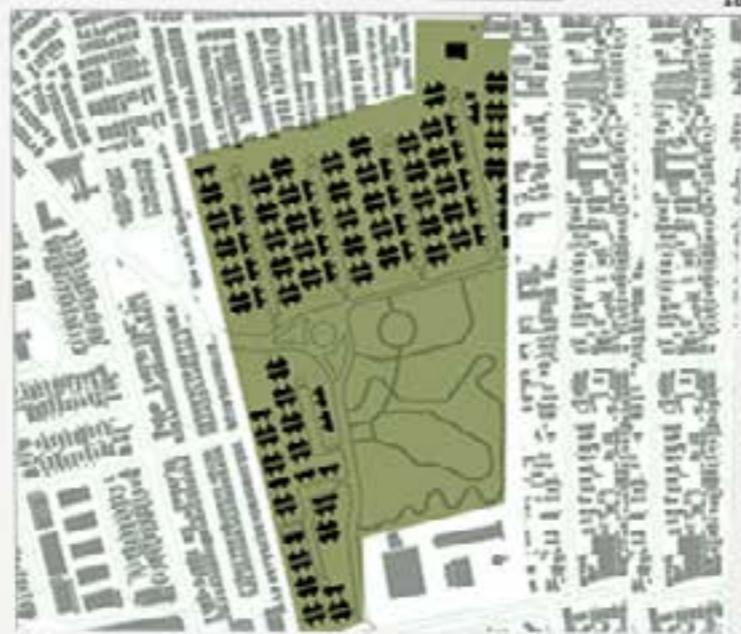


1 **2010-2012**

2 **Exatemp**

Este projeto de arquitetura foi desenvolvido em um contexto de crise econômica e social, onde a população busca por soluções habitacionais acessíveis e sustentáveis. O projeto se caracteriza por sua abordagem integrada, que considera não apenas a construção das unidades habitacionais, mas também a criação de espaços públicos, áreas verdes e infraestrutura comunitária. A arquitetura busca equilibrar a funcionalidade, a estética e a sustentabilidade, criando um ambiente de vida que promova a qualidade de vida dos moradores.

O projeto foi desenvolvido em um terreno com características específicas, exigindo soluções criativas para otimizar o uso do espaço e garantir o bem-estar dos futuros moradores. A arquitetura se destaca por sua capacidade de responder às necessidades da comunidade, oferecendo um modelo de habitação que é tanto funcional quanto agradável.

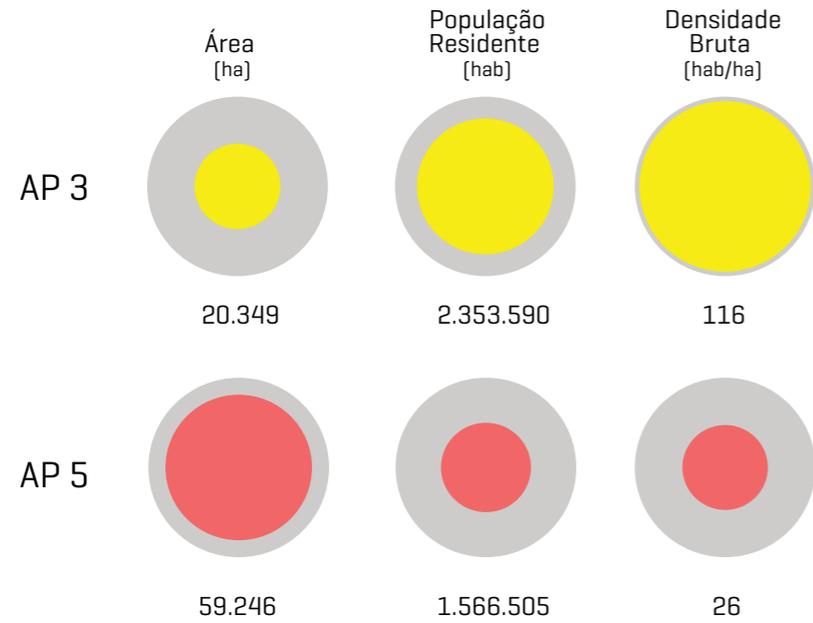


Aspectos urbanos

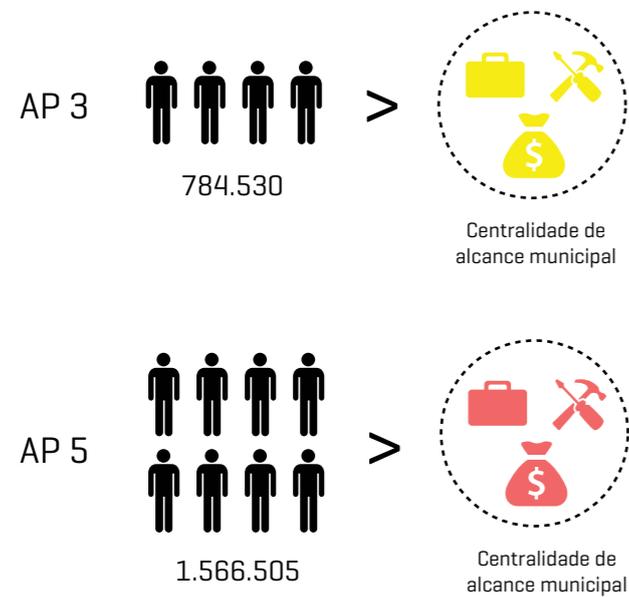
Taxa de Ocupação	75%
Índice de aproveitamento	100%
Empreendimento	100%
População	1000
Área construída	1000 m²
Colônia Nossa	100%
Índice de aproveitamento	100%



Demografia

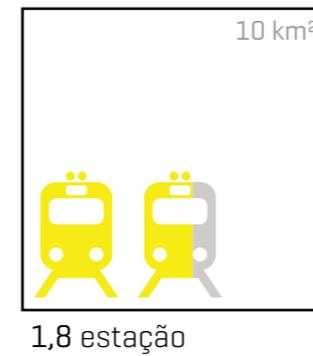
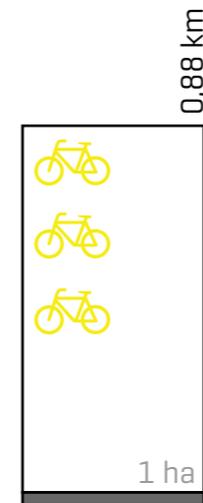


Centralidades

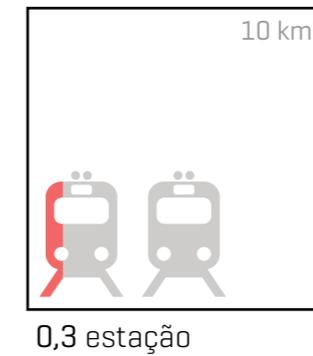


Mobilidade

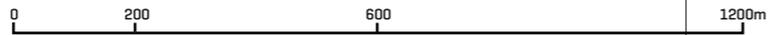
AP 3
37 ESTAÇÕES DE TREM + METRÔ



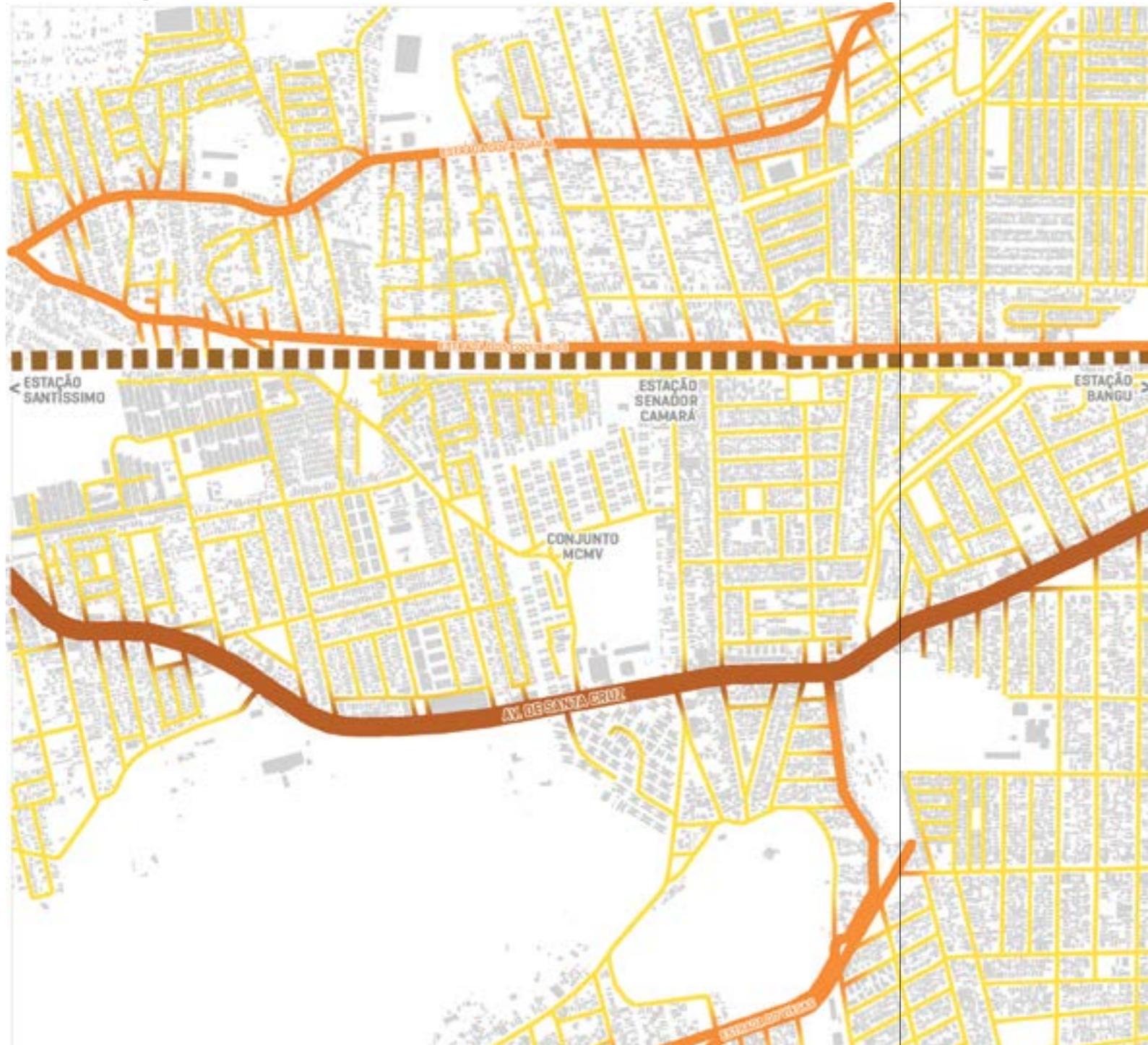
AP 5
21 ESTAÇÕES DE TREM + METRÔ



Hierarquia Viária



1 : 12500



- Nivel 1
- Nivel 2
- Nivel 3
- Nivel 2

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Nam iaculis eget lectus sed aliquet. Duis ac rhoncus ipsum, quis faucibus est. Ut eu sodales magna, non congue nisl. Suspendisse vitae imperdiet magna. Sed iaculis tellus at cursus ultricies. Fusce hendrerit urna eget sollicitudin cursus. Vestibulum sodales tristique dignissim. Nam faucibus ac elit eu varius. Suspendisse a elit cursus, porta leo et, lobortis augue. Quisque convallis ligula sed cursus tempus. Duis in lorem congue, consectetur risus nec, interdum nulla. Suspendisse potenti. Praesent a tortor venenatis, euismod neque ac, imperdiet sapien. Ut lacinia nisl enim, eget iaculis dolor tristique semper. Vestibulum vitae tincidunt tellus, sit amet tempor elit. Donec sed euismod metus. Sed vel dapibus nulla, in dictum felis.

Maecenas tempus risus eu purus feugiat pretium at id augue. Aenean ut venenatis erat. Class aptent taciti sociosqu ad litora torquent per conubia nostra, per inceptos himenaeos. Integer fringilla congue quam non dignissim. Nulla tristique in augue quis interdum. Aliquam ante magna, lobortis at tellus et, viverra commodo tortor. Sed sodales massa velit, varius pulvinar nisi cursus et. Cras interdum gravida venenatis. Sed suscipit, elit id ornare elementum, nunc ligula tempus massa, in suscipit massa mauris eget nunc. Cras nunc ante, rutrum eget porta id, varius porttitor elit. Curabitur faucibus molestie nisi ac vulputate. Suspendisse varius id est ac convallis. Maecenas vel tristique purus.

Aspectos urbanos

Taxa de Ocupação 32%
Dolor sit amet 12%
Lorem Ipsum 3



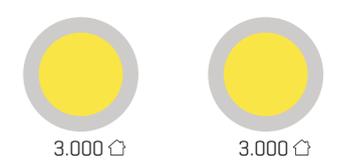
Empreendimentos

População 12.000
Unidade Habitacionais 3.000
Tempus risus purus 390



Conubia Nostra

Sed sodales 3,5
Quam non 88



Empreendimentos

População 12.000
Unidade Habitacionais 3.000
Tempus risus purus 390

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Bibliografia

BENETTI, Pablo C. *“Habitação social e Cidade: desafios para o ensino de projeto”*. Rio Books: Rio de Janeiro, 2012.

CARDOSO, Adauto Lucio [org.]. *“O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais”*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

FERREIRA, João S. W. *“Produzir casas ou construir cidades? desafios para um novo Brasil urbano.”* São Paulo: LabHab: FUPAM, 2012.

GEHL, Jan. *“Life Between Buildings. Using Public Space”*. IslandPress. 2011.[1936].

PECLY, Maria Lucia. *“Desenho Urbano Vital, Escalas de Associação no Projeto da Habitação Social”*. Rio de Janeiro: PROURB, 2012.

SANTORO, P. ; BONDUKI, N. G. . *“Expansão urbana em questão: instrumentos para ordenar o crescimento das cidades”*. 1. ed.” São Paulo: Instituto Polis, 2012.

<http://www.brasil.gov.br/pac/o-pac/pac-minha-casa-minha-vida>

<http://www.rio.rj.gov.br/web/smu/exibeconteudo?article-id=137043>. Acessado em 18/05/2013



Universidade Federal do Rio de Janeiro
Programa de Graduação
Gestão Pública para o desenvolvimento econômico e social

Delegación Brasil |

Inserción de los asentamientos de vivienda social en la ciudad y la importancia del diseño urbano como instrumento esencial para la promoción de espacios urbanos de calidad

Profesor guía: Pablo Cesar Benetti
Relatore: Humberto Batista Teixeira

2

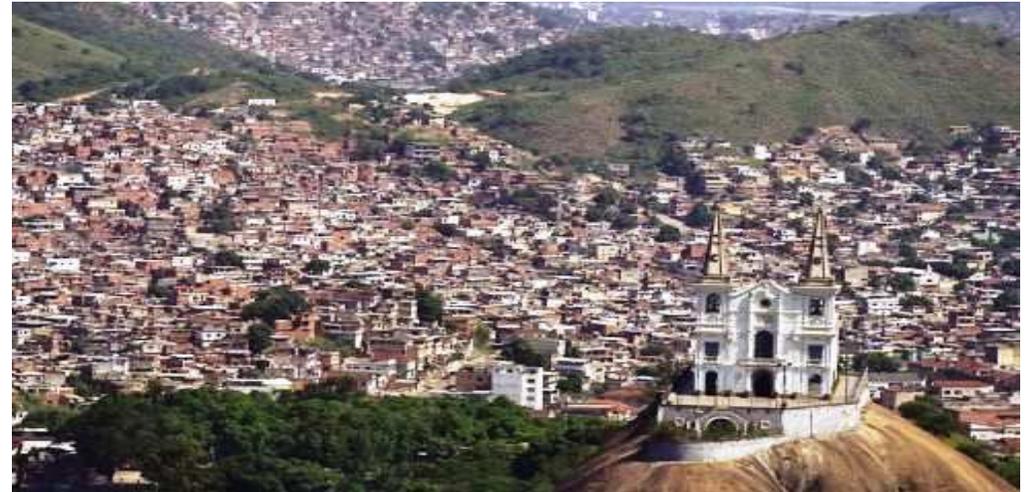


El Rio de Janeiro que el mundo conoce

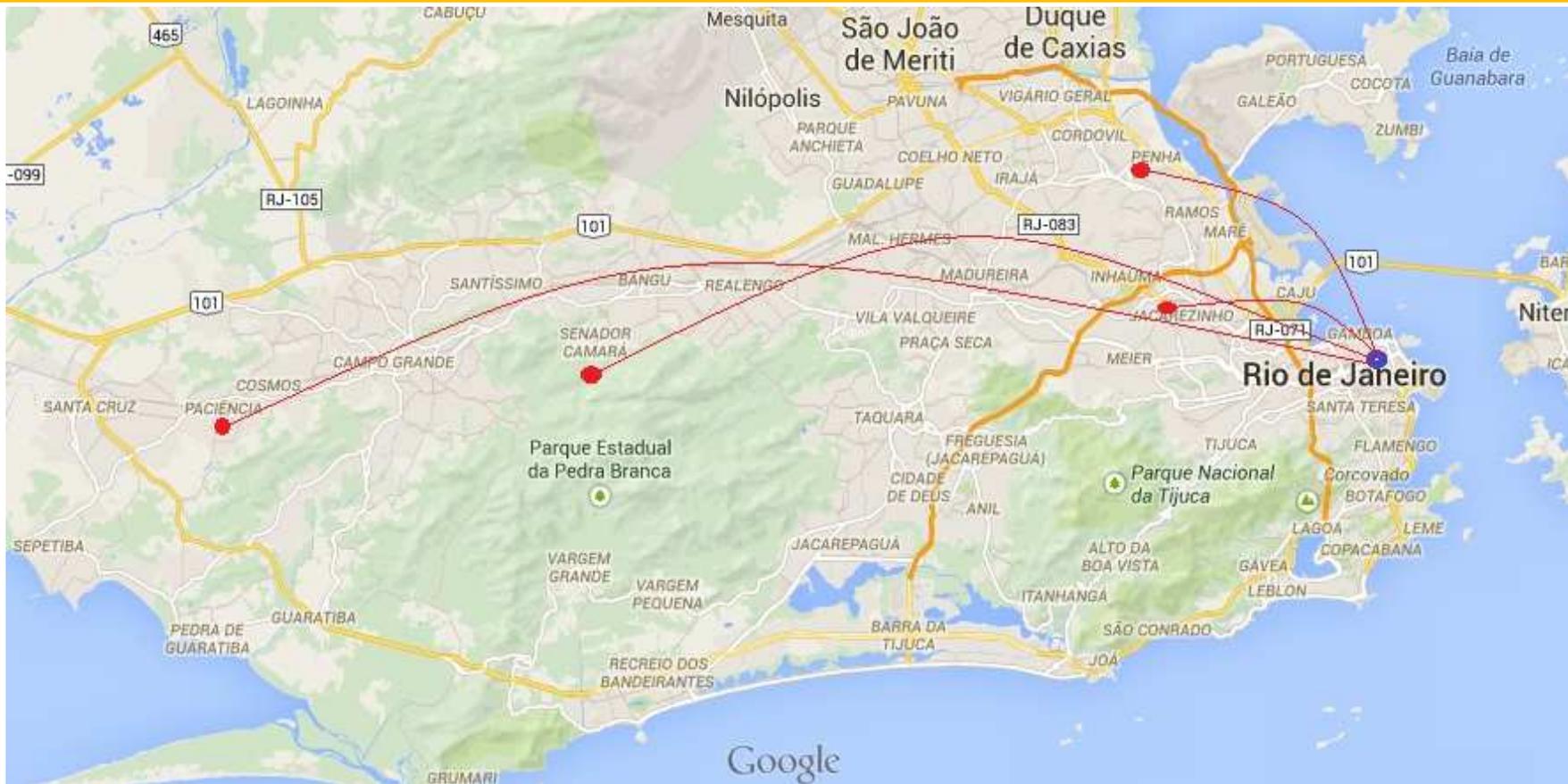
Delegación Brasil



El otro lado de Rio de Janeiro



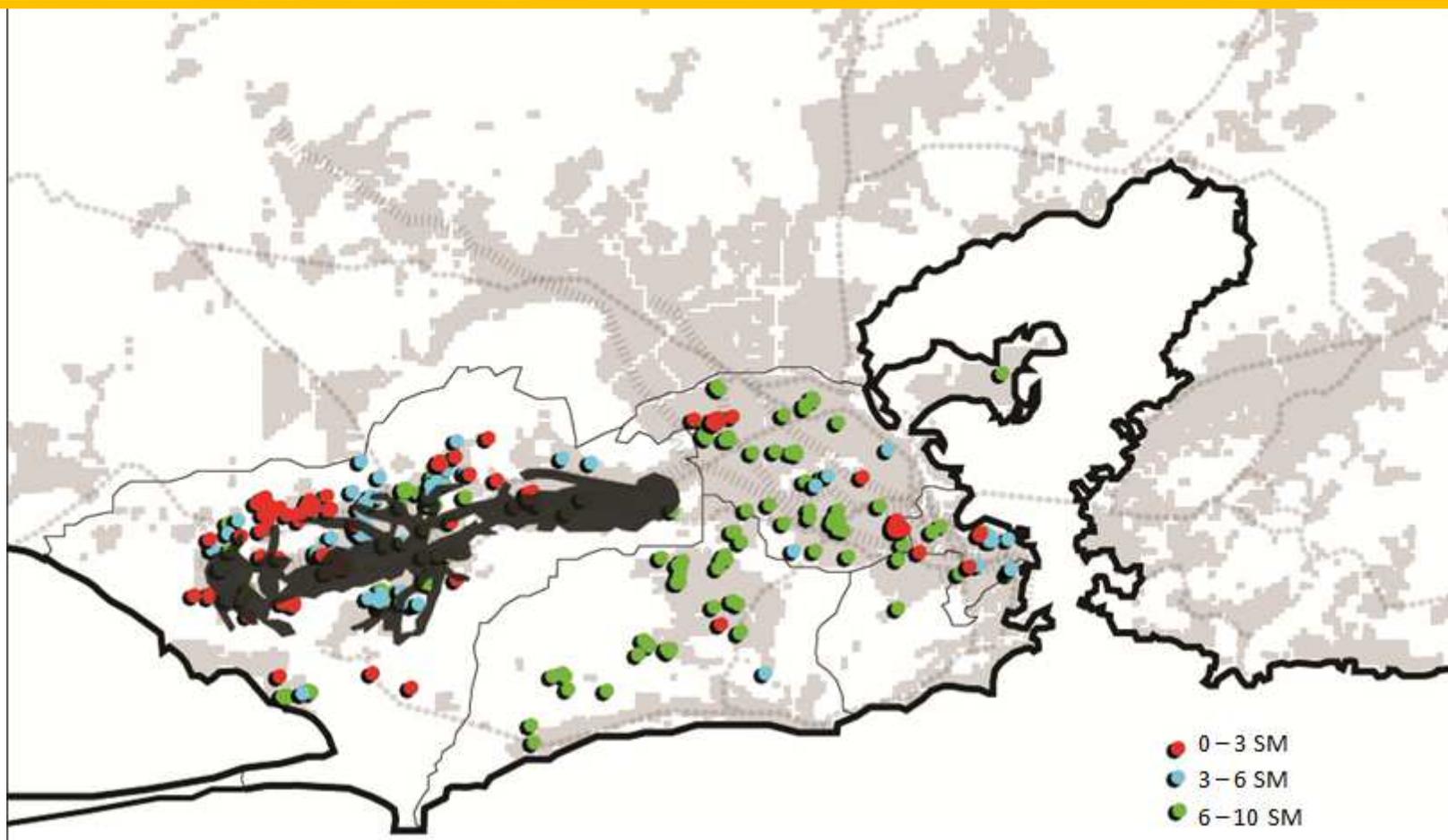
Mapa de la ciudad de Rio de Janeiro



Laboratório Habitação + Forma Urbana, panorama Rio de Janeiro localização dos conjuntos.

Ubicación de los conjuntos por rango de sueldo

Delegación Brasil



Fonte: Laboratório Habitação + Forma Urbana. SMU Rio de Janeiro 2011

Estilo de conjunto según rango de sueldo

Sueldos mínimo en Brasil: 724 reales = 162. 176 pesos chilenos (Real \$224)



6 – 10
Sueldos
Mínimos



3 – 6
Sueldos
Mínimos



0 – 3
Sueldos
Mínimos



PROPOSITO DE LA INVESTIGACIÓN

- Evaluar el “PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA” (PMCMV) ejecutado por el Gobierno de Brasil en la ciudad de Rio de Janeiro
- Orientar la futura reformulación del programa PMCMV
- Generar una Discusión sobre la forma en que las viviendas sociales se emplazan en el espacio urbano

Investigación del “Laboratório Vivienda + Forma Urbana” UFRJ

Urbanismo
a través de:

- índices
- indicadores numéricos
- estadísticas

+

Urbanismo
a partir de:

- La forma da la Ciudad (Diseño Urbano Vital)



METODOLOGÍA

Análisis del programa PMCMV

Análisis de casos específicos (Agá Senador Camará Bairro Carioca Itararé)

Conclusiones sobre el programa PMCMV

Conclusiones de la aplicación de PMCMV en Rio de Janeiro

Definición de metodología de análisis

Definición de herramientas de análisis

Generación de recomendaciones para disminuir las falencias del PMCMV en Rio de Janeiro

Generación de influencia en la reformulación del “PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA” (PMCMV)

Generación de influencia en las herramientas de evaluación de las “VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL” (HIS) en Rio de Janeiro

TRAYECTO DE LA METODOLOGIA

Escalas de Análisis:



- Datos Existentes
- Entrevista
- Observación No Participante

Análisis de los 4 sectores estudiados

Localización en la ciudad

¿Como comparar objetivamente la localización de cada conjunto y jerarquizar de acuerdo a una perspectiva de calidad y costos a largo plazo?

¿Cual es la mejor localización en la ciudad?

¿Qué localización demanda más inversión (tiempo y dinero) de las familias en el día a día?

¿Qué localización demanda más inversión de los vecinos para estructurar su entorno?

TRAYECTO DE LA METODOLOGÍA

Escalas de Análisis:



- Datos Existentes
- Entrevista
- Observación No Participante

Análisis de los 4 sectores estudiados

Vinculación con el barrio

¿Como comparar objetivamente la relación de cada conjunto con su entorno y jerarquizar de acuerdo a las perspectivas de calidad y costo a largo plazo?

Análisis de localización del sector estudiado en radios de 1200, 800 y 400 mts alrededor del conjunto

TRAYECTO DE LA METODOLOGÍA

Escalas de Análisis:



- Datos Existentes
- Entrevista
- Observación No Participante

Análisis de los 4 sectores estudiados

Localización en la Ciudad Inserción en el barrio

10 criterios para la verificación sobre los radios de 1200,800 y 400 mts de los conjuntos

- Densidad
- Relación con el centro de la ciudad
- Movilidad
- Empleo y sueldo
- Comercio y servicios
- Educación
- Salud
- Seguridad
- Infraestructura
- Cultura

Recomendaciones Herramientas

Definición de las herramientas (**H**) de Análisis Replicables en 3 Escalas:

Ciudad

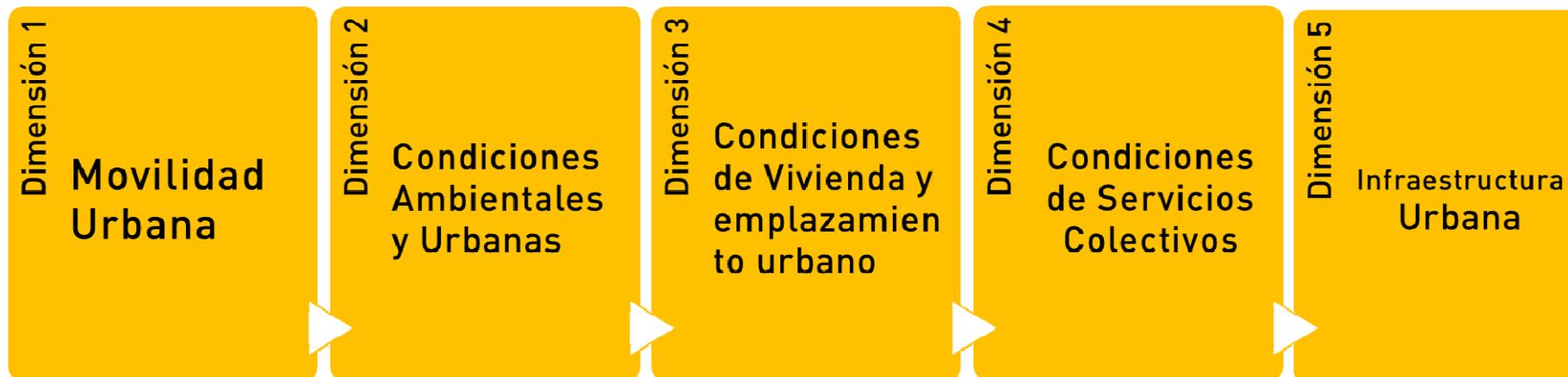
- H1** Índice Ibeu Região
- H2** Datos Ibge Região
- H3** Relación con los centros de servicios

Vigilancia / BARRIO

- H4** Índice Ibeu Bairro
- H5** Radio 1.200 m
- H6** Radio 800 m
- H7** Radio 400 m

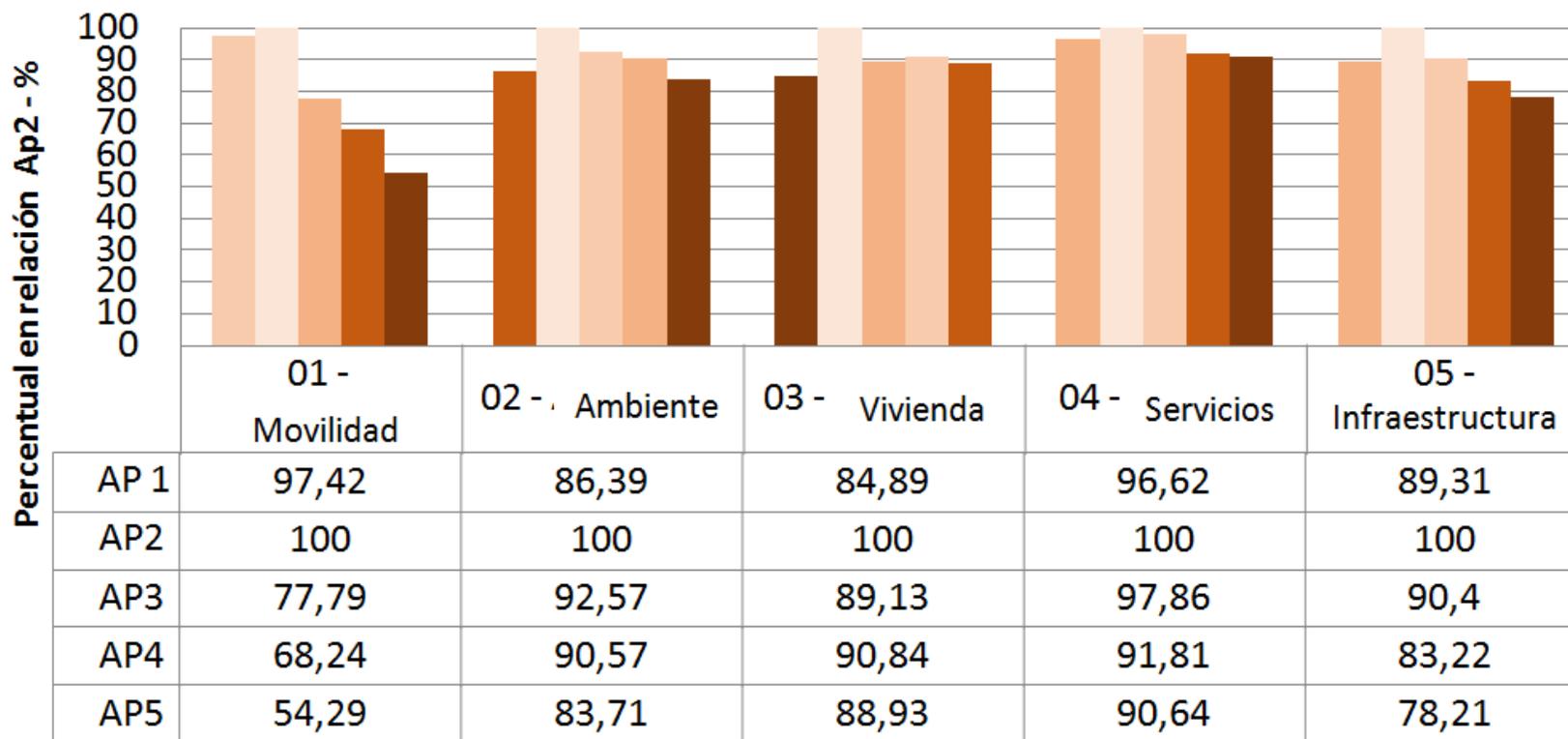
ÍNDICE DE BIENESTAR URBANO

- Este índice IBEU es una herramienta, creada por el Observatorio de Metrópolis de Brasil, el cuál esta siendo utilizado por importantes y diversos grupos de investigación.
- El índice IBEU engloba una gran cantidad de datos y es de practica utilización.
- El índice IBEU abarca 5 dimensiones de análisis



DIFERENCIA RELATIVA DEL ÍNDICE DE BIENESTAR URBANO POR DIMENSIONES DE ANÁLISIS

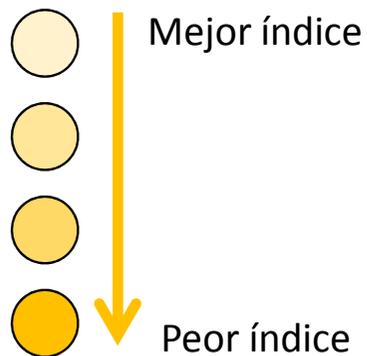
Diferencia relativa del Índice de Bienestar Urbano por Dimensiones de análisis.



COMPARACIÓN CON DIEZ INDICADORES (IBGE)

Delegación Brasil

Esta tabla relaciona 10 indicadores básicos y jerarquiza la calidad de vida en la ciudad.



	Agáí	Senador Camará	Bairro Carioca	Itararé
Densidad				
Área en hectare	2.741,80	1.723,59	991,42	1.722,76
Población Residente	94.626,00	105.515,00	149.013,00	263.202,00
Densidad Bruta (pob/ha)	34,51	61,22	150,3	148,47
ii- Relación con el Centro				
nº de centralidad de alcance Regional, Municipal e Intermunicipal	0	0	1	2
iii- Movilidad				
nº de estaciones de metrô	2,00	1,00	7,00	6,00
nº de hectares atendidos por cada estación	1.370,90	1.723,59	141,63	295,46
población / nº de estaciones de trem y metrô	47313,00	105.515,00	21287,57	43867,00
iv- Empleo y Sueldo				
Población Economicamente Ativa/nº de empregos formales	15,98	30,46	0,23	0,51
v- Comércio y Servicios				
Arrecadação anual de ISS / População	70,39	61,31	702,37	176,7
vi- Educación				
População / nº de unidades de rede pública de ensino	2.365,65	3.683,45	4.027,38	3.655,58
vii – Salud				
nº de unidades de saúde pública / população	9.462,60	17.585,83	3.820,85	2.230,53
viii – Seguridad				
nº de homicidios dolosos ano / por 100.000 habitantes	0,32	23,03	8,79	5,28
nº de roubos a transeuntes ano / por 100.000 habitantes	510,54	134,29	282,53	143,88
nº de veículos de veículos roubados ano / por 100.000 habitantes	244,44	5,78	144,62	79,63
nº de veículos furtados ano / por 100.000 habitantes	119,73	21,23	33,08	49,66
ix- Infraestructura				
nº de antenas de telefonia móvel por 100km²	0,95	0,95	1,34	2,09
x Cultura				
nº de teatros bibliotecas e museus	0	2	4	2

CONCLUSIONES PRELIMINARES DE LA INVESTIGACIONES

- El análisis de los datos existentes, las entrevistas y la observación no participativa en los conjuntos nos arrojó números e impresiones.
- El formato de licitación de los órganos competentes es equivocada, pues las reglas para obtener la licitación de construcción son demasiado frágiles y permite que la industria que construye los departamentos pueda escoger donde quiere construir lo que es una lógica inversa.
- Las construcciones deberían ser realizadas en partes de la ciudad donde exista infraestructura adecuada de lo contrario la zona de expansión urbana deja a las personas completamente desamparadas sin perspectiva alguna de mejoras hasta que el gobierno realice obras de infraestructura.

PROPUESTA

- Reglas mas rígidas de licitación y permisos de construcción.
- El subsidio dado por la “Caixa Econômica Federal” debe ser jerarquizado de acuerdo con la región de la ciudad
- Ej: una región con infraestructura consolidada debe recibir un subsidio mayor, la región de la ciudad sin ninguna infraestructura no debe recibir ningún subsidio, pues así disminuye el incentivo de construir en esas áreas.