

FREDERICO DUARTE IRIAS

A RENOVAÇÃO URBANA DA LAPA, RIO DE JANEIRO:

um território de conflito?

Dissertação apresentada ao Curso de Mestrado do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Planejamento Urbano e Regional.

Orientador: Prof. Dr. Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro
Doutor em Arquitetura e Urbanismo / USP

Rio de Janeiro

2007

I68r

Irias, Frederico Duarte.

A renovação urbana da Lapa, Rio de Janeiro : um território de conflito? / Frederico Duarte Irias. – 2007. x, 127 f. : il. color. ; 30 cm.

Orientador: Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro.

Tese (mestrado) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, 2007.

Bibliografia: f. 265-274.

1. Planejamento urbano. 2. Renovação urbana – Lapa (Rio de Janeiro, RJ). 3. Solo urbano – Uso. 4. Lapa (Rio de Janeiro, RJ). I. Ribeiro, Luiz Cesar de Queiroz. II. Universidade Federal do Rio de Janeiro. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional. III. Título.

CDD: 711.4098153

FREDERICO DUARTE IRIAS

A RENOVAÇÃO URBANA DA LAPA, RIO DE JANEIRO:

um território de conflito?

Dissertação submetida ao corpo docente do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Planejamento Urbano e Regional.

Aprovado em: 04 de setembro de 2007

Prof. Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro – Orientador
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional - UFRJ

Profa. Luciana Correa do Lago
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional - UFRJ

Profa. Maria Josefina Gabriel Sant'Anna
Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a minha família; ao meu pai, a minha mãe, a minha irmã e ao meu sobrinho Gabriel, que mesmo longe, sempre estiveram torcendo por minha jornada e pela superação dos percalços que se colocaram em meu caminho.

Agradeço também aos meus amigos mais próximos e ao meu cachorro Capra, que sempre me fez companhia (física) nas tardes de solidão diante do individualismo ao computador.

Agradeço imensamente aos professores do IPPUR por me guiarem em meus projetos e em minhas elucubrações, especialmente a Ana Clara Torres Ribeiro, Fânia Fridman e a Luciana Corrêa do Lago, que muito me incentivaram no processo de meu trabalho.

Agradeço, especialmente, a Alvaro Ferreira, Regina Célia, João Rua e Augusto Cesar, professores da PUC-Rio, que não me deixaram desistir de meus propósitos nas horas mais importantes e delicadas, e que sempre depositaram total confiança em meu trabalho.

Agradeço aos meus queridos amigos do IPPUR, Gabriel Strautmam, Ramana Jaques, Daniel Soares, Alline Torres e Luana Menezes, por serem sempre dedicados e críticos aos meus propósitos e a minha própria vida, me fazendo sempre crescer e entender o sentido da coletividade.

Agradeço imensamente a minha ex-namorada e atual esposa, Mariana Toro, que me deu aquela força nos momentos mais difíceis da minha jornada no IPPUR, estando sempre ao meu lado.

RESUMO

Tem o objetivo de mostrar as diferenças e o possível conflito pela ocupação e uso do solo urbano no bairro da Lapa, Rio de Janeiro, utilizando-se para tal um estudo de caso entre o condomínio Cores da Lapa, empreendimento lançado recentemente no bairro, e uma ocupação de caráter popular, também localizada no entorno próximo deste. Este trabalho se insere na discussão aberta da recente reestruturação, renovação, reabilitação ou revitalização de grandes centros urbanos históricos brasileiros. A investigação é feita a partir dos diferentes agentes que contribuem para produção deste espaço. A utilização de entrevistas, reportagens, dados científicos e outras informações, nos servem para demonstrar as modificações mais recentes ocorridas no bairro. O objetivo principal de nosso trabalho procura localizar as diferentes formas de atuação dos diferentes agentes inseridos na produção deste espaço, destacando-se, principalmente, a atuação do poder público e da iniciativa privada, representada pelos pequenos comerciantes e pela recente chegada do capital corporativo imobiliário no bairro.

Palavras-chave: Ocupação e uso do solo; renovação urbana; produção do espaço; planejamento urbano; Rio de Janeiro; Lapa.

ABSTRACT

Aims at showing the differences and the possible conflicts that come as a result of the occupation and use of the urban area of Lapa, Rio de Janeiro. To do such study we compare a condominium recently built in the district with an old popular area occupied in the surroundings of the same district. This work plays an important role in the discussion of the re-planning, rebuilding and improvements made to the large historic urban areas of Brazil. Our investigation is based on the different factors which contribute to the revival of such areas. Interviews, reports, scientific data and other sources of information give us ground to show the changes made to the area of Lapa, downtown area of Rio de Janeiro. Our work focuses on the efforts of the local authorities/ government and the building contractors as well as those of the business people of the area to bring to life again one of the most attractive places in Rio.

Key Words: Occupation and use of urban areas, urban revival, urban planning, Rio de Janeiro, Lapa.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

- Foto 1 – Sala Cecília Meirelles [p.25]
Foto 2 – Escola de Música da UFRJ [p.25]
Foto 3 – Melhorias Urbanas da Rua do Lavradio [p.34]
Foto 4 – Praça destinada a movimentos culturais na Rua do Lavradio [p.34]
Foto 5 – Evento cultural na revitalização da Rua do Lavradio [p.36]
Foto 6 – Festa promovida pelo “Novo Rio Antigo” [p.36]
Fotos 7, 8 e 9 – Especulação imobiliária no bairro da Lapa [p.50]
Fotos 10, 11 e 12 – Bares modernizados nas ruas Mem de Sá e Lavradio [p.50]
Fotos 13, 14 e 15 – Bares importantes marcos da Renovação urbana [p.50]
Fotos 16 e 17 – Terreno do condomínio antes e depois da incorporação feita pela Klabin Segall [p.52]
Fotos 18 e 19 – Sobrado com fachada tombada e sua posterior transformação em Estacionamento [p.53]
Foto 20 – Previsão de início e término das obras do condomínio cores da Lapa [p.54]
Fotos 21 e 22 – Terreno cercado que têm as características do bairro [p.55]
Fotos 23 e 24 – Maquete da construção e promoção de venda e *marketing* nos tapumes em volta do terreno [p.55]
Fotos 25 e 26 – Vazios urbanos no bairro da Lapa e entorno [p.60]
Fotos 27 e 28 – Vazios urbanos sem uso [p.61]
Fotos 29 e 30 – Vazios urbanos com a fachada preservada [p.61]
Fotos 31 e 32 – População de rua sendo removida pelo policiamento no centro da cidade [p.62]
Fotos 33 e 34 – Fachada da ocupação popular da rua do Rezende [p.66]
Fotos 35,36 e 37 – Interior do edifício da rua do Rezende [p.68]
Fotos 38 e 39 – Serviços legalizados no edifício ilegalmente apropriado [p.70]
Fotos 40 e 41 – Janelas de alumínio e fiação exposta na fachada em alvenaria [p.72]
Foto 42 – Venda dos apartamentos e crença na legalização dos imóveis [p.73]

LISTA DE SIGLAS

BNH – Banco Nacional de Habitação

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IPPUR – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional

MNRU – Movimento Nacional pela Reforma Urbana

PNDU – Política Nacional de Desenvolvimento Urbano

RMRJ – Região Metropolitana do Rio de Janeiro

UFRJ – Universidade Federal do Rio de Janeiro

IPPUR – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional

IML – Instituto Médico Legal

ACCRA – Associação de Comerciantes do Centro do Rio Antigo

ANVISA – Agência Nacional de Vigilância Sanitária

PAS – Programa Alimentos Seguros

SINDRIO – Sindicato de Hotéis, Bares e Restaurantes do Rio de Janeiro

ADEMI – Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário

IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Vazios urbanos da área central (Periodização) [p.60]

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Quadro resumo dos equipamentos culturais segundo áreas de planejamento e regiões administrativas, 2004 [p.76]

Tabela 2 – Domicílios, por espécie e condição de ocupação, segundo as áreas de planejamento e regiões administrativas, 1991 [p.87]

Tabela 3 - Área de construções novas com “Habite-se” concedido, por utilização do imóvel, segundo as Gerências de Licenciamento de Fiscalização (GLF) ou Departamentos de Licenciamento e Fiscalização (DLF) – 2005 [p.89]

Tabela 4 - População residente, segundo as Áreas de Planejamento e Regiões Administrativas - 1991/2000 [p.89]

A esperança não é a convicção de que as coisas vão dar certo, mas a convicção de que as coisas têm sentido, independente de como elas venham a terminar.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	1
Do nosso objeto de estudos	8
Do nosso objetivo	11
Da nossa hipótese e das nossas perguntas norteadoras	14
 CAPÍTULO 1 – A LAPA NO CONTEXTO DA RENOVAÇÃO URBANA DA ÁREA CENTRAL DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO.....	 18
1 A Lapa no contexto da “revitalização”: o período marcado por recessão, “preservação” e renovação	19
1.1 A rua Joaquim Silva: os primeiros presságios da atual reforma urbana	22
1.2 O projeto <i>Novo Rio Antigo</i> e a revitalização em marcha	29
1.3 A consolidação da reforma urbana: novos agentes e antigos problemas	37
1.3.1 O capital imobiliário, a consolidação da reforma urbana e as novas relações sociais no território da Lapa.....	38
 CAPÍTULO 2 – AS DIFERENTES LÓGICAS DE REPRODUÇÃO NO TERRITÓRIO DA LAPA	 43
1 A associação, sutil, entre renovação urbana e revitalização.....	44
2 A lógica de reprodução do condomínio Cores da Lapa.....	49
2.1O condomínio Cores da Lapa	52
3 A lógica de reprodução desempenhada pela apropriação popular	58
3.1 A lógica de reprodução dos agentes da ocupação popular da Rua do Resende	63
 CAPÍTULO 3 – O CONFLITO ENTRE AS LÓGICAS DE (RE)PRODUÇÃO NO TERRITÓRIO DA LAPA: NOSSAS CONSIDERAÇÕES PARCIAIS	 74
1 Como entender o que propomos como conflito	75
2 Quando as formas de produção do Estado mudam de lado	80
3 A gentrificação, o papel da sociedade civil e os caminhos para se chegar ao direito a cidade.....	86
 REFERÊNCIAS	 93
 ANEXOS	 95

INTRODUÇÃO

Um novo movimento começa a ganhar expressão e a gerar polêmica nas grandes metrópoles e, especialmente, nas metrópoles brasileiras, o da renovação urbana dos grandes centros históricos. No contexto em que a sociedade urbana passa por problemas significativos ligados a retirada do compromisso social oferecido pelo Estado, as grandes metrópoles, com seus inúmeros problemas, ganham novo sentido diante do processo de globalização desencadeado pelas forças hegemônicas.

O planejamento passa, junto com a reestruturação dos grandes centros urbanos, por uma remodelação e, na verdade, carrega consigo mais problemas que soluções. Podemos até dizer que este adentra uma crise que ainda não tem perspectiva de findar-se. Neste novo cenário confundem-se os novos agentes e os seus respectivos papéis nas tentativas de edificação de uma sociedade mais justa e que traga perspectiva aos seus indivíduos.

A racionalização da vida urbano-industrial nas grandes cidades demandou desde os seus primórdios um paradigma que trazia a perspectiva do trabalho como intermediário entre as relações de poder da elite e da população crescente destes espaços. A concentração de pessoas nestes grandes centros urbanos estava, então, ligada às necessidades de mão-de-obra demandada por este modo de produção pautado na indústria. A própria condição de centro parece nascer destas necessidades. Assim a cidade ganhava suas funcionalidades e se desenvolvia dentro deste paradigma. Os locais de produção e reprodução foram, portanto, erguidos dentro desta perspectiva, assim como a funcionalidade dos diferentes espaços deste modelo de cidade.

Os equipamentos urbanos necessários à perpetuação deste modelo foram distribuídos pela elite econômica nos diferentes espaços da cidade. O espaço destinado à órbita produtiva era, então, separado do espaço destinado à reprodução da grande massa de trabalhadores. A distribuição dos serviços e dos equipamentos seguia de maneira parecida, estes mesmos critérios.

No caso do Brasil e, especificamente, da cidade do Rio de Janeiro, esta história começa a ser construída na transição do século XIX para o século XX, quando se estabelecem as primeiras relações capitalistas de produção na cidade. A reforma urbana desempenhada pelo prefeito Pereira Passos foi a primeira intervenção urbana de grande porte feita por uma instância

administrativa ligada ao poder público. Outras intervenções importantes também foram desempenhadas no decorrer de todo século XX.

Esse processo marcado pela intervenção pública (no caso do Brasil), no sentido de planejar a cidade e seus respectivos espaços, se estendeu até a década de 90 deste século, quando se desencadearam, então, novas e importantes medidas ligadas às novas conjunturas, nacional e internacional. A partir deste momento conhecemos uma nova forma de planejamento, denominada pela literatura atual como *planejamento estratégico*, e que resumidamente falando, atende aos anseios do capital e as suas novas perspectivas de reprodução nos diferentes espaços do globo terrestre.

Desde então as cidades, mais do que nunca incluídas neste processo, começaram a apresentar novas características. A função social na cidade se altera rapidamente, assim como suas perspectivas de planejamento e desenvolvimento. A alocação dos serviços começa a atender a uma nova lógica. O trabalho perde, rapidamente, o papel de ser o elo que permite a ligação entre as forças produtivas e a grande massa de trabalhadores. A lógica do consumo passa, então, a ser a bola da vez. Os projetos se inserem na perspectiva única e exclusiva do lucro. Os espaços são estruturados e reestruturados dentro desta nova lógica. As cidades competem umas com as outras por projetos de grande porte, pois a captura de investimentos pode colocá-las numa posição privilegiada em relação às outras cidades. A competição atravessa diferentes escalas, já que as diferentes redes – algumas até então não existentes – permitem uma maior conectividade entre os diferentes espaços.

Os problemas sociais, por outro lado, são cada vez mais ignorados ou deixados ao acaso. A acessibilidade aos serviços é marcada pela competitividade. Esta por sua vez, acontece como consequência direta deste novo modelo de planejamento e é cada vez mais revestida da desigualdade de condições e possibilidades entre as diversas camadas da população urbana. Esta lógica espalha-se pelos diferentes espaços da cidade, forçando a grande maioria dos indivíduos a lutar cada vez mais pelas condições de reprodução no seu cotidiano. Desprende-se desta conjuntura um novo olhar para espaço urbano.

Neste contexto, os novos projetos são elaborados estrategicamente, os espaços escolhidos para concretização dos investimentos são pensados e repensados segundo esta nova lógica. A questão social parece ser secundária, a segregação sócio-espacial se expande rapidamente e os espaços da cidade revestem-se dos muitos problemas sociais já existentes.

As seguidas propostas de revitalização, renovação ou reabilitação dos grandes centros históricos das cidades brasileiras neste início de século XXI se inserem dentro desta nova lógica colocada acima, a lógica do consumo. O bairro da Lapa e seu entorno próximo, parece, então, incluir-se dentro desta perspectiva. Nosso estudo de caso e, portanto, nosso objeto, se coloca dentro deste contexto, o da “revitalização” dos centros históricos das cidades brasileiras. No caso da Lapa, precisamente a partir de 1990.

O bairro da Lapa figurou em grande parte do século XX como um lugar de passagem ou de ligação entre os bairros da zona norte e zona sul da cidade. Mas esse espaço nem sempre fora desta maneira. Antes deste período, portanto, vale lembrar como era a vida neste lugar. Numa breve descrição adaptada¹ deste lugar, podemos perceber sua importância desde os tempos em que a Lapa ainda não se inseria nem mesmo na franja urbana da cidade. O entendimento deste período pode nos ajudar a perceber a grandiosidade histórica do que hoje conhecemos como Lapa, além de nos ajudar a desmistificar alguns discursos atuais ligados aos novos agentes que promovem a renovação urbana em questão.

O que conhecemos hoje como Lapa estava fora dos muros da cidade em meados do século XVIII. A cidade propriamente dita estava cercada por morros e alagadiços e sofria de um crônico problema de abastecimento de água potável. Do alto da serra que circundava a cidade, nascia um rio de nome Carioca, onde os escravos iam buscar a escassa água de boa qualidade. Nessas nascentes, em meados do século XVII, havia sido iniciada a canalização das águas em direção ao conjunto da cidade que até então existia.

As obras se arrastaram por décadas e foi objeto de muita controvérsia acerca da melhor solução e do melhor trajeto. Em 1721, a canalização chegou até o morro do Desterro, aonde viria a ser construído o Convento de Santa

¹ Descrição adaptada de: <http://www.rio.rj.gov.br/ipp/>

Teresa. Entre o morro e a cidade, entretanto, estendiam-se 300 metros de brejos e lagoas, a serem vencidos com a milenar técnica de construção de arcos, uma ponte para as águas. Os Arcos da Carioca (chamado atualmente de Arcos da Lapa) foram construídos por braço escravo, utilizando pedra, tijolos, areia, cal e óleo de baleia. O primeiro chafariz, inaugurado no Largo da Carioca em 1723, fez a alegria da população e abriu caminho para a subsequente expansão da cidade e do atual bairro da Lapa.

Em meados do século XIX, o Rio de Janeiro, capital do Império do Brasil, era uma cidade majoritariamente negra: dos 130 mil habitantes estimados em 1838, pelo menos dois terços eram escravos. Mantinha também muitos de seus aspectos de atrasada cidade colonial: a limpeza pública era escassa, a iluminação se fazia por raras lâmpadas de azeite de peixe, os esgotos corriam por calhas no meio das ruas e os meios de locomoção limitavam-se a poucos carros, muitos cavalos e os primeiros ônibus de tração animal.

Os arrabaldes da cidade iam sendo progressivamente ocupados, especialmente após o desembarque da Família Real portuguesa em 1808, fugindo da guerra na Europa e trazendo consigo inúmeros cortesãos e extensa burocracia governamental. Nas antigas chácaras e quintas da Lapa, foram surgindo novos e aristocráticos sobrados. O caminho do sul que levava do Largo da Lapa até os bairros do Catete e Flamengo, disputava a preferência das elites com as ruas dos Inválidos, Lavradio e Resende, recém-abertas sobre o aterro do brejo de Pedro Dias, por trás dos Arcos. A área, que se urbanizava rapidamente, havia triplicado no período entre 1838 e 1888. Assim se consolidou a vida “urbana” nos arredores da área portuária, até o fim do século XIX.

O Rio de Janeiro passou, então, por uma radical reforma urbana no início do século XX. A administração Pereira Passos construiu avenidas e um moderno porto na antiga cidade colonial, proibiu a criação de vacas e porcos no perímetro urbano, vacinou a população e proibiu mendigos de pedir esmolas pelas ruas. Sua administração promoveu desapropriações e demolições, expulsando da área central muitos trabalhadores. Nesse contexto, a Lapa teve também vários de seus casebres e cortiços demolidos em poucas semanas para a construção da Avenida Mem de Sá, o que exigiu ainda o arrasamento

do morro do Senado bem como o aterro do que ainda restava das antigas lagoas. Por esta Avenida, circulou o mais significativo dos símbolos da modernidade – o bonde elétrico, que levava para os novos subúrbios os operários que o centro da cidade não mais abrigava. Depois de desativado o antigo aqueduto da Carioca, em 1896, os Arcos passaram a ser utilizados como viaduto para uma linha de bondes para Santa Teresa.

Durante a administração Pereira Passos, a Lapa ganhou ares afrancesados, com a arborização do Largo, a recuperação do Passeio Público e a construção do lampadário. No primeiro terço do século, a Lapa era chamada de “*Montmartre carioca*”, seus restaurantes e cabarés abrigavam a noite mais movimentada, as mulheres mais famosas, os malandros mais renomados. A vida noturna, ali, oferecia opções para todos os gostos, ostentando a mais absoluta diversidade. Se numa mesa de café reuniam-se políticos e empresários, ou então intelectuais como Villa-Lobos, Manuel Bandeira, Mário de Andrade ou Rubem Braga, na mesa ao lado, poderia estar uma roda de samba ou a malandragem da época.

Antes que a decadência viesse, com a repressão aos bordéis e à malandragem promovida pelo Estado Novo e a proibição dos jogos no pós-guerra, e antes da ascensão de Copacabana, a Lapa vivia noites de puro brilho. O malandro autêntico tornou-se, então, figura de folclore, e o próprio Wilson Batista rendeu-se e cantou: “*O bonde São Januário / Leva mais um operário / Sou eu que vou trabalhar*”.

Por trás da aura mágica da boemia e da noite, a Lapa também era zona industrial de pequenos estabelecimentos nos ramos de móveis, confecções, alimentos e bebidas. Até os anos 70, na Rua dos Arcos, funcionou o símbolo dessa indústria – a Fundação Progresso, de cofres e fogões.

Pela manhã, enquanto boêmios se dirigiam aos pontos de bonde, a Lapa já ia sendo tomada por caminhoneiros, carregadores, comerciantes que começavam a montar a feira livre na praça defronte aos Arcos. Ao meio-dia, começavam a chegar os chamados “*xepeiros*” e logo em seguida, a Lapa começava a se preparar para mais uma noite de glória.

No pós-guerra, em meio à decadência da boemia, teve início o arrasamento do morro de Santo Antônio, nos anos 50, com o objetivo de abrir espaços no centro da cidade para pessoas e veículos. A Lapa era vizinha dos

canteiros de obras dos grandes edifícios que surgiam na esplanada e por isso, entrou num processo de deterioração dos velhos centros urbanos. É neste contexto que algumas casas famosas se mudaram para endereços próximos, como o Restaurante Capela e o Cabaré Casanova. Outras casas escaparam por pouco da extinção, como a Sala Cecília Meireles, que ainda funciona ali.

Na década de 60, surge um projeto governamental para a construção de uma grande avenida que cortasse o Centro de norte a sul, repetindo o feito de Pereira Passos e desafogando a sua antiga avenida Central. No meio do caminho, porém, estava a Lapa. O plano mais tarde foi abandonado, mas a Lapa por pouco não sumiu do mapa, pois em poucos anos quarteirões inteiros foram arrasados e inúmeros prédios foram demolidos.

Tal processo de renovação durou até os anos 70. A Fundação Progresso, que havia sido fechada em 1976, chegou a sentir o impacto das marretas antes que uma mobilização de artistas, intelectuais e moradores das vizinhanças a salvasse da demolição, transformando-a em símbolo de renascimento cultural atual.

Depois da reforma dos anos 70, a noite da Lapa começou, lentamente, a esquentar de novo. A Sala Cecília Meireles assumiu o papel de principal casa de espetáculos da cidade para música instrumental. O Asa Branca, com pista de dança e show ao vivo, tornou-se um importante espaço de música popular, repetindo o estilo das antigas casas de espetáculos do lugar. Um circuito de bares e restaurantes de todos os cardápios indica o renascimento da vida noturna do centro da cidade. Outros eventos ligados ao público jovem também contribuíram para que a Lapa renascesse lentamente como a dama da noite carioca, mantendo sua importância histórica na cidade do Rio de Janeiro.

Um dos pontos altos da noite da Lapa tem sido o Circo Voador, misto de gafieira e casa de espetáculos instalada numa praça atrás dos Arcos. Voltam a conviver sob os Arcos da Carioca as muitas faces da cidade. Nas mesmas calçadas caminham boêmios e catadores de papel, apressados comerciantes lutando por um lugar nos milhares de ônibus que circulam diariamente onde, há dois séculos, pastavam vacas à beira de uma lagoa.

A Lapa foi urbana, suburbana e rural. Este início de século XXI parece trazer o bairro novamente à condição reduto de encontro das diferentes tribos espalhadas pela cidade e, portanto, reduto das tribos urbanas. A procura

recente por este bairro reinventa a sua própria vida cotidiana. Palco da obra mais ousada de seu tempo, os Arcos da Carioca chegam ao Século XXI, cheios de vitalidade, transformando-se novamente em coração noturno do centro da cidade e também dos demais bairros. Mas não são só da condição cosmopolita e da beleza que vive o bairro da Lapa atualmente, os novos projetos resguardam consigo algo que vai além desta importante história construída no decorrer de quase quatro séculos.

É por este propósito e pela importância que este bairro resguarda no conjunto do desenvolvimento da cidade do Rio de Janeiro que decidimos nos debruçar sobre a recente renovação urbana que vem ocorrendo neste bairro. Nosso olhar é menos histórico, apesar de trazer a história como ferramenta fundamental para descrevermos os acontecimentos recentes deste processo. Em nosso trabalho tentamos periodizar a recente reforma urbana do bairro, além de tentar mostrar o que há, efetivamente, de novo nesta reforma.

Do nosso objeto de estudos

O bairro da Lapa e seu entorno próximo constitui nosso território de estudos. Este bairro está inserido, segundo a divisão administrativa do Estado, na área central da cidade do Rio de Janeiro.

As principais “reformas urbanas” sempre figuraram nesta paisagem, como demonstrado mais acima. A transformação da forma urbana e do conteúdo social deste espaço esteve e ainda encontra-se em mutação.

O que nos chama a atenção é o fato de algumas destas transformações ocorridas no bairro trazerem novas perspectivas no que diz respeito ao direcionamento de seu planejamento e desenvolvimento, a partir de 1990.

Nosso recorte se estabelece, então, a partir das mudanças que passaram a ocorrer na paisagem do bairro da Lapa a partir da década de 90 do século XX, e que na verdade, ainda se encontram em curso. Estas transformações são veiculadas pelos diversos canais de comunicação como “revitalização” da área central. Propomos-nos, portanto, a discuti-las.

Estudar as principais transformações e tentar periodizar o que se chama de “revitalização” da Lapa é o nosso propósito. Esta idéia nos surgiu devido a grande e polêmica discussão que vem se dando na literatura sobre a

renovação urbana de centros históricos. Outro fato de grande importância diz respeito a veiculação de notícias sobre o bairro da Lapa, seja nos diferentes canais de comunicação, seja na própria investigação científica ou no cotidiano, a partir de discussões que vão desde a ocupação recente dos ‘vazios urbanos’ do centro da cidade pela classe de menor poder aquisitivo, até a reincidência de moradia destinada a classe média, orquestrada pela chegada do capital imobiliário.

Vejam, portanto, algumas dos fatos que dizem respeito as transformações deste território a partir de 1990;

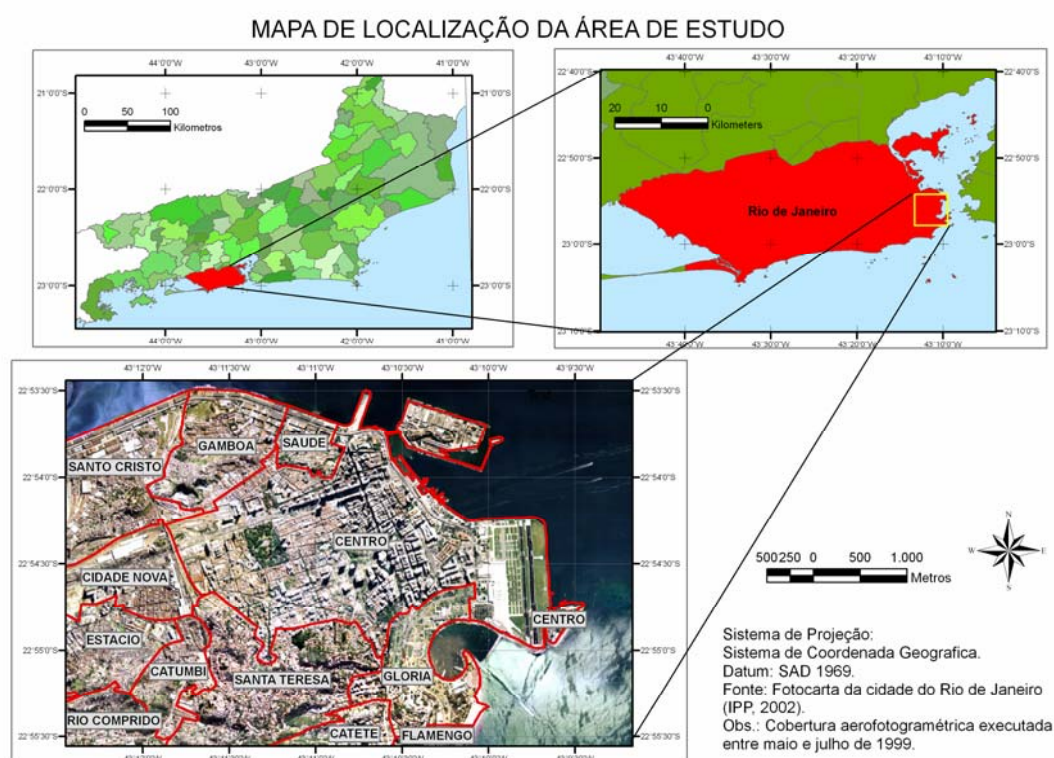
- O fato de este bairro apresentar modificação nas formas de moradia e no padrão de moradores.
- O fato de este bairro ter sido assimilado aos locais de trabalho, e de estar sempre associado a outras localidades da cidade como via de passagem até meados da década de 90, quando esta situação começa a se alterar.
- O fato de este bairro estar sofrendo uma mudança visível quanto ao perfil de freqüentadores e usuários.
- O fato de neste bairro emergirem novas formas de comércio, de entretenimento e de lazer ligadas aos novos agentes que, aparentemente, passam a produzi-lo de outra maneira.
- O fato de este bairro figurar com mais freqüência pelos diferentes canais de comunicação, sendo propagada a sua “revitalização”.
- O fato de este bairro estar sendo, possivelmente, reformado, refuncionalizado e reestruturado a partir de novos projetos e de novos objetivos, por parte dos agentes que promovem esta reforma.
- O fato de neste bairro se proliferarem algumas ocupações populares a partir da década de 90.

O interesse renovado por diferentes agentes no que diz respeito a reestruturação dos grandes centros históricos brasileiros, parece incluir o bairro da Lapa dentro desta nova perspectiva de planejamento das cidades. A renovação urbana destes grandes centros históricos demonstra uma nova maneira de se planejar a cidade. Diferentemente das antigas reformas urbanas,

desencadeadas em sua grande maioria pelo “interesse público”, o projeto de revitalização da área central e, portanto, do bairro da Lapa, abrem precedentes para a atuação de novos agentes e de objetivos que fogem a escala deste lugar e, portanto, deste território.

Os objetivos a serem alcançados por estes agentes contribuem, conjuntamente, para mutação da forma deste lugar, onde são concretizados os novos projetos. A tentativa de periodizar e entender esta recente reforma urbana pode nos auxiliar no entendimento das novas diretrizes que o bairro da Lapa resguarda em se tratando dos objetivos dos muitos agentes que ali convivem.

Nosso objeto de estudos pretende postular o bairro da Lapa e suas respectivas transformações dentro desse novo movimento de reestruturação de áreas centrais que vem ocorrendo nas principais metrópoles brasileiras. Pretendemos, portanto, caracterizar as transformações do bairro da Lapa e inseri-la, a medida do possível, dentro desta perspectiva mais crítica sobre revitalização de centros históricos. Vejamos então a localização de nossa área de estudos abaixo.



**Foto aérea da área de estudos
(Bairro da Lapa e entorno próximo)**



Fonte: Google Earth

Do nosso objetivo

O objetivo de nosso trabalho é fazer a identificação do (possível) conflito pelo uso do espaço no bairro da Lapa, tomando-se como exemplo, um estudo de caso entre duas lógicas de (re)produção inseridas no contexto desta reforma urbana pela qual vem passando o bairro.

Nosso estudo de caso constitui-se de duas lógicas diferenciadas de reprodução do espaço. Cabe, porém, ressaltar que estas duas lógicas compreendem um único estudo de caso. Nosso intuito não é estudar, simplesmente, as *formas diferentes de ocupação e uso do solo no bairro da Lapa*, mas *em que medida estas duas lógicas, imbricadas, podem vir a enaltecer um conflito direto* (recheado de diferentes objetivos e interesses) *no que tange a (re)produção de diferenciados agentes neste espaço*.

A identificação destas duas lógicas diferenciadas de (re)produção do espaço (o bairro da Lapa) será feita a partir deste estudo de caso. A identificação e caracterização destas lógicas de (re)produção do espaço pode

nos levar ao entendimento de que uma esbarra nos objetivos da outra, confirmando, portanto, a existência de um conflito.

A primeira lógica de reprodução estudada refere-se ao condomínio Cores da Lapa e aos novos projetos implementados por pequenos comerciantes em parceria com a prefeitura do Rio de Janeiro (que promovem a chamada *revitalização* deste espaço); e a segunda refere-se à ocupação popular do edifício da Rua do Rezende, número 24 – uma lógica diferenciada que foge aos novos padrões de urbanização postulado por este processo de revitalização (e que foge, portanto, as características da lógica de reprodução dos novos agentes elucidados na primeira lógica de [re]produção).

O estudo deste possível conflito pode nos levar ao entendimento de que uma destas lógicas pode estar freando ou bloqueando o desenvolvimento da outra. Pode nos ajudar, inclusive, a esclarecer um pouco mais dos objetivos concretos almejados pelos diferentes agentes produtores deste espaço.

Estas duas lógicas de (re)produção do espaço nos servirão como premissa para apontarmos o surgimento da nova forma e do novo conteúdo social que surge no bairro após o início da reforma urbana periodizada por nós. Os interesses traçados pelos novos projetos e por seus respectivos objetivos, no que se refere a (re)produção deste espaço, nos ajudam, todavia, a vislumbrar uma nova forma de produção do espaço no bairro.

Assim sendo, o processo de renovação urbana em curso é, talvez, o grande responsável pela intensificação do conflito de interesses conjugados por estas duas lógicas. Esta renovação carrega consigo algo que vai além das mudanças puramente estéticas. O simbolismo e as representações associadas ao bairro também se modificam de forma conjunta. Poderíamos até já introduzir as palavras *renovação* e *reabilitação* para tratar com mais amplitude estas mudanças, em substitutivo ao chamado processo de *revitalização*, postulado pelos canais de comunicação mais recentemente.

A palavra *revitalização*, sempre que evocada, parece fazer referência a um espaço sem vida, ou seja, a inexistência de um território preenchido por relações sociais de poder e dominação. No bairro da Lapa, palco de muitas intervenções urbanas, as relações de poder e dominação sempre estiveram presentes entre os diferentes agentes que o produziram e que ainda o produzem.

A palavra *renovação* vem sendo mais utilizada pela literatura atual. Esta pode ser utilizada para tratarmos de algumas das mais importantes transformações que estão ocorrendo no bairro da Lapa. Mas quando utilizada, a palavra *renovação* pode está associada a uma outra, requerendo-nos um pouco mais de cuidado, pois quando contraposta à *reabilitação*, ainda sim se encontra passível as críticas.

Esta classificação utilizada acima, diferenciadora destes dois sentidos, pode ser identificada a partir da leitura de Ermínia Maricato (2001, p.126), quando esta nos diz que;

Na renovação ganha importância o grande capital imobiliário – promotores, construtores, financiadores – e os proprietários imobiliários privados. A valorização imobiliária é alta criando forte dinâmica de mercado. As atividades culturais, os shoppings centers, os museus, as galerias de arte, as sedes de grandes corporações são usos novos e predominantes.

E por outro lado, ainda sob classificação de Ermínia Maricato (2001, p.126), se percebe que;

Na reabilitação os maiores interessados estão na população residente, além de profissionais e militantes ligados à história e memória da cidade. A participação social e a solidariedade são valores que predominam sobre o mercado. As empresas responsáveis pelas reformas de edifícios são menores e mais ligadas ao trabalho artesanal. Há, portanto, uma diferença na cadeia produtiva num ou noutro caso, o que implica em diferentes materiais, projetos e obras. Nas reformas ou reciclagens de edifícios as obras freqüentemente convivem com os moradores.

Nosso objetivo tem por meta, então, a descrição dos objetivos diferenciados ligados a estas duas lógicas de (re)produção do espaço, colocadas mais acima, na tentativa de entendermos quais são as propostas dos principais agentes incluídos na produção deste espaço. O estudo destas duas lógicas, no contexto das principais transformações pelas quais vem passando o bairro da Lapa, talvez nos permita dizer o que realmente está acontecendo na Lapa, a pura e simples *renovação* de suas formas urbanas, respaldadas na lógica unilateral do lucro; ou a *inclusão* – mesmo que precária – de diferentes camadas da população que convivem e já conviviam no bairro, mesmo inseridas neste conjunto de transformações, denominado por reforma.

Da nossa hipótese e das nossas perguntas norteadoras

A hipótese central de nosso trabalho é a de que possa estar acontecendo um conflito iminente entre os agentes envolvidos na produção do espaço do bairro da Lapa. Nossa proposta pretende comprovar-se, então, a partir do entendimento deste suposto conflito entre as diferentes lógicas de (re)produção presentes no bairro.

Entendemos que há, portanto, uma diferença entre a produção voltada para bens e mercadorias (*produção stritu senso*); e a produção voltada para relações sociais (*produção latu senso*), onde se produz uma ideologia, uma cultura, valores, costumes e etc². No livro *O Espaço no fim de século*, organizado por Fani (1999, p.64), a autora também nos chama a atenção para esta diferença. Ela nos diz que;

O plano da produção articula a produção voltada para dois planos: o desenvolvimento das relações de produção de mercadorias e da produção da vida – num sentido mais amplo e profundo – o que envolve a relação apropriação-dominação numa sociedade fundada na troca. No primeiro caso – a reprodução de mercadorias – envolve o reproduzível e o repetitivo, referindo-se, diretamente, à atividade produtiva que produz coisas no espaço ao mesmo tempo em que produz o espaço, enquanto mercadoria. (Fani, 1999, p.64)

A demonstração de como se reproduzem no espaço as duas lógicas mencionadas em nosso estudo; somada a uma periodização do que estamos chamando de reforma urbana, além do esclarecimento do que propomos como conflito neste caso particular de (re)produção do espaço, podem, conjuntamente, nos levar a comprovação desta hipótese.

O desenvolvimento *das relações de produção de mercadorias* neste espaço acontece por intermédio de lógicas diferenciadas. No caso da produção *strito senso* (voltada a produção de bens e mercadorias), postulamos a hipótese de que as duas lógicas mencionadas em nosso estudo de caso apresentam interesses e objetivos concretos, e que são, portanto, diferenciados. Estes interesses parecem ser conflitantes à medida que percebemos uma contradição intrínseca entre a *produção espacial coletiva* e a *apropriação privada deste espaço*.

² Ver Henri Lefebvre, *La production de l'Espace*. Paris: Antrophos.

A relação existente entre “*processo de produção*” e “*desenvolvimento das forças produtivas*” produz novas possibilidades de realizar a acumulação³, que em sua fase atual, liga-se cada vez mais a produção do espaço – produção que se coloca numa nova perspectiva, onde novos lugares (como a Lapa) ganham valor de uso diferenciado.

O processo de reprodução do espaço a partir do processo de reprodução da sociedade se realiza, hoje, produzindo novas contradições – suscitadas pelo avanço do capitalismo, o que nos coloca diante da necessidade de aprofundar o debate em torno das contradições entre espaço público/espaço privado, espaço do consumo/consumo do espaço, fragmentação/globalização do espaço (FANI, 1999).

Estamos querendo dizer que diferentes espaços urbanos, e neste caso entenda-se também, o bairro da Lapa, seguem a tendência de serem destinados exclusivamente à troca – o que significa que a *apropriação* e os *modos de uso* tendem a se subordinar cada vez mais ao mercado. Em última instância, isso significa dizer que a tendência atual caminha no sentido de uma homogeneização dos diferentes espaços urbanos, e por outro lado, que o uso não se reduz à esfera da mercadoria, e o acesso a este não se associa à compra e venda de um “direito de uso temporário”. Isto é, o espaço se reproduz, atualmente, alavancado pela tendência que o transforma em mercadoria – o que, efetivamente, limita seu uso às formas de apropriação privada, em detrimento da produção espacial coletiva.

Numa relação social estabelecida unicamente pela troca, a apropriação do espaço – sendo ele próprio produzido enquanto mercadoria – restringe suas diferentes possibilidades de uso, a condição exclusiva de trocabilidade, eliminando assim as outras possibilidades do uso social.

Tendencialmente, o espaço produzido enquanto mercadoria entra no circuito da troca, atrai capitais que migram de um setor da economia para outro de modo a viabilizar a reprodução. Neste contexto o espaço é banalizado, explorado, e as possibilidades de ocupá-lo são sempre crescentes, o que explica a emergência de uma nova lógica associada a uma nova forma de

³ Ver David Harvey. *O novo imperialismo*. Edições Loyola, São Paulo, 2004. Capítulo 4 (A acumulação via espoliação) & Ana Fani. *O Espaço no Fim de Século*. Contexto, São Paulo, 1999. “Novas” Contradições do Espaço.

dominação do espaço que se reproduz ordenando e direcionado a sua ocupação, fragmentando o espaço vendido em pedaços e, com isso, tornando os espaços trocáveis a partir de operações que se realizam através e, exclusivamente, no mercado. Desta forma o espaço é produzido e reproduzido exclusivamente enquanto mercadoria reproduzível. Segundo Fani (1999, p.66), esse fato é consequência “*da vitória do valor de troca sobre o valor de uso*”.

Entendemos, portanto, que a (re)produção do espaço da Lapa, alavancado por estas transformações promovidas pela renovação urbana, não se estende a toda população do bairro. A lógica desempenhada pelos comerciantes, pela Prefeitura e, mais recentemente, pelo capital incorporador e imobiliário, projeta os diferentes espaços do bairro, com seus projetos, a condição exclusiva da troca. Usos diferenciados, antigos valores culturais, costumes e particularidades históricas desse lugar, são descartados (ou reaproveitados) seguindo a lógica do consumo, cada vez mais difundida pela reforma urbana em curso.

Assim, moradores de rua, ocupantes de espaços “vazios” ou “abandonados”, mendigos, prostitutas, vendedores ambulantes, entre outros remanescentes da população de baixa renda, que ali sempre viveram, são cada vez mais excluídos, ou incluídos precariamente, desta nova lógica de reprodução do espaço presente no bairro.

É por este motivo que pretendemos identificar até que ponto a população de baixa renda – representada por alguns destes agentes colocados mais acima –, significa entraves à renovação urbana promovida pelas ações recentes dos pequenos comerciantes, dos incorporadores imobiliários e de projetos da Prefeitura, especialmente projetos ligados ao Instituto de Urbanismo Pereira Passos e a Secretaria de Urbanismo.

Daí decorre, portanto, algumas perguntas que pretendemos esclarecer ao longo dos três capítulos, são elas;

- Em que sentido aponta o desenvolvimento do bairro da Lapa, uma vez submetido a esta reforma urbana?

- Até que ponto são determinantes as forças desempenhadas pelo capital imobiliário e pela coalizão estabelecida entre o comércio local e os novos anseios da política direcionada a este bairro recentemente?
- Até que ponto as ocupações, as invasões, os moradores de rua, a prostituição e a população de baixa renda (que já habita o bairro antes mesmo desta renovação) representam um movimento de contra tendência a este processo de renovação urbana da Lapa?
- Podemos falar de uma gestão passiva (tolerância?) por parte do poder público quando se trata do conflito pela apropriação do centro e, especificamente, do bairro da Lapa?

CAPÍTULO 1 – A LAPA NO CONTEXTO DA RENOVAÇÃO URBANA DA ÁREA CENTRAL DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

A renovação urbana em curso na Lapa parece apontar novos direcionamentos no que diz respeito ao desenvolvimento do bairro no conjunto da cidade do Rio de Janeiro. A lógica de (re)produção dos novos empreendimentos alocados no bairro é acompanhada, paralelamente, pela reformulação da função social deste espaço. A chegada destes novos empreendimentos não consiste na única novidade presente neste espaço. Há também uma reincidência de indivíduos da classe popular buscando melhores condições de reprodução social devido à proximidade e acessibilidade aos postos de trabalho, já que este bairro situa-se na área central da cidade.

Neste capítulo tentaremos descrever, com detalhes, o surgimento de algumas transformações importantes que estão ligadas a este processo de renovação urbana pelo qual passa o bairro da Lapa. Assim sendo, parece-nos interessante trazer à tona a proposta de situar a Lapa no contexto desta reestruturação mais ampla do centro da cidade do Rio de Janeiro, descrevendo, portanto, as características mais importantes associadas a esta renovação.

Para desempenhar esse legado, tentaremos fazer *uma periodização do que estamos chamando de reforma urbana em nosso trabalho*. O objetivo deste capítulo consiste, então, na tentativa de esclarecermos a origem da reforma urbana atual do bairro da Lapa, identificando os possíveis fatores que alavancaram as transformações mais recentes.

A caracterização deste território no período em que emergem alguns dos principais projetos ligados ao processo de renovação contará com a apresentação e descrição de algumas tendências atuais que remontam o bairro a este novo movimento que modifica as suas relações sócio-espaciais nos dias de hoje. A elaboração e concretização de alguns destes projetos serão descritas nas páginas seguintes. Achemos interessante ressaltar o fato de que tivemos certa dificuldade de coletar dados sobre o bairro da Lapa. Esse fator levou-nos, inclusive, a tentar montar uma periodização do que estamos chamando de reforma urbana em nosso trabalho. Separamos, portanto, este processo em três momentos distintos. O primeiro diz respeito ao surgimento “espontâneo” dos primeiros frequentadores da noite da Lapa após o longo período em que esta ficou adormecida. O segundo diz respeito aos

empreendimentos desencadeados pelos pequenos comerciantes em parceria com a prefeitura do Rio de Janeiro. E o terceiro diz respeito aos projetos de grande porte desencadeados pela iniciativa privada, principalmente projetos associados ao setor imobiliário. Este processo será descrito no decorrer deste capítulo. Tentaremos delinear os marcos de transição destes três períodos.

Na verdade esta periodização pode ser feita apenas como constitutivo didático de nosso trabalho, pois estas ações, uma vez concretizadas neste espaço, entrecruzam-se de forma que acabam se sobrepondo umas sobre as outras. De qualquer forma, esta também pode servir-nos para identificarmos as mudanças recentes que contribuíram para dar uma nova configuração a Lapa.

1 A Lapa no contexto da “revitalização”: o período marcado por recessão, “preservação” e renovação

Um pouco antes destas transformações mais recentes que estão acontecendo no centro da cidade, o bairro da Lapa passou por momentos delicados que o levaram a situação de decadência, tanto do ponto de vista social, como também do ponto de vista cultural, econômico e político. Este período está compreendido na segunda metade do século vinte (mais ou menos 1955/1960) até 1980, quando se inicia então a fase de recessão da economia brasileira.

O próprio centro da cidade parecia sucumbir, até mesmo economicamente, em meados de 1980. A fase de recessão da economia apontava um cenário pouco esperançoso até mesmo para os mais otimistas. A reestruturação produtiva desencadeada na indústria e nos demais setores ligados a ela, como o setor de serviços e comércio, parecia fazer ecos a estrutura político-econômica da cidade do Rio de Janeiro. A região que englobava e ainda engloba os serviços mais importantes sempre esteve localizada na área central da cidade, que inclusive ganhara essa referência de centralidade devido ao pioneirismo nestes setores ligados a industrialização.

As necessidades de ampliar os eixos de crescimento econômico desta região esbarravam, porém, na demanda por investimentos e na receita reduzida para desempenhar tal legado. Além disso, “desmontar” o centro histórico com seus sobrados deteriorados e degradados pelas intempéries naturais era uma questão de tempo, já que as teses urbanísticas seguiam os

viezes da higienização. Perpetuava-se, portanto, uma relação muito estreita entre os projetos direcionados a forma urbana deste espaço e a questão social (sempre colocada como pano de fundo das intervenções urbanísticas).

Os projetos pautados por razões estéticas, sanitárias, viárias e habitacionais, até o fim dos anos 70, transformaram radicalmente a área central da cidade por meio de aterros, pelo desmonte de morros, obras de drenagem e novos traçados viários. Esses projetos estiveram sempre ligados as reformas urbanas implementadas no decorrer de todo século XX, quase sempre guiados pelo ideal modernista e pela tese urbanística de higienização.⁴

Somente a partir de 1970 transforma-se o sentido das intervenções do poder público no que diz respeito a área central da cidade e ao seu centro histórico. Desde então é substituída a visão de *renovação do tecido urbano consolidado da área central* para o *desenvolvimento urbano aliado à preservação das antigas estruturas urbanas*.⁵

Assim sendo, os principais técnicos e economistas da época postulavam a decadência econômica quase que inevitável da área central de negócios. A reestruturação da área era quase impossível segundo as teses desses teóricos. As teses, na verdade, apontavam um caminho de mão única, sendo a questão dos investimentos, ou seja, a questão econômica, prevalecente sobre as demais.

É também neste cenário pouco esperançoso que o desenvolvimento da área central começa a ser pensado de maneira diferenciada. Novas formas de se pensar a área central da cidade foram colocados na pauta do dia com a finalidade única de não deixar a sua importância sucumbir ao descaso e a suposta deterioração. Era então necessário resgatar a importância histórica desta área e levar adiante o projeto de reestruturação deste espaço. A novidade desde então consistia no fato de como desempenhar tal legado.

O Projeto *Corredor Cultural do Rio de Janeiro*, iniciado em 1979 pelo governo municipal, é a experiência pioneira da nova safra de intervenções em áreas centrais. É o primeiro projeto de “preservação” da área central da cidade

⁴ Ver o texto “A Área Central do Rio de Janeiro: percepções e intervenções – uma visão sintética no decorrer do século XX”. Lilian Fessler Vaz e Carmen Beatriz Silveira. In Cadernos IPPUR/UFRJ, ano VIII, nº 2/3, Set./Dez. 1994.

⁵ Referência feita ao: *Projeto Corredor Cultural: Preservação do Patrimônio Arquitetônico e Urbanístico da Área Central do Rio de Janeiro*

do Rio de Janeiro que abrange um conjunto de edifícios dos setores da Lapa, Cinelândia, Largo do São Francisco, Largo da Carioca, o Saara, Praça XV e imediações; e extrapola a pura e simples preservação de edifícios isolados. O Projeto foi concebido ao longo do ano de 1979 com a participação de técnicos da Prefeitura e de intelectuais junto a Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral - SMP. Entre 1979 e o momento atual, o projeto passou por diferentes fases no que diz respeito às suas formas de gestão, à sua inserção institucional, à sua abrangência territorial, e ao enfoque dos espaços a serem preservados.

A partir do Projeto Corredor Cultural foram introduzidas nas políticas urbanas cariocas uma outra lógica de intervenção na cidade existente, a de preservação, e junto a esta, a participação⁶ da comunidade que utiliza a área no processo de planejamento. As intervenções na área central passaram a se apoiar na combinação de um binômio aparentemente contraditório: preservação e renovação. Neste período, o conceito de preservação foi completamente modificado e influenciou, no final da década de 70, o que viria a ser o primeiro projeto de preservação para a área central do Rio de Janeiro.

Este projeto assumiu o desafio de equilibrar e compatibilizar esta aparente contradição ao entender a preservação como uma intervenção dinâmica que não deve "engessar" os espaços da cidade, levando em conta os anseios e a tradição da comunidade que utiliza a área. Apesar dos problemas surgidos durante as diferentes fases do projeto do Corredor Cultural, podemos listá-lo como marco inicial desta reforma atual. As mudanças e a ampliação no conceito de preservação contribuíram para a elaboração de um projeto que extrapolasse a permanência de edifícios isolados, podendo abranger, portanto, uma área maior do centro histórico. A *cultura* foi a peça de toque que engendrou todo este processo.

É importante dar destaque ao projeto Corredor Cultural como marco de uma nova política pautada pela preservação do patrimônio histórico e arquitetônico da cidade. É também de grande importância as ações que se

⁶ O conceito de *participação* introduzido e proposto pelo projeto Corredor Cultural não conjuga diretrizes importantes e que dizem respeito a justiça social e ao direito a cidade – questões sociais centrais para se discutir o binômio democratização do espaço urbano/participação – presentes no ideário do Movimento Nacional pela Reforma Urbana, criado em 1963 e retomado após o processo de redemocratização brasileiro, em 1980.

desprenderam da evolução e das subsequentes transformações pelas quais passaram este projeto, que nasce no final da década de 70 do século XX. Se por um lado este projeto original modificou-se com o tempo, aparecendo, portanto, as críticas e os problemas relacionados a sua concretização, como a reinscidência da visão mais ligada ao urbanismo; por outro lado ele teve sua importância como marco inicial das diferentes ações pelas quais vem passando o território da Lapa.

Podemos, todavia, identificar este projeto como marco inicial da atual reforma urbana da Lapa. Mas o próprio processo histórico ao qual fora submetido o bairro pode nos mostrar mais riqueza e mais detalhes quando analisado. Desde de seu surgimento, podemos marcar com mais precisão outros três importantes momentos inseridos na (re)estruturação da Lapa; o primeiro está relacionado aos primeiros suspiros da Rua Joaquim Silva no retorno a vida boemia da Lapa após o seu período de decadência; o segundo está relacionado ao *Projeto Novo Rio Antigo*, responsável pela reestruturação da Rua do Lavradio e de seu conjunto arquitetônico, projeto que estruturou-se a partir da coalizão entre pequenos comerciantes e a prefeitura do Rio de Janeiro. E finalmente o terceiro, que compreende a chegada do capital imobiliário na Lapa, trazendo novos interesses políticos a renovação urbana.

1.1 A rua Joaquim Silva: os primeiros presságios da atual reforma urbana

Antes do processo de renovação, e, portanto, no período de decadência política e econômica deste território, este bairro ostentava apenas a funcionalidade de interligar os outros bairros do restante da cidade, e de estar próximo à zona sul da cidade. Era, portanto, um lugar de passagem que permitia a ligação do centro de negócios (localizado no eixo que correspondente a Avenida Presidente Vargas/candelária/Avenida Rio Branco) e os bairros da zona sul e da zona norte, além é claro, da periferia mais próxima, onde moravam, e, ainda moram, os muitos trabalhadores da área central.

A vida no bairro da Lapa representava bem as diferenças sócio-espaciais quando comparada ao conjunto do desenvolvimento da cidade. Enquanto alguns bairros mais distantes da área central serviam de residência para os muitos trabalhadores, a Lapa e os demais espaços do entorno do centro de negócios, apresentavam-se vazios após os horários de expediente

de trabalho. Era identificada pela sociedade civil apenas como um lugar de passagem, pouco iluminado e que convivia junto a mendigos, prostitutas, meninos de rua e trabalhadores que passavam por ali no seu movimento pendular cotidiano. Era visto, portanto, como espaço de degradação urbana.

Os casarões antigos e os cortiços, do pouco que sobrara da parte histórica do centro do Rio, servia, em sua grande maioria, de abrigo para os inquilinos das classes mais desfavorecidas, geralmente nordestinos ou nortistas que migraram para cidade e que ali já moravam há algum tempo sem incomodar ninguém. A existência desta forma de moradia era vista pelos técnicos e urbanistas como fator degradante da paisagem urbana.

A população do bairro, constituída em grande parte pela classe popular acostumara-se, então, a vida modesta e as boas oportunidades de emprego que este bairro poderia lhes oferecer devido à proximidade da área central de negócios e a boa localização deste bairro no que se refere ao restante da cidade. A moradia no centro da cidade era um fator quase fora de cogitação, tanto para planejadores e técnicos quanto para os supostos interessados, já que outras áreas da cidade apresentavam-se como áreas de interesse da especulação imobiliária. O conjunto de projetos ligados ao desenvolvimento da cidade, nas mais variadas instituições, nem mesmo mencionava o bairro da Lapa nos cronogramas de seus projetos.

No cenário de obsolescência deste território, onde a história parecia ter perdido sua relevância frente ao desenvolvimento de novos eixos de expansão urbana da cidade, a vida no bairro parecia ser contada apenas pelos seus ocupantes mais antigos, pelo que restara da história do bairro no século XX.

A cristalização deste espaço parecia banalizá-lo frente aos outros eixos de expansão da cidade. Até mesmo a pequena função industrial que este bairro apresentara até meados das décadas de 50 e 60 do século XX sucumbiu rapidamente ao conjunto do desenvolvimento e crescimento do restante da cidade. A Lapa resguardou, no entanto, um único símbolo que permanecera intacto e intocável, mesmo com as muitas intervenções urbanísticas e a sua posterior decadência política e econômica; a sua *efervescência cultural*. A sua localização talvez tenha sido de importância fundamental para manutenção deste símbolo. Assim sendo, o convívio dos muitos freqüentadores do bairro,

até então restritos aos indivíduos de baixa renda, permaneceu inalterado em boa parte da segunda metade do século XX.

No percurso da década de 80 as coisas começam a se transformar lentamente no território da Lapa. O projeto do Corredor Cultural desempenhado pela Prefeitura Municipal⁷ pareceu reascender a vida boemia do bairro, alavancando a Lapa ao processo posterior pelo qual viria a passar.

Podemos indagar a respeito deste conjunto de acontecimentos. Vale aqui um adendo a respeito da volta dos freqüentadores à noite do bairro, que até então não mais ali se encontravam. Esta colocação é muito importante, pois grande parte dos projetos do bairro se estrutura a partir da proposta *cultural* pela qual fora submetido o bairro da Lapa no decorrer deste projeto e mesmo ainda nos dias de hoje, promovendo as intervenções neste espaço.

Destacamos, portanto, alguns fatos importantes que dizem respeito ao renascimento da vida boêmia do bairro após seu período de decadência. O primeiro está ligado ao funcionamento da sala Cecília Meirelles, reduto de rodas de samba e de choro. Estas rodas eram embaladas por Paulinho da Viola, Pixinguinha, Jacob do bandolim, Candeia, Cartola, Elizete Cardoso e muitos outros artistas de prestígio que construíram a imagem do malandro carioca que não trabalhava, mas que acabava enaltecido por outros indivíduos devido a soberba e a possibilidade de viver feliz na vida boêmia.

O segundo fato importante ligado ao renascimento da boemia no bairro está associado à escola de música da Universidade Federal do Rio de Janeiro - UFRJ, de onde sai o público jovem universitário que tenta resgatar a música popular e os valores importantes oriundos deste modo de vida cantado pelos interpretes colocados mais acima. Além de contribuir para o não esquecimento destes importantes estilos de música – o samba e o choro – e para cultura de forma geral neste território, a freqüência constante dos jovens que perambulavam e ainda perambulam pelo entorno desta instituição, contribuíram e contribuem para o encontro de tribos urbanas diferenciadas neste território. A efervescência cultural ou o caldo de cultura que mistura o samba e o choro aos

⁷ A concepção do projeto Corredor Cultural nasceu dentro da Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, liderada por Armando Leitão Mendes. Os primeiros projetos, estratégias de intervenção, instrumentos legais e concepção de preservação do Projeto Corredor Cultural foram realizados pela Câmara Técnica e a Equipe Técnica, primeira instância de gestão criada no ano de 1979, composta por intelectuais cariocas (Augusto Ivan) e técnicos da prefeitura.

espetáculos da casa de shows Asa Branca, onde se canta e se promove o prestígio e os requebrados típicos do forró podem nos dá uma noção exata do que representa a cultura brasileira neste pequeno espaço do bairro, compreendido por duas ou três esquinas apenas.

Sala Cecília Meirelles



Foto 1

Escola de Música da UFRJ



Foto 2

A presença histórica de salas culturais, casas de espetáculo e outras formas de expressão cultural, sempre fizeram da Lapa um ponto de encontro destinado ao público jovem, principalmente o universitário. Seguindo o embalo deste caldo de cultura, o pequeno comércio não poderia deixar de marcar presença neste território. Os botequins ou botecos, chamados de cabeça de porco pelos próprios freqüentadores, contribuíam para o retorno da paisagem boêmia que a Lapa produzira em tempos passados. Os cabarés, bordéis e sinucas também somavam horas a vida noturna da Lapa.

A presença dos jovens e de outros indivíduos, tais como trabalhadores, travestis, prostitutas, vendedores ambulantes, feirantes, entre outros, serviram para esquentar as discussões sobre os problemas e soluções do bairro. Tão logo ressurgia a Lapa como espaço democrático da cidade, devido a freqüência das mais variadas camadas sociais neste território.

É neste contexto, inclusive, que se afirma como eixo importante da atual reforma urbana a Rua Joaquim Silva e seu entorno mais próximo. A abertura de botequins nos antigos sobrados deteriorados, além da existência de uma pequena e antiga rede de hotéis, mais ligados ao funcionamento dos cabarés e bordéis antigos que ao funcionamento do turismo, serviram para solidificar este pequeno eixo de expansão da vida boêmia do bairro.

Ponto de encontro de diferentes públicos que retomaram a vida noturna deste território a partir de 1980, a Lapa parecia dar novamente sinais de que estava viva, sendo a cultura⁸ a peça de toque desse novo movimento.

De um lado, na Rua Joaquim Silva, situada nas proximidades das escadarias que levam ao bairro de Santa Tereza e também nas proximidades da Ladeira dos Arcos da Lapa, como é chamada pelos freqüentadores da área, desenvolveu-se rapidamente aglomerações de pessoas que se reuniam para vender produtos artesanais e se divertir nos botecos antigos que ainda existem nesta área. O público universitário, principalmente o da escola de música da UFRJ, situado nas proximidades desta rua, era o que contribuía para o prolongamento dos eventos culturais presentes na área. A venda e troca de discos antigos, a cerveja barata e o acesso gratuito aos botecos que tinham algumas mesas de sinuca, logo atraíram uma multidão de estudantes para a rua. Este se tornou, então, o ponto de encontros de estudantes universitários no centro do Rio de Janeiro.

O clima descontraído e a presença de diferentes estilos eram suficientes para manter a nostálgica malandragem engendrada pelos movimentos culturais mais antigos. Renascia então a Lapa, a Lapa da renovação urbana, a Lapa que mistura a malandragem e os novos projetos da modernidade.

Na passagem da primeira para a segunda metade da década de 90, a Rua Joaquim Silva já havia se tornado referência para os muitos estilos diferenciados que transitavam no bairro. A promoção de eventos de música, de todos os estilos, desde o Jongo da Serrinha, passando pelo maracatu, forró, samba, salsa, funk e outros gêneros musicais, contribuía para o sucesso deste eixo cultural em se tratando de ponto de encontro das mais variadas tribos urbanas. O público jovem foi atraído rapidamente para presenciar ali os diferentes eventos culturais que, rapidamente, emergiam.

A cultura afro-brasileira também deu sua contribuição neste movimento crescente, promovendo rodas de capoeira embaixo dos arcos da Lapa, além de apresentações de danças características da cultura afro, como o maracatu. O

⁸ Enaltecida e colocada como central pelo Projeto Corredor Cultural; e mais ligada a questões urbanísticas que dizem respeito ao conjunto arquitetônico do centro histórico, do que aos próprios movimentos culturais e sociais que renascem no bairro da Lapa durante a década de 80 do século XX.

casarão dos arcos, o mais antigo, e alguns outros cortiços começaram a realizar novos eventos. Antigos sobrados, resguardando seu aspecto deteriorado, de repente abriram suas portas para receber estudantes e freqüentadores diferenciados. Santa Tereza, bairro vizinho a Lapa, também embalado pelo viés de resgate cultural, logo abriu suas portas para se promover.

Equipamentos de som improvisados faziam a noite se prolongar até o sol nascer. Um conjunto de aproximadamente seis ou sete sobrados estendeu, então, a badalação da Rua Joaquim Silva para o quarteirão de trás, em frente aos Arcos da Lapa, alargando assim este eixo de expansão da renovação urbana também para Rua Riachuelo e para outras ruas próximas.

Com a ajuda e patrocínio de alguns artistas importantes, o quarteirão passou a ser o principal ponto de encontro dos boêmios da Lapa, após o longo período de decadência pelo qual o bairro passou. A proximidade da Sala Cultural Cecília Meireles, da casa de shows Asa Branca e dos outros eventos e projetos que emergiam, seguindo o embalo desta efervescência cultural repentina, fez com que a noite da Lapa ganhasse expressão novamente.

Aproveitando o repentino sucesso do conjunto de atividades colocado acima, alguns comerciantes perceberam a possibilidade de tirar sustento com a venda de cerveja. Alguns moradores começaram a fazer da parte de baixo de seus sobrados, bares improvisados, muitos deles com rodas de samba e mesas de sinuca. Essa forma de empreendimento se estendeu, então, para outras ruas do bairro. A sensação que se tinha nessa época, era a de que a Lapa realmente renascera. A proliferação rápida dos muitos freqüentadores passou a chamar a atenção de diferentes setores da sociedade civil e junto com esta rápida exposição, vieram também alguns dos muitos problemas que ainda hoje existem no bairro. Uma cultura alternativa, apesar de seus muitos problemas, parecia diferenciar o bairro do restante da cidade.

A falta de segurança e a freqüência de assaltos, roubos de carro, além da prostituição e da falta de alvarás de funcionamento destes sobrados abertos ao público de maneira repentina, logo chamou a atenção das autoridades, que começaram a fazer uma fiscalização mais intensa nestes espaços.

A partir desse aumento da fiscalização e da coibição da venda de bebidas alcoólicas para o público jovem neste primeiro eixo de expansão da

renovação urbana da Lapa, a Rua Joaquim Silva foi então perdendo força e seus “comerciantes” foram fechando os estabelecimentos. Muitos deles transformaram-se em igrejas evangélicas. Mas o público adulto que havia iniciado este processo não parou de freqüentar a rua, que, paulatinamente, foi ganhando carros de polícia e o *status* de ponto de encontro de vagabundos. O fechamento dos estabelecimentos, todavia, não significou o fim deste movimento cultural, muito pelo contrário, serviu de catalisador para o surgimento dos muitos outros movimentos alternativos no bairro.

Outros bares e sinucas foram também abertos na Rua do Riachuelo, nas mesmas condições dos bares da Rua Joaquim Silva. Grafiteiros contribuíam para a decoração dos estabelecimentos. A venda de cerveja estava proibida aos menores de 18 anos. A legalização de alguns destes bares se processou de forma complicada, ao mesmo tempo em que se passou a perceber o potencial cultural e gastronômico do bairro.

A Lapa, antes esquecida pela boemia carioca devido a decadência do período pós-guerra, voltava, mesmo com seus problemas, a fazer parte do cenário cultural da cidade. Algumas outras ruas também apresentavam e mantinham em funcionamento bares e bordéis nas imediações do bairro, como a Rua Men de Sá.

Vale lembrar que este primeiro eixo de desenvolvimento para o que propomos como a reforma urbana da Lapa, não contou em momento algum com a iniciativa de representantes do poder público ou comerciantes e empreendedores que vieram de fora do bairro. Este movimento foi iniciado pela própria potencialidade histórico-cultural do bairro, seja por intermédio de seus próprios moradores ou por intermédio do público jovem, que insistia na proposta de criação de um estilo alternativo que se diferenciasse do restante da cidade. Nascera, portanto, de suas possibilidades de uso, e não da intencionalidade da troca. Na segunda metade da década de 90, o bairro resguardava uma dúvida diante de seus muitos problemas: seria a Lapa novamente o cenário perfeito para boêmia carioca? O que isso implicava na produção deste espaço?

1.2 O projeto *Novo Rio Antigo* e a revitalização em marcha

O bairro da Lapa, incluído no critério estabelecido pela prefeitura do Rio de Janeiro, localiza-se no que corresponde a II região administrativa do Rio de Janeiro. Este bairro vem chamando a atenção de variados segmentos da sociedade devido às transformações recentes que vem acontecendo em seu território desde o retorno da vida boêmia ao bairro.

Sabemos, porém, que o planejamento urbano passa por uma grande remodelação em se tratando do cunho político-administrativo. A reestruturação do planejamento na cidade do Rio de Janeiro, que inclui, além do plano diretor decenal, o plano estratégico; caminha no sentido de uma nova configuração dos espaços, e, especialmente, da área que estamos realizando nosso estudo.

Novos agentes e atores começam, então, a fazer parte da paisagem urbana do bairro a partir de 1995, período em que se consolida o processo de abertura política e econômica de nossa economia e que parece esgotar e por fim ao primeiro eixo de desenvolvimento desta reforma urbana. Este período é marcado pela efervescência popular, ou seja, está ligado às possibilidades da população e dos movimentos sociais (que retornam a arena política do país após o longo período de ditadura) voltarem a colocar em prática as suas propostas no que diz respeito aos direcionamentos da cidade e a discussão de questões como a cidadania ou o direito a cidade, que inclui não só o acesso aos principais serviços ligados a reprodução humana no espaço urbano, como também a participação no delineamento futuro destes.

Apesar do retorno da participação da sociedade civil na vida política do país, e, indiretamente falando, na vida política cotidiana da cidade – representada pelos ideais da reforma urbana – o novo cenário não é muito otimista. A rápida reestruturação administrativa do Estado, confusa e longe do alcance de grande parte da população, parece mais confundir que apontar novos caminhos para o desenvolvimento do bairro. Os projetos ligados a nova forma de estruturação do espaço urbano, representados pelo planejamento estratégico da Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro, deu para este espaço um novo conjunto de funções, procurando revitalizá-lo economicamente. Não só a forma urbana deste espaço, como também seu conteúdo social, sofrera importantes modificações a partir deste momento.

É a partir deste conjunto de transformações políticas e econômicas que o bairro da Lapa começa a ser repensado perante o desenvolvimento da cidade. A partir da década de 90, o território da Lapa conhece um conjunto novo e diferenciado de ações. O primeiro eixo de expansão da reforma urbana descrito acima, apesar de importante, não contribuíra muito para que seu território fosse realmente pensado no contexto de desenvolvimento do restante da cidade. O que dirá então da participação popular?

Se por um lado a população contribuíra de forma excepcional para que este território resguardasse a sua importância histórico-cultural neste primeiro momento; por outro lado, a desorganização política e a falta de conhecimento para com as novas transformações da conjuntura nacional e internacional, contribuíram para que as forças hegemônicas delineassem, rapidamente, uma nova face ao bairro. O aproveitamento dos pequenos projetos desempenhados no primeiro eixo da reforma urbana serviu, inclusive, para dar ênfase às potencialidades ligadas a questão cultural – que seriam desenvolvidas, no decorrer desta renovação, a partir do prosseguimento do projeto Corredor Cultural e dos demais projetos que, no bairro, surgiriam.

O surgimento do eixo de expansão da reforma urbana, delineado pela Rua Joaquim Silva e entorno próximo, caminhou muito mais no sentido de revigorar o comércio do bairro (não só o de pequeno porte, mas também o de porte médio), do que no sentido de fazer valer os interesses da população que ali sempre residiu. Algumas tendências recentes podem, então, nos levar a comprovação destes novos caminhos.

Lembremos também que o projeto do Corredor Cultural, criado em 1979, já vinha sendo implementado não só no bairro da Lapa, mas também em outros espaços da área central. Destacando-se desde os seus primórdios a questão da preservação do conjunto arquitetônico do centro histórico, este projeto foi se transformando rapidamente para atender os anseios dos diferentes interesses políticos presentes no território compreendido pelo projeto. As propostas de preservação do conjunto arquitetônico e os seus respectivos desdobramentos, passaram, outrora, despercebidas pela sociedade civil. Na verdade, serviram muito mais para minimizar problemas passados, a exemplo da destruição do conjunto arquitetônico, do que para

delinear novos caminhos para a população do bairro, como o acesso a serviços e a democratização da vida cotidiana neste espaço.

Assim sendo, respaldados pela nova conjuntura político-administrativa, aproveitando-se do primeiro momento de expansão da reforma urbana e das novas diretrizes urbanas que surgem a partir da década de 90, destaca-se o projeto *Novo Rio Antigo*, que dá início ao segundo eixo de expansão da reforma urbana da Lapa.

1.2.1 O Pólo Novo Rio Antigo

A boa imagem do bairro da Lapa, criada durante o processo de redemocratização brasileiro, respaldado, então, pelo caldo cultural que emergiu de forma espontânea na Rua Joaquim Silva e em seu entorno próximo, serviram como a peça do quebra cabeça que faltava para que a renovação urbana da Lapa continuasse em marcha e se expandisse para outros locais do bairro.

Tanto o projeto do Corredor Cultural como o projeto Novo Rio Antigo estabelecem, segundo seus respectivos critérios, grandes áreas de abrangência que incluem, também, e não só, o bairro da Lapa; abrangem, portanto, uma região mais ampla, que compreende grande parte da área central. De qualquer forma, grande parte das transformações atuais da Lapa estão ligadas a implementação destes dois projetos.

O Projeto do Pólo Novo Rio Antigo parece, entretanto, ser o pioneiro no que diz respeito ao aproveitamento e investimento no potencial econômico do bairro da Lapa, diferentemente do Projeto Corredor Cultural, que até bem pouco tempo esteve mais ligado a preservação do patrimônio arquitetônico. Resguardadas as suas diferenças, vale ressaltar o fato de que estes dois projetos estão, de certa forma, interligados, a medida que a proposta de preservação que emerge do projeto Corredor Cultural atende diretamente aos interesses do empresariado que encontra-se a frente do Pólo Novo Rio Antigo. Assim, esforços não são medidos para transformar o centro histórico em um pólo de gastronomia, entretenimento e lazer, direcionando a produção deste espaço para o que entendemos como um espaço destinado, exclusivamente, ao consumo, mais ligado ao setor de turismo.

O Pólo Novo Rio Antigo conta com a participação de diversos agentes da iniciativa privada e também com a ajuda da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, representada pelo seu Plano Estratégico Municipal. A criação do Pólo Cultural, Gastronômico, e Histórico do Novo Rio Antigo, como é chamado e divulgado, foi sancionado por lei municipal em 20 de outubro de 2005, na administração do prefeito César Maia.

A proposta nasceu de estudos e congressos realizados a partir de 2003, onde se destacou o potencial ligado à cultura, a gastronomia e ao turismo na área central da cidade, que inclui um conjunto de ruas, praças e Largos. Algumas destas localidades mais importantes são: Rua do Ouvidor; Rua Gonçalves Dias; Rua Mestre Valentin; Rua Joaquim Silva; Rua Riachuelo; Rua dos Inválidos; Rua da Constituição; Rua Nilo Peçanha; Avenida Rio Branco; Rua Augusto Severo, Praça Tiradentes, Rua Mahatma Gandhi e Largo de São Francisco⁹.

Segundo dados do próprio projeto, cerca de 60/80 mil pessoas circulam pela sua área de abrangência, sendo, aproximadamente, 10% dessas pessoas, turistas. Esse público poderia, segundo o projeto, alavancar o crescimento de pequenas e micro empresas dos setores de alimento, cultura, entretenimento e lazer na área. Destaca-se, portanto, os primeiros interesses da iniciativa privada na promoção e desenvolvimento deste território no percurso desta reforma urbana.

A iniciativa do projeto contou com a elaboração de uma metodologia baseada no projeto Unir e Vencer, do Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas - SEBRAE-RJ e do Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial - SENAC-RJ. Contou e, ainda conta, com importantes parcerias, tais como: Federação do Comércio do Estado do Rio de Janeiro - Fecomércio-Rj; Sindicato de Hotéis, Bares, Restaurantes e Similares do Município – SINDRIO; Associação de Comerciantes do Centro do Rio Antigo - ACCRA e também com a Prefeitura do Rio de Janeiro (a partir do Plano Estratégico do Município do Rio de Janeiro e da Subprefeitura do Centro Histórico).

O projeto se caracteriza por um misto de ações ligadas, tanto a iniciativa privada, como por projetos de requalificação urbana desempenhados

⁹ Delimitação feita pelo projeto Unir e Vencer do SEBRAE-RJ.

pelo Plano Estratégico do Municipal (Prefeitura). Instituições como SEBRAE-RJ e Fecomércio-RJ são responsáveis por setores mais ligados aos projetos de empreendedorismo, como os de gastronomia, cultura e turismo. O papel da iniciativa privada, ditado pelos representantes do empresariado local, é diferencial e direcionador do sucesso desse novo pólo. As principais estratégias e ações do projeto ganham expressão somente a partir dos interesses destes empresários. Toda elaboração e concretização do pólo no bairro da Lapa segue os interesses do direcionamento proposto pela iniciativa privada.

A ACCRA foi criada em 1992, com a intenção de promover melhorias urbanas na área central, e, especialmente, no bairro da Lapa. Mas, sozinha, não conseguia colocar seus objetivos em prática.

Por intermédio de uma reunião com a Subprefeitura do Centro Histórico, foi redigido um documento desenvolvido pelos próprios comerciantes locais, que prescrevia e citava alguns dos muitos problemas que poderiam impedir o progresso do comércio local. Este documento, revisado e discutido segundo os interesses do empresariado local, foi direcionado aos representantes da Prefeitura do Rio de Janeiro, com a finalidade de se criar uma parceria no sentido de se promover o bairro da Lapa e adjacências ao setor gastronômico e cultural da cidade.

Muitos donos de pequenos comércios, assim como pequenos empresários, donos de bares, restaurantes, teatros, antiquários e casas de espetáculos, se reuniram para traçar um conjunto de medidas necessárias ao desenvolvimento do setor na área. Nesta ocasião, cerca de 70 estabelecimentos assinaram o documento, que por contrapartida, teve resposta imediata da Prefeitura da cidade, que passou a desenvolver o projeto de melhorias urbanas da Rua do Lavradio (denominado como requalificação urbana).

Melhorias urbanas da Rua do Lavradio



Foto 3

Praça destinada a movimentos culturais



Foto 4

Entre as medidas tomadas pela Prefeitura, destacam-se a transferência de terminais de algumas linhas de ônibus para outras localidades da área central para desafogar o trânsito da Rua do Lavradio, melhorias na iluminação com a manutenção e a reconstrução dos antigos postes que remontam ao início do século XX, um novo calçamento, reforço da segurança nas proximidades da rua e a revitalização da fachada de alguns sobrados.

Figura 1



Fonte: Secretaria de segurança do Rio de Janeiro

A ACCRA, por outro lado, ficou responsável pela criação de alguns roteiros gastronômicos, históricos e turísticos, com a finalidade de promover a Rua do Lavradio e o bairro da Lapa ao público crescente que vinha de outras localidades da cidade.

O direcionamento do projeto foi estabelecido a partir dos interesses dos próprios empresários, de forma estratégica. A principal meta deste conjunto de empresários, respaldados pelos projetos de melhorias oferecidos pela Prefeitura e pelos demais parceiros, era a de promover um crescimento de 15% na rentabilidade, produtividade e atratividade destas empresas, até o final de 2008.

As ações prioritárias, colocadas como fundamentais por este grupo de empresários, tem destaque no projeto. Assim sendo, medidas como as compras conjuntas; o associativismo; um bom plano de *marketing*; a criação de sites informativos e um calendário dos principais eventos; seriam, conjuntamente, de fundamental importância para promover a rua ao simbolismo do Rio antigo. Os antiquários e o resgate de estilos musicais, tipicamente brasileiros, complementariam, então, as metas do projeto. A proposta é bastante clara e visa promover a imagem ou a identidade carioca nestes setores de cultura, entretenimento, lazer e gastronomia, intermediado é claro, pelos investimentos da iniciativa privada.

A criação do Programa Alimentos Seguros - PAS, que atende as normas da Agência Nacional de Vigilância Sanitária - ANVISA também esta entre as metas do Projeto, visando a excelência no setor gastronômico.

Segundo fontes do projeto, a área de abrangência do projeto conta com um potencial gastronômico fantástico, tendo o público jovem de classe média alta como prioritário. Deste seu público alvo, 64% dos indivíduos são solteiros; 60% são oriundos da zona sul e da zona oeste da cidade; 65% têm menos de 35 anos e 87% têm ensino médio ou ensino superior concluídos.

Segundo fontes do Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro, a região central compreende uma área de 3285 hectares e apresenta uma população estimada em 268.280 habitantes. Sua densidade absoluta é de 81 habitantes por hectare. A região central compreende 14 bairros, e segundo seu Plano Estratégico, a região é a sexta maior área dentre as outras 12 existentes. A Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro e o conjunto de empresários acreditam que este projeto possa modificar esses números e promover esta região a um grande conjunto de melhorias.

O prosseguimento e o “casamento” perfeito destes dois projetos (Corredor Cultural e Pólo Novo Rio Antigo) – diga-se de passagem, totalmente

de cunho empreendedor – contribuíram para impulsionar a renovação urbana na Rua do Lavradio e no restante da Lapa. O sucesso decorrente dos investimentos de diversos agentes, promovendo a gastronomia, o lazer, as particularidades histórico-culturais do bairro e o turismo, trouxe uma nova perspectiva aos novos investimentos a serem alocados no bairro.

Evento cultural na revitalizada Rua do Lavradio



Foto 5

Festas promovidas pelo “Novo Rio Antigo”



Foto 6

Algumas questões importantes, entretanto, começaram a surgir. A relação de poder e as lógicas de ocupação e uso deste espaço ganharam complexidade. Antigas formas de ocupação e uso do solo no bairro vieram a tona, sendo postuladas como problemas, no que diz respeito ao prosseguimento da renovação urbana. O interesse do capital imobiliário por este espaço, aproveitando o cenário pouco otimista do eixo de expansão urbana da zona oeste da cidade, se tornou evidente. As boas oportunidades de investimentos, a pequena organização social da população e o tratamento dado a Prefeitura da cidade ao bairro da Lapa, geraram na segunda metade da década de 90 e no início do século XXI, muitas dúvidas e problemas associadas as diferentes lógicas de ocupação e uso deste espaço.

Se a resolução dos muitos problemas já era difícil sem a presença do capital imobiliário neste espaço, o que dizer então do projeto ambicioso da incorporadora e construtora imobiliária paulistana Klabin Segall, em parceria direta com a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, na promoção única do bairro da Lapa, ao setor de moradias destinadas a classe média?

1.3 A consolidação da reforma urbana: novos agentes e antigos problemas

O retorno da boemia a vida da Lapa, marcado pelas potencialidades de crescimento de empreendimentos histórico-culturais no bairro, assim como os projetos que se estenderam desde a década de 80 até os dias de hoje neste espaço, atraíram muito mais que meros freqüentadores a este território. Os interesses pela dominação do território, destinado aos novos usos, também se tornaram presentes neste local, marcando assim a terceira etapa da renovação urbana em curso.

A implementação dos antigos e novos projetos e o novo enviezamento dado pela Prefeitura do Rio de Janeiro, por intermédio de seu plano estratégico, marcam uma nova etapa de desenvolvimento do bairro da Lapa. A chegada do capital imobiliário e a representação do imaginário carioca referente a este espaço, contribuem, sobremaneira, para uma nova forma de reprodução da vida cotidiana neste território, seja por intermédio dos velhos, ou dos novos agentes que se encontram neste território.

Novas questões começam a fazer parte das discussões políticas relacionadas à renovação urbana em curso, principalmente as questões ligadas a ocupação e uso do solo. Não estamos querendo dizer que estas questões não existiam anteriormente, muito pelo contrário, estamos querendo informar o fato de que estas passam a ter mais importância após as materializações desencadeadas pelos projetos descritos acima. Vejamos algumas destas abaixo:

- A questão da moradia social;
- a questão do mercado de moradias restrito;
- a questão do investimento público concentrado;
- as consequências sócio-espaciais do mercado e dos investimentos concentrados;
- a questão fundiária e suas repercussões espaciais;
- a questão de ampliação do mercado;
- a questão do financiamento e da construção;
- a questão dos órgãos que operam e promovem estas transformações e;
- a questão do controle social.

Podemos perceber que são muitas as questões presentes nesta terceira etapa da evolução da reforma urbana da Lapa. Isso nos permite dizer que um novo olhar sobre o bairro se faz necessário. Mas em função de nosso recorte temático e devido a sua grande importância no corpo central de nosso trabalho, trataremos deste terceiro momento, dedicando esforços a evolução desta renovação urbana, procurando destacar as principais transformações decorrentes da chegada do grande capital imobiliário ao bairro.

Nossa proposta nesta terceira etapa é a de demonstrar como esta nova lógica de produção do espaço da Lapa, contribuiu para consolidar a renovação urbana ainda em curso, modificando, substancialmente, as relações sociais deste espaço. Outras importantes repercussões a respeito do capital imobiliário serão, pois, descritas em nosso próximo capítulo, onde iremos comparar duas diferentes lógicas de reprodução no território da Lapa.

1.3.1 O capital imobiliário, a consolidação da reforma urbana e as novas relações sociais no território da Lapa

Os investimentos e as suas respectivas repercussões consolidadas pelos projetos anteriores descritos por nós podem nos revelar uma mistura de ações, na verdade, desesperadas, dos muitos agentes envolvidos com a reestruturação sócio-espacial do território da Lapa.

Em meio a decadência econômica orquestrada pelos economistas e pelos técnicos dedicados ao urbanismo e ao planejamento urbano, muitas foram as medidas desempenhadas pelos projetos dedicados ao bairro desde os anos 70 do século XX.

Mas é somente a partir da década de 90 que os novos interesses parecem ganhar novos direcionamentos, ao menos quando são levados em conta interesses econômicos concretos. Se por um lado vários problemas insistiram em permanecer na vida cotidiana do bairro; por outro lado a renovação urbana em curso pareceu reascender e apontar novas possibilidades de produção para o território da Lapa, mesmo que isso não signifique um crescimento verdadeiro ou uma democratização deste espaço aos seus diferentes indivíduos e camadas sociais.

O período que antecede a chegada do capital imobiliário no bairro da Lapa fora marcado por grande agitação. Muitos representantes comprometidos

com o desenvolvimento futuro deste espaço apostaram nas mais variadas direções em se tratando das formas de produção deste território. Muitos agentes proclamaram um verdadeiro despertar do bairro no que se refere as suas potencialidades junto ao setor de moradia, principalmente o destinado a classe média. Outros agentes proclamavam o compromisso de continuar promovendo o bairro a condição de centro de referência histórico-cultural do país. Os diferentes jogos de interesses, entretanto, contribuíram para que estes projetos fossem freados ou ao menos repensados, quando tomamos, por exemplo, o compromisso público com a moradia social e com os demais problemas existentes neste território.

O sucesso logrado a partir dos investimentos da coalizão entre a pequena iniciativa privada e o planejamento estratégico da Prefeitura da cidade, restabeleceu o interesse de diversos outros agentes na promoção de novos investimentos para este território. Como que num passe de mágicas, a Lapa voltara a fazer parte de novas agendas técnicas e de possibilidades de investimentos com retorno rápido por parte dos novos agentes envolvidos com sua renovação recente. A euforia gerada na década de 90 parece, entretanto, tomar frente diante dos incontáveis problemas do bairro.

Como acontecera em momentos anteriores, os problemas enraizados de um desenvolvimento urbano contraditório, foram rapidamente varridos para debaixo do tapete. Se não fosse por sua localização estratégica e por suas boas condições infra-estruturais, por seu bom acesso e proximidade dos principais serviços, o bairro poderia ser facilmente comparado aos outros eixos de especulação imobiliária da cidade. Mas a história da Lapa e das boas condições infra-estruturais que, historicamente foram construídas, nos incita a olhar com mais perícia para este território, inserido nos dias de hoje num conflito de interesses que atravessa várias escalas de poder, e que a propósito, não se restringem unicamente a própria escala deste lugar. De qualquer forma, o capital imobiliário parece ser o grande precursor destes novos interesses.

Seria então a renovação urbana da Lapa, com seus novos serviços e com uma rede de comércio integrada após a implementação dos projetos do Corredor Cultural e do pólo Novo Rio Antigo um espaço mais democrático? Como se promove o interesse repentino de agentes tão importantes relacionados a produção deste espaço? Qual é a lógica de reprodução destes

novos agentes? Estas e outras questões merecem uma análise mais apurada, pois resguardam características importantes que passam a fazer parte das discussões políticas da Lapa a partir da segunda metade dos anos 90.

Junto com esta renovação vão ser marcados, diferenciadamente, todos os detalhes ligados às formas de se planejar, gerenciar e se construir no território da Lapa. Mas será que existem medidas concretas ligadas ao planejamento deste bairro no conjunto da cidade do Rio de Janeiro?

A questão da moradia social ganha uma posição central nesta discussão e é na verdade um problema de escala nacional. E pelo que percebemos em nossas visitas e pesquisas, o poder local não está dotado de uma política de moradia social para os indivíduos que já se encontravam e se encontram alocados neste território, mesmo diante do fato de este bairro estar, durante quase todo século XX, associado a este tipo de moradia, principalmente nas formas de moradias inseridas nos antigos cortiços e sobrados do centro histórico.

A questão habitacional, revelando-se como um verdadeiro fantasma para o poder público, recoloca-se centralmente diante desta euforia promovida por alguns agentes comprometidos com a profanada revitalização do bairro, revelando impasses e bloqueios (temporários) a este processo de renovação.

Mesmo após o lançamento dos novos empreendimentos imobiliários da Lapa, ainda sim permanece a questão social ligada à moradia nesse território. Constatamos e levantamos, portanto, um dos mais importantes problemas associados à produção deste espaço. O patrimonialismo ocultado e a captação de rendas imobiliárias profanadas pelos novos agentes remontam antigos problemas e demonstram a inabilidade do poder público em questões que dizem respeito ao ordenamento e a democratização deste espaço aos seus indivíduos.

Mas porque problemas desta natureza permanecem ocultos a grande parte da população? Por que insistem em aparecer de forma discreta em meio à euforia criada com a renovação urbana? Quando analisamos as agendas de planejamento para o bairro da Lapa e seus respectivos agentes, podemos identificar de imediato algumas respostas para esta questão.

O Plano Diretor do município do Rio de Janeiro encontra-se, atualmente (no período de nossa pesquisa) em desuso devido aos problemas

políticos ligados a administração do prefeito em exercício (César Maia). Mas se analisássemos a parte dedicada a questão de moradias incluída neste plano, perceberíamos que este não chega a discutir relevantemente a questão social da moradia no município, e muito menos no bairro Lapa, que até bem pouco tempo, encontrava-se esquecido e abandonado pelo poder público. Se procurarmos alguma medida concreta sobre a sua função social de moradia, nossa frustração é ainda maior. Mas a indagação é ainda recorrente. Não existe, então, nenhum planejamento para este bairro?

Esta questão nos suscita a discussão do encaminhamento dado ao próprio processo de renovação urbana, levando-nos a crer que na verdade esta reforma (periodizada por nós no decorrer deste capítulo) acontecera, se assim podemos dizer, ao acaso; ou para os mais otimistas, acontecera numa situação muito particular, onde o poder público vai “a reboque” deste crescimento.

As medidas mais importantes que encaminharam esta reforma urbana não nasceram, portanto, de qualquer que seja, dos representantes do setor público, mas de pequenas coalizões políticas formadas pela ação dos comerciantes locais em parceria com algumas poucas ações da prefeitura da cidade, denominadas pela própria instância administrativa, de requalificação urbana. E vale ressaltar ainda, que estas últimas não podem ser consideradas como medidas, efetivamente, planejadoras, pois não seguiram parâmetros ou critérios que ao menos citassem o compromisso social e democrático no que diz respeito a democratização das formas de produção e das relações sociais neste território.

O poder público parece ser seduzido pelos pequenos comerciantes do bairro. Estes últimos, por sua vez, de forma organizada e com interesses concretos, acabaram por direcionar os novos interesses do setor público na promoção do bairro ao setor de moradias destinado a classe média em período posterior.

Inaugura-se, portanto, a partir desta confusa e opaca coalizão política, onde não se conhece ao certo as ações responsáveis pela renovação urbana em curso, uma nova etapa que viria a redirecionar todos os projetos elaborados e concretizados desde a década de 70 do século XX.

É a partir deste momento, em meio aos muitos conflitos de interesses nas mais variadas questões e escalas, que passa a ter grande importância a

chagada do capital imobiliário ao bairro da Lapa. Nasce, portanto, a Lapa da “revitalização”, tão profanada pelos diferentes canais de comunicação no decorrer de toda década de 90¹⁰.

A Lapa da reforma urbana parece ganhar nova vida, pelo menos para os novos agentes que a promovem, segundo seus interesses e possibilidades de investimentos. A Lapa da revitalização parece trazer um novo sentido também para os seus antigos moradores, assim como para os seus antigos comerciantes.

A produção deste espaço revela-se, portanto, contraditória, pois não atende ao menos no primeiro olhar que dedicamos a este território, preenchido e recheado de questões políticas mal resolvidas, portadora de uma perspectiva igualitária, democrática e que traga justiça social e possibilidades de reprodução das diferentes camadas da sociedade que ali se encontram.

Acreditamos, portanto, que este território e suas relações de poder caminham muito mais no sentido de ratificar as propostas políticas dominantes, do que no sentido de fazer valer os diferentes interesses relacionados a sua produção espacial e que tragam, de forma efetiva, a justiça social e o direito a cidade a totalidade de seus cidadãos. A lógica corporativa atual representa sim o divisor de águas no que diz respeito a produção deste espaço, e por isso mesmo deve ser destacada como marco da consolidação da reforma urbana.

Dedicaremos ao próximo capítulo a uma descrição detalhada sobre diferentes lógicas de reprodução neste mesmo espaço, utilizando um estudo de caso sobre o setor de moradias do bairro, que parece enaltecer bem os problemas sócio-espaciais ligados a esta renovação urbana. Analisaremos, portanto, as diferentes formas de reprodução dos agentes envolvidos neste processo.

¹⁰ Observar em nosso anexo as reportagens sobre a revitalização do centro do Rio de Janeiro e também da importância do condomínio Cores da Lapa neste contexto

CAPÍTULO 2 – AS DIFERENTES LÓGICAS DE REPRODUÇÃO NO TERRITÓRIO DA LAPA

Como vimos em nosso capítulo anterior, a reforma urbana da Lapa – periodizada por nós com intuito de estarmos atentos aos principais projetos decorrentes desta – deixou e ainda deixa implícito alguns problemas importantes que dizem respeito a produção do espaço no bairro. O processo do qual decorre esta reforma parece marcar bem os locais de reprodução dos diferentes agentes produtores deste espaço.

Neste capítulo apresentaremos nosso estudo de caso particular que retrata diferentes lógicas de reprodução no território da Lapa. Tentaremos demonstrar, a medida do possível, como estas lógicas convivem quase que no mesmo espaço, separadas apenas e, de forma sutil, por uma distância socialmente criada. A apropriação deste espaço é disputada a partir dos diferentes interesses conjugados por seus antigos e novos agentes.

Com a existência de muitos e novos agentes transformadores deste território que nos dedicamos a estudar, decidimos nos concentrar em duas lógicas de reprodução – que acreditamos ser centrais – no que tange a produção deste espaço. A primeira diz respeito ao condomínio Cores da Lapa, empreendimento imobiliário recém lançado na Rua Riachuelo; e a segunda diz respeito à ocupação popular localizada na Rua do Rezende.

O olhar particularizado que damos a estas duas formas de ocupação e uso do território da Lapa tem haver com a questão da reprodução diferenciada desempenhada pelos diferentes agentes inseridos nestas duas formas de produção do espaço. Acreditamos que a descrição detalhada destas duas formas de ocupação e uso do território, tão próximas fisicamente e tão distantes nas questões que dizem respeito às suas respectivas lógicas de reprodução, possa nos informar os novos rumos do desenvolvimento do bairro da Lapa no percurso desta reforma urbana.

Num movimento que tenta (re)apropriar o território da Lapa no contexto desta reforma urbana, a lógica de reprodução dos condomínios fechados parece ligar-se diretamente ao valor de troca, a medida que as unidades deste condomínio já são colocadas a venda sobravalorizadas, devido as boas condições infra-estruturais reaproveitadas neste território. A captação de renda imobiliária também acontece nesta lógica de reprodução. E em decorrência de

uma outra lógica de reprodução neste mesmo espaço, a apropriação popular parece estar mais associada ao valor de uso, e numa escala bem menor quando comparada a lógica dos condomínios, também ao valor de troca. Vale lembrar que este uso demandado pelos agentes que ocupam o edifício da Rua do Rezende, não se perpetua a partir da captação maciça de renda, como ocorre no caso dos condomínios fechados.

Dividiremos nosso segundo capítulo em três partes. A primeira parte tentará trazer ao leitor as medidas ligadas à associação do território da Lapa para com o projeto mais amplo de revitalização da área central do Rio de Janeiro. Na segunda parte descreveremos a lógica de reprodução dos principais agentes ligados ao empreendimento Cores da Lapa. E na terceira parte descreveremos a lógica de reprodução dos agentes da ocupação popular da Rua do Rezende, tendo como pano de fundo as formas de apropriação popular neste território.

1 A associação, sutil, entre renovação urbana e revitalização

Nesta parte desenvolveremos a associação sutil entre a profanada revitalização da área central do Rio de Janeiro e a renovação urbana da Lapa. A separação destas duas pode parecer equivocada, mas nos ajudará a dividir bem os projetos direcionados a toda área central do Rio de Janeiro e os projetos direcionados somente ao bairro da Lapa, onde desenvolvemos nossa pesquisa. É claro que a renovação urbana da Lapa – movimento recente que diz respeito às transformações deste território – está totalmente ligada a revitalização da área central do Rio de Janeiro. Mas como percebemos, por intermédio de nosso primeiro capítulo, é somente a partir do terceiro período da renovação urbana que periodizamos anteriormente, que a associação desta (da renovação urbana) com a revitalização passa a ter maior importância.

Ainda no exercício do cargo da secretaria de urbanismo do Rio de Janeiro em meados de 1991, Alfredo Sirkis, então secretário de urbanismo daquela época, já elevava o tom de voz ao falar sobre a revitalização da área central da cidade do Rio de Janeiro¹¹. Naquela ocasião, Sirkis propunha uma

¹¹ Olhar nos anexos a reportagem em que Sirkis destaca os eixos da expansão da revitalização da área central da cidade do Rio de Janeiro.

subdivisão para os eixos de desenvolvimento desta revitalização. Destacavam-se, então, em sua proposta;

- 1. O eixo que corresponde a Avenida Beira Mar**
- 2. O corredor Lapa/Cruz Vermelha/Fátima/Catumbi/Cidade Nova**
- 3. O eixo da zona portuária**

O eixo da Avenida Beira Mar ganhava destaque devido ao seu passado recente, por já ter sido uma área residencial, por estar próxima ao antigo Senado, na ocasião em que o Estado da Guanabara ainda era a capital Federal, e também por estar próximo ao aeroporto Santos Dumont e da embaixada americana. Sirkis destacava na época o esvaziamento residencial desta área após a transferência da capital para Brasília, firmando-se neste período, a proliferação de usos para os escritórios ligados ao setor de serviços. Mas o secretário de urbanismo da época também divulgava as novas tendências para este eixo, destacando o retorno e as possibilidades de uso residencial devido à proximidade do aeroporto (ponto estratégico ligado a ponte aérea Rio/São Paulo), que seria vantajoso para os trabalhadores da área central; e também em decorrência dos novos projetos, como o da construção de dois novos hotéis no entorno desta área, para abrigar estes indivíduos que necessitam dos serviços da ponte aérea; além da construção da sala de música Vivo Rio, junto ao Museu de Arte Moderna, o MAM.

O corredor Lapa/Cruz Vermelha/Fátima/Catumbi/Cidade Nova também ganhava importância neste projeto de revitalização, primeiramente pelo fato de, historicamente, sempre estar associado ao setor de moradias, mesmo diante do fato desta área ter sofrido um relativo esvaziamento residencial após a transferência da capital federal e por estar associada a moradia de baixa renda.

A nova tendência desta área, segundo Sirkis, estava relacionada ao “boom” pelo qual o bairro da Lapa estava passando, com destaque para os projetos do Rio Cidade consolidado na Rua Riachuelo e para o projeto de requalificação urbana desenvolvido na Rua do Lavradio. Naquela ocasião, destacava-se também o futuro projeto do condomínio Cores da Lapa, que ainda não tinha saído do papel, mas que parecia ser o marco do uso residencial destinado a classe média no centro do Rio. Sirkis destacava ainda a

transferência do Instituto Médico Legal - IML para outra área da cidade, já que os transtornos relacionados a este instituto freavam, segundo Sirkis, a expansão do setor imobiliário entre os bairros da Lapa e Cruz Vermelha.

No que tange ao eixo da área portuária, o projeto de revitalização abrangeria a totalidade desta área. O destaque estava relacionado aos projetos do plano estratégico da cidade do Rio de Janeiro (intitulado *Cidade das Cidades*) para área central. Assim sendo, destacavam-se como projetos ligados à revitalização, a cidade do samba, situada no bairro da Gamboa; os projetos da vila olímpica e do Rio cidade, implementados no morro da providência; além de projetos culturais e gastronômicos direcionados a área que vai do cais do porto ao armazém 6, passando também pela ruas Sacadura Cabral e Livramento, completando assim a totalidade desta área, a portuária.

Nas propostas para o eixo compreendido pela área portuária, ganhava destaque junto ao projeto de revitalização, o uso mixto, mesclando-se, portanto, projetos residenciais (com a atração da classe média para dinamizar a economia local) e projetos culturais (mais ligados ao setor de lazer, entretenimento e gastronomia).

No conjunto dos projetos destacados nestes três eixos da revitalização da área central, propostos pelo secretário de urbanismo da época, se destacam o uso residencial direcionado a classe média e as tentativas de resgatar a centralidade histórico-cultural da cidade do Rio de Janeiro junto ao cenário nacional. De todos os projetos propostos por estes três eixos, consolida-se de forma pioneira, grande parte dos projetos do segundo eixo. As condições para levar adiante o planejamento estratégico da área central parecem ter ganhado maior dimensão neste eixo.

Sirkis não media esforços para divulgar as possibilidades de revitalização associadas à área central da cidade, e destacava sempre a associação entre os projetos da iniciativa privada¹² e do “poder público”. Dizia ainda que a expansão residencial poderia atrair dois mil novos moradores de classe média para área central, marca que foi superada apenas pelos dois

¹² Projeto Torre Almirante – Hines engenharia; projeto do hotel fórmula 1 – grupo paulista; projeto da sala Vivo Rio – grupo paulista Tom Brasil; projeto do centro de convenções na Cidade Nova – construtora Racional e Hines engenharia; projetos da área do cais do porto e armazéns – grupo português e grupo paulista; projeto Cores da Lapa – Klabin Segall.

primeiros empreendimentos destinado a classe média somente no bairro da Lapa.

Além desta euforia gerada pela revitalização, somavam-se ainda ao burburinho relacionado às transformações da área central algumas medidas que incentivam os incorporadores imobiliários a investir em novos projetos. Um pacote de benefícios para as incorporadoras, votado e aprovado pela lei federal 11196, de 21 de novembro de 2005, garantia a redução da carga tributária no setor. Esta medida aqueceria consideravelmente o setor de construção civil. Com a tributação em 8% para pagamentos de despesas fiscais, isso manteria os recursos no próprio setor imobiliário, gerando uma economia de quase 30% aos incorporadores. Essa economia estaria relacionada com a transferência dos recursos que eram destinados a receita financeira e que agora passariam para própria receita imobiliária. Além desta medida, uma outra deste mesmo pacote, também incentivava o setor de incorporação, ou seja, o vendedor de um imóvel poderia adquirir outro imóvel num prazo de 180 dias sem pagar o lucro imobiliário (desconto entre o valor de compra e o valor de venda). Esta medida estimula o setor e gera liquidez no mercado imobiliário, aquecendo-o.

O pacote de medidas abriria, então, possibilidades para o investimento estrangeiro e também para o crédito de bancos privados e públicos (como a caixa econômica). Além disso, esse pacote deu certa segurança jurídica aos investidores e incorporadores imobiliários¹³.

Por intermédio desta euforia e do recém criado pacote federal de medidas direcionado aos incorporadores, estava então formado o cenário perfeito para o investimento do setor imobiliário na área central da cidade. Vale ressaltar aqui o descaso perpetuado pelo setor público no que tange a moradia social, que inclui os indivíduos de baixa renda¹⁴. Estas ações interessaram muito mais ao setor imobiliário e incorporador, responsável pela construção de moradias destinadas a classe média, do que o setor de moradias destinado a

¹³ Vale lembrar, inclusive, que o condomínio Cores da Lapa foi o primeiro empreendimento imobiliário de grande porte que contou com a participação do maior fundo de pensão do Canadá. Este pacote de medidas viabilizou a transferência de investimentos de vários bancos para o país, pois isso possibilitou que os imóveis ficassem mais baratos e que valorizassem rapidamente.

¹⁴ Não nos esqueçamos do que David Harvey nos fala em seu livro *A justiça social e a cidade*, nos informando para o fato de que “(...) se desejarmos executar uma dada distribuição da renda, devemos em primeiro lugar ter uma idéia muito clara dos mecanismos que geram desigualdades, porque é, presumivelmente, pelo controle e manipulação desses mecanismos que alcançamos nosso objetivo”.

classe de baixa renda, ou seja, a moradia social.¹⁵ Como solucionar, então, o problema de moradia social no bairro da Lapa e nas demais localidades da área central, incluídas neste projeto ambicioso de revitalização?

Alguns outros fatores também demonstram a tendência recente da construção de moradias de classe média na área central da cidade, como a escassez de terrenos nos eixos de expansão urbana da cidade (zona sul e zona oeste); a falta de segurança e ausência de equipamentos de lazer, serviços estes que, supostamente, são oferecidos pelos condomínios fechados recém chegados a este território; além do próprio custo de produção por parte das construtoras, que acaba sendo mais barato devido a boa infra-estrutura já existente nesta região.

É assim que se configuram as boas oportunidades de investimento deste novo setor no bairro da Lapa e também nas demais localidades do centro. Também está incluído nesta esfera de acontecimentos importantes ligados as localidades da área central, a renovação urbana da Lapa e as grandes dimensões que esta tomou a partir da segunda metade da década de 90. Se até então não existia a lógica de ocupação acionada pelo grande capital incorporador e imobiliário no bairro da Lapa, a partir deste momento as coisas começam a mudar rapidamente neste território.

O marco deste processo engendrado acima é o condomínio Cores da Lapa, o primeiro empreendimento de grande porte do setor imobiliário no bairro. Não é por obra do destino, inclusive, que este condomínio seja colocado pelos agentes ligados a este processo, como o marco da revitalização da área central do Rio de Janeiro e da renovação urbana da Lapa, iniciada no final da década de 70 do século XX, por intermédio do projeto Corredor Cultural.

Os novos atrativos da Lapa – como as casas de samba e choro, a circulação de gente bonita pelas ruas do bairro, as novas e variadas lojas, a promoção de shows no, recentemente, reconstruído circo voador, os bares reerguidos a partir da técnica de *retrofit* (modernização interior com mantimento das fachadas) e os novos restaurantes que se deslocaram da zona sul para este território – constitutivos da reforma urbana descrita em nosso primeiro

¹⁵ Na reportagem do jornal o globo, “De volta às origens”, de 19/10/2005 (que consta em nossos anexos), podemos encontrar os seguintes dados sobre o bairro da Lapa e entorno próximo: Financiamento de 194 unidades para classe de baixa renda e; 1600 unidades para classe média, incluindo os empreendimentos Cores da Lapa, Viva Lapa e Quartier Carioca, (todos, condomínios de alto luxo).

capítulo, são imediatamente associados a profanada revitalização da área central.

A Lapa torna-se, então, uma peça importante deste grande quebra-cabeça que vem sendo montado em todo território da área central, talvez por ser o primeiro bairro da área central a contemplar os dois principais objetivos almejados pelo Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro; a condição de ser uma referência histórico-cultural e a sua perfeita inserção no mercado de moradias destinado a classe média da cidade.¹⁶

2 A lógica de reprodução do condomínio Cores da Lapa

Como percebemos mais acima, o condomínio Cores da Lapa, desde o seu projeto, já nascera carregado de sentidos, não só pelo fato de ser o primeiro empreendimento deste porte no bairro da Lapa, mas também pelo fato de ser o marco da revitalização urbana de toda área central.

Tentaremos descrever nesta parte como foi e está sendo a lógica de reprodução dos agentes que estão por trás da criação deste empreendimento no território da Lapa. Fatos que vão desde a forte especulação dos terrenos e imóveis, passando também pela modernização dos serviços, pelas diferentes e novas lógicas de ocupação e uso do território e, finalmente, fatos associados à própria construção do empreendimento Cores da Lapa, na Rua Riachuelo¹⁷.

Dentro da perspectiva de revitalização ligada ao novo uso residencial para área central, a Lapa da renovação urbana atraiu novas incorporadoras imobiliárias para seu território. As muitas modificações pelas quais passaram o território da Lapa foram fundamentais, principalmente pelas transformações recentes ligadas a sua infra-estrutura local. Esse processo vem ocorrendo no bairro desde 1995 e contribui, então, para uma forte especulação sobre espaço ocupado e usado deste território. Dois seguimentos deste processo foram atingidos de surpresa, o seguimento ligado aos aluguéis e o ligado a comercialização e venda de terrenos e imóveis.

Como grande parte dos imóveis do bairro são antigos sobrados ou cortiços, geralmente destinado a moradia popular ou de baixa renda, os

¹⁶ Observar as muitas reportagens sobre revitalização da área central no site da Associação de Dirigentes de Empresas Imobiliárias do Rio de Janeiro (ADEMI-RJ). <http://ademi.webtexto.com.br/index.php3>

¹⁷ O Projeto Rio Cidade desenvolvido nesta rua, contribuiu de forma importante para consolidação do empreendimento Cores da Lapa.

esforços destinados a incorporação feita por parte das grandes construtoras que chegaram rapidamente ao bairro não foram medidos. O resultado imediato não poderia ser outro, senão a rápida especulação engendrada pelos setores imobiliário, de incorporação e também da construção civil. A renovação urbana desempenhada desde o início da década de 90 contribuiu muito neste sentido.

Fotos sobre a especulação imobiliária no bairro da Lapa



Foto 7



Foto 8



Foto 9

Bares modernizados nas ruas Men de Sá e Lavradio

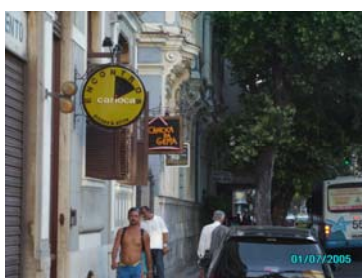


Foto 10



Foto 11



Foto 12

Bares importantes que se tornaram marco da renovação urbana da Lapa



Foto 13



Foto 14



Foto 15

Muitos agentes, proprietários ou não destes bares, restaurantes e novos espaços com uso mixto colocados acima, se aproveitaram deste rápido

processo de especulação para empreender seus novos projetos, junto, é claro, aos proprietários de imóveis e terrenos do espaço urbano da Lapa.

São várias as ações desempenhadas por estes novos agentes. Quando os sobrados encontram-se fechados e sem nenhuma ocupação ou uso, a aquisição de imóveis, seja por intermédio de aluguel ou compra, é feita diretamente com os proprietários dos imóveis. A ação destes agentes é, inclusive, facilitada devido ao aumento dos aluguéis e do preço dos terrenos nesta área, fator que tende a expulsar, indiretamente, seus antigos ocupantes.

Quando os imóveis encontram-se já ocupados por inquilinos antigos, geralmente moradores ou pequenos comerciantes, o processo torna-se mais complexo, demandando aos proprietários a regularização e legalização destes imóveis.

Outros proprietários antigos, dotados de visão empreendedora e com capital para investir, também agem no sentido de transformar seus respectivos imóveis seguindo os novos padrões da revitalização. Esta lógica descrita acima esta mais relacionada aos agentes envolvidos com a renovação urbana do bairro. Muitos destes agentes são novos no bairro, outros já estavam, entretanto, estabelecidos nesta área e apenas imprimem uso diferenciado aos seus imóveis¹⁸.

No meio destas diferentes ações engendradas pelos diferentes e novos agentes que vem promovendo o bairro, ficam os antigos moradores e comerciantes. Muitos desses não têm renda suficiente para se manter, alguns acabam deixando o bairro em decorrência do aumento ou encarecimento dos aluguéis e dos demais serviços. Outro movimento que começa a fazer parte da cena política do bairro e que será retratado na terceira parte deste capítulo, é o que diz respeito à apropriação do espaço desempenhada pelas ocupações populares. A ocupação ou invasão de casarios antigos por moradores da periferia mais próxima e também da periferia da região metropolitana do Rio de Janeiro passa a ocorrer com mais freqüência.

E simultaneamente a estas diferentes ações e acontecimentos desempenhados por estes agentes incluídos neste processo de renovação

¹⁸ Podemos, inclusive, notar o aumento do número de pedidos de alvarás de funcionamento no território compreendido pelo bairro da Lapa. Dados fornecidos no endereço eletrônico <http://www.sindrio.com.br> (Sindicato de Hotéis, Bares, Restaurantes e Similares do Rio de Janeiro).

urbana da Lapa, também temos a chegada do grande capital imobiliário. O condomínio Cores da Lapa é o marco deste processo mais amplo. Vejamos, então, alguns fatores importantes ligados ao processo de consolidação deste empreendimento.

2.1 O condomínio Cores da Lapa

Inserido no conjunto das mais importantes transformações da revitalização da área central do Rio de Janeiro e, especificamente, da renovação urbana da Lapa, o projeto do condomínio Cores da Lapa ganha destaque. Num terreno de 12 mil metros quadrados, que pertencia a antiga fábrica de cervejas Antártica, nasce, então, o projeto do condomínio, que foi inspirado nos So Ho's novos iorquinos. Quem está a frente do empreendimento desde o início do projeto é a construtora e incorporadora Klabin Segall.

Terreno do condomínio antes e depois da incorporação feita pela Klabin Segall



Foto 16



Foto 17

Este empreendimento está colocado na condição de grupamento multifamiliar, tendo licença de obras aprovada para 24 meses. A concretização deste projeto se inicia um pouco depois do período que optamos por estudar o processo de renovação urbana da Lapa, que já vinha sendo desenvolvido pelos novos comerciantes da área. O projeto inicial do condomínio previa a construção de 688 unidades, de 1,2 e 3 quartos e com tamanhos que variam de 40 a 80 metros quadrados.

Depois da apropriação do terreno, foi processada imediatamente a demolição do antigo conjunto de prédios que pertencia a antiga cervejaria. O

preparo do terreno contou ainda com a desapropriação de um edifício situado na Rua dos Inválidos, número 195/203, além do mantimento da fachada de um sobrado, já em ruínas, que se situa nas esquinas das ruas Riachuelo e Inválidos; sobrado esse, que se encontra tombado pelo patrimônio histórico, mas que ainda hoje, tem suas fachadas de pé (apesar de seu interior ter sido transformado em estacionamento).

Sobrado com a fachada tombada e sua transformação posterior em estacionamento



Foto 18



Foto 19

O Condomínio Cores da Lapa, após sua construção, se situará em três endereços fixos; na Rua do Riachuelo, 92; na Rua dos Inválidos, 173, 177 e 181 e na Rua Men de Sá, 111 e 113. O condomínio contará ainda com três lojas acopladas às suas dependências¹⁹. O novo empreendimento vai ter seis torres, por onde se distribuirão os seus equipamentos modernos. Os prédios vão ter 15 andares conforme o gabarito de construção solicitado pela legislação urbanística da área. As obras se iniciaram em 2006 e a previsão para o término está fixada para novembro de 2008.

¹⁹ O espaço destinado às três lojas não fazia parte do projeto inicial do condomínio. A inserção destas lojas no projeto nasceu do acordo firmado entre a construtora e a secretaria de urbanismo do Rio de Janeiro, já que os muros do futuro condomínio de luxo estariam em desacordo com o projeto de urbanismo da área.

Previsões de início e término das obras do condomínio Cores da Lapa



Foto 20

A grande curiosidade referente ao empreendimento é que todos os apartamentos foram vendidos ainda na planta de construções. As etapas do projeto podem ser divididas em alguns períodos que marcam bem a nova estratégia de desenvolvimento do capital imobiliário no bairro da Lapa. Primeiramente foi feita uma pesquisa de opinião junto às pessoas da área para se ter a real noção acerca das possibilidades de implementação de um empreendimento deste porte no bairro, já que anteriormente nenhum projeto imobiliário como este havia sido edificado na região.

Destaca-se nesta pesquisa de opinião a identificação das principais formas de produção econômica, política, social e cultural da Lapa. Esta pesquisa de opinião foi realizada pensando-se na própria estratégia de *marketing* utilizada para venda futura do produto. Assim sendo, adequar seu produto as características do próprio bairro, seria um fator interessante para que suas unidades fossem vendidas rapidamente.

Os resultados desta pesquisa, uma vez esclarecidos, mostraram que seria possível e completamente viável, a concretização do projeto no bairro da Lapa, considerando, é claro, algumas diretrizes e modificações estabelecidas pelos órgãos públicos responsáveis pela urbanização da área.

A limpeza do terreno e a construção de um grande *stand* de vendas foram logo processadas no espaço destinado à construção. Um fator que chama a atenção é o fato deste *stand* ser uma réplica dos Arcos da Lapa, monumento histórico do bairro.

Terreno cercado com tapumes que têm características do bairro: o preparo para as obras



Foto 21



Foto 22

Maquete da construção e promoção de venda e *marketing* nos tapumes em volta do terreno



Foto 23



Foto 24

Paralelamente a elaboração do projeto, foi realizada também uma auditoria. Nesta auditoria ficou comprovado que os terrenos nesta área estavam mais acessíveis em se tratando do preço e das condições de incorporação. No processo de legalização que diz respeito aos trâmites burocráticos ligados a legislação urbanística solicitada pelos órgãos competentes da área, esta auditoria levou em conta também as vantagens existentes pelo conjunto de infra-estruturas presentes no bairro, como o transporte, a boa localização e os demais serviços presentes na área, fatores importantes que poderiam ser vantajosos para construtora em se tratando do preço final de venda das unidades do condomínio.

Resolvidos os problemas ligados a incorporação, iniciou-se, então, a parte técnica do projeto. As dependências do empreendimento apresentam serviços parecidos com os dos grandes condomínios fechados e de luxo da

zona oeste da cidade, onde se desenvolvem empreendimentos parecidos na atual etapa da expansão urbana da cidade do Rio de Janeiro.

A única diferença entre o projeto do Cores da Lapa e dos condomínios da zona oeste da cidade estaria ligada ao preço final destinado ao consumidor, já que a construtora pretendia vender seu produto mais barato e fabricar as dependências mais compactas, seguindo, então, os parâmetros de preço dos imóveis da área. A construção de uma área de serviços coletiva seria o diferencial técnico do projeto. Isso poderia tornar os apartamentos do condomínio mais compactos. A caracterização desta área coletiva de serviços conta com um *cyber café* na lavanderia do condomínio.

Figura 2: Imagem do projeto de *marketing* do Cores da Lapa.



Fonte: site da construtora Klabin Segall

Outros serviços característicos de condomínios de luxo, até então não existentes no bairro, também fazem parte da elaboração técnica do projeto. A idéia da construção de um condomínio de luxo na área central da cidade, resguardando características parecidas para com o padrão de moradias das zonas sul e oeste da cidade, contou, portanto, com a presença de um público alvo de classe média, que tenha renda mensal média de 4.500 reais.

Este público, uma vez atraído para o território da Lapa, estaria ligado diretamente às transformações recentes da renovação urbana, e assimilaria, portanto, este espaço segundo suas novas características sociais, culturais e econômicas. Os serviços demandados por estes novos moradores do bairro responderiam, então, a altura de seus padrões de consumo. Isso significa, em

outras palavras, que a renovação urbana e a consolidação deste empreendimento de luxo encravado no coração da área central da cidade, viria em momento posterior, a encarecer os serviços no território da Lapa, deflagrando assim uma nova forma de produção deste espaço.

Se observarmos mais atentamente os equipamentos oferecidos no projeto de *marketing* do condomínio, podemos perceber as reais intenções dos agentes que o promoveram; a intenção declarada de trazer para este espaço os indivíduos que têm maior poder aquisitivo em relação aos antigos moradores e habitantes do bairro. Vejamos alguns dos serviços lançados no projeto de *marketing* do condomínio Cores da Lapa.

Figura 3: Equipamentos do projeto de marketing do condomínio Cores da Lapa



Fonte: site da construtora Klabin Segall

Da fase inicial do projeto do condomínio até os dias de hoje, podemos concluir que a coalizão política (formada pela Prefeitura da cidade do Rio de

Janeiro, por intermédio de seu plano estratégico; e os agentes incorporadores) logrou com seus objetivos.

Nos jogos de interesses despendidos para concretizar o projeto de renovação urbana da Lapa, os obstáculos que foram surgindo no decorrer deste processo foram enfrentados objetivamente por esta coalizão. As estratégias referentes a este processo nem sempre eram claras ou nítidas, muito menos para a população que já se encontrava no bairro antes deste conjunto de acontecimentos que dá uma nova face ao bairro.

Se por um lado os objetivos almejados por esta coalizão saíram do papel, deflagrando assim uma nova produção espacial ao bairro da Lapa; por outro lado, antigos problemas ainda insistem e clamam por soluções imediatas. Perto ou longe, as diferenças e desigualdades ainda marcam presença neste território, que é recheado de questões políticas mal resolvidas.

3 A lógica de reprodução desempenhada pela apropriação popular

Se o surgimento do capital incorporador e imobiliário nos aponta uma nova forma de produção do espaço no bairro da Lapa, isso não quer dizer que os problemas intrínsecos as suas novas tendências de desenvolvimento urbano estão resolvidos ou solucionados; muito pelo contrário, os interesses são crescentes, mais complexos e divergem em determinados pontos.

São crescentes porque novos agentes passam a fazer parte de sua produção espacial; são mais complexos porque as ações derivadas destes novos e velhos agentes não se restringem unicamente a escala deste lugar; e são divergentes porque suas respectivas lógicas de reprodução se diferenciam nesta nova forma de produção do espaço, deflagrando assim o conflito de interesses que pode ou não, se resolver a partir das necessidades concretas de cada agente inserido neste processo.

Destes problemas intrínsecos a nova produção espacial do bairro da Lapa, nos cabe observar de maneira mais focada, a existência dos espaços vazios da área central da cidade e, de forma específica, do bairro da Lapa. Isso se deve ao fato destes espaços serem alvo da crescente especulação imobiliária sob os terrenos e imóveis da região, e também por serem alvo da lógica de apropriação desempenhada pela classe popular ou de baixa renda.

Um pouco antes desta renovação urbana, o poder público não dedicava muito esforço ao desenvolvimento urbano da área central. A existência dos vazios urbanos contribuía para que esta região ficasse abandonada após os horários de pico, associados sempre ao centro de negócios, que se restringia, quase que unicamente, as avenidas Presidente Vargas e Rio Branco.

O bairro da Lapa servia apenas de passagem para os indivíduos que utilizavam as linhas de ônibus que interligavam os bairros da zona norte e zona sul da cidade. Como o bairro era apenas local de passagem para estes indivíduos, sua ocupação e uso sempre foi uma questão secundária para o poder público, em se tratando do ordenamento territorial. Mas estes espaços não estavam abandonados, apenas tinham uso diferenciado em relação ao que têm nos dias de hoje.

Em relação aos vazios urbanos, não podemos estimá-los com precisão, pois isso depende do nível de nossa investigação. A estimativa dos vazios urbanos da área central, todavia, são relevantes. Como destaca bem Andréa Borde²⁰;

[...] na escala urbana identificam-se a amplitude do fenômeno dos vazios urbanos cariocas e algumas predominâncias, na escala da área urbana central, analisa-se o processo de formação dos vazios projetuais, e, na escala das grandes avenidas, as relações que este vazio projetual estabelece com o tecido urbano. Os vazios urbanos se impõem, assim, ao olhar, à reflexão e à proposição. (BORDE, 2006, p. 27)

De qualquer maneira, vale destacar a periodização feita pela autora no que se refere aos *vazios urbanos* decorrentes dos principais projetos da prefeitura no decorrer de todo século XX. Vejamos, então, a periodização destes vazios urbanos projetuais abaixo.

Data	Evento
1901/1910	Arrasamento do Morro do Senado: Aterro portuário e bairro da Cruz Vermelha
1903/1906	Reforma Urbana
1922/1935	Arrasamento do morro do Castelo:

²⁰ Autora da tese de doutorado defendida pelo PROURB/UFRJ (Programa de Pós Graduação em Urbanismo), em dezembro de 2006, intitulada; *Vazios Urbanos: perspectivas contemporâneas*.

1940/1944	Aterro aeroportuário e Esplanada do Castelo
1952/1960	Abertura da Avenida Presidente Vargas
1958/1965	Arrasamento do Morro de Santo Antônio:
1979	Aterro do Parque do Flamengo e Esplanada de Santo Antônio
1984/1988	Implantação do sistema metroviário
	Corredor Cultural/Projeto Sagas

Quadro 1 - VAZIOS URBANOS DA ÁREA CENTRAL: PERIODIZAÇÃO

Fonte: Tese de Doutorado: *Vazios Urbanos: perspectivas contemporâneas*. (2006, p.27).

A existência destas áreas no bairro da Lapa acontece com maior reincidência, pois grande parte do conjunto arquitetônico do bairro remonta as formas de ocupação do centro histórico, formada por sobrados ou cortiços antigos. Do pouco que sobrara deste conjunto arquitetônico, devido aos muitos projetos de arrasamento desempenhados pela prefeitura da cidade no decorrer de todo século XX, permanecem de pé alguns imóveis ocupados pela população de baixa renda ou pelos comerciantes que resistiram as subseqüentes reformas pelas quais passou o bairro da Lapa. Alguns, entretanto, se encontram fechados.

Vazios urbanos no bairro da Lapa e em seu entorno



Foto 25



Foto 26

Vazios urbanos sem uso



Foto 27



Foto 28

Vazios urbanos somente com a fachada preservada



Foto 29



Foto 30

O movimento recente da renovação urbana, parece, no entanto, reacender o interesse dos comerciantes e do grande capital imobiliário, ambos oriundos de fora do bairro da Lapa. Mas este interesse recente por parte dos novos agentes da reforma urbana esbarra diretamente nas antigas formas de ocupação e uso dos imóveis, terrenos e do próprio espaço público do bairro, pois as lógicas de reprodução, tanto dos mais antigos, como dos mais novos ocupantes, parecem ser, ao menos num primeiro olhar, conflituosa.

Outras tendências existentes no bairro também nos chamam a atenção, exatamente por significarem um movimento de contra tendência quando associados à reforma urbana em curso. O que dizer, por exemplo, da população de rua²¹; da prostituição e do comércio informal; que sempre marcaram presença na vida cotidiana da Lapa?

²¹ Estimada pela Secretaria de Assistência Social em 1682 indivíduos, sendo a causa mais freqüente associada ao desemprego, seguido por conflito familiar e por dependência química. O estudo constatou que a maioria da população de rua é masculina, 80,30%, e adulta - 63,53% tendo idade entre 25 e 64 anos. Destes, 248 são crianças e adolescentes. A maior parte vive nas ruas e avenidas do centro da cidade. Só na Avenida Presidente Vargas, no centro, vivem 199 pessoas. Na área que abrange a Central

População de rua sendo removida pelo policiamento no centro da cidade



Foto 31

Foto 32

A promoção do bairro da Lapa aos novos serviços divulgados pela revitalização da área central desconsidera a existência destas antigas lógicas de apropriação do espaço urbano no bairro. Nas duas fotos acima, retiradas do Jornal o Globo, na edição de 19 de setembro de 2004, a manchete traduzia bem o tratamento dado aos moradores de rua. A chamada da reportagem era a seguinte; *“Por um turismo mais seguro: Operação recolhe 95 menores e 13 adultos nas ruas da Zona Sul e Centro”*. A preocupação de Ronaldo Braga, autor da reportagem, não era a de informar os problemas referentes a população de rua, mas informar os problemas que, supostamente, seriam impeditivos ao turismo nestas localidades.

É assim que a Lapa da renovação urbana se reproduz nos dias de hoje. Nesta reportagem, o tom de voz preconceituoso surgiu da imprensa, mas as medidas tomadas pela prefeitura não são muito diferentes destas. A pura e simples remoção destes grupos, a exemplo dos moradores de rua, está no plantel de ações desempenhado pelos responsáveis dedicados a questão da segurança no bairro. E quase sempre isso acontece com o uso da violência.

Como os projetos associados a revitalização da área central e da renovação urbana da Lapa estão, em sua grande maioria, direcionados aos setores de gastronomia, turismo e entretenimento, e, portanto, se ligam, de uma forma ou de outra, ao consumo; as medidas sempre caminham no sentido

do Brasil, a Praça Mauá, o Campo de Santana, a Lapa, o Largo da Carioca, a Avenida Rio Branco, a Praça XV e a Rua Santa Luzia, são 372. A população de rua do município tem origem diversificada. A maior parte - 390 - é carioca mesmo, 23,19% do total. Entre os mais de 76% restantes, 239 são do Estado do Rio, sem informação do município, e 76 são de Nova Iguaçu. Os pesquisadores contaram ainda 34 mineiros, 31 paulistas, 20 baianos, um italiano e um argentino.

de se manter a segurança destes consumidores, que circulam, consomem e se apropriam cada vez mais dos espaços da área central.

Mas a pobreza, a miséria e as necessidades básicas ligadas a reprodução de grande parte dos moradores e habitantes da área central, sempre remontam antigos problemas, demandando do poder público, um conjunto de ações concretas e que resolvam ou ao menos minimizem estes problemas, que há muito tempo estão enraizados na produção deste espaço. Quando isso não ocorre, o que acaba prevalecendo é a apropriação popular dos diferentes espaços do bairro da Lapa e da área central.

A apropriação popular, entretanto, ocorre sob roupagem diferenciada. É o que acontece, por exemplo, no caso das ocupações populares, movimento comum na área central da cidade desde o início da sua revitalização. No caso do bairro da Lapa, nos propomos a estudar uma ocupação popular muito particular, pois quando analisada e detalhada, percebemos que a lógica reprodutiva desta ocupação se diferencia, substancialmente, das outras ocupações populares encontradas na área central.

Este tipo de ocupação e uso do espaço urbano na Lapa serve perfeitamente para demonstrarmos estes problemas mais enraizados pelos quais sofrem a grande maioria das localidades da área central. A maioria dos problemas do bairro podem ser vislumbrados a partir de uma análise mais apurada sobre a realidade destes ocupantes. São problemas que fogem a abrangência da questão habitacional; estando, portanto, interligados a outras questões, como a da acessibilidade aos transportes e a proximidade de postos de trabalho. Sabemos, no entanto, que o bairro da Lapa apresenta um bom conjunto de infra-estruturas, que por sua vez, não está presente na grande maioria dos municípios onde, geralmente, se localizam as classes de baixa renda. A procura deste espaço e sua subsequente apropriação, estão, portanto, diretamente ligadas as formas de reprodução destes indivíduos.

3.1 A lógica de reprodução dos agentes da ocupação popular da Rua do Resende

A lógica de ocupação que descreveremos daqui por diante diz respeito a um edifício de apartamentos, aparentemente, abandonado, situado na Rua do Rezende, no número 24. Os primeiros objetivos relacionados a sua ocupação

nem mesmo chegaram a acontecer. O edifício seria, entretanto, mais um dos muitos erguidos na época em que se proliferaram no centro da cidade os edifícios de apartamentos, característicos das décadas de 50 e 60.

A história deste edifício começa em 1957, período em que se inicia o canteiro de obras de sua construção. Este período é marcado pela verticalização intensa da área central da cidade do Rio de Janeiro, na ocasião em que este espaço consolidava-se, então, como centro da cidade, sendo, portanto, um espaço disputado pelos mais diferenciados indivíduos, devido à proximidade dos principais e mais importantes serviços ligados a industrialização do país.

Fomos buscar os dados ligados a origem deste edifício, para saber mais detalhes a respeito de sua história. Pensávamos em identificar, primeiramente, seu primeiro proprietário, suas primeiras intenções de uso e a forma como o terreno, evidentemente, teria sido ocupado e adquirido por este proprietário.

Buscamos no arquivo morto da cidade do Rio de Janeiro as informações correspondentes ao processo de construção do edifício. O arquivo morto da cidade está localizado na Rua Monsenhor Felix, número 512, no bairro de Irajá, subúrbio do Rio de Janeiro. A alegação dos técnicos do arquivo morto foi a de que este processo não se encontrava em suas dependências. Esta instância administrativa tem o papel de cuidar dos processos arquivados pela ocasião de abandono de uso de propriedade e dos demais problemas relacionados a ocupação e uso do solo urbano. A única informação que tivemos a respeito deste edifício, diz respeito a data de liberação de sua licença de obra, concedida ao seu antigo proprietário, que data de 1957. Desconhecemos, portanto, até mesmo seu primeiro proprietário.

O desconhecimento de dados importantes e que poderiam constar em nossa pesquisa, representa para nós, na verdade, o ponto de partida de nossas análises sobre o edifício em questão. O técnico do arquivo morto nos informou que o processo teria ido para esta instância administrativa em meados da década de 70, quando o edifício teria sido caracterizado como abandonado, tornando-se mais um, dos muitos espaços vazios da área central da cidade. Informou-nos também da possibilidade do processo ter sido arquivado em decorrência do não pagamento de impostos referentes ao uso do solo urbano,

o IPTU. Falou-nos, inclusive, que por um longo período de tempo, ninguém tinha solicitado entrada no processo do edifício.

Após a incursão feita no arquivo morto, decidimos, então, a partir do estudo empírico, buscar a história deste edifício, contada pelos seus próprios ocupantes. O edifício destinado nos dias de hoje a moradia popular, classificado como mais uma, das muitas ocupações populares da área central, fica na Rua do Resende, no número 24, bem próximo a Rua do Lavradio, onde foi desenvolvido, recentemente, o Projeto Novo Rio Antigo.

O trabalho empírico junto aos ocupantes do edifício foi complicado, devido a pouca receptividade que tivemos. O aspecto do edifício realmente nos leva a crer que ele está abandonado, pois a parte da frente do terreno é murada, fazendo com que poucas pessoas percebam o seu significado neste espaço. Sabemos, no entanto, que muitos indivíduos moram neste edifício, levando-nos a concluir que exista um uso residencial diferenciado e muito particular neste espaço, que está encravado no coração da renovação urbana da Lapa.

Um detalhe interessante é que a fachada do edifício ainda compõe-se de alvenaria, nos lembrando de imediato às construções das favelas. A fiação do edifício também se encontra exposta. O edifício é composto por 72 unidades, distribuídas em 12 andares, com um total de seis apartamentos por andar, somados ainda a sua portaria, onde também moram alguns indivíduos. Na entrevista²² que fizemos com um dos moradores da ocupação, fomos informados que moram no prédio cerca de 40 famílias. Em números absolutos, seus residentes somam 523 pessoas.

As dependências internas do prédio pareciam ser divididas não por intermédio do que se propunha o projeto inicial do edifício, mas pela ordem de chegada dos seus respectivos ocupantes. A partir desta observação que fizemos acerca do interior do edifício, começamos a entender um pouco mais sobre a lógica de reprodução dos agentes que estão ocupando e utilizando o edifício da Rua do Rezende. Sua organização social se diferencia das demais formas de produção de moradias inseridas no bairro da Lapa.

²² Esta entrevista encontra-se em nossos anexos. Vale ressaltar a riqueza de detalhes descrita por seu Chico, um dos moradores mais antigos do edifício. Lendo a entrevista na íntegra percebemos, quase que integralmente, a lógica de reprodução destes moradores do edifício, ou seja, a maneira como se reproduz uma ocupação no centro da cidade.

Apesar de apresentar a forma de um edifício comum, e de ter sua construção verticalizada, seu uso parece estar mais identificado com o sentido encontrado nas comunidades da periferia urbana da cidade. Talvez isso aconteça devido a assimilação feita por seus ocupantes e usuários.

Fachada da ocupação popular da Rua do Rezende



Foto 33



Foto 34

Como demonstramos nesta terceira parte do capítulo 2, a existência e proliferação dos vazios urbanos na área central da cidade, é um movimento recente e acontece, paralelamente, a renovação urbana promovida no bairro da Lapa. No caso deste edifício, a sua ocupação e uso, se iniciaram num período anterior as principais transformações associadas a esta renovação urbana. A estória desta ocupação popular se inicia ainda na década de 70. Ao que tudo indica, seu primeiro proprietário teve problemas para prosseguir e acabar as obras referentes ao projeto original do edifício. Estes problemas e a estória da ocupação popular da Rua do Rezende podem ser contados a partir da entrevista que seu Francisco nos concedeu em 22 de novembro de 2006.

Utilizaremos, inclusive, algumas passagens desta entrevista para contarmos um pouco da lógica de reprodução desta ocupação. A riqueza de detalhes embutida na entrevista nos dá uma noção exata de como se reproduzem os agentes desta ocupação. Insistimos, portanto, na necessidade de leitura da entrevista na íntegra. Algumas questões que não poderíamos deixar de retratar, todavia, serão colocadas a seguir.

A estória da ocupação

A ocupação do edifício da Rua do Rezende se iniciou na segunda metade da década de 70. Aconteceu meio que ao acaso. Ela parece, entretanto, ter dois momentos distintos; um relacionado aos seus primeiros ocupantes, e outro relacionado a segunda leva de pessoas que foram chegando ao prédio na segunda metade da década de 90, quando se iniciou então um processo de venda dos apartamentos por parte dos primeiros ocupantes.

Naquela ocasião, o vigia que tomava conta do edifício, após este ter sido abandonado no percurso de sua construção, teve a idéia de vender os apartamentos para as pessoas que o procuravam. A ocupação deste edifício antes da venda de suas unidades contava apenas com alguns meninos de rua, que às vezes dormiam na parte de baixo do prédio. Seu Chico, que trabalhava de balconista na Rua Henrique Valadares e seu Zé, um vendedor ambulante da área, parecem ter sido os primeiros ocupantes do edifício. Com a permissão do antigo vigia, eles começaram a dormir nos primeiros andares do edifício, que não apresentava qualquer infra-estrutura para uso residencial.

Numa reunião informal que aconteceu num bar da esquina da própria Rua, seu Chico ofereceu um dinheiro ao vigia do prédio para poder dormir durante a semana nas dependências do edifício, pois morava longe de seu trabalho. Seu Zé, que também participava desta reunião, pediu também ao vigia para guardar sua barraca de doces na parte de baixo de edifício. O Vigia colocou preço aos apartamentos do prédio. Seu Chico e seu Zé aceitaram a proposta e passaram a dormir no prédio durante a semana, e um pouco mais tarde, compraram os apartamentos por preço irrisório, iniciando, portanto, o uso residencial neste espaço.

Como o edifício era grande e ainda apresentava muitos espaços desocupados, o vigia foi vendendo os apartamentos a quem o procurava. Completada a venda de todos os apartamentos, o vigia voltou, segundo seu Chico, para Pavuna, bairro onde morava. Começava então, a estória dos ocupantes do edifício da Rua do Rezende.

Na entrevista concedida por seu Chico, ele nos falou que durante a ocupação do prédio, a polícia de vez enquando aparecia e retirava as pessoas do edifício. Mas após um tempo, as idas da polícia ao prédio cessaram e as

peças ocuparam todo espaço do edifício. Os antigos meninos de rua deixaram de frequentar o prédio, pois algumas famílias (inteiras) se mudaram para lá, e em certas ocasiões, batiam e expulsavam estes meninos.

Como nos conta seu Chico, os ocupantes do prédio geralmente vêm de favelas próximas ou da periferia distante, muitos são migrantes de outros estados e habitavam outras localidades da cidade, ou mesmo outros municípios, e buscavam melhores condições de se reproduzir junto à área central.

Os mecanismos utilizados na ocupação do edifício

Como percebemos acima, a forma como se ocupou o edifício, é bastante particular. É até mesmo difícil contar a sua história. A venda irregular das suas unidades, ainda antes do final de sua construção, foi, entretanto, o mecanismo utilizado para consolidar a ocupação deste espaço. Ao contrário das outras ocupações populares da área central, que têm sua origem, ou através da reunião coletiva de um grupo de pessoas que se propõem, conjuntamente, a ocupar um dos espaços vazios da área, ou por intermédio de uma invasão, também de caráter coletivo; o edifício da Rua do Rezende foi ocupado por intermédio da venda de suas unidades, mesmo que de forma irregular ou ilegal.

Interior do edifício da Rua do Rezende



Foto 35



Foto 36



Foto 37

Este mecanismo de venda parece, inclusive, estar associado ao segundo momento de ocupação do prédio, na ocasião em que seus primeiros ocupantes, intimidados com a presença mais freqüente da prefeitura, começam, então, a vender “seus” apartamentos. A comercialização das unidades deste edifício, que têm todos os seus serviços legalizados, parece

acontecer informalmente, sem nenhum termo legal regularizado pelos órgãos competentes e dedicados a estes assuntos.

A existência deste mecanismo de ocupação e uso do solo nos chama a atenção pelo fato de coexistir com outras lógicas de ocupação tão distintas neste mesmo espaço, nos revelando, portanto, problemas mais enraizados da política habitacional que não se restringem a escala deste lugar, mas a escala nacional. Estamos querendo informar, na verdade, a inexistência de um programa de moradia social para indivíduos como estes que ocuparam o edifício da Rua do Rezende.

É neste sentido que mecanismos de ocupação e uso do solo, a exemplo do que acontece no edifício da Rua do Rezende, se perpetuam na produção do espaço urbano das cidades, revelando ao nosso olhar e na escala do lugar, uma política de tolerância (quase sempre perversa) praticada pelo poder público.

Ela é perversa porque resguarda em si mesma interesses que não dizem nenhum respeito a questão social, que não pode ficar restrita a construção ou legalização de habitações de caráter popular. É tolerante, porque quando contextualizada, segundo os interesses do próprio lugar, não mede esforço algum para solucionar o déficit habitacional e os problemas associados a este; muito pelo contrário, criam-se na verdade, esforços para que, em momentos posteriores, estas barreiras ao progresso e a modernidade sejam, então, removidas por intermédio de mecanismos mais brandos.

Sobre esta questão do déficit habitacional relacionado à moradia social, Ermínia Maricato (2000, p.2) nos informa que;

Quando mais da metade da população está excluída do mercado em um país industrializado como o Brasil, não será uma política fragmentada e pontual, que dará solução ao problema da habitação. A produção de grande parte das moradias (e das cidades) se dá sob relações de sobrevivência ou pré-capitalistas, com todas as consequências que essa condição de mercadoria informal acarreta, num meio onde se banaliza o consumo de bens modernos. Essa contradição não é irrelevante, não é abstrata e, portanto, não pode ser ignorada quando se pretende formular soluções para o problema.

O acesso ao mercado privado é tão restrito e as políticas sociais tão irrelevantes, que à maioria da população sobram apenas as alternativas ilegais ou informais (MARICATO, 2000), abrindo precedentes para que mecanismos

como os utilizados na ocupação deste edifício da Rua do Rezende, se processem com naturalidade na paisagem urbana da cidade.

Serviços legalizados no edifício apropriado ilegalmente



Foto 38



Foto 39

A organização social dos residentes do edifício

Para entendermos o problema do déficit habitacional colocado por Maricato (2000), basta olharmos para as formas de organização social dos residentes do edifício da Rua do Rezende. A maioria destes residentes do prédio é oriunda das favelas mais próximas ou da periferia mais distante da cidade. Alguns moravam nos morros da Mineira e São Carlos, outros vieram de Campo Grande, Santa Cruz e de outros municípios. Mas todos enfrentavam problemas comuns, que estavam, portanto, ligados a sua reprodução incompleta.

Assim sendo, problemas como o acesso negado ao transporte, ao saneamento básico e as demais condições necessárias a sua subsistência, obrigou muitos destes a deixar seus locais originais de moradia, ou mesmo a morar na rua.

Alguns residentes são trabalhadores do camelódromo da Rua Uruguaiana, outros são vendedores ambulantes do próprio bairro da Lapa, e outros trabalham fazendo pequenos biscates durante o dia. Suas relações de trabalho e a forma como se reproduzem neste espaço, demonstram uma outra lógica de organização social quando comparada, por exemplo, a organização social presente nos condomínios fechados, recentemente construídos na Lapa.

Assim sendo, buscar uma moradia no coração da cidade, talvez tenha sido a única saída para grande parte dos residentes deste edifício, pois suas

condições de reprodução, muito mais relacionadas ao uso que a troca, acabam revelando necessidades concretas e que dizem respeito ao próprio exercício da cidadania.

Quando perguntamos a seu Francisco sobre a satisfação dos moradores por estarem morando no prédio onde se encontra a ocupação, ele nos responde, para nossa surpresa, da seguinte maneira;

“Acho que ninguém tá insatisfeito não, pelo menos não vejo ninguém reclamando. Aqui tem tudo que a gente precisa, toda hora. Precisou de um hospital, a gente tem, precisou de ônibus, a gente tem, precisou comprar alguma coisa no mercado, a gente tem, precisou de escola, a gente tem. Tem tudo, só falta a boa vontade das pessoas mesmo. [...] só sei que depois que mudei pra cá, minha vida melhorou muito, consegui juntar um dinheirinho e comprei minhas coisas. Não tenho muita coisa, mas o que tenho consegui trabalhando.”

O discurso otimista de seu Francisco, na verdade, traduz uma realidade muito perversa. Se morar na Lapa significa uma relativa ascensão social por parte dos muitos moradores deste edifício, devido a proximidade de serviços que, supostamente, não eram oferecidos nos antigos locais onde moravam; por outro lado também nos reporta a lógica de reprodução incompleta, pela qual a maioria da população de nosso país é submetida.

Além dos vendedores ambulantes e dos biscates, também existem alguns estudantes que têm passagem rápida pela ocupação. Seu Chico nos falou, inclusive, da possibilidade de deixar a ocupação, dizendo-nos que iria deixar em seu lugar, uma estudante de direito que mora no quinto andar do edifício, dividindo o quarto com mais duas amigas. Segundo seu Chico, a estudante tem boa educação e sabe conversar melhor com os agentes da prefeitura e das também com o pessoal das ONGs, que vão muito ao edifício a procura de informações sobre a vida cotidiana de seus residentes. Ele acredita que a estudante pode exercer um cargo de liderança, tal como o que exerce.

A preocupação de seu Chico é importante, pois desde o início da renovação urbana da Lapa, a prefeitura intensificou a fiscalização no edifício, fazendo novas exigências aos seus moradores. Entre estas se destacam;

- A colocação de janelas de alumínio em toda a fachada da frente do edifício;
- a pintura sobre os tijolos de alvenaria que ainda compõe a sua fachada;
- a retirada da fiação que está exposta sobre esta fachada;

- a retirada dos varais de roupas construídos pelos moradores;
- a regularização e o pagamento em dia de todos os serviços oferecidos ao prédio;
- e, finalmente, a execução de todas medidas colocadas acima, para que se possa, então, dar entrada ao processo de uso capião solicitado pelos moradores da ocupação.

Estas medidas revelam, na verdade, a forma perversa como são tratados os moradores da ocupação. Como se já não bastassem os problemas de sua complicada organização social; ações desta natureza, desempenhadas pela própria prefeitura – que deveria, ao menos, auxiliá-los – resguardam interesses mais objetivos, que segundo nosso entendimento, estão completamente associados a renovação urbana proposta para o bairro.

Se por um lado estes moradores conseguem se manter neste edifício, mesmo sondado pelos interesses dos novos agentes que estão promovendo o bairro da Lapa, e que para nosso desprezo, inclui a também a prefeitura da cidade; por outro lado se revela a tolerância praticada pelo próprio poder público – acuado por não ter uma política séria destinada a esta camada da população, e ocultado quando se tratam dos interesses propostos a partir da coalizão existente entre governo e iniciativa privada.

Janelas de alumínio e fiação exposta na fachada ainda em alvenaria



Foto 40



Foto 41

Neste movimento perverso e que assusta alguns residentes da ocupação, alguns acabam cedendo às pressões mais recentes desempenhas pela prefeitura, outros ainda acreditam na possibilidade de exercer sua cidadania e seu direito a cidade, achando que a regularização do edifício possa

lhes trazer benefícios futuros. Na foto da cortiça, utilizada para tratar de assuntos coletivos dos moradores do edifício, notamos uma verdadeira bifurcação no que diz respeito às ações dos residentes que estão acuados pela prefeitura.

Venda dos apartamentos por um lado e crença na legalização através do uso capião

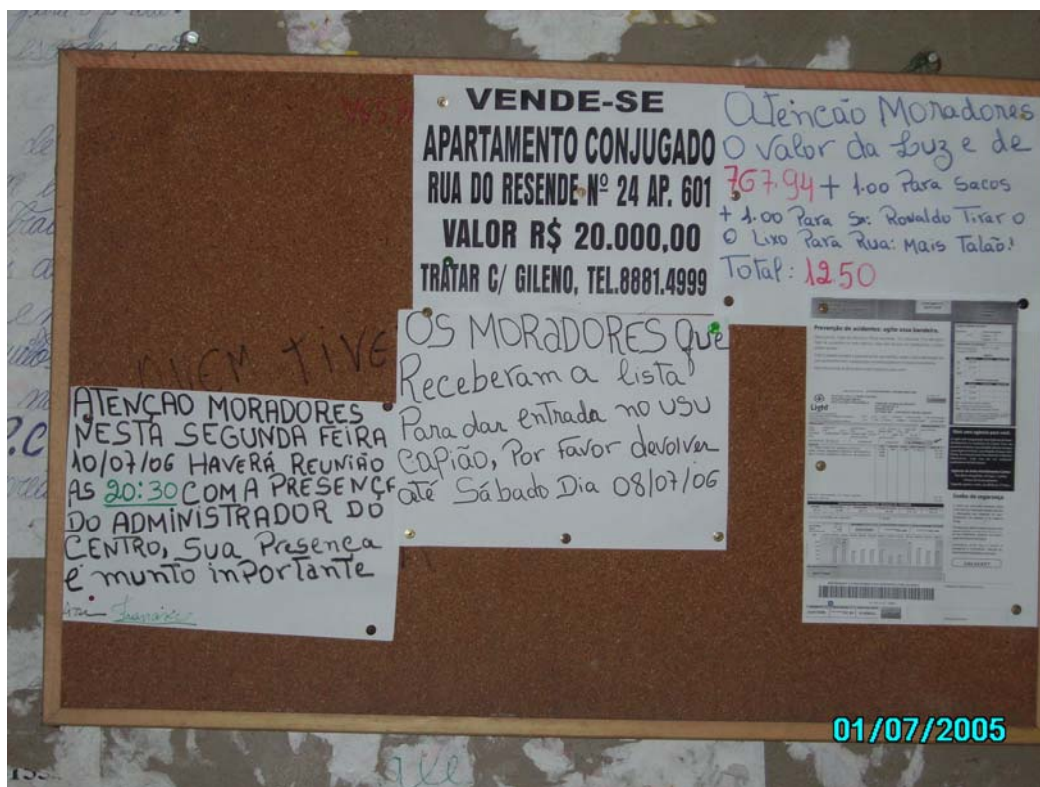


Foto 42

A maioria dos residentes da ocupação nem mesmo chegam a vislumbrar e entender as reais medidas que lhes cabem diante do que está acontecendo no bairro. Quando muito, devotam esperança ao diálogo firmado com a prefeitura e ao sonho de ter a tão sonhada casa própria. O medo e a esperança parecem caminhar de mãos dadas para com estes indivíduos, que sem qualquer alternativa, e afastados por uma distância criada e perpetuada perversamente pelo poder público, coexistem com os agentes promotores da Lapa da renovação urbana.

CAPÍTULO 3 – O CONFLITO ENTRE AS LÓGICAS DE (RE)PRODUÇÃO NO TERRITÓRIO DA LAPA: NOSSAS CONSIDERAÇÕES PARCIAIS

Neste capítulo apresentaremos nossas considerações parciais, realizando um pequeno esboço sobre a acomodação das diferentes lógicas de reprodução dispostas na produção espacial da Lapa. Procuraremos, a medida do possível, responder as perguntas que fizemos em nossa introdução, na ocasião em que levantamos a hipótese da existência de um conflito de lógicas de reprodutivas no espaço deste bairro.

No nosso primeiro capítulo tentamos demonstrar as origens da renovação urbana que está em curso no bairro da Lapa, fizemos uma periodização destacando os principais projetos que estão inseridos neste processo de renovação. Mostramos como os três eixos da renovação modificaram a produção espacial do bairro. A caracterização destes projetos, e os principais agentes que desempenharam ações importantes neste território, estavam entre os objetivos almejados.

No segundo capítulo de nosso trabalho, tentamos descrever os principais acontecimentos ligados as diferentes lógicas de (re)produção inseridas no território da Lapa. Como estudo de caso, utilizamos e descrevemos as lógicas reprodutivas associadas ao condomínio fechado Cores da Lapa e a ocupação popular da Rua do Rezende. Tentamos demonstrar o comportamento dos principais agentes inseridos nestas lógicas de produção do espaço. Nosso objetivo principal, foi o de apresentar as diferentes maneiras encontradas por estes agentes no que diz respeito a apropriação e assimilação deste espaço.

Nossos dois primeiros capítulos tiveram, portanto, um compromisso mais descritivo, com a finalidade única de esclarecermos os projetos, os agentes, as coalizões políticas, os problemas e o próprio dia-a-dia deste conjunto de indivíduos que (re)produzem as ações e relações sociais do território da Lapa.

Não enfatizamos, porém, o conflito existente entre estas lógicas de (re)produção do e no espaço da Lapa, muito menos apontamos os eventuais caminhos pelos quais poderiam vir a adentrar o bairro da Lapa no contexto em que estamos estudando-o; o da reestruturação dos centros históricos brasileiros.

Nosso compromisso neste capítulo, entretanto, é o de ao menos esboçarmos estes direcionamentos e possibilidades, para os diferentes agentes

produtores do espaço da Lapa. Por isso mesmo levantaremos, desde já, alguns questionamentos que pretendemos responder no decorrer deste capítulo.

Nossa proposta é a de tentarmos responder estas questões, utilizando-se para tal, a literatura e os dados concretos que temos em mãos.

- Como estamos entendendo esta possibilidade de conflito entre as diferentes lógicas de apropriação do espaço urbano da Lapa?
- Podemos mesmo afirmar a existência deste conflito intrínseco as diferentes lógicas de (re)produção existentes no bairro da Lapa?
- Podemos inserir a produção espacial do bairro da Lapa na tendência da gentrificação de grandes centros históricos?
- O poder público realiza uma gestão passiva neste território de conflito? Quais são os interesses da política de tolerância praticada pelo poder público em relação aos indivíduos de baixa renda neste bairro?
- As formas de apropriação popular deste espaço podem ser colocadas como movimentos de contra tendência por expressarem outras lógicas reprodutivas?

1 Como entender o que propomos como conflito

O que propomos por conflito em nosso trabalho é uma questão bem simples, que iremos demonstrar a partir dos dados que temos. Entendemos o conflito em nosso trabalho como um mecanismo utilizado por um agente ou por um grupo de indivíduos que se dedica a produção do espaço, e que possa vir a excluir, segundo suas próprias necessidades reprodutivas, um outro grupo que também utiliza e se reproduz neste mesmo espaço.

Podemos utilizar, a título de exemplo, um quadro-resumo dos equipamentos culturais²³ existentes no centro da cidade, já que a renovação urbana da Lapa se processa a partir da questão histórico-cultural, apropriada por um dos grupos produtores deste espaço. Vejamos então este quadro-resumo.

²³ Tabela retirada da Turisrio (Secretaria de Turismo, Esporte e Lazer). Site: <http://www.turisrio.rj.gov.br/>

Tabela 1 - Quadro-resumo dos equipamentos culturais, segundo as Áreas de Planejamento e as RAs 2004

Áreas de Planejamento e Regiões Administrativas	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	531	89	72	33	76	105	133	148	875
Área de Planejamento 1	504	51	32	13	34	19	36	7	312
I Portuária	34	1	1	-	-	-	-	-	32
II Centro	349	37	25	12	25	13	32	7	198
III Rio Comprido	25	3	2	1	2	1	2	-	14
VII São Cristóvão	31	6	2	-	4	-	-	-	19
XXI Paquetá	29	-	1	-	-	-	-	-	28
XXIII Santa Teresa	36	4	1	-	3	5	2	-	21
Área de Planejamento 2	731	29	25	19	27	70	69	50	442
IV Botafogo	380	17	15	6	10	13	22	22	275
V Copacabana	70	1	1	4	3	23	14	4	20
VI Lagoa	185	8	4	7	12	32	20	14	88
VIII Tijuca	70	1	2	1	2	2	10	3	49
IX Vila Isabel	24	2	3	-	-	-	3	7	9
XXVII Rocinha	2	-	-	1	-	-	-	-	1
Área de Planejamento 3	105	8	10	-	6	2	12	31	36
X Ramos	11	2	3	-	1	-	-	-	5
XI Penha	11	-	1	-	-	-	-	5	5
XII Inhaúma	12	-	-	-	-	-	1	9	2
XIII Méier	23	4	2	-	1	-	4	-	12
XIV Irajá	13	-	1	-	1	-	1	8	2
XV Madureira	17	2	-	-	1	1	3	4	6
XX Ilha do Governador	13	-	2	-	1	1	2	3	4
XXII Anchieta	5	-	1	-	1	-	1	2	-
XXXI Vigário Geral	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XXVIII Jacarezinho	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XXIX Complexo do Alemão	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XXX Maré	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Área de Planejamento 4	127	1	1	1	4	14	10	54	42
XVI Jacarepaguá	29	-	1	-	1	1	1	6	19
XXIV Barra da Tijuca	98	1	-	1	3	13	9	48	23
XXXIV Cidade de Deus	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Área de Planejamento 5	64	-	4	-	5	-	6	6	43
XVII Bangu	19	-	-	-	2	-	2	-	15
XVIII Campo Grande	22	-	1	-	2	-	3	6	10
XIX Santa Cruz	17	-	3	-	1	-	-	-	13
XXVI Guaratiba	5	-	-	-	-	-	-	-	5
XXXIII Realengo	1	-	-	-	-	-	1	-	-

Fonte: Turisrio (Secretaria de Turismo, Esporte e Lazer)

Ao analisarmos esta tabela, podemos perceber que a II região administrativa, que inclui também o bairro da Lapa, apresenta uma grande produção cultural, totalizando 349 equipamentos culturais, divididos em teatros,

cinemas, bibliotecas, museus, galerias de arte, entre outros. Se observarmos somente a II região administrativa, perceberemos que esta apresenta mais equipamentos culturais que as áreas de planejamento III, IV e V, somadas conjuntamente. Isso representa, no mínimo, uma distribuição injusta e desigual destes equipamentos culturais no conjunto da cidade. Enaltece, por outro lado, as investidas dos novos agentes no que refere ao “resgate” histórico-cultural engendrado pela renovação urbana.

Como estamos estudando a renovação urbana da Lapa e as lógicas de reprodução dos diferentes agentes inseridos neste espaço, cabe a nós perguntar quem são os indivíduos do bairro da Lapa que se apropriam destes equipamentos culturais. Se observarmos, por exemplo, os moradores da ocupação da Rua do Rezende, em contraposição direta com os indivíduos de classe média que, futuramente, irão morar no condomínio Cores da Lapa, podemos ter uma pequena idéia do que estamos querendo denominar como conflito.

Como apareceria, então, o conflito neste exemplo? Ao observarmos a recente produção deste espaço, marcada pela lógica do consumo, onde o espaço apresenta-se cada vez mais assimilado pelos seus usuários na condição de mercadoria²⁴, concluiríamos que o valor de troca está sobreposto ao valor de uso, ou seja, só se apropria e assimila este espaço, quem se insere nesta lógica do consumo. A quem não se insere, resta apenas resistir. É a partir desta resistência, reveladora da perversidade contraditória que se perpetua e se acentua a partir da apropriação privada do espaço, que nasce o conflito. O simples fato de existir revela a desigualdade e as possibilidades de ação por parte destes excluídos.

A reprodução dos indivíduos da Rua do Rezende está mais associada ao valor de uso, em detrimento, portanto, do valor de troca. Isso significa dizer que para além de suas necessidades básicas, os moradores da Rua do Rezende estão excluídos ou incluídos de forma muito precária, no que diz respeito ao uso destes equipamentos destacados no quadro-resumo. As formas de apropriação coletiva deste espaço, engendradas pela população de baixa

²⁴ Ver Fani, Ana. *Espaço-Tempo na Metrópole*. Parte introdutória. Pg.11-30.

renda, representam, na verdade, um obstáculo, mesmo que temporário, a sua apropriação privada, orquestrada, então, pelos novos agentes do bairro.

No caso dos indivíduos de classe média, que já somam a maioria, quando se leva em conta o público freqüentador do setor dedicado a produção dos principais serviços do bairro (seus bares, restaurantes, casas de shows e outros equipamentos culturais), a apropriação e assimilação do espaço parece acontecer único e exclusivamente, a partir da condição de troca. A homogeneização do espaço, quase que restrito as relações de mercado, é a consequência desta forma de produção espacial orquestrada pelos novos agentes.

O conflito aparece, portanto, a medida que os indivíduos da classe de baixa renda começam a ficar de fora da produção cultural deste bairro, planejado, estrategicamente, para indivíduos de classe média. Não estamos nem dizendo que estes indivíduos de baixa renda reconheçam sua situação concreta. Mas por outro lado, percebemos que os antigos valores associados a este espaço, deixam de ter o sentido que um dia já foi compartilhado por estes indivíduos, que hoje estão excluídos. O uso do espaço para estes indivíduos passa, então, a ter outro sentido, sua apropriação e assimilação é, então, negada em decorrência desta nova lógica de produção orquestrada pelos agentes ligados a renovação. O novo sentido que tem o bairro, no entanto, constitui a forma de apropriação desempenhada pelos novos agentes.

Em outras palavras, o que ocorreu neste simples exemplo, foi a maciça apropriação deste espaço por alguns agentes que o promoveram a situação atual, excluindo desta nova lógica, pautada pelo consumo, seus ocupantes mais antigos.

Demonstramos, a partir deste simples exemplo, o que estamos entendendo como conflito. Podemos, inclusive, expandir a lógica deste exemplo para os demais serviços oferecidos no bairro da Lapa. Também concluímos a partir deste exemplo, que este conflito, não só existe, como também se manifesta concretamente. Estamos, pois, falando da segregação sócio-espacial, que se perpetua pelo espaço urbano do bairro. A este respeito, Lefebvre (1972, p.39) nos diz que;

A separação e a segregação rompem a relação. Constituem por si mesmas uma ordem totalitária, cujo objetivo estratégico é romper a totalidade concreta. Desarticular o urbano. A segregação complica e destrói a complexidade. Ao ser resultado da complexificação do social, o urbano representa a racionalidade prática, o vínculo entre a forma e a informação. A síntese se manifesta na prática, posto que a prática reclama a liberdade de informação, a saber, a possibilidade para cada lugar, para cada acontecimento de informar os outros e de receber a informação dos outros.

Mas este conflito destacado acima tem uma origem particular. Ele sempre se manifesta no lugar, apesar de perpassar múltiplas escalas. É no lugar que se manifestam os sistemas de ações e os sistemas de objetos. Como nos diz Santos (1996, p.52), “sistemas de objetos e sistemas de ações interagem. De um lado, os sistemas de objetos condicionam a forma como se dão as ações e, de outro lado, o sistema de ações leva a criação de objetos novos ou se realiza sobre objetos preexistentes. É assim que o espaço encontra a sua dinâmica e se transforma”.

A grande dificuldade de tratar dos problemas da cidade, e do lugar, consiste, no entanto, na perspectiva que se deve tomar. O olhar dedicado a cidade e as suas respectivas formas de produção passam por mecanismos complexos que fogem a escala do próprio entendimento do lugar. Entender a cidade, simultaneamente, como processo e resultado da obra humana, é o grande desafio a ser enfrentado. Como nos afirma Maricato (2001, p.162);

É evidente que a publicidade massiva e a mídia, de um modo geral, têm um papel especial na dissimulação da realidade do ambiente construído e na construção da sua representação sobre os espaços de distinção. É evidente também que a representação ideológica é um instrumento de poder – dar aparência de “natural” e “geral” a um ponto de vista que nega a realidade científica, que representa a visão de uma minoria, e que, nas cidades, está associado aos expedientes de valorização imobiliária. A manipulação de informações leva em conta aspectos que estão plantados no imaginário da população, ligados a seus paradigmas históricos, à sua identidade ou ainda à sua vontade de mudança de paradigmas existentes.

A produção do espaço está completamente associada a produção dos signos e do simbolismo. Assim sendo, a cidade não é apenas uma reprodução, localizada e reduzida, da estrutura social; ela é, também, um complexo de relações sociais – relações econômicas, mas também relações de poder.

Daí decorre, portanto, o conflito, numa escala mais ampla, que alcança não só as lógicas de reprodução dos diferentes grupos ou indivíduos (que nos

apresentam como produto, as suas relações sociais), mas também as lógicas de produção; como estas são processadas e com que finalidades são processadas.

Nenhuma obra da produção humana decorre inteiramente dos valores e anseios particulares, por mais que esta seja dominante; derivam, pois, de complexas relações sociais, do conjunto de ações e objetos que são aproveitados e reaproveitados, mas que também, recorrentemente, estão ligadas as relações de poder e dominação. E mesmo imbricadas destas relações de poder e dominação, as classes desfavorecidas sempre tem algo que conta a seu favor. David Harvey (2003, p.134) nos fala um pouco sobre isso, destacando o papel importante que teve, outrora, a fase de acumulação primitiva do capital;

Embora a violência de classe tenha sido tenebrosa, o lado positivo foi a abolição das relações feudais, a liberação de energias criadoras, a abertura da sociedade a fortes correntes de mudança tecnológica e organizacional e a superação de um mundo fundado na superstição e na ignorância, substituído por um mundo de ilustração científica potencialmente capaz de libertar as pessoas dos anseios e necessidades materiais. É possível afirmar, desse ponto de vista, que a acumulação primitiva foi uma etapa necessária, ainda que tenebrosa, pela qual teve de passar a ordem social para chegar a uma condição na qual se tornassem possíveis tanto o capitalismo como algum socialismo alternativo.

2 Quando as formas de produção do Estado mudam de lado

Estas relações de poder e dominação têm, porém, uma organização determinada, onde se impõem os valores e anseios de grupos dominantes sobre os dominados. Os dominados, por sua vez, também têm papel importante no tocante destas relações. Neste prisma colocado acima, entretanto, temos que destacar o papel importante que o Estado, e os grupos que estão a frente desta organização tão importante nos dias de hoje, representam para sociedade e para as relações sócio-espaciais que desta decorrem.

É neste sentido, inclusive, que Harvey (2003) diferencia a antiga forma de acumulação da atual, denominando a primeira como primitiva e a última, que se desenrola, nos dias de hoje, de espoliação. Segundo o próprio Harvey (2003, p.135), “a acumulação primitiva que abre caminhos à reprodução expandida é bem diferente da acumulação por espoliação, que faz ruir e destrói o caminho já aberto”.

As lógicas de reprodução estudadas em nosso trabalho parecem ser mediadas, portanto, pela acumulação via espoliação. Ao contrário do que

deveria ser proposto aos grupos inseridos na produção espacial do bairro da Lapa, são cada vez mais firmadas, as relações sócio-espaciais fundadas na troca, valendo-se, no entanto, não os objetivos e interesses ligados às lógicas de reprodução autóctones, presentes neste território; mas os objetivos ligados ao poder desempenhado pelo aparato legal referente ao Estado, fundado numa estreita e opaca coalizão política para com a iniciativa privada e seus respectivos interesses de mercado.

Os resultados desta espécie de acumulação são, portanto, a captação maciça de rendas decorrente da especulação imobiliária orquestrada neste espaço a partir de mecanismos perversos como o sistema de crédito, e a perpetuação e o aprofundamento da segregação sócio-espacial, separando-se, claramente, os grupos que estão associados a esta nova lógica de reprodução, pautada, então pela questão do consumo, dos grupos que permanecem neste mesmo espaço e que buscam saídas desesperadas, mais associadas a as formas de uso pré existente a este processo.

O Estado e suas instâncias administrativas, atentos então, ao poderio decorrente do paradigma técnico científico e informacional, não medem esforços para produzir, em conjunto com a iniciativa privada neste local, um espaço homogeneizado, respaldado apenas pelas relações de mercado.

Já na década de 70 do século XX, quando se iniciam, então, os primeiros murmúrios a respeito desta renovação urbana recente, demonstradas por nós em nosso primeiro capítulo, Harvey (1973, p.45) nos dizia que;

Deveria ser auto-evidente que assim como mudamos a forma espacial da cidade (por relocação de residências, vias de transporte, oportunidades de emprego, fontes de poluição etc.) também mudamos o preço de acessibilidade e o custo de proximidade de qualquer moradia. Do mesmo modo, descobriríamos que estes preços e custos são funções de atitudes sociais da população e, como fatores psicológicos, desempenham um papel. A consideração dessas mudanças tem claramente o potencial de produzir substanciais distribuições de renda.

O autor nos chamava, naquela ocasião, a atenção para com os mecanismos de produção interna da cidade, com especial destaque para os mecanismos políticos. Chamava-nos também atenção para o fato de que a utilização destes mecanismos, dominados, então, único e exclusivamente, por

um grupo, poderia acabar afetando a distribuição de renda relacionada aos demais grupos pertencentes ao espaço dedicado a estas transformações.

Quando percebemos, por exemplo, o discurso de Antônio Correa, presidente do Instituto Pereira Passos - IPP, órgão dedicado a criação e controle de mecanismos importantes associados a produção interna do espaço urbano da Lapa, notamos que o aparelhamento ou os serviços ligados a totalidade das relações sócio espaciais deste território, são, parcialmente, desconsiderados. São levados em conta, somente os interesses relacionados a apropriação privada que se sucede neste espaço, em detrimento dos interesses dos grupos dominados que ali também se reproduzem.

Quando interrogamos Antônio Correa²⁵ sobre a proliferação das ocupações populares, que estão de fora desta nova produção espacial do e no espaço referente ao bairro da Lapa, ele nos responde o seguinte;

“Na hora em que a cidade resolver a questão da precariedade dos transportes, que não é pequena, é séria, e se aplica não só em nosso estado, mas em todo território brasileiro, boa parte desses problemas serão resolvidos. As pessoas não vão ficar se arriscando a morar nesses sobrados, nem em favelas. Se tiverem acesso aos lugares que precisam ir, não tem mais cabimento morar e habitar estas áreas, mas isso depende da questão dos transportes, e isso já é uma outra questão.”

Como se estivesse isento do compromisso ligado a produção do espaço urbano da Lapa, um agente tão importante como este não poderia deixar de levar em conta as ações praticadas pela apropriação privada deste espaço, muito menos delegar responsabilidade a outras instâncias quando fala, por exemplo, na questão dos transportes. O dever que lhe cabe enquanto representante do poder público é o de criticar, não sozinho, mas junto as outras instâncias, as relações de mercado que são crescentes neste território, e não, simplesmente, reproduzir o discurso midiático presente na renovação urbana da Lapa.

Este exemplo serve, na verdade, para desmascarmos ações brandas desempenhadas pelas iniciativas do Estado e de suas demais instâncias administrativas, levando-nos a concluir que Harvey (1973) estava mesmo certo. Enquanto não alcançarmos a compreensão dos mecanismos que geram as desigualdades, não conseguiremos alcançar nossos próprios objetivos.

²⁵ Entrevista concedida a nós no dia 20/11/2006. Esta entrevista consta em nossos anexos.

Concordamos, portanto, com Souza e Rodriguez (2004, p.54), quando estes nos dizem que;

O que conta, nesse novo estilo de planejamento, é a capacidade da cidade de atrair investimentos: do oferecimento generoso de infraestrutura para mega-empresendimentos empresariais até incentivos fiscais, passando pelo “marketing urbano” (em que se destacam as vantagens de se investir na cidade em questão), vale tudo na hora de atrair os investidores. As cidades aparecem, nesta ótica, como competidoras umas das outras, em uma guerra para capturar investimentos (e, em vários casos, também turistas). Propala-se a idéia de que todo esse esforço (feito às custas do contribuinte e em detrimento de esforços direcionados para investimentos de maior interesse social) vale a pena, pois gera empregos e “aquece” a economia local. A divisa desse planejamento “mercadófilo” bem poderia ser o seguinte: “O que é bom para os empresários, é bom para a cidade.” Ou, inversamente: “O que atrapalha os empresários (como o controle forte e socialmente responsável do uso do solo) é ruim para a cidade.” Só que isso está longe de ser verdade. Pode-se perceber, no fundo, que, de modo muito mais claro que o planejamento regulatório clássico, o planejamento “mercadófilo” está preocupado em defender os interesses privados, e não o interesse público, coletivo.

E também com Maricato (2001, p.59), quando nos fala do plano estratégico local;

Em nível local, o “Plano estratégico” cumpre sempre o seu papel de desregular, privatizar, fragmentar e dar ao mercado um espaço absoluto. Ele incorpora a noção da cidade/universo autônomo, a qual necessita instrumentalizar-se para competir com as demais na disputa por investimentos, tornando-se uma máquina urbana de produzir renda. Para tanto, ela deve preparar-se, e apresentar alguns serviços e equipamentos exigidos de todas as cidades globais, tais como hotéis cinco estrelas, centros de convenções, megaprojetos culturais etc., para vender-se com competência. Trata-se agora da “cidade mercadoria” (deve vender-se) e da “cidade empresa” (que deve ser gerenciada como uma empresa privada competente).

É neste prisma colocado acima que, inclusive, podemos situar a política de tolerância desempenhada pelo poder público no espaço referente aos indivíduos de baixa renda no território da Lapa. As medidas paliativas direcionadas aos indivíduos ou grupos que constituem essa camada da sociedade (que não se restringem, unicamente, a lógica reprodutiva dos moradores das ocupações populares, mas também aos demais indivíduos, grupos ou camadas de baixa renda que tentam se apropriar deste espaço)

representam, na verdade, a expressão mais clara e cruel desta nova forma de acumulação.

Como se já não bastasse o cenário encontrado pelos governos municipais, interligados diretamente a outras instâncias, tais como a do estado e a federal; marcadas, evidentemente, pelo aumento do desemprego, pelas demandas sociais, pela guerra fiscal e pela própria diminuição dos recursos públicos nacionais; a nova forma de acumulação parece ter encontrado uma brecha perfeita para atuar junto ao papel social que as cidades desempenham.

Diante da nova conjuntura político-econômica e administrativa, caracterizada pela desregulamentação das leis trabalhistas (mas não só) e pela guerra fiscal, as antigas formas de planejamento, que incluem também as formas autóctones; o planejamento estratégico acabou sendo encarado como uma saída para o antigo e duradouro “engessamento” das cidades de um Estado de Bem Estar Social incompleto, que apresentava grandes dificuldades para tratar de questões que diziam respeito às potencialidades desenvolvidas pelas redes comunitárias e sociais locais.

Ações desta natureza, identificadas em nosso trabalho empírico, remontam perfeitamente as colocações encontradas acima. Basta olharmos para história do bairro da Lapa, abandonado durante boa parte do século XX pelo poder público.

Quais são, então, os interesses concretos diante desta nova lógica de produção do espaço destinada ao território da Lapa, marcada pela tolerância do poder público no que se refere à lógica, desesperada, de apropriação popular dos espaços do bairro pela classe de baixa renda?

Basta olharmos para os novos serviços e para finalidade almejada por estes novos agentes; basta olharmos para especulação e captação de renda imobiliária orquestrada por esta perversa coalizão política local. E também para as dificuldades encontradas pelos indivíduos e grupos que se encontram de fora deste movimento guiado pelo consumo desenfreado que vem se processando no bairro da Lapa.

Esta tolerância atende diretamente aos anseios esperados pelo poder público, que tem a sua frente, administrando-o, coerentemente, técnicos, intelectuais e pensadores desta máquina de captação de rendas, guiada, portanto, pelo ideal futurista do progresso. Os resultados deste enredo, seguido

pelo Estado e por suas respectivas visões progressistas, pode ser bem definido por Maricato (2001, p.60);

O uso da imagem e da cultura é central no Plano Estratégico. A arquitetura-espetáculo tem se prestado a esse papel. Abandona-se a abordagem modernista no planejamento por uma apropriação simbólica de novas localizações (ou antigos espaços renovados) que, obviamente, está relacionada com a valorização imobiliária.

Restam aos movimentos sociais a esperança e as tentativas de compreensão dos mecanismos ocultos por esta máquina de captação de rendas. Resta a nós também, dotados da capacidade intelectual, reconhecermos que o planejamento e a gestão, uma vez associados, exclusivamente, ao Estado, tem também as suas limitações. Isso não significa dizer, por outro lado, que não devemos contar com suas instâncias para solucionar os muitos problemas da cidade.

Assim sendo, Souza e Rodriguez (2004, p.115); nos atentam para o fato de que;

O Planejamento e a gestão urbanos também devem ser de responsabilidade direta da sociedade civil em dois sentidos: primeiramente, considerando-se as contribuições que os ativismos já deram e têm dado; em segundo lugar, levando em conta o papel que podem ou deveriam desempenhar.

E por outro lado, nos alerta para o fato de que;

A escala municipal possui uma margem de manobra econômica e político-institucional específica. É fundamental saber avaliar o que está ao alcance de uma Prefeitura, do ponto de vista econômico e político, para que a sociedade civil – particularmente os militantes de ativismos e movimentos sociais – possa avaliar com realismo o que consegue e o que não consegue obter por meio de estratégias institucionais nessa escala de atuação. Mesmo superando a visão estreita que reduz o Planejamento Urbano ao Urbanismo, é preciso ficar claro que o planejamento e a gestão urbanos têm seus limites. Os problemas das cidades não surgem apenas na escala das próprias cidades e em razão de suas peculiaridades; eles são, em larguíssima medida, a manifestação local (“temperada”, é certo, pelas especificidades locais) de problemas regionais, nacionais e até internacionais. Por isso não é possível que soluções meramente locais sejam suficientes – o que não quer dizer que os esforços locais não sejam imprescindíveis! É preciso pensar e agir em muitas escalas, simultaneamente – por mais que isso represente um desafio para os ativismos sociais. [Souza & Rodriguez, 2004, p.119]

3 A gentrificação, o papel da sociedade civil e os caminhos para se chegar ao direito a cidade

Uma outra discussão que se faz necessária diante do processo de renovação urbana desempenhado no bairro da Lapa, é o da escala de ação dos diferentes grupos inseridos na sua produção espacial. Como reconhecer, no entanto, de forma efetiva, os limites destas ações engendradas pelos agentes produtores deste espaço?

Esta discussão atravessa um conjunto de assuntos que vão desde as possibilidades dos movimentos sociais influírem, de certa maneira, para com as ações modeladoras do espaço em que vivem e, portanto, se reproduzem; até a pura e completa transformação de localidades espalhadas por todo espaço global, pautadas, portanto, pela lógica perversa que desenvolvemos mais acima, que diz respeito a mercadificação dos espaços.

No bairro da Lapa, por exemplo, podemos levantar a discussão acerca da possibilidade de este espaço estar passando por um processo de gentrificação, processo que se caracteriza pela transformação de antigos espaços de habitação destinados à classe trabalhadora, em centros renovados, e de intensa ocupação de imóveis pelas classes médias.

É difícil comparar lugares particulares em contextos tão diferenciados, dado o fato de que este processo de gentrificação se associa a relação capital/trabalho existente nos países centrais, onde em períodos passados, existiam as condições mínimas fornecidas pelo Estado de Bem Estar Social. No caso, brasileiro e, particularmente, no caso da renovação urbana da Lapa, podemos encontrar algumas medidas que se assemelham bastante a este processo, tais como a captação de rendas imobiliárias, o encarecimento dos preços dos aluguéis e uma forte especulação sobre os terrenos e imóveis vazios ou desocupados.

Dizer, no entanto, que este bairro passa pelo processo de gentrificação, é uma questão mais complicada. As relações de trabalho referentes, por exemplo, aos indivíduos da ocupação da Rua do Rezende, são, em sua grande maioria, informais. Até mesmo a ocupação encontra-se em processo de regularização fundiária. Estamos querendo dizer que o caso que estudamos é muito particular. A apropriação deste espaço parece ser ainda mais perversa do que as situações encontradas, por exemplo, nos países centrais.

Outro fato importante relacionado a este processo diz respeito as possibilidades, remotas, desta classe de baixa renda poder adquirir um imóvel próprio. Nem mesmo a classe média encontra facilidades para tal, devido aos problemas do ineficiente sistema de produção de moradias, que restringe a grande maioria da população de nosso país no tocante a aquisição da casa própria. Problemas que estão ligados diretamente as restrições impostas pelo grupo dominante sobre os dominados, no que diz respeito a participação nas relações de mercado, e, portanto, de consumo. Se observarmos, portanto, a tabela que diz respeito às formas de domicílio, por espécie e condição de ocupação²⁶, podemos concluir que grande parte dos moradores e habitantes do centro da cidade do Rio de Janeiro, habitam este lugar pagando aluguéis.

Tabela 2 – Domicícios, por espécie e condição de ocupação, segundo as Áreas de Planejamento e Regiões Administrativas - 1991

Áreas de Planejamento e Regiões Administrativas	Total (1)	Particular Permanente					Particular Improvisado	Coletivo
		Total	Próprio	Alugado	Cedido	Outros		
Total	1 601 272	1 560 324	1 072 849	386 099	93 477	7 899	4 631	36 313
Área de Planejamento 1	100 878	92 482	49 370	38 751	3 708	653	424	7 972
I RA Portuária	13 082	12 341	6 905	4 785	497	154	79	662
II RA Centro	20 847	19 534	7 153	11 341	868	172	69	1 244
III RA Rio Comprido	27 064	23 304	14 204	8 155	827	118	110	3 650
VII RA São Cristóvão	23 942	22 219	13 497	7 890	724	108	128	1 595
XXI RA Paqueta	1 097	1 041	457	327	244	13	2	54
XXIII RA Santa Teresa	14 846	14 043	7 154	6 253	548	88	36	767
Área de Planejamento 2	356 320	345 978	223 918	95 730	25 482	848	725	9 617
IV RA Botafogo	91 761	88 189	54 172	27 548	6 284	185	174	3 398
V RA Copacabana	66 003	65 264	38 439	21 271	5 427	127	76	663
VI RA Lagoa	72 488	70 683	49 602	14 736	6 162	183	124	1 681
VIII RA Tijuca	63 193	60 396	41 019	14 953	4 255	169	151	2 646
IX RA Vila Isabel	62 875	61 446	40 686	17 222	3 354	184	200	1 229
Área de Planejamento 3	655 206	646 851	443 423	169 957	30 064	3 407	1 594	6 758
X RA Ramos	78 017	76 730	56 130	17 838	2 497	265	335	952
XI RA Penha	88 471	87 351	61 980	21 546	3 515	310	169	951
XII RA Inhaúma	58 081	57 839	41 171	13 975	2 368	325	176	66
XIII RA Méier	125 635	122 070	76 743	38 954	5 883	490	368	3 194
XIV RA Irajá	59 140	58 983	41 882	14 393	2 433	275	91	66
XV RA Madureira	106 059	105 336	64 913	34 360	5 268	795	173	550
XX RA Ilha do Governador	54 550	53 765	37 119	12 302	3 841	503	136	649
XXII RA Anchieta	37 920	37 509	26 462	8 556	2 290	201	101	310
XXV RA Pavuna	47 333	47 268	37 023	8 033	1 969	243	45	20
Área de Planejamento 4	151 586	143 249	105 892	27 327	9 406	624	1 219	7 118
XVI RA Jacarepaguá	121 626	115 667	86 289	22 418	6 444	516	912	5 047

²⁶ Retirada do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, Arquivos de Microdados do Censo Demográfico 1991.

XXIV RA Barra da Tijuca	29 960	27 582	19 603	4 909	2 962	108	307	2 071
Área de Planejamento 5	337 282	331 764	250 246	54 334	24 817	2 367	669	4 848
XVII RA Bangu	158 449	155 197	114 862	29 138	10 014	1 183	411	2 841
XVIII RA Campo Grande	98 178	97 396	74 482	15 357	6 971	586	154	628
XIX RA Santa Cruz	64 286	64 057	49 332	8 282	5 946	497	64	164
XXVI RA Guaratiba	16 369	15 114	11 570	1 557	1 886	101	40	1 215

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, Arquivos de Microdados do Censo Demográfico 1991.

E não estamos nem direcionado a discussão para as concessões de uso fornecidas, recentemente, pelos órgãos que gerenciam e licenciam²⁷ as novas construções demandadas pelos agentes da área central. Veja a tabela abaixo, que trata da concessão de habite-se, por utilização de imóveis, para as novas construções.

Tabela 3 - Área de construções novas com “Habite-se” concedido, por utilização do imóvel, segundo as Gerências de Licenciamento de Fiscalização (GLF) ou Departamentos de Licenciamento e Fiscalização (DLF) - 2005

GLF/DLF	Total	Residencial	Comercial	Misto	Industrial	Serviço (1)
Total	2 017 759	1 689 816	141 030	97 051	6 233	83 629
1ª GLF – Centro	12 799	3 507	640	1 724	-	6 928
2ª GLF – Botafogo	122 788	40 579	6 869	61 561	-	13 779
3ª GLF – Méier	116 915	86 883	1 218	4 518	-	24 297
4ª GLF – Barra	422 537	364 098	58 330		-	110
5ª GLF – C. Grande	107 315	96 707	2 797	2 366	-	5 445
1º DLF – Lagoa	147 175	128 314	6 719	9 200	-	2 942
2º DLF – Tijuca	32 704	31 545	307		-	852
3º DLF – Madureira	53 709	36 237	6 776	3 405	789	6 502
4º DLF – Ramos	54 339	45 086	2 045	2 642	586	3 980
5º DLF – Ilha	77 878	76 821	261	220	-	577
6º DLF – Irajá	108 123	83 416	11 241	6 630	3 993	2 843
7º DLF – Jacarepaguá	357 225	327 339	14 639	2 453	865	11 929
8º DLF – Recreio	334 540	315 476	16 748	-	-	2 315
9º DLF – Bangu	58 856	43 409	12 440	2 332	-	675
10º DLF – Santa Cruz	10 855	10 399	-	-	-	456

Fonte: Gabinete da Secretaria Municipal de Urbanismo

A concessão da maioria destes “habite-se”, se relaciona, portanto, ao setor de serviços, e não ao uso residencial (mesmo quando incluídos os novos projetos dos condomínios fechados), que apesar de constar como um dos objetivos do plano estratégico da cidade, ainda sim, se expressa relativamente baixo, quando comparado a outros bairros da cidade, como Barra da Tijuca,

²⁷ Gerências de Licenciamento de Fiscalização (GLF) ou Departamentos de Licenciamento e Fiscalização (DLF).

Recreio dos bandeirantes e Jacareaguá, onde se encontram os eixos de expansão urbana mais associados a especulação imobiliária da cidade.

Como afirmarmos, então, a existência de um processo de gentrificação associado à Lapa? Podemos até dizer que este espaço está sendo reaproveitado pelo grande capital corporativo e imobiliário em se tratando de sua função residencial e das boas oportunidades de investimentos existentes neste território; podemos dizer também que a renovação urbana da Lapa reascende o olhar dos comerciantes sobre o bairro, mas daí dizer que a Lapa está passando por este processo já é demais.

Segundo dados dos dois últimos censos demográficos²⁸, a área central da cidade do Rio de Janeiro, que inclui o bairro da Lapa, passa, ainda, por um esvaziamento da sua função social de moradia.

Tabela 4 - População residente, segundo as Áreas de Planejamento e Regiões Administrativas - 1991/2000

População residente, segundo as Áreas de Planejamento e Regiões Administrativas - 1991/2000		
Áreas de Planejamento e Regiões Administrativas	População Residente	
	1991	2000
Total	5 480 768	5 857 904
Área de Planejamento 1	306 867	268 280
I Portuária	44 085	39 973
II Centro	49 095	39 135
III Rio Comprido	82 344	73 661
VII São Cristóvão	83 532	70 945
XXI Paqueta	3 257	3 421
XXIII Santa Teresa	44 554	41 145
Área de Planejamento 2	1 033 595	997 478
IV Botafogo	251 668	238 895
V Copacabana	169 680	161 178
VI Lagoa	177 072	174 062
VII Tijuca	194 483	180 992
IX Vila Isabel	197 800	186 013
XXVIII Rocinha	42 892	56 338
Área de Planejamento 3	2 321 828	2 353 590
X Ramos	145 198	150 403
XI Penha	179 578	183 194
XXXI Vigário Geral	135 403	135 311
XII Inhaúma	138 748	130 635
XIII Méier	419 834	398 486
XIV Irajá	210 889	202 967
XV Madureira	373 753	374 157
XX Ilha do Governador	197 158	211 469
XXII Anchieta	141 587	154 608

²⁸ Realizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

XXV Pavuna	180 273	197 068
XXVIII Jacarezinho	41 079	36 459
XXIX Complexo do Alemão	63 127	65 026
XXX Maré	95 201	113 807
Área de Planejamento 4	526 302	682 051
XVI Jacarepaguá	389 302	469 682
XXIV Barra da Tijuca	98 791	174 353
XXXIV Cidade de Deus	38 209	38 016
Área de Planejamento 5	1 292	1 556
	176	505
XVII Bangu	371 172	420 503
XVIII Campo Grande	380 942	484 362
XIX Santa Cruz	254 500	311 289
XXVI Guaratiba	60 774	101 205
XXXIII Realengo	224 788	239 146

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, Censo Demográfico 1991 e Base de informações por setor, IPP.

No contexto, onde, aproximadamente, dez mil pessoas deixaram os espaços da área central, com destino a outras localidades da cidade, além, é claro, do processo que tenta reverter esta situação, empregando para isso, meios que fogem completamente a realidade de grande parte destas pessoas que ainda vivem neste espaço; retorna o assunto que diz respeito a escala de ação referente e, necessária, aos muitos problemas enfrentados pelos agentes envolvidos neste processo de produção espacial.

No tocante desta discussão, achamos bem interessante trazer à tona a discussão que encaminha propostas para que possamos entender a produção do lugar. Milton Santos (1996, p.252) nos dá uma boa definição a respeito das escalas de análise que devem ser levadas em conta para que tenhamos uma concreta noção do lugar e das ações a desempenhar;

Cada lugar é, a sua maneira, o mundo. Ou todos os lugares são virtualmente mundiais. Mas, também, cada lugar, irrecusavelmente imerso numa comunhão com o mundo, torna-se diferente dos demais. A uma maior globalidade, corresponde uma maior individualidade. Impõe-se, ao mesmo tempo, a necessidade de, revisitando o lugar no mundo atual, encontrar os seus novos significados. Uma possibilidade nos é dada através da consideração do cotidiano. Esta categoria da existência presta-se a um tratamento geográfico do mundo vivido, que leve em conta variáveis como os objetos, as ações, a técnica e o tempo. [Santos, 1996, p.252].

A partir desta definição de lugar proposta por Santos (1996, p.252), que acreditamos ser bem ampla e explicativa, podemos vislumbrar a produção espacial do bairro da Lapa atualmente. O movimento de produção deste espaço

é mesmo conflituoso, mas isso não significa dizer que segue numa única direção. Agora, os objetivos e as formas de organização social por parte da sociedade civil, dos agentes oprimidos, são de fundamental importância para que as forças hegemônicas sejam ao menos freadas. Santos (1996, p.258) completa seu raciocínio, nos dizendo que;

Com a modernização contemporânea, todos os lugares se mundializam. Há lugares globais simples e lugares globais complexos. Nos primeiros apenas alguns vetores da modernidade atual se instalam. Nos lugares complexos, que geralmente coincidem com as metrópoles, há profusão de vetores: desde os que diretamente representam as lógicas hegemônicas, até o que a elas se opõem. São vetores de todas as ordens, buscando finalidades diversas, às vezes externas, mas entrelaçadas pelo espaço comum. Por isso a cidade é um grande espaço banal, o mais significativo dos lugares. Todos os capitais, todos os trabalhos, todas as técnicas e formas de organização podem aí se instalar, conviver, prosperar. Nos tempos de hoje, a cidade grande é o espaço onde os fracos podem subsistir. [Santos, 1996, p.258].

Sobre a recente produção do espaço, orquestrada, conjuntamente, pelos novos comerciantes do bairro da Lapa e também pelo capital incorporador e imobiliário; Antônio Correa, questionado por nós a respeito de quem, supostamente, teria iniciado este processo, respondeu-nos;

[...] nós temos um programa chamado Novas Alternativas, que faz recuperação de sobrados e que têm várias famílias escritas, muito aquém de nossa demanda, inclusive. A construtora sabia que existia uma demanda para classe popular, mas não sabia se havia demanda de moradias para classe média. O Novas Alternativas só atende a demanda de pessoas até cinco salários mínimos, mas do que isso não [...]então eles fizeram uma pesquisa de opinião para saber se era viável o projeto, e constataram que sim, pois têm pessoas que trabalham no centro, têm filhos que estudam ali perto e mais alguns outros fatores [...]então o Cores da Lapa confirmou isso, tanto que depois alguns outros projetos também foram implantados ali [...]então a revitalização vai interligando diversos setores, criando novas demandas e possibilidades para aquele espaço, assim se processa a circularidade existente na produção da cidade.

Sua resposta, mais uma vez, nos pareceu descomprometida para com a realidade concreta deste espaço. Apostar num programa que atende, irrisoriamente, as reais necessidades dos indivíduos de baixa renda, que mal completam sua reprodução cotidiana, devido a falta de serviços básicos, e, aceitar, portanto, participar da proposta, numa outra ocasião, da realização do Projeto Rio Cidade na Rua Riachuelo, com a finalidade única de trazer boas

condições infra-estruturais para o futuro condomínio Cores da Lapa e para moradia de classe média no bairro; ratifica as ações perversas e desmedidas no que tange a perpetuação de um modelo que se auto-exclui de suas obrigações sociais e, portanto, coletivas.

Gostaríamos de citar uma passagem da obra de David Harvey (1973, p.40), que ilustra bem os problemas complexos inseridos na produção espacial das cidades contemporâneas;

O que é demonstrável, naturalmente, é a necessidade urgente de uma função social de bem-estar, compreensiva e globalmente aceita, em relação à qual as decisões e resultados políticos possam ser julgados. Provavelmente, não estaremos aptos, em futuro próximo ou distante, a formular uma função social de bem-estar aceitável, em caráter geral, para um sistema urbano. Essa dificuldade (que a maioria tende a ignorar na esperança de que ela desapareça) não deveria, contudo, ocorrer e desviar nossa atenção dos mecanismos que articulam as decisões locacionais (quer públicas ou privadas) em assuntos como rede de transportes, zoneamento industrial, localização de utilidades públicas, localização de moradias etc., com seus inevitáveis efeitos distributivos sobre a renda real de diferentes grupos da população. [Harvey, 1973, p.40]

E para finalizar nossas considerações parciais, citar também as palavras de Henri Lefebvre (1972, p.124) sobre a ordem próxima e a ordem distante, onde segundo o autor, acontece e se revelam as relações sociais;

As relações sociais se deterioram sempre em virtude de uma distância que, no tempo e no espaço, separa as instituições e os grupos. Aqui se revelam as negociações (virtuais) da distância.

REFERÊNCIAS

ABREU, M. A. *Evolução urbana do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: IPP, 2006. p. 35-68.

ASSOCIAÇÃO dos Comerciantes do Centro do Rio Antigo. Disponível em: <<http://www.hotfrog.com.br/Empresas/Associacao-Dos-Comerciantes-Do-Centro-Do-Rio-Antigo>> . Acesso em: 23 dez. 2005.

ANTUNES, R. *Adeus ao Trabalho?*: ensaio sobre as metamorfoses e a centralidade do mundo do trabalho. São Paulo: Cortez; Editora da Universidade Estadual de Campinas, 2006. p. 21-46.

BORD, A. L. P. *Vazios urbanos*: perspectivas contemporâneas. Tese (Doutorado)-Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2006. p. 27.

CARLOS, A.F.A. *Espaço-Tempo na Metrópole*: A Fragmentação da Vida Cotidiana. São Paulo. Contexto, 2001.

CARLOS, A.F.A. *A (re)produção do espaço urbano*. São Paulo. Editora da Universidade de São Paulo, 1994.

CARLOS, A.F.A. *O lugar no/do mundo*. São Paulo. Hucitec, 1996.

CARLOS, A.F.A.; DAMIANI, A.L.; SEABRA, O.C.L. (Org.). *O espaço no fim de século*: a nova raridade. São Paulo: Editora Contexto, 1999.

GUARANY, M. B.; SOUZA, V. C. M. A preservação do patrimônio arquitetônico da cidade do Rio de Janeiro relacionada à qualidade de vida e à organização do espaço urbano. *Revista Internacional de Desastres Naturales, Accidentes e Infraestructura Civil*, n. 23, p.175-188, dez. 2006.

HAESBAERT, R. *O Mito da Desterritorialização*: Do “fim dos Territórios” à Multiterritorialidade. Rio de Janeiro. Bertrand Brasil, 2004.

HAESBAERT, R. *Territórios Alternativos*. Niterói, Rio de Janeiro. EdUFF, 2002.

HAESBAERT, R. *Território Territórios*. Niterói, Rio de Janeiro. PPGEU-UFF/AGB, 2002, p.17-38.

HARVEY, D. *A Justiça Social e a Cidade*. São Paulo. HUCITEC, 1980, p.40.

HARVEY, D. *Condição Pós-Moderna*. São Paulo. Loyola, 1989, p.185-277.

HARVEY, D. *Espaços de Esperança*. São Paulo. Loyola, 2000.

HARVEY, D. *O Novo Imperialismo*. São Paulo. Loyola, 2003, p.115-148.

SANTOS JUNIOR, O. A. . *Reforma urbana: por um novo modelo de planejamento e gestão das cidades*. Rio de Janeiro. FASE; IPPUR/UFRJ,1995. p.121-130.

KOWARICK, L. *A espoliação urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

MACEDO, M.A.M. *Projeto corredor cultural: um projeto de preservação para área central do Rio de Janeiro (1979-1993)*. Dissertação (Mestrado) - Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2004.

MARICATO, E. *Brasil, Cidades: Alternativas Para a Crise Urbana*. Petrópolis, RJ. Vozes, 2001, p.126-128.

OLIVEIRA, F. *O Estado e o urbano no Brasil. Espaço e Debates*, São Paulo, n.6, p. 36-54, jul./set 1982.

RIBEIRO, L. C. Q. . *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção de moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira; IPPUR/UFRJ; FASE, 1996. p.137-156.

SANTOS, M. *Da totalidade ao Lugar*. São Paulo. EDUSP, 2002, p.165-170.

SANTOS, M.; SILVEIRA, M. L. *O Brasil: território e sociedade no início do século XXI*. Rio de Janeiro: Record, 2001. p.19-53.

SANTOS, M. *Por uma Outra Globalização*. Do pensamento único à consciência universal. Rio de Janeiro. Record, 2001.

SANTOS, M. *A Natureza do Espaço*. Técnica e Tempo, Razão e Emoção. São Paulo. EDUSP, 2002.

SEBRAE/ RJ; SENAC/ RJ. *Projeto unir e vencer*. Rio de Janeiro. Disponível em: < www.unirevencer.org.br/>. Acesso em: 08/2005.

SINDRIO. *Polo Cultural Novo Rio Antigo*. Rio de Janeiro, SindRio, 2005. Disponível em <www.overmundo.com.br/guia/polo-cultural-novo-rio-antigo>

SOUZA, M.L. de & RODRIGUES, G. B.. *Planejamento Urbano e Ativismos Sociais*. São Paulo, UNESP, 2004, p.36-59.

VAINER, C. B. As escalas do poder e o poder das escalas: o que pode o poder local?. *Cadernos IPPUR*, v.15/16, n. 2/1, p.13-32, ago./jul., 2001/02.

VAZ, L. F. & SILVEIRA, C.B. *A área central da cidade do Rio de Janeiro: percepções e intervenções – uma visão sintética no decorrer do século XX*. Cadernos IPPUR, n. 2/3, set./dez. 1994, p.95-106.

ANEXOS

ANEXO A

Reportagens sobre a “revitalização” da área central

CASA PERTO DA DIVERSÃO

O novo atrativo da Lapa

Empreendimento com características de condomínio da Barra vai agitar ainda mais o bairro

■ Em um sucesso da década de 70, Chico Buarque reclamou que perdeu a viagem ao ir à Lapa procurar a antiga malandragem. De lá para cá, muita coisa mudou. É verdade que os bambas de terno branco e chapéu panamá sumiram de vez, mas, se o autor de “Homenagem ao malandro” retornar ao bairro, verá um lugar tão cheio de atrativos — muitos deles novos — que dificilmente voltará para casa de mau humor. Não faltam casas de samba e choro, gente bonita, lojas variadas, shows, bares, restaurantes... E, num bairro assim,

um bom empreendimento imobiliário também não poderia fora.

O bairro atraiu este ano a empresa paulista Klabin Segall, que está construindo no terreno de 12 mil metros quadrados da antiga fábrica da Antarctica, na Rua do Riachuelo, um condomínio com 688 unidades residenciais. O lançamento do empreendimento, que terá apartamentos de um, dois e três quartos, acontecerá quinta-feira, no local da obra. Os preços variam entre R\$ 88 mil e R\$ 146 mil. De acordo com Rubem Vasconcelos, presidente da Patrimóvel (res-

ponsável pelas vendas), o chamado Cores da Lapa despertou o potencial imobiliário da região.

Revitalização começa no terreno da antiga fábrica da Antarctica

— A Lapa é uma marca da cidade, um sinônimo de alegria. Quem não quer morar em um cartão-postal do Rio? O setor imobiliário redescobriu o bairro, que é riquíssimo em op-

ções de lazer, fica perto de tudo e tem muitas áreas que permitem investimentos residenciais, algo cada vez mais difícil na Zona Sul. No rastro da Klabin Segall, muitas empresas estão de olho na região. Com técnica de retrofit (*modernização de imóveis antigos com preservação do desenho das fachadas*) e novas construções, a Lapa deverá crescer muito.

Cota de R\$ 170

Segundo Flávio Ramos, diretor da Klabin Segall no Rio, o Cores da Lapa levará para o bairro o conceito de moradia de grandes

condomínios da Barra: terá piscinas, sala de cinema, academia de ginástica e pista de boliche, entre outras opções de lazer. No entanto, ele garante que as taxas residenciais serão bem diferentes.

— Convidamos uma empresa paulista, a Itambé, para administrar o condomínio e suas despesas. A cota de participação para cada unidade ficará em torno de R\$ 170 por mês. Com o empreendimento, esperamos mostrar que investir na região é vantajoso. O custo da construção acaba sendo menor, já que a área tem excelente infra-estrutura.



O PROJETO do Cores da Lapa: com 688 apartamentos, o empreendimento mostra que o bairro tem grande potencial para investimentos no setor imobiliário

INFRA-ESTRUTURA E CRESCIMENTO

Um lugar redescoberto

Centro ganha charme com reformas e vai receber um grande empreendimento

■ CARLOS MONTEIRO
cmonteiro@extra.inf.br

■ Durante o dia, é um dos lugares mais movimentados do país, por onde passam quase um milhão de pessoas, de acordo com dados da prefeitura. À noite, vira um dos bairros mais vazios da cidade, no qual vivem pouco mais de 60 mil moradores, segundo o Censo de 2000. Este é o perfil do Centro do Rio, um perfil que, aos poucos, começa a mudar. A região vem sendo alvo de planos de transformação urbana que têm como objetivo ampliar sua capacidade habitacional,

aproveitando ao máximo toda a sua infra-estrutura.

— Ao contrário de bairros localizados no coração de outras grandes cidades do país, o Centro do Rio ainda pode crescer muito no campo residencial. Pensando nisso, a prefeitura desenvolveu vários projetos de revitalização que, entre outros objetivos, buscou atrair investimentos da iniciativa privada para a região. O plano está dando resultado. Uma prova disso é o empreendimento que transformará o antigo prédio da cervejaria Antarctica, na Rua do Riachuelo, em um complexo residen-

cial de 669 unidades — diz o subprefeito do Centro, Roberto Rocco.

Construtores animados

O potencial habitacional do Centro atraiu a empresa Klabin Segall, de São Paulo, responsável pelo empreendimento da Rua do Riachuelo. Mas Roberto Kauffmann, presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Rio (Sinduscon-Rio), afirma que várias empresas fluminenses também planejam investimentos no bairro e em adjacências:

— A região permite não só um grande número de

construções, principalmente nas áreas da Gamboa e da Cidade Nova, mas também muitos investimentos em retrofit, que é a modernização de antigos casarios com preservação da fachada e da altura das edificações. Vários já foram transformados em pequenos prédios de 12 a 16 apartamentos. O Centro e os bairros vizinhos têm cerca de 5 mil unidades deste tipo, o que possibilita a criação de aproximadamente 40 mil unidades residenciais de quarto, sala, cozinha e banheiro, com preços entre R\$ 40 mil e R\$ 80 mil.

PERFIL

► **ÁREA TOTAL:**
94 mil metros quadrados

► **ÁREA CONSTRUÍDA:**
58 mil metros quadrados

► **UNIDADES COMERCIAIS:**
54.335

► **INDÚSTRIAS:**
76

► **RESIDÊNCIAS:**
19.386

► **HABITANTES:**
61.429

CONTINUA NA PÁGINA 4 ►►



PARANAP DEBENDIMANOS na tranqüila e muito verde o Centro começa a atrair investimentos da iniciativa privada, que aposta na boa infra-estrutura do bairro

De volta às origens

Construtora vai lançar condomínio para a classe média no Centro do Rio



O TERRENO

da antiga fábrica da Antarctica, na Rua do Riachuelo, cujo prédio está em fase final de demolição. Serão 688 unidades e a área de lazer ganhará destaque; projeto deverá dar impulso à revitalização do Centro

Luciana Casemiro

Atrair a classe média carioca ao seu reduto original. Mais exatamente para um cenário que marcou a obra de Machado de Assis, que tão bem retratou a sociedade do fim do século XIX. Só que em padrões do século XXI. É dentro desse espírito que será lançado na Lapa, ou melhor, na Rua do Riachuelo — antiga Matacavalos, onde morava o protagonista do livro "Dom Casimiro" — um empreendimento imobiliário com 688 apartamentos, à moda dos condomínios da Barra da Tijuca.

Uma aposta no 'carisma da Lapa'

• Num terreno de 11.700 metros quadrados, onde funcionava a antiga fábrica da Antarctica, será construído o condomínio. São imóveis de um, dois e três quartos, com, respectivamente, 45, 60 e 75 metros quadrados. Os preços ainda não estão fechados, mas devem variar na faixa de R\$ 80 mil a R\$ 160 mil. A previsão é que a renda média das famílias fique em R\$ 4.500. Uma das novidades é a lavanderia coletiva, uma forma de lazer apar-

tamentos mais compactos e, consequentemente, mais baratos.

Diretor da incorporadora paulista Klabin Segall, idealizadora do empreendimento, Sérgio Segall diz que foram feitas muitas pesquisas antes do fechamento do projeto.

— Já fizemos projetos desse tipo em São Paulo em áreas pouco exploradas pelo mercado. Como no

bairro da Barra Funda, que não tinha o carisma da Lapa. E foi um sucesso. E posso adiantar que as pessoas vão se surpreender com a sofisticação do condomínio, onde haverá opções de lazer para todas as idades — antecipa Segall, que, sem querer adiantar detalhes, confirma que o condomínio terá piscina aquecida e quadras poliesportivas.

O secretário municipal de Urbanismo, Alfredo Siris, acredita que esse empreendimento será um divisor de águas no projeto de revitalização do Centro, atraindo novos investimentos residenciais.

— É a classe média que dará a tônica da revitalização. Já há investidores estrangeiros interessados em desenvolver projetos semelhan-

tes na região. Só faltam os caríocas. Para o superintendente da Caixa Econômica, no Rio, José Domingos Vargas, os empresários do Rio também já começam a despertar.

— Há cinco anos investimos no projeto de revitalização do Centro. Percebemos um aumento no número de pedidos de financiamentos nessa área.

Em marcha, a revitalização do Centro do Rio

Projeto prevê construção de moradias para diferentes faixas de renda

• O projeto de revitalização do Centro do Rio, iniciado pela prefeitura em 1991, teve como primeira preocupação estancar o processo de esvaziamento econômico da região. Agora, no que seria uma segunda fase, a meta é estimular o uso residencial, ressaltando Antônio Correia, diretor de Urbanismo do Instituto Pereira Passos (IPP), órgão municipal:

— A moradia no Centro é uma realidade. Basta ir à Praça da Cruz Vermelha ou circular pela Rua do Riachuelo para se certificar. O objetivo da prefeitura é

aproveitar melhor a infra-estrutura urbana, que basicamente só é usada no horário comercial.

A Caixa Econômica é um dos parceiros nesse projeto. Desde 2001, quando o banco começou a financiar a recuperação de imóveis para habitação na área, já foram entregues 194 unidades, a maioria delas para famílias de baixa renda e classe média baixa.

Outras 768 unidades estão em análise, incluindo os 688 imóveis do empreendimento da Lapa.

— A ideia é ter um mix de habitações para as diversas faixas

de renda. E, mais do que isso, que essa ocupação seja feita sem especulação, para que a população que hoje mora no Centro não seja expulsa — ressaltou José Domingos Vargas, superintendente da Caixa no Rio.

O secretário Municipal de Urbanismo, Alfredo Siris, acredita que desta vez o projeto realmente vai deslanchar. E avisa:

— Estamos preparando o projeto Rio Cidade para a Rua Mem de Sá, o que inclui saída do IML de lá. O objetivo é preparar a região para mais moradias.

Um empresário um tanto cético

• Rubem Vasconcelos, presidente da Patrimônio, que se diz cético em relação ao potencial de outras áreas do Centro do Rio, será responsável pela venda do empreendimento da Klabin Segall. Ele avalia que o lançamento da Lapa — a ser feito em outubro — atrairá moradores das zonas Norte e Sul.

Para o urbanista David Cardeman, consultor da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Estado do Rio (Ademi/RJ), há outros espaços no Centro adequados à classe média:

— Além disso, os preços da Zona Sul são proibitivos para a classe média. E nem todo mundo está disposto a mudar para a Barra, longe do trabalho. *Continua na página 2*

INFORME ECONÔMICO

A nova aposta do setor imobiliário

A procura surpreendeu até os executivos mais otimistas. A venda, em menos de duas horas, dos 688 apartamentos do Cores da Lapa, empreendimento da incorporadora Klabin Segall em pleno coração do Rio, mostra o acerto da aposta num bairro até pouco tempo esvaziado economicamente e há três décadas sem um único grande lançamento imobiliário. Os mais céticos duvidavam do sucesso de um condomínio de classe média, inspirado no SoHo nova-iorquino, encravado na Rua Riachuelo, onde funcionava uma antiga fábrica da Antarctica.

Foi uma aposta ousada: o projeto da Lapa mobilizou investimentos de R\$ 80 milhões. Mas os apartamentos de um, dois e três quartos, com preços de R\$ 80 mil a R\$ 150 mil, representaram um valor total de vendas da ordem de R\$ 100 milhões. A coluna conversou com Flávio Ramos, diretor regional da Klabin Segall, no Rio de Janeiro para falar sobre a redescoberta do Centro e as perspectivas para o mercado imobiliário. Seguem os principais pontos:



CORES DA LAPA: vendas esgotadas em menos de duas horas

– Depois da expansão rumo à Barra e ao Recreio e, mais recentemente, a retomada dos lançamentos em Botafogo, o Centro do Rio pode se tornar o novo filão das construtoras?

– A Klabin Segall acredita nesta região, tanto que está investindo no bairro, com a incorporação deste terreno que foi uma oportunidade única na Lapa, um dos mais tradicionais bairros do Rio. É a região com melhor localização da cidade e a chegada de empreendimentos imobiliários é uma das melhores iniciativas para revitalizar o entorno. A vinda de famílias muda toda a dinâmica de um bairro, que passa a oferecer mais serviços de qualidade. Além disso, o Centro pode se tornar uma excelente opção a áreas já saturadas.

– Há outros projetos em vista no bairro?

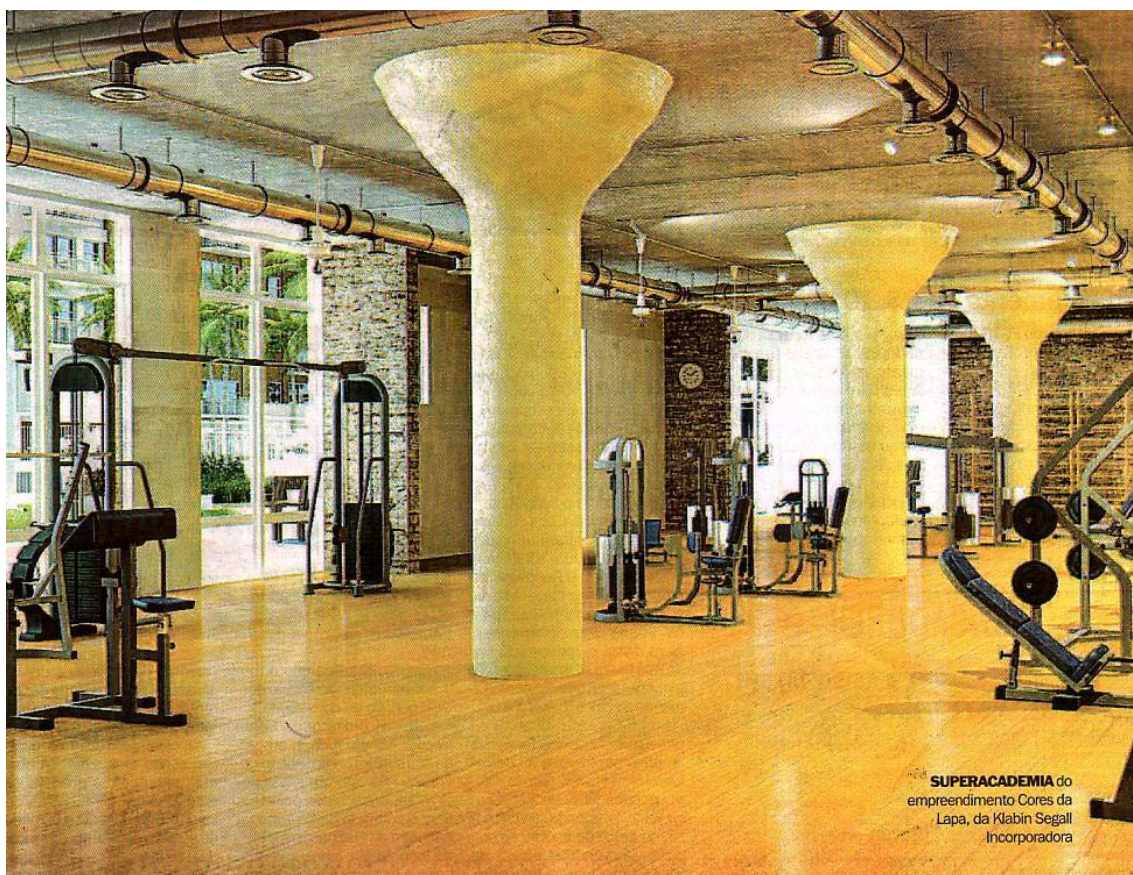
– Continuaremos buscando oportunidades e, se encontrarmos terrenos viáveis e que valham a pena, certamente investiremos. A empresa teve uma ótima oportunidade de negócio ao investir na região. O terreno de 12 mil metros quadrados foi o último disponível no bairro a comportar um empreendimento como o Cores da Lapa, que possui seis torres. Paralelamente, apoiamos e apostamos que o bairro sofrerá um processo de revitalização e, dessa maneira, acreditamos no resgate da vocação residencial da Lapa. Para a Klabin Segall, tão importante quanto a comercialização das unidades, é o desenvolvimento sustentável da região. Em São Paulo, por exemplo, temos tradição em revitalizar regiões, como a Chácara Klabin, a Barra Funda e agora a Pompéia. No Rio, em parceria com o poder público e os comerciantes da região, apoiamos o movimento *Eu sou da Lapa*.

– Que perfil de público opta por estes imóveis?

– Um público de classe média, especialmente famílias, que tenham afinidade com o Centro da cidade, que queiram morar perto do trabalho e também ficar próximos de toda a estrutura que a Lapa oferece, como colégios, como bares, restaurantes, estação de metrô, linhas de ônibus e fácil acesso tanto à Zona Norte como à Zona Sul, além de estar perto da orla.

– Quais as perspectivas para o setor com a nova Medida Provisória 255, que substituiu a finada MP do Bem e prevê benefícios tributários para operações de compra e venda de imóveis?

– A aprovação da MP 255 foi um grande passo para criar um mercado imobiliário mais seguro, transparente e dinâmico, sem dúvida. Do ponto de vista do setor imobiliário, serão gerados menos impostos, acarretando, conseqüentemente, mais investimentos das incorporadoras. Isso contribuirá para o crescimento das empresas e também da economia em geral, com a geração de mais empregos. Já com a liberação do IR sobre a valorização do imóvel residencial que for vendido para a compra de outro em até 180 dias, é esperado um aquecimento da liquidez das unidades à venda no mercado. Dessa maneira, todos os fatores indicam um cenário de boas notícias em 2006.



SUPERACADEMIA do
empreendimento Cores da
Lapa, da Klabin Segall
Incorporadora

Requinte com preço em conta

Falta de terrenos na Zona Sul faz com que construtoras de luxo invistam em bairros como Centro e São Cristóvão

CRISTIANE CAMPOS

A escassez de terrenos na Zona Sul está fazendo com que algumas construtoras procurem alternativas de empreendimentos em bairros populares, como Centro, São Cristóvão e Largo do Machado. Para se ter ideia, há lançamentos previstos de mais de 1.600 unidades de um, dois e três quartos, com financiamento pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH). Isso significa juros máximos de 12% ao ano mais TR (Taxa Referencial). O prazo de pagamento é de até 15 anos.

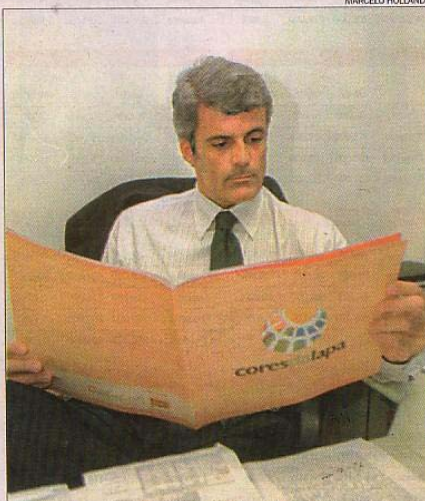
Quem pretende comprar o primeiro imóvel pode usar o FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) para abater a dívida. A Klabin Segall Incorporadora lançará na quinta-feira o empreendimento Cores da Lapa, na Rua do Riachuelo, no Centro. No passado, o terreno de 12 mil metros quadrados abrigou a fábrica da Antártica.

Segundo o diretor da construtora no Rio, Flávio Ramos, o no-

vo condomínio terá 688 unidades de um, dois e três quartos, com preços a partir de R\$ 88 mil. A área de lazer terá piscinas, academia de ginástica com dois andares, cinema, boliche, parede de escalada, além de lavanderia e um cybercafé.

A CHL Incorporações lançará até o fim do mês o Quartier Carioca, no terreno da Wilsonking, antiga concessionária Volkswagen, no Largo do Machado. A área de 17 mil metros quadrados vai abrigar 880 unidades de dois e três quartos. O presidente da CHL, Rogério Chor, diz que o conceito do empreendimento é de um bairro planejado dentro de outro bairro.

"O projeto é arrojado. Estamos trazendo para cá o conceito dos condomínios da Barra", avisa Chor. As unidades custarão de R\$ 190 mil a R\$ 260 mil. "O grande charme do empreendimento são os jardins suspensos e a infra-estrutura de lazer e segurança. O Quartier fica na Rua Bento Lisboa 106.



FLÁVIO RAMOS, da Klabin Segall, diz que serão 688 unidades na Lapa

Qualidade de vida no edifício

■ O presidente da Patrimóvel, Rubem Vasconcelos, diz que os dois empreendimentos vão repetir o sucesso de vendas da Vila Pan-Americana: "Os construtores investiram na qualidade de vida dos moradores". Ele lembra que a violência tem contribuído para que as famílias passem mais tempos em casa, por isso a necessidade de se inovar no lazer.

A Concal também vai construir 200 unidades em São Cristóvão. A empresa comprou terrenos perto da Quinta da Boa Vista. A Secretaria Municipal de Habitação está com as inscrições abertas para 50 apartamentos financiados pela Caixa Econômica Federal, que serão construídos na Saúde. Além do Programa Morando no Centro.

Na página 4, medo da violência

Em busca de uma nova imagem

Pesquisa mostra que segurança ainda pesa na decisão de morar no Centro, mas construtora quer mudar essa ideia

MICHEL ALECRIM

Proximidade com o trabalho, o lazer e o farto comércio são fatores que atraem moradores ao Centro, mas a imagem de abandono e violência ainda pesa contra a decisão de se mudar para a região. Pesquisa feita por encomenda da Klabin Segall mostra que os primeiros itens são os que mais agradam

a 53% das pessoas, enquanto que a violência e a marginalidade são pontos negativos para 78% dos entrevistados. A incorporadora, que lança este mês o condomínio Cores da Lapa, espera que a própria construção já ajude a mudar essa imagem.

"Os cariocas tinham ideia pejorativa da Lapa, mas isso está mudando, principalmente com

a revitalização da vida noturna", afirma Flávio Ramos, diretor regional da Klabin Segall.

Apesar de resistências, ele acredita que o lançamento será um sucesso, pelas características do empreendimento, dotado de infra-estrutura só vista em condomínios da Barra da Tijuca. O número de unidades (688) é outro desafio para a empreita-

da, que é acompanhada de perto pelo mercado imobiliário.

O consultor de desenvolvimento urbano da Ademi, David Cardeman, garante que os terrenos na região estão baratos e que há grande possibilidade de valorização. Caso o Cores da Lapa tenha boa aceitação, poderá haver uma procura por construtoras na área e vizinhança.

"O Centro tem boa infra-estrutura e bons centros culturais, enquanto a Zona Sul está muito cara", comenta Cardeman. Segundo ele, a região ainda é uma das poucas bem estruturadas, onde é possível vender imóveis novos por menos de R\$ 100 mil. "O interesse da construtora é vender o mais barato possível", avisa.

TEMA EM DEBATE: *Arquitetura e urbanismo*

A vida no Centro

ALFREDO SIRKIS

Em uma noite foram vendidos os 668 apartamentos oferecidos pelo empreendimento Cores da Lapa, numa faixa de preço entre R\$ 80 mil e R\$ 140 mil. Foi um acontecimento significativo. Sinaliza a expansão do uso residencial no Centro do Rio, atraindo, aproximadamente, dois mil moradores novos de classe média.

Em dezembro de 2000, numa reunião com a nata do empresariado da construção civil carioca, foi anunciado que a prioridade seria a revitalização do Centro e o estímulo ao seu uso residencial. Avisei que, se eles não se animassem, iríamos trazer investidores de fora do Rio.

Assim foi. A Hines construiu a Torre Almirante; um grupo paulista, o novo Hotel Íbis Fórmula-1, da praça Tiradentes; a turma do Tom Brasil, de São Paulo, a Sala Vivo Rio, no MAM; a Racional Engenharia e a Hines, o novo Centro de Convenções da Cidade Nova; outros, paulistas e portugueses, prepararam-se para fazer grandes investimentos na área portuária, e a Klabin Segal acerta na mosca com Cores da Lapa.

Futuramente, a história da revitalização do Centro do Rio irá definir seus marcos: um deles certamente será esse imenso terreno, por tanto tempo "micado", que foi da cervejaria Antártica, entre as ruas Mem de Sá e Riachuelo.

O Centro tem três eixos com forte potencial residencial: a Av. Beira-Mar, o corredor Lapa-Cruz Vermelha-Fátima-Catumbi-Cidade Nova e a área portuária. Os prédios da Beira-Mar, na sua origem, foram residenciais, ocupados por uma classe média alta e valorizados pela proximidade com o Palácio Monroe (antigo Senado), a embaixada americana e o aeroporto Santos-Dumont.

Foram depois ocupados por escritórios, mas aposto que voltarão a atrair uma classe média profissional, vinculada às atividades do Centro e ao eixo Rio-São Paulo. Nas proximidades haverá, em breve, dois novos hotéis, o aeroporto Santos-Dumont reformado e a sala de música popular Vivo Rio, do grupo Tom Brasil, que está construindo o anexo previsto no projeto original do MAM, do arquiteto modernista Afonso Eduardo Reidy. O eixo da Lapa à Cidade Nova nunca deixou de ter moradia, mas sofreu um esvaziamento que agora, a partir do *boom* da Lapa e da rua do Lavradio, do Rio-Cidade da Rua do Riachuelo e do empreendimento Cores da Lapa, deve se desdobrar. Ali, um ponto de estrangulamento a ser removido, urgentemente, seria a transferência do Instituto Médico-Legal (IML), cuja presença atormenta, há muito tempo, a vizinhança.

Quanto à área portuária, cuja revitalização já começou pela Gamboa, com a Cidade do Samba, a Vila Olímpica e o Favela-Bairro da Providência, o uso residencial deverá se mesclar com o cultural, de entretenimentos, e o comercial, no perímetro do Cais até o Armazém 6, Praça Mauá, Sacadura Cabral e Rua do Livramento. Da mesma forma que se devem misturar usos compatíveis, é preciso promover a diversidade social. O primeiro passo é qualificar a área, atraindo a classe média, pois é ela que formará a "massa crítica" necessária para dinamizar a economia local.

O Centro dá ao Rio sua identidade histórica, cultural, sua raiz urbana. É o bairro indispensável. Brevemente voltará à moda viver no Centro. Quem viver verá.

ALFREDO SIRKIS é secretário de Urbanismo da Prefeitura do Rio.



PACOTE DE BENEFÍCIOS do governo inclui redução da carga tributária, que pode chegar a uma economia de 30% nas despesas

Novidade para incorporador

Lei que beneficia Construção Civil atinge diretamente os investidores do setor

O pacote de benefícios vindos com a lei 11.196 de 21 de novembro de 2005 – a MP resultante da MP do Bem – atingiu em cheio as incorporadoras, com garantias que facilitam a vida dos investidores. A redução da carga tributária pode ser considerada a medida de maior impacto para a construção de novos empreendimentos.

De acordo com o advogado Hamilton Quirino, a mudança na lei vai facilitar a tributação das incorporadoras, além de alavancar o setor da Construção Civil este ano.

– São medidas que afetam direta e indiretamente o incorporador, que até então não tinha fundamentos legais dos recursos aplicados em projetos imobiliários.

O diretor administrativo-financeiro da construtora Klabin Segall, Eurico Magno de Carvalho, explica que o impacto real das medidas já pode ser sentido pelas em-

presas. A definição da tributação do patrimônio de afetação (adoção de um patrimônio próprio para cada empreendimento), na opinião do executivo, é um avanço e um estímulo para que as incorporadoras apliquem o método facultativo.

– Antes não havia benefício fiscal. O que as empresas revertiam para elas eram aplicados em outras compensações fiscais. Agora, numa obra de R\$ 100 milhões, por exemplo, os 8% de benefício que a incorporadora tem não cobrem outras dívidas com o Fisco.

Outra medida é a tributação da receita bruta das incorporadoras em 8% para pagamento de despesas fiscais. Na opinião do executivo, ela é importante para manter os recursos no setor.

– Antes, os juros que você ce-

bia do cliente eram considerados receita financeira e não imobiliária. Acredito que a medida está gerando uma economia de 30%, que antes era paga ao Fisco.

Além das medidas fiscais, destaca Quirino, outras podem ser indiretamente aplicadas às incorporadoras. A possibilidade de o vendedor de um imóvel adquirir outro em 180 dias sem pagar o lucro imobiliário (desconto entre o valor de venda e o valor da compra), estimula o setor e gera liquidez no mercado.

Para o executivo da Klabin Segall, o pacote veio contribuir para a alavancagem do segmento este ano, que conta com investimentos estrangeiros, crédito dos bancos privados e da Caixa Econômica Federal.

– O cenário é muito positivo. A expectativa é que o mercado cresça bastante

dentro das possibilidades. Além disso, a segurança jurídica que as incorporadoras tem agora garante o desenvolvimento do setor.

Magno de Carvalho acrescenta que a nova legislação equipara o Brasil à países como os Estados Unidos, onde a segurança jurídica ao incorporador é garantida pelo governo.

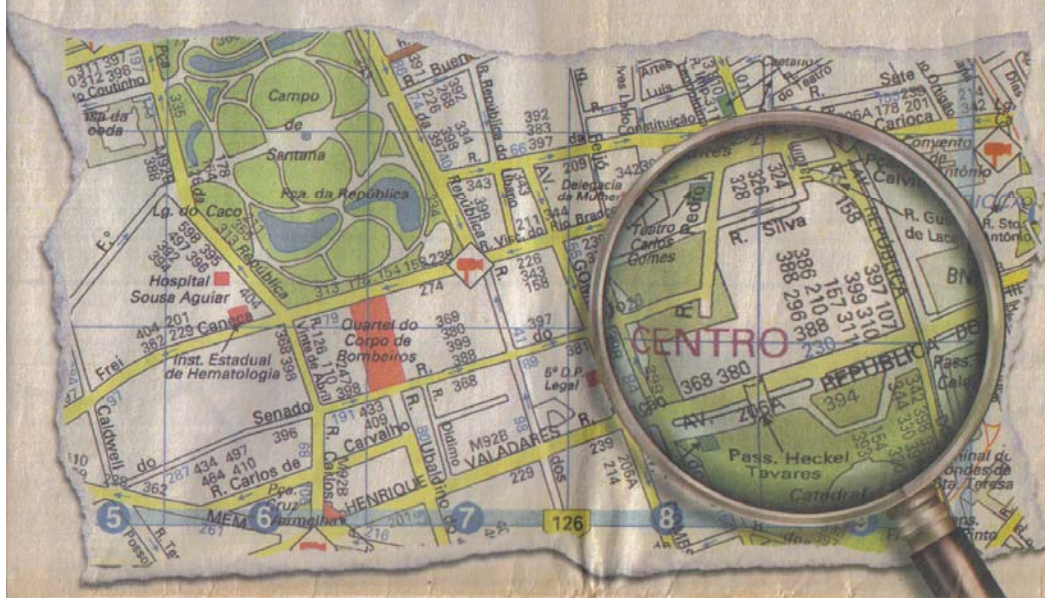
Outro interessado nas medidas da nova lei são os investidores estrangeiros, que têm marcado presença nos principais empreendimentos realizados no Rio de Janeiro. Um dos exemplos é o Cores da Lapa, na Lapa, que será erguido pela Klabin Segall. Ele foi o primeiro empreendimento que contou com a participação do maior fundo de pensão do Canadá, aplicando pela primeira vez em imóveis no Brasil.

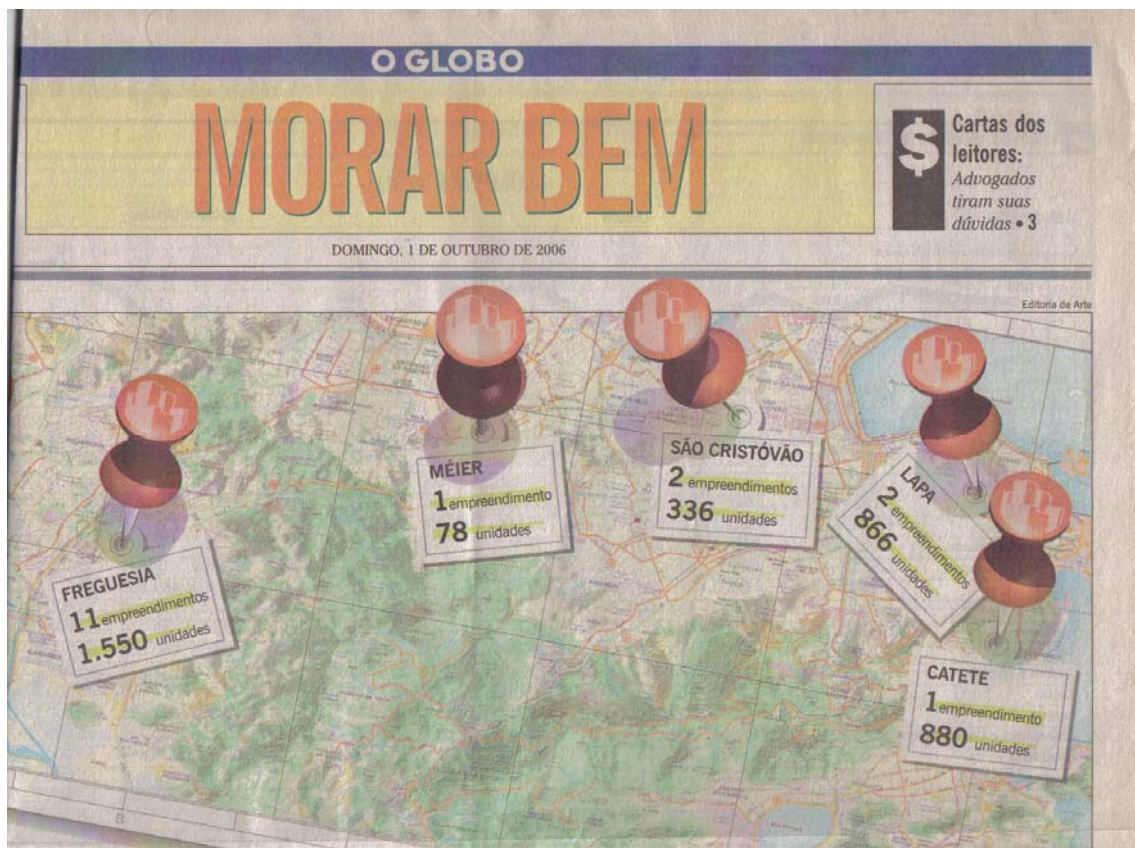
– Vários bancos transferem investimentos para o país porque os imóveis são baratos e valorizam rápido – diz Carvalho.

Novas medidas beneficiam tributos pagos pelas empresas

Caçada no Centro do Rio

Sem alarde, para evitar alta de preços, construtoras procuram terrenos na região





Lapa, São Cristóvão, Freguesia, Méier, Taquara, Campo Grande, Catete e Jacarepaguá. Esses são alguns endereços da expansão imobiliária do Rio de Janeiro. Bairros que durante muito tempo não seduziam construtoras começam a mostrar grande potencial para lançamentos residenciais. Uma tendência que, segundo especialistas, será sinônimo de revitalização dessas áreas em alguns anos. Seja por parcerias entre as empresas e as prefeituras, seja pelo progresso natural que costuma acompanhar movimentos assim.

Empresas com tradição de lançamentos na Zona Sul e na Barra estão descobrindo essas áreas e levando para lá um padrão diferenciado. Fachadas arrojadas e áreas de lazer típicas de condomínios da Barra da Tijuca são o ponto em comum entre os novos complexos residenciais.

Parceria para melhorar a Quinta

- O presidente da Concal, José Conde Caldas, fez sua primeira aposta fora da Zona Sul e o bairro escolhido foi São Cristóvão, onde a construtora lançará este mês, em parceria com a RJZ/Cyrela, o Paço Real. O empreendimento, segundo Conde Caldas, já tem 60% dos apartamentos de 2 e 3 quartos reser-

Luciana Calaza

Discretamente, sem causar alarde e acabar estimulando a alta de preços dos terrenos, o mercado imobiliário está com uma lupa sobre o Centro do Rio e adjacências. O interesse é resultado do sucesso do Cores da Lapa, que no fim de 2005 vendeu todos os 688 apartamentos em duas horas. O ex-secretário de Urbanismo, Alfredo Sirkis, garante que a região ainda tem espaço para a expansão residencial. As construtoras estão conferindo.

Executivos da Klabin Segall, empresa paulista responsável pelo Cores da Lapa, e os da Rossi Residencial, que tem investido fortemente na Vila da Penha, dizem que não podem revelar a quantas

anda a pesquisa sobre a região.

— Trata-se de uma questão estratégica — diz a gerente de marketing da Klabin, Marcella Carvalho, informando que no segundo semestre a construtora lançará no Méier um condomínio no mesmo conceito do Cores da Lapa.

— O preço do terreno tem que ser adequado ao que se pode cobrar desse consumidor e nem sempre os proprietários dessas áreas compreendem isso — acrescenta o diretor-regional da Rossi, Marco Adnet.

Área ao lado do Sambódromo atrai até empresas estrangeiras

Sirkis, que deixou a secretaria na semana passada, relaciona como grandes eixos potenciais a Avenida Beira-Mar, a Zona Portuária e a própria região da Lapa, Praça da Cruz Vermelha, Bairro

de Fátima e Cidade Nova. E conta que o terreno da Braham, ao lado do Sambódromo, está atraindo inúmeras propostas — até mesmo de empresas estrangeiras.

— Como o Sambódromo é tombado, é necessário um projeto respaldado pelo Oscar Niemeyer. Mas isso já está caminhando e dará mais segurança para os investidores — diz ele, acrescentando que o prédio da antiga fábrica da cervejaria também é tombado pelo Instituto Estadual do Patrimônio Artístico e Cultural (Inepac). — Mas como o prédio está bem deteriorado, pode ser feito algum acordo. O retrofit, por exemplo, pode ser uma opção.

A Concal, de José Conde Caldas, também investe em regiões alternativas e lança, mês que vem, dois empreendimentos em São Cristóvão — bairro que, em-

bora tenha abrigado a Família Real, foi muito degradado pela concentração de indústrias. Um dos prédios terá 160 unidades e outro, 340, ambos com preços entre R\$ 90 mil a R\$ 170 mil.

Aumento de recursos para o setor estimula investimentos

Conde Caldas frisa que o interesse do setor é resultado ainda do forte crescimento de recursos disponíveis para a classe média baixa. O que, aliás, tem reduzido os juros para esta faixa de renda.

— O mercado precisa descobrir terrenos grandes e baratos para conquistar essa faixa de consumidor. E o Cores da Lapa e o Quartier Carioca, no Catete, já mostraram que as pessoas querem morar perto do Centro com o conceito de infra-estrutura e lazer de Barra. *Continua na página 2*

A reboque do crescimento

Expansão imobiliária chega a bairros estagnados e abre perspectivas de revitalização

vados. A construtora está recuperando o monumento Pagode Chines, trabalho orçado em R\$ 540 mil, e estuda revitalizar quadras esportivas no bairro.

— A prefeitura prometeu dar um banho de luz na Quinta da Boa Vista e estamos em negociações com o Metrô de São Cristóvão para criar passarelas climatizadas e acessos por escadas rolantes — adianta Conde Caldas, que tem mais dois terrenos no bairro.

Mas as melhorias não aconte-

cem apenas nas intervenções imediatas e também não se restringem aos bairros onde novas propostas residenciais são erguidas. Segundo o secretário municipal de Urbanismo, Augusto Ivan, o resultado da mudança no eixo de crescimento terá desdobramentos positivos para a cidade como um todo.

— Além dos benefícios diretos que esse movimento traz, como a chegada de centros comerciais, supermercados e shoppings, há os

benefícios paralelos. A pressão sobre o trânsito, por exemplo, tende a ser alterada, à medida que a circulação de automóveis se redistribui. Os preços também tendem a se equilibrar, já que o interesse imobiliário deixa de estar concentrado numa área específica.

A construtora CHL escolheu a Freguesia para lançar seu primeiro empreendimento fora da Zona Sul, onde é conhecida pelos condomínios de alto luxo. O Aquarius foi lançado em maio deste ano e já

teve 200 unidades, de um total de 348, vendidas. Até um parque aquático suspenso faz parte do projeto. O Catete é outra aposta da CHL, que lançou em dezembro passado o Quartier Carioca, com 880 apartamentos. Para o presidente da construtora, Rogério Chor, quando um novo padrão de moradia chega a um bairro como esse, a melhoria no entorno é uma consequência natural.

— As próprias construtoras despertam para o potencial dessas regiões e passam a enxergar a possibilidade de investir nelas.

No caso da Lapa, que há 30 anos não registrava lançamentos residenciais, o potencial foi descoberto por uma empresa paulista e o sucesso do Cores da Lapa, lançado em novembro do ano passado pela Klabin Segall, tornou-se um marco no mercado imobiliário. Todos os 688 apartamentos foram vendidos em menos de duas horas.

— Pesquisas mostraram que, apesar de muita rejeição ao bairro, as pessoas manifestavam vontade de morar nele, caso um novo conceito de moradia chegasse ali — explica o diretor da construtora no Rio, Flávio Ramos.

Continua na página 2

A REBOQUE DO CRESCIMENTO • Continuação da página 1

Freguesia já supera a Barra da Tijuca

Novo rumo dos empreendimentos pode dobrar a população de São Cristóvão

O bairro de São Cristóvão não registrou um novo empreendimento de 2001 a 2005, segundo dados da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi). De janeiro a agosto deste ano, no entanto, 150 unidades residenciais foram lançadas lá. Os dados sobre a Freguesia mostram também uma expansão significativa. Este ano foram 1.194 novos apartamentos, frente a 192 em 2001. O número é superior ao da Barra da Tijuca que, até agosto, registrou 759 unidades lançadas.

Em áreas nobres, onde os terrenos têm preços altíssimos, como o Leblon, o movimento é inverso: cinco unidades lançadas até agosto de 2006, contra 112 em todo o ano passado. No caso de São Cristóvão, a mudança na legislação com a aprovação do Plano de Estruturação Urbana (PEU) em 2004, com um gabarito maior para novas construções, tornou o local atraente. A Gafisa foi a primeira a chegar lá e lançou, em julho, o Quinta Imperial, com 150 unidades. A construtora financiou a pintura de casas da rua em que o condomínio será erguido e fez melhorias no entorno.

ONDE ESTÃO OS PROJETOS	
CATETE	LAPA
• A CHL lançou o Quartier Carioca, na Rua Bento Lisboa, com 880 apartamentos.	• O Cores da Lapa, da Klabin Segall, tem 688 unidades. A CHL lança este mês condomínio com 178 unidades.
FREGUESIA (Jacarepaguá)	MEIER
• A Direcional Engenharia lança, em outubro, o Mirante Campestre, com 434 apartamentos. • Da construtora Zayd, o Kauai, com 54 unidades (Rua Antônio Cordeiro 264); o Santorini, com 68 (Rua Fortunato de Brito 159); o Rhodes, com 56 (Rua Fortunato de Brito 179); e o Capri, com 56 (Rua Araguaia 1.699). Outro será lançado pela empresa, em dezembro, na Rua Joaquim Pinheiro, com 120 unidades. • A Carmo & Calçada ergueu em 2004 o Matisse, com 80 apartamentos, na Estrada dos Três Rios 762. O Araguaia tem 42 unidades (Rua Araguaia 1.425). Outro residencial na rua será lançado em março, com 82 apartamentos. • O Vivance Residence (na Estrada dos Três Rios) será lançado pela Gafisa este mês. São 210 unidades. • O Aquarius (Rua Araguaia) da CHL tem 348 unidades.	• O Cozumel (Rua Getúlio), da Zayd, tem 78 unidades.
	SÃO CRISTÓVÃO
	• A Concal prevê lançar um empreendimento até dezembro e outro em 2007. A RJZ/Cyrela e a Concal lançarão este mês o Paço Real, com 286 unidades, na Rua Euclides da Cunha. E o Quinta Imperial, da Gafisa (Rua Almirante Baltazar 189), tem 50 unidades.
	Taquara (Jacarepaguá)
	• O Las Palmas, da Zayd, começará a ser vendido em novembro (70 unidades). Em 2007, a construtora lançará outro empreendimento no bairro.

Segundo o diretor do Instituto Pereira Passos (IPP), Antonio Correia, a cidade tem uma grande diversidade de pessoas e de interesses. Daí a importância da descoberta de novas áreas para lançamentos residenciais. O IPP é responsável pelo Plano de Rea-

biltação de São Cristóvão, uma parceria da prefeitura do Rio com a de Paris, a Caixa Econômica Federal e o Ministério das Cidades. Um plano de revitalização também está em andamento em Jacarepaguá.

— Fizemos um levantamento

em São Cristóvão que mostrou potencial de aproveitamento de 84 imóveis e terrenos para construção de empreendimentos residenciais — diz Correia.

Ele acredita que a população do bairro, hoje de 76 mil pessoas, dobrará em 15 anos. ■

CAÇADA NO CENTRO DO RIO • Continuação da página 1

Quinta da Boa Vista faz de São Cristóvão a bola da vez do mercado

Terrenos do bairro permitem maior oferta de lazer, dizem construtores

São Cristóvão parece ser mesmo a nova bola da vez. O bairro já ganhou até um "Plano de Reabilitação", que será apresentado esta semana pelo diretor de Urbanismo do Instituto Pereira Passos, Antônio Correia, à Comissão de Habitação Social do Sinduscon-Rio. Além da Concal Construtora, a Brascan e a RJZ Engenharia — que também estudam o mercado para a classe média baixa, atualmente a mais atendida pelo crédito habitacional — demonstram grande interesse no bairro.

RJZ já fechou negócio para empreendimento no bairro

Bernardo Wenkert, diretor de Novos Negócios da Brascan, destaca o potencial de São Cristóvão por abrigar a Quinta da Boa Vista e acrescenta que a empresa também busca terrenos nas proximidades do Campo de Santana.

— Apesar de o mercado oferecer produtos para essa ca-

mada da população na Barra e na Zona Oeste, para muita gente há dois fatores determinantes: a proximidade com a Zona Sul e a oferta de transporte público. Afinal, para esse segmento, dois carros para uma família é luxo — diz Wenkert.

Rogério Zylbersztajn, presidente da RJZ, concorda, e adianta — a construtora já fechou negócios no bairro:

— São Cristóvão tem terrenos grandes, perfeitos para empreendimentos com o famoso tripé de lazer, serviços e segurança e prestações que chegam a ser mais baixa que o valor de um aluguel.

Já Rogério Chor, dono da construtora CHL, diz que sua prioridade ainda é Zona Sul, por isso continua atrás de terrenos no Catete — onde lançou recentemente um outro sucesso de mercado, o Quartier Carioca. Mas não descarta o potencial da Avenida Beira-Mar:

— Catete é Zona Sul, ainda que seja uma região menos

nobre. Mas também estudamos a Beira-Mar, onde não descartamos a possibilidade do retrofit (revitalização e reforma de antigos edifícios), embora essa técnica ainda não faça parte da cultura carioca.

Zona Norte e Jacarepaguá também ganham impulso

Para Zylbersztajn, isso é uma questão de tempo. O diretor da RJZ conta que, além de São Cristóvão, a empresa observa especialmente a Zona Portuária e as proximidades da Avenida Beira-Mar e do Aeroporto Santos Dumont.

— Há muitos edifícios nesta região que podem passar por retrofit. É uma questão de tempo para o mercado do Rio incorporar essa técnica, que em São Paulo é um sucesso. Aconteceu com o loft e o duplex — diz, sem no entanto dar informações sobre um possível terreno que estaria sendo negociado pela empresa ali.

Com a cobrança de juros

mais baixos para o financiamento de imóveis com valor até R\$ 150 mil direcionando o mercado de habitação, Zona Norte e Jacarepaguá também ganham mais atenção das construtoras, inclusive aquelas que tradicionalmente têm forte atuação na Zona Sul.

Além da Klabin Segall, que lança um empreendimento no Méier no segundo semestre, no fim do ano passado a Construtora Santa Cecília já havia lançado o Renovare, no Cachambi, com 88 apartamentos e parque aquático. Todas as unidades foram vendidas.

A empresa também tem um empreendimento em Jacarepaguá, o Bosque Paradiso, de lotes para casas, num terreno de 54 mil metros quadrados e um clube privativo. Bairro que também atraiu a CHL, que lançará em maio o Aquarius, em Jacarepaguá, com 348 unidades em 11 mil metros quadrados. Serão mais de 20 itens de lazer dentro do condomínio. ■

www.veja-rio.com.br

veja Rio

JULHO ■ AGOSTO 2006

S	T	Q	Q	S	S	D
31	1	2	3	4	5	6

A
Ilapa
FERVE

Novas casas noturnas, bares e muito samba atraem levas de turistas e ajudam a reinventar o bairro que já foi dos malandros

Lapa quente

Bairro boêmio expande fronteiras e aumenta seu público

LIVIA DE ALMEIDA, GUSTAVO AUTRAN E CARLOS HENRIQUE BRAZ

Noite de sexta-feira. A atriz Carla Marins e o namorado, João Marcelo Di Martino, decidiram zanzar pela Lapa depois de ver o balé de Débora Colker no Teatro João Caetano. A caminhada da Praça Tiradentes aos Arcos durou alguns minutos. "Chegamos desprogramados, para escolher na hora um lugar para ficar", disse a atriz. O casal cogitou conferir o show do Monobloco no Circo Voador, mas desanimou diante da fila que serpenteava a esquina. Resolveu, então, seguir até o Clube dos Democráticos, na Rua do Riachuelo, e dançar ao som do grupo Garrafieira. Sobravam opções de entretenimento pela região. No Teatro Odisséia, uma turma jovem sacolejava com o rock da festa Loud! Do outro lado da rua, a sambista Teresa Cristina lotava, como de hábito, o Carioca da Gema. Ao dobrar a esquina, dois quarteirões adiante, cinquentões, jovens e turistas se dividiam entre

o show de Zé da Velha e Silvério Pontes e a pista de dança do Rio Scenarium. Como milhares de frequentadores, Carla Marins e João Marcelo descobriram que nenhum outro bairro da cidade reúne tantas e tão variadas opções musicais. A multiplicação recente do circuito de casas de show e bares espraiou as fronteiras boêmias do bairro. Delimitada pelos Arcos e pelas ruas Riachuelo, Lavradio e Carlos Gomes, a Grande Lapa tem mais de 110 endereços ligados ao entretenimento. "O Rio Scenarium é citado como parte da Lapa, embora estejamos no contexto da Praça Tiradentes", diz Plínio Fróes, dono da casa. "Na realidade, onde tem agitação por esta região se fala em Lapa." A expansão resultou na criação do Novo Rio Antigo, associação que reúne 120 espaços culturais do circuito CineLândia—Praça Tiradentes.

No início dos anos 80, a Lapa tinha espasmos de vida noturna com os shows

Sexta à noite: burburinho na entrada do Circo antes do show do Monobloco

A Lapa atrai 10 000 visitantes por semana

Estima-se que o gasto médio por pessoa seja de 33 reais, gerando uma movimentação semanal de 3,6 milhões de reais

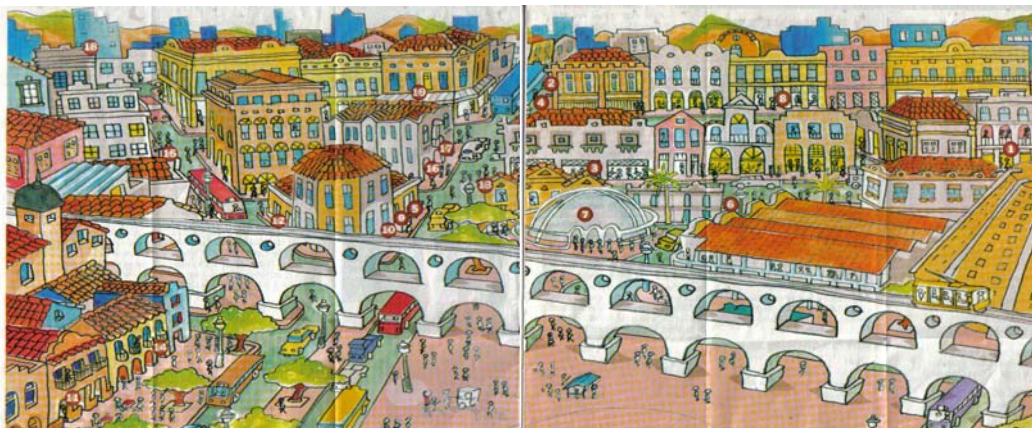
De 116 estabelecimentos pesquisados na região, 28 têm atividades musicais ou teatrais

O novo mapa da boemia

As fronteiras da Lapa se estenderam para bem além dos Arcos. Veja no mapa alguns dos pontos mais badalados do novo velho distrito boêmio

- 1 Rio Scenarium
- 2 Nova Capela
- 3 Céu Aberto
- 4 Bar Brasil
- 5 Estrela da Lapa
- 6 Fundição Progresso
- 7 Circo Voador

- 8 Casa da Mãe Joana
- 9 Taberna do Juca
- 10 Brasil Mestiço
- 11 Pizzaria Guanabara
- 12 Negro Gato
- 13 Teatro Odisséia
- 14 Casarão Cultural dos Arcos
- 15 Cachaça Esporte Clube
- 16 Carioca da Gema
- 17 Sacrilégio
- 18 Clube dos Democráticos
- 19 Mistura Carioca



ANEXO B

PLATAFORMA NACIONAL PELO DIREITO À CIDADE

A Plataforma Nacional pelo Direito à Cidade busca fortalecer, neste período eleitoral, a luta pela sustentabilidade urbana, contra a desigualdade e a injustiça social. Entendemos que o Governo Estadual e Federal têm papéis fundamentais para a construção de cidades que garantam os direitos de todos os seus moradores, especialmente das mulheres, crianças, jovens, idosos, negros, homossexuais e portadores de deficiência.

A cidade que queremos

Uma cidade que respeite e garanta o direito à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, à saúde, à educação, à cultura, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações. Para tanto, é necessário que os governos estejam comprometidos com uma política urbana articulada com estratégias de inclusão social e de justiça ambiental, local, regional, estadual e nacionalmente.

1. Uma cidade que implemente o "Estatuto da Cidade":

Fruto das lutas urbanas, o Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257/01, deve ser implementado na perspectiva da igualdade social, da universalização dos direitos e da participação popular; os Governos Federal, Estadual e Municipal têm o compromisso de criar as condições adequadas para integrar as políticas econômicas e as medidas administrativas com as decisões da política urbana, sensibilizando o Poder Judiciário e Legislativo.

2. Uma cidade com Gestão Democrática e Participativa:

O Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano - CNDU é a principal referência para a implementação da gestão democrática no âmbito do município e do Estado. O CNDU precisa ser instituído com caráter deliberativo e democrático, com significativa representação de entidades populares; o Governo Federal deve promover um processo de realização de Conferências pelo Direito à Cidade, em todas as esferas de governo, com participação das organizações da população, integrando saneamento ambiental, transporte público, uso do solo, política fundiária e habitação; em todos os níveis de governo, inclusive metropolitanos devem ser criados órgãos colegiados de política urbana que sejam democráticos, participativos e deliberativos.

3. Uma cidade com Desenvolvimento Urbano Sustentável:

O desenvolvimento econômico deve integrar os direitos sociais em harmonia com o meio ambiente. As políticas e planos para a cidade precisam assegurar o acesso democrático aos recursos ambientais e paisagísticos, reduzindo os riscos ambientais e promovendo uma efetiva melhoria da qualidade de vida.

4. Uma cidade com Habitação de qualidade para todos:

A Política Nacional de Habitação depende da aprovação do PL 2.710/92, no plenário da Câmara dos Deputados, no qual cria o Fundo e Conselho Nacional de Habitação de Interesse Social. Esta política deve considerar as particularidades regionais e garantir: a prioridade para a população de 0 a 5 salários mínimos; a criação de planos de habitação integrados na esfera federal, estadual e municipal; a criação de conselhos e realização de conferências municipais, estaduais de habitação, que garantam a descentralização e diversificação dos programas habitacionais.

5. Uma cidade com Saneamento Ambiental para todos:

A Política Nacional deve garantir o acesso à água tratada, disposição adequada de esgotos sanitários, coleta de lixo e drenagem de águas pluviais para todos. A gestão ambiental dos resíduos líquidos e sólidos precisa estar integrada com a política urbana; a gestão compartilhada da política de saneamento ambiental precisa respeitar o direito constitucional da titularidade municipal dos serviços, assegurando a participação de órgãos e empresas públicas, com transparência e controle social. Repúdio ao PL 4.147/01 que retira a titularidade dos serviços de saneamento do município e abre caminho para a privatização; reconhecimento do Direito à Água como direito humano fundamental; Realização de conferências deliberativas sobre o saneamento ambiental nas três esferas de governo.

6. Uma cidade que prioriza o Transporte Público:

O planejamento urbano, que privilegia a mobilidade das pessoas, elege o transporte público e coletivo como prioritário, em detrimento do automóvel. Para tanto, propomos: a criação de Fundos Municipais, Estaduais e Nacional destinados a investimentos na melhoria do sistema de transporte, redução de tarifas e cobertura de gratuidades; a criação de Conselhos e realização de conferências em todas as esferas de governo; uma política que incentive a diversificação de meios de transporte, valorizando aqueles ecologicamente viáveis.

7. Uma cidade com Segurança Pública Democrática, baseada nos direitos humanos:

A segurança pública é parte integrante da política urbana em todas as esferas de governo. O tema, da exclusividade das forças policiais, precisa passar ao domínio de toda a sociedade, superando o enfoque meramente repressivo; O combate à impunidade e a democratização do Sistema Judiciário são medidas urgentes e indispensáveis; O poder público deverá promover a cultura da paz e criar políticas específicas para a construção da paz nas cidades.

8. Uma cidade com Trabalho e Distribuição de Renda:

É fundamental que as políticas de desenvolvimento econômico e de investimentos privilegiem a distribuição de renda e ampliação da oferta de empregos, com remuneração digna e preservação dos direitos sociais e trabalhistas; fortalecimento das dinâmicas da economia popular através de políticas de acesso a crédito, de capacitação e apoio à comercialização.

9. Uma cidade que apóie a Reforma Agrária:

Os atores urbanos devem apostar numa Reforma Agrária ampla, que assegure terra para quem nela vive e trabalha e políticas agrícolas e agrárias que melhorem a qualidade de vida no campo; Uma efetiva Reforma Agrária se refletirá na relação mais equilibrada entre campo e cidade e na garantia da segurança alimentar para todos.

10. Uma cidade que prioriza seus Recursos para os setores populares:

A população de baixa renda é a destinatária preferencial dos recursos públicos, sendo para tanto necessário uma política de subsídios que tenha como orientação: destinar recursos a fundo perdido para as políticas urbanas e sociais; revisar a política tributária, criando novas fontes de recursos, como a taxa das grandes fortunas, entre outras; revisão dos critérios de concessão de subsídios, extinguindo-o aos setores que não contribuem com a justiça social, a exemplo, dos banqueiros, usineiros; adotar medidas que permitam a conversão da dívida dos estados e municípios em investimentos em habitação, urbanização e políticas sociais; cancelar as barreiras do Banco Central sobre os recursos do FGTS, liberando o acesso ao financiamento para investimentos nos serviços públicos de saneamento e habitação; revisar e dar transparência às formas de cobrança de taxas e tarifas pelas concessionárias de serviços públicos, de maneira a assegurar subsídios direcionados à população de baixa renda.

ANEXO C

O Fórum Nacional de Reforma Urbana e o Programa de Aceleração do Crescimento: desafios na construção de um novo modelo de desenvolvimento sustentável com cidades Justas e democráticas

1. Tendo em vista o anúncio oficial do Programa de Aceleração do Crescimento, lançado pelo governo federal no dia 22 de janeiro de 2007, e sua potencial importância para as cidades e para o desenvolvimento urbano brasileiro, o Fórum Nacional de Reforma Urbana apresenta sua análise do programa e suas proposta visando a construção de um novo modelo de desenvolvimento sustentável e democrático, com cidades para todos e para todas.

O PAC e a Agenda de Desenvolvimento para o Brasil

2. O Fórum Nacional de Reforma Urbana – FNRU entende que o Programa de Aceleração do Crescimento – PAC representa uma mudança importante na agenda econômica, antes focada no controle da inflação e do déficit fiscal, assumindo como eixos o aumento dos investimentos públicos em infra-estrutura, o aumento do emprego e a melhoria das condições de vida da população. Para tanto é de suma importância que o Governo reduza de forma urgente e significativamente as taxas de juros para que possamos ter um novo ciclo de crescimento e desenvolvimento social para o País.
3. Em linhas gerais, o Programa está organizado em cinco blocos:
 - a) investimento em infra-estrutura, resgatando o papel do Estado como indutor do crescimento através da alocação de recursos do Orçamento Geral da União (OGU) e das empresas estatais, do aumento do Plano Prioritário de Investimentos (PPI), do estímulo ao aumento do investimento privado, da redução das desigualdades regionais e da redução do superávit primário para 3,75% do PIB;
 - b) Estímulo ao Crédito e ao Financiamento, com a criação de fundos de investimentos, como o FGTS, e do aumento do volume de crédito, sobretudo para aplicação em saneamento e habitação e do crédito de longo prazo para investimentos em infra-estrutura;
 - c) Melhora do Ambiente de Investimentos, com medidas que incluem o aperfeiçoamento do marco regulatório e o incentivo ao desenvolvimento regional, via criação da SUDAM (Superintendência de Desenvolvimento da Amazônia) e da SUDENE (Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste);
 - d) Desoneração e Aperfeiçoamento do Sistema Tributário, com a suspensão da cobrança de PIS/CONFINS de obras de infra-estrutura e a isenção do Imposto de Renda de Pessoas Físicas (IRPF) de Fundos de Investimento em Infra-estrutura visando incentivar o investimento privado e o desenvolvimento tecnológico e o fortalecimento das micro e pequenas empresas; e
 - e) Medidas Fiscais de Longo Prazo, com destaque para o controle das despesas de pessoal, a criação da Política de Longo Prazo de Valorização do Salário Mínimo e a instituição do Fórum Nacional da Previdência Social.
4. Com o PAC, o governo espera fazer com que o nível de investimentos no país chegue a R\$ 503,9 bilhões nos próximos quatro anos, incluindo recursos da iniciativa privada. Os investimentos, aliados as medidas fiscais de longo prazo têm como objetivo fazer o PIB (Produto Interno Bruto) crescer em torno de 4,5% em 2007 e 5% a partir de 2008.

O PAC e a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano

5. Analisando o rol das medidas propostas, percebe-se seu impacto sobre as cidades e sobre a política de desenvolvimento urbano. Em linhas gerais, o Plano de Aceleração do Crescimento (PAC) vai investir 106,3 bilhões em Habitação e R\$ 40 bilhões em Saneamento até 2010. O montante contabiliza recursos oriundos ou geridos pela União, investimentos do setor privado e contrapartida de estados, municípios e mutuários. O PAC também estabelece a aplicação de R\$ 3,1 bilhões nos metrô de Belo Horizonte, Fortaleza, Recife e Salvador. Devido a sua importância, vale a pena fazermos uma breve síntese das propostas setoriais previstas pelo PAC nas áreas de habitação, saneamento ambiental e transportes.
6. **Habitação** – Para 2007, estão previstos investimentos de R\$ 27,5 bilhões, sendo (i) R\$ 9,2 bilhões de fundos geridos pelo Governo (FGTS, FDS, FAR e FAT), (ii) R\$ 8,8 bilhões repassados por meio de empréstimos para pessoas físicas e R\$ 1 bilhão para o setor público, (iii) R\$ 2,6

bilhões do Orçamento Geral da União (OGU), (iv) R\$ 10,5 bilhões da caderneta de poupança, com recursos operados pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), incluindo Caixa Econômica Federal, e (v) R\$ 4,6 bilhões aplicados por meio da contrapartida de pessoas físicas e governos contemplados com crédito para moradia. Para os próximos três anos, R\$ 78,8 bilhões devem ser investidos sendo R\$ 26,7 bilhões dos fundos, R\$ 7,5 bilhões do OGU, R\$ 31,5 bilhões do SBPE e R\$ 13,1 bilhões das pessoas físicas, estados e municípios tomadores de empréstimo. No total, serão R\$ 106,3 bilhões, visando atender 4 milhões de famílias com a construção de casas, aquisição de terrenos, reforma de imóveis, compra de material de construção e urbanização de assentamentos precários, de forma a combater o déficit habitacional, que hoje atinge 7,9 milhões de pessoas.

7. Do total de recursos para habitação, houve um aumento real dos recursos do orçamento geral da União, chegando à ordem de 2,6 bilhões por ano, e totalizando 10,1 bilhões em 4 anos. Em que pese a importância do volume de recursos previstos, é fundamental destacar que os recursos não onerosos são insuficientes, recursos estes especialmente adequados para atender as famílias de baixa renda (até 3 salários mínimos), onde está concentrado 83% do déficit habitacional do país, o que exige a ampliação dos recursos e subsídios destinados à população de menor renda, maioria absoluta do déficit habitacional brasileiro. Além disso, é preciso garantir que os recursos para habitação popular sejam alocados no Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, de forma que sua aplicação seja feita com controle social, acompanhada pelas organizações populares, fortalecendo as cooperativas e associações habitacionais. Por fim, é preciso levar em consideração que o desenvolvimento sustentável de um programa habitacional de larga escala não será realizado com êxito se não houver investimentos em regularização fundiária e em assessoria técnica.
8. **Saneamento Ambiental** – Estão previstos investimentos de R\$ 40 bilhões para obras de saneamento, sendo (i) R\$ 12 bilhões do OGU, com R\$ 1,8 bilhão aplicado ainda em 2007; (ii) R\$ 12 bilhões do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e do Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT) para financiar o setor público, sendo R\$ 3 bilhões disponíveis em 2007; (iii) R\$ 8 bilhões do FGTS e do FAT para o setor privado (sendo R\$ 2 bilhões para 2007); e R\$ 8 bilhões de contrapartida, com repasse de R\$ 2 bilhões ao ano. Segundo o PAC, a distribuição dos investimentos será feita de acordo com as necessidades de cada região, com a previsão de 52% dos recursos aplicados nos grandes centros urbanos ou cidades com mais de 1 milhão de habitantes, onde o déficit de serviços é maior, 21% nos municípios com até 60 mil habitantes, 16% nas cidades com população de 60 a 200 mil habitantes e 12% nas metrópoles com até 1 milhão de pessoas. A estimativa é de que sejam empregados R\$ 15,5 bilhões na região Sudeste, R\$ 9,6 bilhões no Nordeste, R\$ 7,4 bilhões no Sul, R\$ 3,9 bilhões no Norte e R\$ 3,6 bilhões no Centro-Oeste.
9. Os investimentos previstos na área de saneamento ambiental representam um avanço em relação à retomada dos investimentos iniciada em 2003, o que permite criar as condições para a sustentabilidade das ações. A meta estabelecida pelo PAC é de ampliar em 7,3 milhões os domicílios atendidos com rede de tratamento de esgoto, em 7 milhões as ligações de abastecimento de água e em 8,9 milhões as residências com coleta e destinação adequada do lixo. Além disso, o Programa prevê prioridade às ações de saneamento integrado em favelas e palafitas, o que implica em articular as ações aos programas de habitação popular. Do ponto de vista do FNRU, os investimentos previstos no PAC devem estar em acordo com a política nacional de saneamento ambiental e com o plano nacional de saneamento básico nele previsto, de forma a garantir a universalização do acesso aos serviços de saneamento ambiental.
10. **Transportes e Mobilidade** – Na área de transportes, o PAC está centrado no investimento em metrô, com recursos previstos de R\$ 3,1 bilhões até 2010, sendo R\$ 721 milhões para 2007. A meta é concluir as obras dos metrô de Belo Horizonte, Fortaleza, Recife e Salvador, visando a melhoria do sistema de transporte público e a ampliação em 609 milhões da quantidade de passageiros atendidos por ano. Além disso, o PAC prevê a transferência da gestão dos metrô dessas localidades para as esferas responsáveis pela gestão do transporte metropolitano.
11. Como pode ser observado, os investimentos em transportes previstos no PAC estão concentrados no Nordeste (exceção para o metrô de Belo Horizonte) e em áreas metropolitanas, o que requer uma discussão das ações previstas de forma que estas tornem-se adequadas à concepção de mobilidade urbana e direito à cidade, fortaleçam o transporte público nas suas diversas

modalidades e estejam articuladas às intervenções no campo da habitação popular e do saneamento ambiental.

12. As intervenções urbanas do PAC indicam que o Ministério das Cidades terá um papel fundamental na implementação de muitas das ações previstas. O êxito dessas ações, portanto, depende do fortalecimento do Ministério, da sua capacidade de articular as intervenções de habitação, saneamento ambiental e transportes em torno da política de desenvolvimento urbano e do envolvimento e da participação da sociedade através do Conselho das Cidades. Nessa direção, é fundamental que o Ministério das Cidades participe, junto com a Casa Civil e com os Ministérios da Fazenda e do Planejamento, da gestão do PAC. Além disso, é fundamental que sejam criados espaços de discussão e participação da sociedade na gestão do PAC, através do Conselho das Cidades e de outros conselhos nacionais.

Desafios na Perspectiva da Reforma Urbana e do Direito à Cidade

13. Tendo em vista as metas estabelecidas e o volume de recursos previstos, o Fórum Nacional de Reforma Urbana entende que para o êxito do PAC é necessário o enfrentamento dos seguintes desafios:
- 14.a) A criação de estruturas descentralizadas no âmbito dos estados e municípios, acompanhadas da criação de instâncias participativas e deliberativas de gestão democrática, na forma dos conselhos das cidades, com participação popular, no nível estadual, metropolitano e municipal. Somente com o envolvimento de todas as esferas federativas de governo será possível tornar efetivo um programa desse porte.
- 15.b) A democratização da estrutura fundiária do país, tornando efetiva a função social da propriedade urbana e criando instrumentos e mecanismos de combate a segregação urbana e a estrutura fundiária patrimonialista que caracteriza o mercado imobiliário especulativo da terra. Nesta mesma perspectiva, é fundamental colocar como prioridade a segurança da posse das moradias da população de baixa renda pois, como sabemos, investimentos em infra-estrutura e produção habitacional não se preocupam com essa questão e as consequências têm sido a expulsão, segregação e a exclusão territorial.
- 16.c) A implementação imediata do Estatuto da Cidade por todos os níveis de governo, no âmbito de suas competências, em especial com a efetivação dos Planos Diretores recém revistos e/ou elaborados, criando as condições institucionais no âmbito de todas as instâncias federativas, para a garantia da função social da cidade.
- 17.d) A implementação da política urbana de forma integrada nas regiões metropolitanas, priorizando o atendimento às famílias de baixa renda localizadas nas periferias das metrópoles brasileiras. Nesse sentido, devem ser previstas ações para apoiar Estados e municípios no desenvolvimento de programas metropolitanos e na construção de modelos políticos institucionais de gestão compartilhada e consorciada no âmbito das metrópoles, de forma a garantir o êxito de muitas das ações previstas no PAC.
18. e) A ampliação dos recursos do Orçamento Geral da União destinados à habitação de interesse social e a sua alocação no Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, viabilizando o controle social dos recursos através do Conselho Gestor do FNHIS, cuja composição inclui os diversos segmentos da sociedade civil organizada.
19. f) A implementação de uma política habitacional que incentive e amplie as experiências autogestionárias dos movimentos sociais urbanos no campo da produção da moradia de interesse social. A alteração da Lei que criou o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, permitindo o acesso dos recursos dos FNHIS e do PPI pelas associações e cooperativas habitacionais autogestionárias e populares. A alteração das resoluções e normas que restringem o acesso ao crédito pelas famílias de baixa renda, diminuindo a burocracia da Caixa Econômica Federal.
- 20.g) Garantia da Assistência Técnica e Jurídica nas políticas urbanas, destinando recursos próprios nos financiamentos de programas sociais e visando a qualificação da gestão local do desenvolvimento urbano, o que torna necessário investir na capacitação técnica dos Municípios para o

desenvolvimento de base de informações territorial, sistemas de controle informatizados, cadastro fiscal e elaboração de diagnóstico.

21.h) A Implementação da Política Nacional de Habitação, da Política Nacional de Saneamento Ambiental, da Lei do Fundo Nacional de Interesse Social, da Política Nacional de Transporte e Mobilidade, de forma a garantir que os recursos aplicados nas diferentes políticas setoriais sejam realizados de forma articulada com a construção de uma nova política de desenvolvimento urbano para o país.

22.i) Por fim, o Fórum Nacional de Reforma Urbana entende que o enfrentamento dos desafios para a construção de uma nova agenda de desenvolvimento para o país e de uma nova política nacional de desenvolvimento urbano requer o fortalecimento do Conselho Nacional das Cidades, com caráter deliberativo, garantindo a participação da sociedade e o controle social. Somente com o envolvimento de toda a sociedade será possível garantir o direito à cidade para todos e para todas que nela vivem.

Endereço eletrônico: <http://www.forumreformaurbana.org.br> – consultado no dia 18/10/2007

ANEXO D

Entrevistas

Entrevista com Antônio Corrêa, presidente do Instituto Pereira Passos (IPP)

Nós

Queria que você fizesse um comentário sobre as palavras “revitalização” e “reabilitação”, tentando, na medida do possível, diferenciá-las.

Antônio

Na verdade esse processo de revitalização começa há muito tempo, na verdade, na década de 80, quando a cidade tinha um processo de demolição dos casarões em curso, grandes avenidas sendo construídas sobre o tecido urbano tradicional, e isso começa a ser revisto a partir do programa do “corredor cultural”. Esse programa fez com que houvesse um “repensar” do centro, questionando os grandes projetos voltados apenas para questões de caráter financeiro, a exemplo do que acontecia nas avenidas Rio Branco e Presidente Vargas. O corredor cultural freia este projeto de mão única e se passa a pensar, então, na preservação desses imóveis. Surge, então, uma outra ótica para se trabalhar com eles. O projeto do “corredor cultural” criou um novo olhar sobre aquele espaço, preservando mais de mil imóveis que estavam descaracterizados (muitos deles com suas fachadas encobertas), revelando uma arquitetura que estava perdida.

Paralelamente o país entrou num processo de recessão econômica intensa durante toda a década de 80 e boa parte da década de 90, afetando diretamente o centro da cidade, visto que este sempre esteve voltado para as atividades econômicas. Além disso, houve também uma alteração geral da economia mundial gerando um re-arranjo espacial de empresas, e com isso boa parte das empresas cariocas foram transferidas para São Paulo (sobretudo as financeiras). Por outro lado, houve também concentração de alguns setores importantes aqui no Rio, empresas de telecomunicações e petróleo são bons exemplos. Esse rearranjo da economia mundial acabou criando uma falsa imagem de que o centro do Rio de Janeiro estava perdendo sua importância, que estava fadado ao esquecimento e a degradação. Na verdade, não foi isso que aconteceu, o centro está vivo, mas do que nunca.

Nesse momento surge o programa de revitalização do centro, criam-se diversas críticas a respeito deste termo, pois revitalização dá uma idéia de algo morto. Hoje em dia procura-se usar outros termos mais apropriados como reabilitação, reestruturação, requalificação, entre outros. Então a prefeitura começou, mais intensamente a partir da década de 90, a fazer um planejamento particular para a área central. No final do governo Marcelo Alencar iniciam-se alguns projetos de reformulação à exemplo da casa do Largo da Lapa, uma parte do Largo da Carioca (com o apoio do BNDES), da rua Uruguaiana, que foi toda reformulada, pois tinha muito trânsito. Um pouco mais tarde, também a Rua do Lavradio. Com isso, houve uma mudança significativa, porém a cidade ainda apresentava problemas, como, por exemplo, a existência de camelôs na Uruguaiana, mesmo depois que esta passou por este processo de revitalização. No governo César Maia houve uma intenção mais forte, um maior investimento foi feito neste sentido, onde diversas ruas foram reformadas intensificando assim o controle urbano, reduzindo uma boa parcela dos problemas existentes nesta área. Hoje em dia ainda há problemas, mas são bem reduzidos. A partir desse controle urbano mais intensificado, o centro voltou, então, a respirar. Todas essas melhorias passaram a atrair novamente o interesse de novas empresas pela área central. Apesar da Região Metropolitana ser caracterizada pelo policentrismo (com diversos centros locais como Madureira, Lagoa, Copacabana, Barra, Taquara, entre outros), o centro da cidade do Rio de Janeiro continua sendo a principal referência, porque, na verdade, ele não é o centro da cidade, mas da região metropolitana.

Nós

Estou estudando o condomínio Cores da Lapa e gostaria de saber se foram os pequenos comerciantes que começaram a investir naquela área ou se foi a própria prefeitura.

Antônio

Na verdade a palavra processo já carrega consigo a noção de circularidade, é uma coisa que vai e volta mesmo, isso é normal, existem vários atores. Acredito que o condomínio Cores da Lapa é tido como um marco no processo de revitalização do bairro da Lapa. Com relação à segunda pergunta, acredito que o que aconteceu foi o resultado de uma mistura, pois em todo processo existem vários atores. No caso da rua do Lavradio o processo se deu devido à demanda dos próprios antiquários que levaram um projeto à prefeitura, na ocasião, para o Augusto Ivan. Eles apresentaram um projeto pra ele, que gostou, fizemos algumas adequações e o projeto foi encaminhado para Rio Urbe. A rua do Riachuelo, por outro lado, foi um projeto nosso, do IPP, que de certa forma deu um valor a aquele imóvel da Antarctica, que conseqüentemente viabilizou o negócio do Cores da Lapa. Esse projeto mostra claramente a mudança de paradigma ali naquela área, pois nas pesquisas feitas pela Klabin Segall constatou-se que as pessoas não tinham interesse em morar no centro, porém a construtora construiu um produto altamente atrativo pautado nas demandas do público alvo (classe média). De certa forma isso ratificou uma coisa que já sabíamos, porque nós temos um programa chamado Novas Alternativas que faz recuperação de sobrados e que têm várias famílias escritas, muito aquém de nossa demanda, inclusive. A construtora sabia que existia uma demanda pra classe popular, mas não sabia se havia demanda de moradias para classe média. O Novas Alternativas só atendia a demanda de pessoas até cinco salários mínimos, mas do que isso não... então eles fizeram uma pesquisa de opinião para saber se era viável o projeto, e constataram que sim, pois têm pessoas que trabalham no centro, têm filhos que estudam ali perto e mais alguns outros fatores... então o Cores da Lapa confirmou isso, tanto que depois alguns outros projetos também foram implantados ali...Então a revitalização vai interligando diversos setores, criando novas demandas e possibilidades para aquele espaço, mas o comércio continua a ser importante, nunca deixou de ser. Tem, inclusive, um grande projeto sendo construído ali na avenida Chile, é um prédio grande, importante também nesse processo, tem também o torre do mirante, na Graça Aranha... então uma oportunidade vai puxando a outra. Após a revitalização da Lavradio, os comerciantes conseguiram melhorar seus imóveis. A circularidade vai acontecendo aos poucos, esse é o nosso trabalho, nós incentivamos alguns projetos catalizadores de outros, e assim a coisa vai acontecendo... pegamos essas áreas ociosas, decadentes e transformamos elas dentro deste novo sentido... e a cidade é isso, fazemos uma intervenção aqui, outra ali, incentivamos alguns projetos, e assim a coisa vai caminhando. E o reabilitar, como você coloca, em alguns casos tem que ocorrer mesmo. As vezes tem que se pegar uma área inteira, mas aí o investimento tem que ser maior... mas as vezes uma simples medida já resolve, as vezes uma colocação de iluminação, uma coisa dessa natureza.. algumas outras demandam investimentos maiores, a rua do Lavradio, por exemplo, foi pesado, investimos muito ali..

Nós

Na minha dissertação faço um estudo comparado entre o Cores da Lapa e uma “ocupação popular” na rua do Resende. Gostaria que você fizesse um comentário sobre a proliferação destas formas de ocupação de baixa renda nesta área.

Antônio

Na verdade o que eu acho que está ocupação desordenada está relacionado à questão da oportunidade de novos emprego. Há pouco tempo foi realizado um estudo sobre transportes onde se constatou que existem meio milhão de postos de trabalho no centro, conseqüentemente isso atrai a população que quer trabalhar nesses postos ou prestar algum tipo de serviço. Um forte exemplo disso é a camelotagem existente no centro da cidade, devido ao grande número de pessoas circulando pelas ruas (aproximadamente um milhão de pessoas) e com isso a probabilidade de se vender um serviço ou um produto é muito grande. Então a ocupação desses imóveis vazios representa para essas pessoas uma possibilidade de estarem próximas a esse mercado consumidor e de seus empregos. Evidentemente, também, tem pessoas que têm dificuldades de locomoção, as vezes um custo de passagem que realmente

pode ser uma coisa complicada, acabam optando por invadir um imóvel, quer dizer, decidem viver numa situação bastante precária. Não acho isso nenhuma novidade não, agora é um problema, porque você cria uma situação de enclaves, de áreas de possível desabamento, as pessoas as vezes não tem condições de recuperar seus imóveis, por isso mesmo nós temos o programa Novas Alternativas, diversos imóveis vazios são reformados ou recuperados, se torna uma alternativa para a moradia de baixa renda. Isso é uma alternativa bastante interessante, pois, ao se comparar o preço do aluguel numa favela como a Rocinha e o preço da prestação desses imóveis, percebe-se que o valor da prestação é mais barato que o do aluguel. Se a pessoa se interessa pelo financiamento desse imóvel, que certamente é mais barato que o aluguel em muitas favelas, isso pode representar uma boa oportunidade.

Na hora que a cidade resolver a questão da precariedade dos transportes, que não é pequena, é séria... se aplica não só em nosso estado, mas em todo Brasil, na verdade... boa parte desses problemas serão resolvidos... as pessoas não vão ficar se arriscando a morar nesses sobrados, nem em favelas... se tiverem acesso aos lugares que precisam ir, não tem mais cabimento... mas isso depende do transporte... já é uma outra questão.

Entrevista com seu Francisco, morador do edifício da Rua do Rezende

1) Como foi o primeiro contato dos moradores com o prédio da rua do Resende?

Bom, eu fui um dos primeiros moradores a chegar aqui no prédio. Trabalhava de balconista num botequim na Henrique Valadares, sempre que passava por aqui para pegar o ônibus para voltar para casa, parava para tomar uma cerveja aqui na esquina da Rezende, tinha um forró bom ali. Conheci o Ceará neste bar aqui da esquina. O Ceará era o vigia do prédio, estava sempre nesse botequim, sempre bêbado, e vivia dizendo que um dia abandonaria esse prédio e venderia todos os apartamentos dele. Eu sempre pensava que ele estava de brincadeira. Um dia parei pra conversar com o Zé, o marido da Sônia, a que veio com você aqui na semana passada. Ele tem uma barraquinha aqui há um tempão. Ele tava de olho no prédio, pois também morava longe daqui e as vezes dormia embaixo da barraca dele, só voltava pra casa no final de semana (...) acho que ele morava em Campo Grande antes de vir pra cá. Estávamos jogando "purrrinha" com o Ceará, e o Zé falou de brincadeira que iria dormir aqui dentro do prédio e que iria colocar a barraca dele aqui dentro. O Ceará falou que se ele desse um dinheirinho pra ele, ele deixava mesmo. Foi aí que o Zé começou a colocar a barraca dele sempre dentro do prédio, depois de um tempo começou a dormir também. Alguns meninos também pulavam o muro para dormir aqui dentro de vez em quando. Num outro dia desses aí falei com o Ceará que queria comprar um apartamento aqui, ele ficou rindo, mas botou preço no apartamento na hora! Dei uma "mixaria" pra ele na época e comecei a trazer algumas coisas para cá. O prédio não tinha nada quando vim pra cá, só os tijolos (risos). Eu colocava um lampião lá no primeiro andar e fazia comida num fogareiro que eu tinha, dormia e ia trabalhar cedo aqui no boteco; foi até bom que parei de gastar dinheiro com comida. O Zé também tava ajeitando o apartamento dele no segundo andar. Ele dormia na portaria, mas depois que mudei pra cá, ele passou a dormir no segundo andar e colocou porta no apartamento dele também. Olha, de uma ora pra outra, já tinha um montão de gente aqui no prédio. Não sei direito o que aconteceu, mas pelo que as pessoas me falavam, o Ceará foi vendendo todos os apartamentos do prédio e depois sumiu, acho que ele voltou para Pavuna, onde ele morava, mas alguns dos outros moradores que já se mudaram daqui depois disso, falavam que ele tinha voltado era para o Ceará mesmo (risos). A polícia vinha aqui de vez em quando, enchia o saco, botava a gente pra fora, mas depois que eles iam embora, a gente voltava. Depois de um tempo, eles pararam de encher o saco e aí que teve o grande "boom" de moradores aqui. Olha, era muita gente, os apartamentos foram todos ocupados e tinha mais um montão de gente morando lá embaixo também. Uma coisa legal que aconteceu foi que algumas famílias começaram a morar aqui também, e os meninos que dormiam aqui foram embora depois que essas famílias chegaram. Eles usavam drogas e o pessoal que tinha família não gostava deles, batiam neles de vez em quando, até que eles não voltaram mais aqui. Depois que a polícia parou de encher o saco e esses meninos foram embora a gente começou a ajeitar o prédio de "vagarzinho". Os andares aqui de

cima são hoje dos moradores mais antigos, como eu e Zé. Fazia muito calor no verão e não tinha eletricidade aqui, depois de um ano morando aqui, já que o Ceará tinha sumido, eu e Zé nos mudamos aqui pra cima. Na verdade, muita gente que morava aqui desde o início já se mudou, sobrou eu, o Zé e mais umas quatro ou cinco famílias daqui do oitavo andar e dos andares ai de cima. Tinha gente da prefeitura que sempre vinha aqui perguntar algumas coisas (desconvesa). Mais morar lá em cima não é tão bom, é muita escada pra subir, a gente ta velho e cansa muito. Quando tinha um apartamento pra cada um, algumas pessoas até trocavam, os velhos moravam lá embaixo e os jovens moravam aqui em cima, mas eu nunca troquei meu apartamento depois que mudei aqui pra cima.

2) Como ocorreu a ocupação e o uso do interior do edifício?

Bom, foi mais ou menos isso ai que te falei. A gente pode até dizer que tiveram dois momentos, um quando as primeiras pessoas vieram para cá, como eu e Zé, e mais algumas pessoas que já se mudaram daqui depois disso. E outro depois que a polícia parou de encher o saco e esses meninos de rua foram embora, quando começaram a chegar algumas famílias e o prédio foi totalmente ocupado. Uma coisa legal que ta acontecendo aqui atualmente, é que a gente ta pedindo o uso capião do prédio, o pessoal da prefeitura ta ajudando a gente bastante com isso. Mesmo assim, tem um pessoal vendendo apartamentos e quartos ai pelo prédio, eles acham que isso não vai ser bom pra gente, que vão acabar cobrando dinheiro da gente. Acho que têm muita gente ai que já morou em favela e sabe o acontece quando tem político e polícia metido no meio desses assuntos. Não sei no que isso vai dar, mas a gente paga tudo certinho aqui todo mês, eu organizo “tudincho” e boto lá embaixo pro pessoa ver. A gente tem uma cortiça lá na portaria que tem alguns avisos e as nossas contas. Já temos luz aqui no prédio, tudo regularizado. Tem uns serviços que faltam aqui ainda, mas pagamos também por eles. A água, logo depois que mudei pra cá, nós conseguimos. O problema maior daqui é o lixo mesmo, isso da muita barata e rato, o pessoal espalha tudo pelo corredor. Sempre reclamo com as pessoas que fazem isso, mas não tem jeito. É sempre a mesma história. Um outro problema que temos aqui, mas que já ta sendo resolvido também, é o das janelas e dos fios. A prefeitura disse para gente que para ter uso capião, a gente tem que botar janela de alumínio e tirar esses fios ai da frente do prédio. Eles falaram que a gente tinha que pintar a frente do prédio também, mas isso a gente ainda ta vendo, a gente vai fazendo as coisas aos pouquinhos, né? (risos).

3) Quais são as relações anteriores que os moradores têm com o bairro da Lapa?

Olha meu filho, eu conhecia mais o pessoal que morava aqui antes. Do pessoal novo que ta morando ai, sei que alguns, a grande maioria, ou vieram do norte, ou moravam em favelas daqui de perto. Tem também um pessoal que morava longe. Tem muita gente que morava no morro da Mineira e no morro do São Carlos. O pessoal tem medo de favela, prefere morar aqui. Tem muita violência nesses lugares, muita gente fazendo coisa ruim pro outro. Eu acho o bairro da Lapa bom pra morar, tem tudo perto, mercado, barbearia, botecos. Tem ônibus toda hora aqui na praça Tiradentes e ta perto de tudo que a gente precisa. Eu sou vendedor de cerveja, de uns tempos pra cá to vendendo bem. Tem gente demais aqui no final de semana. Os jovens bebem muito, e ai a gente ganha um dinheirinho, né? (risos). De uns tempos pra cá, a polícia tem mexido com a gente, não tão querendo deixar a gente de vender bebidas ali perto do circo voador não, eles falam que não a gente não pode ficar vendendo cerveja pra criança. Só tem marmanjo lá. Eles gostam é de implicar mesmo.

4) Os moradores do edifício se reuniram anteriormente a ocupação do edifício?

(risos). Só eu e Zé. Mesmo assim, porque a gente bebia umas cervejas aqui na Rezende, juntos. Só depois que nós mudamos aqui pra cima é que passamos a conversar mais. No começo todo mundo que ia chegando ficava meio ressabiado, meio com o pé atrás. Ninguém conhecia ninguém, ninguém queria saber de nada. Tinha gente e ainda tem, na verdade, que só vem aqui pra dormir. Hoje só tem trabalhador aqui, o pessoal para pouco em casa. Muita gente tem família longe daqui, não dá pra resolver todos os

problemas que a gente têm aqui por isso, por que nunca ta todo mundo junto, só quando tem briga no prédio (risos). Mas brincadeira a parte, fazemos uma reunião todo mês, os que podem comparecer, comparecem. Sempre tentamos tratar de assuntos importantes que diz respeito a todo mundo que mora aqui. A gente também abre espaço para as pessoas falarem o que tão achando, sempre aparecem mais problemas que soluções. Na última reunião, uma moradora do oitavo andar reclamou do vizinho, dizendo que ele não parava de fazer barulho. Ele tem uma máquina barulhenta que usa pra fazer moldes de óculos de grau, sei lá o que é isso. Ai ele falou pra ela que se parasse de fazer isso, não ia ter o que comer, não conseguiria vender seus óculos(...) (...)e por ai vai! Tem problemas mais simples como esse, mas os principais problemas sempre tão ligado ao dinheiro. A discussão da conta de luz e de água é sempre chata, sempre têm gente brigando por causa de “mixaria”. Agora pergunta se alguém que organizar isso. Não aparece um!

5) Qual é o trabalho desempenhado pelos moradores deste edifício?

Bom, pelo que sei, todos os moradores do prédio trabalham com alguma coisa. Tem muita gente que faz o que eu faço, vende cerveja ou outras coisas. O Zé trabalha com a barraquinha dele lá embaixo e nos finais de semana vende pipoca lá embaixo dos Arcos da Lapa, em frente ao circo voador. Tem alguns estudantes aqui no prédio também, mas este geralmente alugam um quarto dos donos dos apartamentos e não demoram muito a se mudar daqui não. Estou até pensando em me mudar daqui, tem uma menina que trabalha num shopping na tijuca, ela é muito legal, nos ajuda muito para resolver alguns problemas com a prefeitura. Acho que ela faz faculdade de Direito lá no centro da cidade. Se eu me mudar mesmo, devo deixar as coisas nas mãos dela, digo, os problemas, né? (risos). Ela sabe conversar com as pessoas, tem educação. Para organizar as coisas, as pessoas têm que ter humildade e saber conversar, ela tem isso. Sempre que vem gente ligada a ONGs aqui, eles procuram por ela. Também tem muita gente que trabalha no camelódromo da Uruguaiana. Alguns tem barracas lá. Também tem pedreiros e pessoas que fazem bico, alguns não tem trabalho certo, mas correm atrás, isso que importa, né? O Acácio lá do terceiro andar, que mora com mais quatro pessoas no apartamento dele, tira um trocado guardando carro aqui na rua do Lavradio durante a semana. Ta cheio de gente com grana aqui. Como os estacionamento tão encarecendo rápido, algumas pessoas deixam os carros nas ruas daqui de perto. E olha, isso dá dinheiro meu filho! O Acácio ta sempre comprando alguma coisa nova pra casa dele, mas eu não tenho mais saco pra ficar escutando e dando dinheiro pra polícia não, prefiro vender minha cerveja tranquilo. Vou ali na Riachuelo, compro as caixas de cerveja no mercado e vendo um pouquinho mais caro. Descobri uns depósitos de cerveja aqui perto de casa. Tem um ali perto da Cruz Vermelha e um aqui pertinho, na rua do Senado. Estou comprando cerveja a preço de custo agora, dá pra tirar mais um “troquinho”. Tenho meu carrinho e não preciso de ninguém pra me ajudar, tiro meu trocado também, dá pra pagar as contas e comprar minhas coisas. A gente não precisa de muito pra ser feliz não, só de saúde pra trabalhar e continuar vivendo. O resto, meu filho, a vida põe jeito. Não adianta esquentar a piolhenta (cabeça), se não a gente morre cedo.

6) Quantas famílias existem no edifício?

Agora você me pegou! Acho que ao todo, deve ter umas 30 ou 40 famílias, não passa disso. Aqui no prédio têm 72 apartamentos nos 12 andares. Conheço mais o pessoal que mora daqui (oitavo andar) pra baixo. Não subo muito ai pra cima não, só quando tenho que entregar carta. Falando em entregar cartas, é um saco fazer isso! Tenho que ficar procurando as pessoas pelo prédio pra entregar a correspondência. Estamos pensando em colocar uma caixa de correio lá embaixo para facilitar isso. (pausa no pensamento) (...) olha, da última vez que contei o número de moradores aqui no prédio, tinha 523 pessoas morando aqui. Tem de tudo meu filho, tem apartamentos que moram cinco pessoas. Tem alguns apartamentos que tem 8 pessoas morando, parece que alguns proprietários dividiram os apartamentos em dois e até em três, isso permite eles alugarem estes “cômodos” e tirarem um dinheirinho com aluguel também. Tem alguns moradores que dividem o apartamento e entulham “bagulhos” nas partes que não estão ocupadas também. Se ficasse te explicando como é a vida aqui, passaria um dia inteiro conversando com você. Tem história pra boi dormir aqui meu filho.

- 7) Como os moradores classificam os serviços oferecidos pela prefeitura no que se refere a este edifício?

Aqui não tem serviço oferecido pela prefeitura não! Nós temos que correr atrás disso tudo(...) eles cortam a luz se a gente não paga, e pra religar é uma dor de cabeça. No início era tudo a base do gato, depois a light veio aqui e instalou os relógios lá em baixo. Ai começamos a pagar a luz. A conta de água é dividida entre os apartamentos também, cada morador paga o referente ao que usa. Quando tem mais de duas famílias por apartamento, eles dividem entre eles e pagam o referente ao que cada apartamento consome. Depois que colocaram os relógios a coisa ficou melhor. De vez em quando dá confusão, mas a gente resolve rápido. É só a gente começar a falar que na favela o bicho pega, que ninguém dá valor ao que tem hoje em dia, rapidinho a discussão acaba. O pessoal se ajuda bastante aqui. Sempre estamos ajudando uns aos outros. Tenho mais respeito aqui por que sou mais antigo, mas já tive mais paciência pra cuidar de problemas de marmanjos. Como já te disse, a prefeitura encrenca muito com a aparência do prédio, acho que é porque parece com uma favela, só que de pé (risos). Os caras da prefeitura implicam muito com o Abel que mora lá na portaria, os fios passam lá pela área da casa dele e sobem pela área de ventilação (suposta lixeira). Nunca tivemos problemas com isso, mas é perigoso mesmo. Quando tem corte de luz ou a luz cai, alguns aparelhos queimam, ai tem mais confusão nas reuniões. O pessoal acha que todos tem que pagar, mas isso pode acontecer com qualquer um, não é? Então, paciência! (...) Quando alguém passa mal é que é o problema, descer essas escadas é triste, subir então, nem se fala! O bom é que o Souza Aguiar é aqui pertinho, é só virar a esquina ali e pronto. Subir com compras e botar tudo pra cima, pra quem trabalha, é bem cansativo. Sempre rezo pra vender toda cerveja, ai só subo com o carrinho e com o isopor. Quando sobra cerveja, tenho que subir tudo, pois os espertinhos sempre pegam o que a gente deixa guardado lá embaixo. De uns tempos pra cá, parece que as coisas tão melhorando. Acho que as pessoas estão mais educadas e já sabem da rotina do prédio, isso tem facilitado as coisas.

- 8) Como é a relação deste edifício com a Prefeitura do Rio de Janeiro?

Tem sido ótima! (risos). A gente não perturba eles e eles não perturbam a gente. Há uns sete anos atrás, nós tivemos alguns problemas. Algumas pessoas já chegavam aqui gritando com a gente, dizendo que a gente ia ter que sair daqui. Mas de uns tempos pra cá, as coisas deram uma acalmada. Acho que porque a agente começou a pagar as contas. Não achava certo a gente morar aqui sem pagar nada também, isso tá errado. A gente trabalha pra isso mesmo, todo mundo paga suas contas, porque é que nós não pagaríamos? Agora tem que ter os serviços, se tá tudo certinho, a gente paga sem problemas. Nosso problema é mais aqui dentro mesmo, as coisas são organizadas, mas tem hora que foge do nosso controle. Tem mês que as contas parecem que vem acima do preço, quando a gente vai reclamar é um Deus nos acuda, eles mandam a gente pra qui, pra li e dizem que vão vir aqui no prédio pra ver, mas sempre demoram muito, isso quando vem. Por isso que pagamos até mesmo antes do vencimento, pra não ter problema e aborrecimento. Ano passado teve um homem todo engravatado aqui, falou só com o Zé lá embaixo. Ele disse que era advogado, mas não disse o que queria. O Zé não falou que morava aqui. Ele ficou puxando assunto pra saber quem era o dono do prédio, mas o Zé desconversou. Agente sabe quem é do bem e quem é do mal. Somos pobres, mas não somos burros. O Zé disse que acha que ele era da prefeitura, mas nunca veio ninguém aqui engravatado da prefeitura. Geralmente o pessoal da prefeitura é gente igual a nós, eles só trabalham na prefeitura. Eles entendem a nossa situação e sabe que somos trabalhador. Esse cara engravatado nunca tinha vindo aqui, mas também nunca mais voltou, ainda bem! Isso tem quase um ano. Quem vem muito aqui é o pessoal das ONGs, eles sempre aparecem por aqui. Vocês estudantes também, vocês sempre tem algo pra perguntar pra gente! (risos). Mas tirando vocês que vem aqui de vez em quando, não temos muito problema com ninguém não.

- 9) Como é o dia-a-dia dos moradores no bairro da Lapa?

A gente se diverte aqui meu filho. A vida é dura, a gente trabalha muito. Mas viver aqui é bom. Tem trabalho e tudo pertinho. Tenho minha casa e só saio daqui depois que tiver uma melhor. Tô até vendo uma casinha lá em Caxias, minha irmã mora lá, ela é empregada doméstica e gasta um dinheirão pra ir pra Copacabana todo dia. Sabe como é pobre também, né? Ta sempre reclamando das coisas. As coisas que tem aqui na cidade tão perto da gente. Quando eu morava longe, era uma dificuldade danada, tinha que pegar trem pra chegar aqui as 5:30h da manhã. Saía de casa às três horas e já chegava no trabalho cansado. Trabalhei 22 anos de balconista ali na rua Henrique Valadares, perto do prédio da polícia civil. Sempre fui sozinho, mas já dei meus pulinhos aí pela vida. Só sei que depois que mudei pra cá, minha vida melhorou muito, consegui juntar um dinheirinho e comprei minhas coisas. Não tenho muita coisa, mas o que tenho consegui trabalhando. Parei de trabalhar há uns três anos e hoje só vendo cerveja. Acho que dá até mais dinheiro que trabalhar de balconista. Ajudo uns garotos daqui de perto. Tem um casarão que cuida de crianças de rua aqui no final da rua do Senado, compro comida e algumas coisas para os meninos quando posso, mas não é sempre que dá. Não tenho filho não, nunca quis ter, mas fico vendo a dificuldade que essas crianças passam aí no meio da rua. Vender cerveja é bom por isso, sempre tem alguma coisa pra você ver, a gente aprende com a vida.

10) Como os moradores classificam as condições de moradias existentes no edifício?

Nossa! Sempre tem gente reclamando de tudo, toda hora! Tem que ter paciência. Não costumo ficar muito aqui não, faço meus trabalhos durante o dia também, mas as reclamações sempre são as mesmas. Contas, lixo, barulho, tem de tudo. O Zé resolve muitos problemas aí durante o dia. Ele fica aqui em frente ao prédio trabalhando o dia inteiro. Azar o dele, né? (risos). Ele leva jeito pra pedreiro, resolve muitos problemas aí. Quando chove, os andares lá de cima sofrem, tem um monte de infiltração nos apartamentos lá de cima. O pior é que isso vai descendo pros outros apartamentos. O mofo é ruim, dá mal cheiro nos apartamentos e tem muita gente que fica irritada com isso. Já colocamos um telhado de zinco lá em cima, mas não adianta muito não. Quando chove muito, sai de baixo! Parece que todo mundo se transforma em velho, todos começam a reclamar. (risos) A gente também não usa aparelho eletrônico quando chove, porque os fios sempre ficam molhados, quando queima os aparelhos a gente que tem que comprar outro. Só deixamos as geladeiras ligadas, senão estraga tudo. O pessoal desce pra ver televisão aqui embaixo quando chove. Eu tava até pensando em propor na próxima reunião de passar a fiação para o lugar dos elevadores, porque lá é mais coberto, não tem água quando chove, mas isso dá trabalho porque temos que mudar tudo, leva tempo. No lugar onde passam os fios hoje, estamos pensando em fazer um elevadorzinho para subir coisas leves, pra não ficar subindo e descendo as escadas toda hora. Mas isso deve custar dinheiro, tem que ser um projeto mais organizado e mais conversado com o pessoal do prédio todo.

11) Os moradores estão satisfeitos ou insatisfeitos com a vida que levam no bairro?

Ah! Acho que ninguém tá insatisfeito não, pelo menos não vejo ninguém reclamando não. Aqui tem tudo que a gente precisa, toda hora. Precisou de um hospital, a gente tem, precisou de ônibus, a gente tem, precisou comprar alguma coisa no mercado, a gente tem, precisou de escola, a gente tem. Tem tudo garoto, só falta a boa vontade das pessoas mesmo. As coisas estão mais caras de uns tempos pra cá, mas isso acontece desde que eu nasci, nunca vi as coisas ficarem mais baratas, só vi encarecer. Ninguém pode deixar de trabalhar não, mesmo depois de velho, porque senão passa fome e fica reclamando o tempo inteiro da vida. Tem uns garotos aqui que ficam o dia inteiro na rua, não trabalham. Vão pra praia, se divertem, mas tão sempre reclamando da vida. É porque não trabalha sério, se trabalhasse não ficaria reclamando tanto. Acordo todo dia às 7h da manhã, sempre gostei de acordar cedo. Se ficasse de malandragem por aí, não teria conquistado tudo que tenho. Hoje tenho minha casa, tenho minhas coisas e não devo nada pra ninguém. Sempre ajudo quem gosta de trabalhar, mas também não dou mole pra quem não gosta não! Pode perguntar isso aí pra qualquer um do prédio que trabalha, eles vão te dizer a mesma coisa. Essa coisa de passar a mão na cabeça do pobre é besteira. O pobre que tem condições e saúde pra trabalhar, leva sua vida muito melhor que muita gente que tá

podre de rico. A vida ensina a gente a cuidar dos nossos problemas, meso que seja na marra.

12) Há algum problema que impeça que vocês continuem morando no edifício?

Não, só a nossa própria vontade mesmo. Temos todas as condições pra ser feliz onde estamos, só não é feliz aqui quem não quer.

13) O que os moradores do edifício acham das transformações que vem ocorrendo no bairro da Lapa?

Bom, isso você tem que perguntar para eles, mas eu tiro meu sustento aqui mesmo no bairro. Todo mundo que conheço trabalha aqui no bairro ou perto. E acho que as coisas estão melhorando muito. Tem muita gente diferente passeando aqui no bairro da Lapa e que tem dinheiro pra gastar. Quando vendo minhas cervejas ninguém reclama do preço. O pessoal que trabalha com construção também disse que as coisas estão melhorando, sempre tem algum serviço. Abriram muitos bares por ai, tem um monte de gente que conheço aqui da rua que ta trabalhando nesses bares, a Fátima daqui do prédio arranjou um emprego de cozinheira num desses bares ai, parece que ela ta ganhando bem até. Eu acho que as coisas tão melhorando aqui no bairro sim. É normal a gente ter uns problemas de vez em quando, mas a gente resolve. Só o pessoal que guarda carros é que ta tendo problemas mais sérios. Estão até prendendo algumas pessoas. A gente não tem muito lazer aqui também, só tem a praça Cruz Vermelha, de vez em quando eu vou lá jogar um baralho. Os botecos daqui tão fechando mais cedo também, principalmente os da Lavradio e os daqui da Rezende. Tem muito bar novo e mais bonito por ai, ninguém quer mais ficar nos botecos mais velhos. Também vou a sinuca ali na Riachuelo, mas ta sempre cheia. Não gosto de lugar cheio. Passeio muito ali pelo aterro do Flamengo quando posso, ali é muito bonito.