

Introdução

Esse texto tem por objetivo apresentar um panorama das questões pertinentes à problemática da moradia. Ele começa discutindo aspectos teóricos desta problemática para depois focalizar a forma como as questões levantadas são vivenciadas por famílias atendidas pelo Instituto de Terras e Cartografia do Estado – ITERJ, órgão responsável pela execução da política de regularização fundiária no solo fluminense. A discussão teórica faz uma interlocução com entrevistas de lideranças da luta pela moradia no Rio de Janeiro, residentes em diferentes comunidades, que foram realizadas no âmbito do Projeto Memórias da Lua pela Terra e Moradia, desenvolvido no Instituto desde 2015.

As lideranças entrevistadas têm atuado na defesa do direito de morar na cidade do Rio de Janeiro e são representativas da luta pela regularização fundiária plena que as populações atendidas pelo Iterj travam com agentes do poder público e especuladores imobiliários que tentam empurrar os pobres urbanos para as franjas do município. No caso do remanejamento para áreas mais distantes dos centros ser fruto de uma política pública, o problema da expansão pelas periferias se agrava. Ao fato de se remanejarem essas populações para lugares sem infraestrutura vem se somar o desperdício de recursos já que a remoção de uma comunidade muitas vezes termina por ser seguida do retorno dos seus moradores à condição anterior em outra região (VALLADARES, 2005) gerando um círculo vicioso.

Nesse contexto cresce para a sociedade a importância da regularização fundiária de interesse social realizada, entre outros órgãos, pelo Instituto de Terras, que garante maior segurança na posse, dando aos trabalhadores pobres melhores condições de fixação no território.

Ainda é importante dizer que o texto considera regularização fundiária como um fenômeno multidimensional, que deve abarcar tanto o trabalho jurídico quanto o urbanístico, físico e social, de maneira a adequar o processo às necessidades da população atendida. Entendendo ainda o direito à moradia como elemento fundamental na efetivação de outros direitos e para o exercício da cidadania.

Moradia popular adequada e déficit habitacional

¹ Ms. e Dra. em Educação/ UFRJ. Lotada na Assessoria de Planejamento do Iterj.

O problema da moradia popular atravessou a história brasileira. As iniciativas dos governos da chamada República Velha no âmbito da habitação social foram praticamente nulas. A produção de habitação era voltada para o aluguel e feita pelo setor privado. O Estado se restringia a reprimir situações mais graves de insalubridade via repressão, que visava o cumprimento das leis sanitárias. As primeiras iniciativas do poder público para implantar uma política de habitação remontam ao governo de Getúlio Vargas (BONDUK, 1994) com a construção em larga escala de conjuntos habitacionais promovida pelos Institutos de Aposentadorias e Pensões, os famosos IAPs, e a criação da Fundação da Casa Popular, primeiro órgão federal a se dedicar à provisão de moradias. Houve ainda a promulgação da Lei do Inquilinato que controlou o preço dos aluguéis até 1964. A partir de Vargas a questão habitacional é assumida pelo Estado e pela sociedade como uma questão social que demandava uma atuação positiva do governo. Mas ainda sem atender a populações mais carentes, sendo mesmo quase que exclusivamente voltada para trabalhadores formais. Outra característica que demonstra a fragilidade dessa política é que as iniciativas do poder público seguem sendo atomizadas, não associando a política de habitação a outros campos que deveriam ser percebidos como correlatos, descompasso que pode ser percebido até os dias atuais.

Na tentativa de resolver esta problemática, diversos olhares foram direcionados para a moradia popular. A princípio o problema foi encarado como questão de saúde pública. As formas de viver dos pobres que moravam em cortiços e casas de cômodos causavam doenças que afetavam seus moradores e poderiam se espalhar pela cidade. No afã de higienizar a metrópole era necessário acabar com esse tipo de moradia ou, pelo menos, afastá-la das melhores áreas onde viviam as camadas mais abastadas da população. Com o passar do tempo, no enfrentamento dos problemas relativos à habitação dos trabalhadores pobres, aos médicos e sanitaristas juntaram-se os engenheiros, que buscavam metodologias de construção capazes de baratear a produção ao máximo (ALMEIDA, 2007). Depois, às preocupações sanitárias e metodológicas somaram-se aspirações estéticas e grandes arquitetos foram contratados para desenvolverem projetos de moradia em diversas cidades brasileiras (RUBIN, 2013).

Ângulos distintos de se encarar um mesmo problema que não foi resolvido e antes vem piorando a cada dia que passa. Se até a década de 1930 o Estado não se via na obrigação de intervir na produção de casas para os trabalhadores pobres, hoje a moradia é considerada um direito constitucional. Mesmo assim o déficit habitacional no Brasil é

enorme e a questão da moradia popular, que nasce como uma demanda de saúde pública, acabou por problematizar inclusive o ato de morar em si.

Mais do que se abrigar sob um teto o direito a moradia significa ter acesso a um conjunto complexo de políticas que garantem desde a segurança da posse até a identidade cultural. Em consonância com essa complexidade ao conceito de moradia juntou-se a qualidade “adequada”. Adequação que se expressa em termos materiais e simbólicos; passando por acesso a itens de responsabilidade do Estado, e a bens imateriais.

Segundo a Organização das Nações Unidas, moradia adequada compreende uma gama complexa de critérios.

Tais critérios são: a) segurança legal da ocupação: todas as pessoas devem ter a segurança da posse, que as proteja contra a expulsão, esbulho, despejos ilegais e outros tipos de ameaças; b) disponibilidade de serviços, materiais, equipamentos e infraestruturas: como já afirmado, para ser considerada adequada, a moradia deve permitir o acesso aos serviços públicos básicos; c) acessibilidade: este critério exige que os custos financeiros da moradia não comprometam a realização e o gozo dos demais direitos dos indivíduos que nela residem; d) habitabilidade: a moradia adequada também deve ser habitável, ou seja, deve garantir aos seus ocupantes abrigo contra o frio, o calor, a chuva, a propagação de doenças, dentre outros; e) facilidade de acesso: a população menos favorecida deve ter prioridade nas políticas habitacionais dos Estados signatários do Pacto, em razão de suas necessidades especiais. Assim, a moradia adequada deve considerar tais especificidades; f) localização: segundo este critério, para que seja adequada, a moradia deve estar próxima das oportunidades de emprego, serviços públicos (saúde, educação, transporte, etc.) e, ainda, não deve estar localizada em locais poluídos; e g) respeito pelo meio cultural: a moradia adequada também deve respeitar a identidade e a diversidade cultural das pessoas que a rodeiam (ONU, 1991 *apud* DIAS& SANTOS, 2021, p. 1633).

Morar adequadamente implica em usufruir de um bem de uso de forma perene, de maneira que possibilite o acesso a políticas básicas de saneamento, saúde, transporte e segurança, que garanta acessibilidade e respeito a peculiaridades culturais de cada grupo.

É fato corrente que no Brasil amplos setores da sociedade não moram adequadamente e quantidade significativa de indivíduos ocupa as ruas das cidades. Se focalizarmos a questão do domicílio em si, podemos dizer que parte desse grupo vem a compor aquilo que se convencionou chamar de déficit habitacional.

Da mesma forma como a adequação da moradia, o déficit habitacional também figura como um conjunto complexo de elementos que, muitas vezes, estão associados.

Ele é composto por quatro categorias distintas: habitação precária, coabitação familiar, ônus excessivo com aluguel e adensamento excessivo de domicílios. A primeira categoria refere-se às moradias que não fornecem condições de habitabilidade, em razão de sua precariedade ou desgaste da estrutura física². A categoria coabitação familiar se refere a famílias que vivem no mesmo imóvel forçosamente por não possuírem condições de arcarem com a despesa de outro domicílio. Ônus excessivo com aluguel diz respeito às famílias que ganham até três salários mínimos e comprometem 30% ou mais de seus rendimentos com a moradia. Por fim o adensamento excessivo diz respeito ao fato de que se vive numa unidade habitacional com ocupação de três ou mais pessoas por dormitório.

Segundo o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA o conceito de déficit habitacional em uso no Brasil é o adotado pela Fundação João Pinheiro - FJP, que desenvolve estudos sobre este fenômeno com base nos dados coletados pela Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios - PNAD, e publicados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (DIAS & SANTOS, 2021).

Os dados da Fundação João Pinheiro e a locação social

Para efeito da discussão travada aqui os dados trabalhados foram publicados pela FJP em 2019. A primeira observação a ser feita é que, de acordo com o levantamento em tela, se associam na problemática do déficit habitacional a precariedade das moradias e o grau de desenvolvimento da localidade. Regiões com maior desenvolvimento local reúnem um número maior de pobres vivendo de forma inadequada, sobretudo nas áreas urbanas - provavelmente por serem as que têm a maior oferta de trabalho. Outro dado importante a observar é que o déficit é maior entre as famílias que ganham até três salários mínimos, que além de terem menos condições de se reproduzirem socialmente muitas vezes ficam de fora das iniciativas do poder público que visam solucionar essa problemática.

O déficit de moradia brasileiro é de 5,876 milhões, dos quais 5,044 milhões encontram-se em áreas urbanas e 832 mil em áreas rurais. No sudeste temos 2.287.121 desse total, sendo 2.202.023 em áreas urbanas. Rio e São Paulo sozinhos respondem por 1.667.277 do total.

² Essa categoria se subdivide em domicílios rústicos e improvisados. Os rústicos não possuem paredes de alvenaria ou de madeira aparelhada. Os improvisados são unidades habitacionais que não possuem fins residenciais, incluindo, ainda, locais que são utilizados como moradia alternativa, como, por exemplo, embaixo de pontes e viadutos.

Em 2019 o principal tipo de déficit foi o ônus excessivo com o aluguel urbano: 3,035 milhões, em famílias cuja renda domiciliar era inferior a três salários mínimos. Esse quantitativo correspondia a 51,7% do total do déficit no país. Em seguida estavam as habitações precárias com 1,482 milhão de unidades, ou 25,2%. Por último veio a coabitação: 1,358 milhão ou 23,1%.

Novamente é no Sudeste que o ônus excessivo do aluguel urbano se apresenta maior: 67,6% do déficit total. Equivalente a 1,545 milhão de domicílios. Maior que o índice brasileiro que é de 51,7%. A região mais desenvolvida do país é justamente aquela que apresenta os maiores números absolutos, 2,287 milhões de domicílios desadequados. Entre as Unidades da Federação São Paulo foi a que apresentou os maiores índices, 1.226.071, seguido de Minas Gerais, 496.484 e Rio de Janeiro, 481.243.

Paralelo a isso podemos perceber um aumento considerável do valor dos alugueis, sobretudo nas duas maiores cidades do Sudeste. O que se torna mais relevante quando sabemos que o principal déficit enfrentado no Brasil é justamente o ônus excessivo com o aluguel. De acordo com Andrade e Breviglieri:

A constatação da Fundação João Pinheiro se reafirma pelo que aponta o índice Fipe-Zap³. O indicador revela que entre os anos de 2008 a 2014, o valor médio do aluguel teve alta de 97% na cidade de São Paulo, e de 144% na cidade do Rio de Janeiro, tendo crescido mais do que a renda da população refletindo o aquecimento das leis de mercado que regem o setor imobiliário e a valorização dos terrenos em decorrência de eventos como a Copa do Mundo de 2014, ou mesmo a produção habitacional pelo Minha Casa Minha Vida, que valoriza áreas da periferia das cidades (2016, p. 312).

O Sudeste também figura como o território onde se concentra o maior quantitativo de coabitação. O ônus excessivo com aluguel também é mais concentrado neste território, seguido da região Sul. São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro e Paraná juntos somam 54% do total do país - São Paulo sozinho corresponde a 29,3% .

De todos os indicadores o ônus excessivo com aluguel urbano foi o único que cresceu nos últimos anos em todas as regiões do país, sobretudo nos grupos domésticos mais vulneráveis. Ao correlacionar o déficit e a renda percebemos que a situação das famílias que vivem com até um salário mínimo é mais crítica.

³ O Índice Fipe-ZAP é um índice de preço com abrangência nacional que acompanha os preços de imóveis residenciais e comerciais.

Analisando-se pela perspectiva da participação de cada faixa de renda na composição do déficit habitacional, verifica-se que, em 2016, as duas faixas de rendas superiores [de 2 até 3 s. m. e mais de 3 s. m.] detinham 31,6% do déficit e que, em 2019, esse percentual se reduz para 25,6%. Ou seja, o déficit habitacional passou a se concentrar mais nos estratos inferiores de renda (até dois salários mínimos), que elevaram sua participação de 68,4% para 74,4% no mesmo período (FJP, *op. cit.*, p.162).

Considerando as características do problema e considerando ainda que o Estado é peça chave para seu enfrentamento, para alguns autores o melhor é que o déficit seja combatido, sobretudo, através da habitação social, que conjuga a questão da moradia com outras políticas, também de responsabilidade do poder público. Essa seria uma saída mais barata e que poderia assegurar que a habitação popular se mantivesse fora do mercado e disponível para os trabalhadores pobres.

Mas a política habitacional no Brasil nunca deu destaque à locação como uma possibilidade. Para Baltrusis & Mourad (2014, p 231) o “desejo da casa própria se tornou uma meta a ser conquistada por todos. Esse discurso hegemônico prevaleceu e ainda prevalece nos programas de habitação”. Apenas a cidade de São Paulo, a partir do ano de 2001, durante a gestão de Marta Suplicy, viu o executivo municipal implantar, com sucesso, a iniciativa de produzir habitação de interesse social no centro da cidade utilizando o aluguel social como alternativa.

A forma produtivista e cultura de propriedade que a utilização econômica da terra consolidou historicamente no Brasil, bem como a esperança por “dias melhores” do trabalhador que migrava para a cidade gerou no imaginário coletivo brasileiro o famigerado sonho da casa própria. Além disso, a casa própria, devido também à própria relação de produção privada do espaço, assumia para as famílias brasileiras uma certa segurança patrimonial, o que contribuía também para que cada vez mais a relação de moradia e propriedade ficassem entrelaçadas (...) Este modelo enraizou a ideia do enlace *moradia/ propriedade*, favorecendo ainda mais a noção de moradia, não enquanto um direito, mas enquanto uma mercadoria. O grande problema desta situação é que a moradia enquanto mercadoria assume um custo altíssimo. Trabalhadores e famílias, muitas vezes se endividam por toda a vida, comprometendo outras necessidades básicas vitais (como saúde, alimentação, vestuário, lazer e outras) por conta do sonho da casa própria. (ANDRADE & BREVIGLIERI, 2016, p. 317).

A locação social figura como uma ótima saída, sobretudo para os vazios urbanos onde são inúmeros os imóveis públicos que poderiam ser oferecidos numa política de concessão real de uso, o que impediria que esses imóveis fossem apropriados pelo mercado e colocaria as famílias em áreas com mais infraestrutura. A locação social além

de dizer respeito à moradia também deve associar um conjunto de políticas de preservação de imóveis hoje vazios, de revitalização dos centros urbanos e de preservação do patrimônio. Essa forma de enfrentar o problema de moradia das camadas menos favorecidas da população também auxiliaria no enfrentamento do processo de gentrificação, que se configura numa forma de elitização do território cada dia mais presente.

Requalificação de territórios urbanos

Gentrificação em linhas gerais é um processo através do qual se consolida a desigualdade urbana e a segregação socioespacial (GALIZA, 2015). Ela se caracteriza pela valorização ou ressignificação de uma região da cidade e a consequente expulsão para as periferias dos antigos moradores em função do aumento do custo de vida – aumento dos aluguéis, por exemplo – ou por ação do poder público. Com isso itens que são direitos dos cidadãos se tornam ativos financeiros, mercadorias, que só determinados grupos podem acessar - coisas como segurança, lazer, transporte adequado. No segundo caso, pela ação do poder público, os investimentos coletivos são apropriados pelos especuladores, já que as intervenções no território postas em curso através de recursos sociais criam melhores condições de moradia que não serão usufruídas de forma democrática.

Smith usa a metáfora da “fronteira urbana” para discutir o fenômeno da gentrificação. Esse processo seria o mesmo que ampliar espaços “civilizados” onde antes faltava ocupação. O território é visto como um lugar que ainda não é socialmente habitado. E nesse processo, que o autor classificou de ampliação de fronteiras, antes dos novos moradores, geralmente, chegam agentes que criam as condições de habitabilidade através da intervenção na área. Ou seja, “onde quer que os ‘pioneiros urbanos’ se aventurem, os bancos, as incorporadoras, o Estado e outros atores econômicos coletivos geralmente chegam antes” (SMITH, 2007, p. 18).

Em outras palavras, o investimento feito pelo poder público para revitalizar áreas urbanas antes sem infraestrutura, e sem o satisfatório oferecimento de serviços, resulta na valorização de áreas anteriormente esvaziadas. Isso, se não controlado por uma política pública determinada, acaba por promover a apropriação privada indevida dos benefícios da urbanização, que foi produzido por intermédio de um investimento social, coletivo. No caso do Rio de Janeiro, muitas vezes, a política habitacional é responsável pela realocação de pessoas de áreas centrais para a periferia distante,

inviabilizando, desse modo, o acesso às atividades econômicas, bem como às oportunidades e aos bens da cidade.

Nesse contexto, com o surgimento de projetos coadunados com essa nova ideologia emergente, as “renovações” e “revitalizações” (...) operadas no espaço urbano passaram a contemplar as camadas mais poderosas da sociedade e o grande poderio do mercado imobiliário, instalando um processo de elitização principalmente das áreas centrais, nas quais a oferta de serviços públicos e privados é de fácil acesso, bem como a maior facilidade de locomoção e mobilidade, entre outras vantagens. Decorreu desse processo que, sobretudo nas grandes metrópoles, diversas áreas foram revitalizadas para que fossem utilizadas por grupos sociais de alta renda, gerando conflitos e expulsão dos moradores e usuários originais daquelas localidades, bem como o apagamento da história daquelas regiões suburbanas, muitas vezes tradicionais e compostas por edifícios antigos, detendo valor histórico e cultural (ANDRADE & BREVIGLIERI, 2016, p. 320).

Contrária a gentrificação, a inclusão socioespacial ajuda a reduzir as desigualdades: aproxima o trabalhador dos postos de trabalho e coloca as famílias em áreas mais infraestruturadas. E no caso de grupos que já ocupam esses lugares, mantém os laços que se formaram e ajudam a enfrentar os problemas da vida. Quando uma população é retirada do seu lugar de origem através do processo de gentrificação, ou de qualquer outra forma, não há garantias de que esses laços sejam mantidos.

As famílias atendidas pelo ITERJ

As famílias atendidas pelo Instituto vivem o drama da moradia desadequada de maneiras diferentes. Muitas ocupam os chamados territórios de favela onde o déficit habitacional se manifesta de todas as formas existentes. Assim como os teóricos consultados, nossos entrevistados percebem que morar é muito mais do que se abrigar sob um teto. Nas entrevistas as lideranças consideraram o direito a moradia como um fenômeno complexo e garantidor de outros direitos.

Moradia para mim, não é só uma casa para morar. Moradia é um projeto da vida da pessoa. Ali constrói afetividade, constrói não só os laços familiares. Mas a afetividade com todo o entorno. E isso tem que ser preservado, tem que ser respeitado, porque é uma história, é um histórico da memória da pessoa. E isso quando é interrompido é um prejuízo muito grande para a vida do ser humano.

Emília, Comunidade do Horto

Quando você acaba com uma comunidade você não acaba só com a casa, você acaba com uma rede onde a pessoa existe, que a pessoa tem. A pessoa trabalha perto. Tem acesso a hospital. Tem acesso a algum tipo de ajuda que pode nem ser financeira. Às vezes ela pode ganhar um salário ou dois, mas ela consegue ajuda por estar naquele território.

Marcelo, Comunidade de Indiana

Essa questão da moradia eu vejo como importante, você saber que você vai poder sair da sua casa e voltar e ela vai estar no mesmo lugar. Que, se acontecer algo com você, essa sua casa vai permanecer para um de seus familiares. É uma forma que a gente tem de se sentir bem, de saber que você pode sair e voltar porque você tem um lar, um lugar onde você pode ficar.

Ailton, Comunidade do Trapicheiros

Eu gosto daqui. Depois que vim para cá nunca mais saí. Aqui é bom porque tem tudo perto. Mercado perto. Igreja perto, farmácia. Quando eu trabalhava também era perto. (...) Já me acostumei, criei meu ambiente.

Edith, Rua de Resende

É isso e aí eu entrei nessa luta e mergulhei de cabeça mesmo porque eu precisava. E pagar aluguel caro não dava. Porque era muito caro. E foi aí que eu entrei e entrei de forma assim, tipo como você se joga de um trapézio sem rede de segurança. Mergulhei dessa forma porque eu queria de fato ter o espaço meu onde eu chegasse, enfim, e aí depois eu poder me dedicar a outras coisas com mais afinco como que eu me dediquei. Porque você precisa ter uma estabilidade pessoal, emocional, para você poder se dedicar a coisa, a paixões, vamos dizer assim.

Ribamar, Moradia Digna

Mesmo quando as casas não atendem às necessidades da moradia, viver em um imóvel próprio é preferível a viver de aluguel. A moradia é desadequada do ponto de vista físico por estar situada em territórios onde faltam, sobretudo, saneamento e segurança e onde também se vive sob ameaça de remoção. No esforço de ocupar os territórios nos quais é possível ser proprietário, com os recursos de que dispõem, nossos assentados vão morar nas franjas das cidades ou em morros localizados nos centros urbanos. E muitas vezes passam temporadas vivendo em coabitação forçada com adensamento populacional.

Fomos lá, ficamos apaixonados! Na época a comunidade era menor, e assim, bem precária, não tinha luz, a luz era precária, a água, enfim... As ruas não era lá essas coisas, os transportes também não eram bons. Mas nos encantamos com o espaço e com a tranquilidade. Parecia que nós estávamos entrando numa cidade do interior, e aquilo nos deixou apaixonados.

Penha, Comunidade de Vila Autódromo

É, no início nós ficamos na casa da minha sogra, ela era separada então só tinha a minha sogra, então nós fomos morar lá. Todo mundo no mesmo espaço, dividindo o mesmo espaço e dividindo todas as coisas ao mesmo tempo.

Ailton, Comunidade de Trapicheiros

Nos depoimentos percebemos que viver foi mais complicado no passado. É possível mesmo afirmar que ao se fixar no território os pobres urbanos conseguem melhorar de vida e que isso se reflete no processo de autoconstrução e melhoria dos domicílios. Nesse sentido enfrentar situações difíceis fazia parte do esforço de gradualmente melhorar a condição de habitabilidade.

Lá era muito rico, meu quintal era muito rico de barro. Aquele barro vermelho sabe? Lá tinha muito barro vermelho, então quando se construía as casas, construía com barro vermelho e bambu. Tinha muito bambuzal no quintal, então chamava de estuque, mas era isso: o barro vermelho com o bambuzal. Aí cortava o bambuzal, fazia aquela armação e ia enchendo dentro daquela armação com o barro vermelho molhado. Misturava com água e aí virava aquele barro. Depois quando secava ficava aquilo duro. E cobria com telhas de zinco. (...) As coisas eram muito difíceis, muito difíceis. Até a década de 1990, eu estava com 15 anos. Então até nessa minha época com 15 anos, a gente catava lenha no mato para poder fazer fogueira para poder cozinhar feijão, para poder esquentar água, para poder tomar banho quente que a água era muito gelada.

Paulo, Comunidade de Trapicheiros

Porque a vida era muito precária. Era rua de barro, não tinha saneamento básico, não tinha... A água era clandestina, porque a Ceda nunca quis (...) A única que entrou lá foi a Light, porque a Light tinha interesse de receber. A Light passou lá, legalizo. As casas tinham luz, enfim... As ruas eram muito precárias. Era lama, quando chovia era um lamaçal danado, dava mosquito, aquela coisa toda... Buracos com lagoas de água, enfim... Era uma comunidade que precisava ser urbanizada com saneamento básico e tudo que tem direito!

Penha, Comunidade de Vila Autódromo

Difícil. Difícil. Eu peguei a favela no início e eram as favelas do Rio de Janeiro, por exemplo, eu peguei, não tinha água, não tinha luz. A luz quando começou mais ou menos em década de 1960, 1970 que eu lembro, a luz era a luz de transformador. Pessoal ligava o horário para poder, é, ligar a geladeira. (...) Sempre que chovia, a gente tinha que limpar a vala porque não tinha esgoto, vala negra. Comunidade com vala negra ainda. Então pessoal tinha que desentupir as vala para poder a água descer para não ir para as casas. E era tudo barraco, a maioria barraco, outro tinha, estava começando a construir de tijolo, mas era tudo barraco de madeira e estuque. (...) Era barraco realmente, depois não. A gente foi melhorando e foi fazendo a casa de alvenaria.

Elisete, Manoel Congo

Imóveis de estuque ou pequenos para toda a família são reformados aos poucos pelos nossos assentados, que ocupavam áreas abandonadas onde era possível manter-se até a vida melhorar. Pouco a pouco vão construindo casas maiores. Cada pedaço é fruto do trabalho de toda família durante anos a fio. Quando resistem às ofertas de moradia em imóveis construídos pelo poder público fazem isso porque a casa onde vivem foi construída de acordo com as necessidades da família. Sair de áreas mais infraestruturadas para viver em imóveis geralmente piores do que os que foram tão duramente construídos não é uma escolha racional.

Aí com o tempo, tínhamos esse espaço livre que é aqui onde hoje é a minha casa, que na época dos avós dela era como se fosse uma horta, um galinheiro, então isso aqui estava vazio. Então a gente falou: “Poxa, a gente tem o espaço, vamos começar”. E aí começamos devagarzinho porque o terreno era íngreme. Nós tivemos que escavar tudo manualmente, carregando mato nas costas, tirando barro... Até nivelar o chão isso levou um tempinho a gente fazendo a nossa casa, para que a gente tivesse a nossa própria casa construída.

Ailton, Comunidade de Trapicheiros

Eu sempre morei de aluguel, desde pequena. E aí desde pequena que eu via o senhorio na porta para cobrar o aluguel e muitas vezes não tinha esse dinheiro para pagar o aluguel. E aí era aquela coisa que geralmente eram os portugueses que eram os donos das casas e aí xingavam minha mãe, xingavam o meu pai. E eu falava: “Um dia isso vai mudar! Essa história tem que mudar”. E eu fiquei até os meus 18 anos. Eu fui para Saibreira com 20 anos e a... Mas também para eu ter aquele espaço eu não cheguei, entrei e morei não, eu tive que construir em cima de uma pedra. A minha sogra falou para mim: “Se vocês querem morar? Está lá aquele espaço lá atrás”. (...) E aí nós começamos, eu e meu esposo começamos. Ele como vigilante, eu ainda tinha o meu trabalho, eu sai do meu trabalho. Eu lembro que na época eu saí, pedi as contas para pegar aquele dinheiro para injetar na obra e nós começamos a fundação! E hoje eu tenho lá o meu espaço, é meu canto, a minha casinha está lá.

Andreia, Comunidade de Saibreira

Você leva 30, 40 anos para construir uma casa, e aí a Prefeitura ou o Estado chega lá e oferece 10 mil reais numa casa, e a pessoa vai morar aonde? Vai construir uma casa com 10 mil reais aonde? Só se for em outro lugar, outra favela. Então, vai passar mais 20 anos para construir outra casa?

Otávio, Comunidade Vale Encantado

Mas no momento em que eu me senti ameaçado, quando a prefeitura chegou e falou assim: essa casa precisa ser derrubada o valor que me ofereceram era ínfimo. (...) Aquilo mexeu com alguma coisa lá dentro de mim. (...) Na verdade eles [a prefeitura] já tinham um lugar para nos levar e queriam nos convencer de que aquele lugar era melhor. Por exemplo, eu vou construir uma casa para o morador que tem cinco filhos e construo uma casa de um quarto sendo que na favela a casa dele tem três quartos. Eles queriam nos

dar um apartamento, mas esse apartamento não supria minhas necessidades. Primeiro que é longe daqui e depois não cabe minha família toda.

Marcelo, Comunidade de Indiana

O fenômeno da gentrificação é sentido pelos entrevistados. Em alguns casos a ação do poder público municipal, em função dos grandes eventos, modificou o significado de determinadas áreas da cidade aumentando a pressão para retirar as famílias do território que ocupavam. Em outros casos a gentrificação se dá de forma esporádica quando famílias mais abastadas, desejosas de viverem em áreas nobres da cidade, compram os imóveis retirando do território os moradores tradicionais.

Porque a Vila Autódromo se tornou uma área nobre. (...)E se tornou Barra da Tijuca. Eles fizeram questão de mudar o nome de Jacarepaguá... Eu agora, eu não moro mais em Jacarepaguá: eu me mudei de bairro sem sair do lugar! Agora é Barra da Tijuca. (...) porque a cidade é só para quem tem dinheiro, a cidade não é para quem está morando nela.

Penha, Comunidade de Vila Autódromo

Olha, a vila, aquela parte ali das casas da vila, já foi popular sim. Hoje em dia ali só temos uma média de umas quarenta famílias que estão ali na resistência, o restante já não está mais ali. A gentrificação já engoliu a vila, entendeu? Muitos venderam, se arrependeram e depois quiseram voltar, mas não tinha mais espaço. E tem ali umas quarenta famílias que estão na resistência com processo de usucapião. Tem um processo, um federal, e um processo estadual, e as pessoas estão ali esperando uma decisão judicial para ver... A especulação imobiliária ali é gritante. Uma casa daquelas da vila das mais humildes, hoje você não compra por menos, sei lá, de um milhão, um milhão e quinhentos, por aí. Hoje ali só tem artista, intelectuais, os globais. (...) Isso aí foi assim... Foi avançando com o tempo, com o avanço assim das famílias de maior poder aquisitivo na área depois que a Globo se instalou ali, e virou o boom morar no Jardim Botânico perto da Globo.

Emília, Comunidade do Horto

Mas o principal problema vivido por nossos assentados é a falta de segurança na posse. As famílias atendidas pelo ITERJ são em sua maioria proprietárias dos imóveis onde residem. Casas autoconstruídas em terrenos ocupados, públicos ou particulares, onde conquistaram o direito de morar por terem vivido de forma mansa e pacífica mais de cinco anos. E a luta para continuar morando nas casas construídas com tanto sacrifício é a principal atividade da vida de muitos dos entrevistados.

A ameaça de remoção tem suas justificativas mudando com o tempo. O poder público age de acordo com ideologias diferenciadas geralmente sem considerar as

necessidades dos moradores que quer desalojar. E em algumas áreas sua atuação foi extremamente violenta.

Mas uma coisa que chama muito a nossa atenção é quando, a gente fala da questão da terra, sempre houve algum ponto para atacar as comunidades. Então, na época do Pereira Passos, foi a insalubridade que precisava se reformar, era insalubre. Então, teve uma fase que a gente falou que era a fase ambiental, está correndo, área de risco. E hoje é o desenvolvimento. Está sendo feito uma grande atrocidade na cidade em função das obras de metrô, obras de BRT, obra Transamérica, obra Transolímpica.

Otávio, Comunidade Vale Encantado

Quando foi em abril, se eu não me engano, eles colocaram a tropa de choque dentro da comunidade para fechar os comércios. Dizendo que os comércios eram ilegais. Porque, quando eles conseguiram levar uma porção de gente, aquelas que queriam ficar... Ficou mais difícil! Então eles começam a atingir o quê? Atingir o comércio! Porque era nossa estabilidade. A gente tinha tudo ali dentro da comunidade: a gente tinha padaria, tinha mercadinho, tinha oficina, tinha vidraçaria... A gente tinha um comércio grande dentro da comunidade.

Penha, Comunidade de Vila Autódromo

É, então, isso foi a partir de 2010, que aí começou essa coisa de remoção. Chegou na comunidade o pessoal da prefeitura, primeiramente com a minha tia, que ela construiu uma casa em cima da casa que ela tem hoje, e aí a prefeitura mandou derrubar porque ficou muito alta e aquilo ali era considerado prédio e tal, não podia. Mandou demolir e aí ela teve que demolir. Aí depois começaram algumas visitas dentro da comunidade dizendo que estavam sendo construídas casas em lugares irregulares. (...) quando eles chegaram lá para derrubar, eles chegaram com um aparato imenso. Tinha guarda municipal, tinha um bando de PM tudo armado, aqueles caminhões da Prefeitura com todo mundo com picareta, pá, enxada, tudo. Era uma equipe muito grande que a gente ficou até assustado.

Paulo, Comunidade de Trapicheiros

Então todas as vezes que algum morador tentava fazer uma parede, um muro, uma melhoria na própria casa, não era construção de nova, era uma ampliação do que ele já tinha, ou para cima, ou para o lado ou até mesmo melhorias. Não durava dois, três dias, aí vinham os carros da Secretaria de Obras com marretas, com coisas, polícia, guarda municipal, e eles fotografando tudo. (...) Chegava um caminhão de material, dois, três dias, eles vinham questionar: “Ah, para que esse material?”, tinha, assim, uma repressão constante, era constante isso.

Ailton, Comunidade de Trapicheiros

Os depoentes dão muito valor à regularização fundiária e associam ao título de posse a segurança de viver sem medo. Apesar de no caso de algumas regiões nem a concessão de uso ter impedido o município de retirar do lugar a maioria dos moradores do território violentamente.

O papel da regularização fundiária é fundamental para que o morador tenha, primeiro... Em primeiro lugar que tenha tranquilidade! Que melhore a qualidade de vida das pessoas, acabe com essa pressão e essa opressão de trinta e pouco anos que não faz bem à saúde de ninguém. Então, a regularização fundiária com a concessão do título de uso especial para fim de moradia, as pessoas iam viver tranquilas: “Estou titular, a casa é minha, e vou viver aqui, criar meus filhos e netos, sem mais perturbação nenhuma. Acabou a história da repressão e da remoção”, principalmente, então, a regularização é fundamental para dar tranquilidade aos moradores.

Emília, Comunidade do Horto

Mas o prefeito, esses títulos de posse⁴ ele chamava de papelucho! Ele dizia que não valia nada! E isso foi uma das coisas que... Para quem não tinha era apavorador. Era melhor pegar o apartamento, porque não tinha concessão de uso... E quem tinha, mas não tinha consciência do valor da terra, do valor daquela concessão, achava que era um papelucho mesmo e que ele estava dando uma coisa melhor. Porque ele investiu justamente numa área que tinha bastante família carente. Então aquelas famílias que moravam anos e não tinham condições de melhorar suas casas, foram as primeiras famílias. E tinha até famílias que tinham casas boas, mas acharam que o Parque Carioca⁵ era melhor. Porque a venda, a fala do Eduardo⁶ era de que eles fizeram uma infraestrutura muito boa, mobiliaram, fizeram tipo padrão de venda. Eles fizeram uma maquete, convidaram eles para tomar café da manhã lá, botaram toboágua, piscina... (...) Enfim, a comunidade começou a ficar parecendo um pós-guerra. E cada vez mais piorava! Eles estouravam os canos d'água. Demoliam a casa sem nenhum cuidado, não levava um carro pipa para molhar a poeira. Então, quando eles demoliam uma casa, as outras casas enchiam de poeira. As pessoas começaram a ficar com problema de saúde, tinha criança, idoso... Tínhamos muito idoso e muita criança. E aí as pessoas acabavam negociando porque não aguentava aquela situação. Porque era muito difícil se manter ali dentro, naquela situação. Porque, faltava água, nossos canos de água caía dentro do esgoto eles deixavam e não iam consertar. Enfim, faltava luz, deixavam fios... Derrubava a casa, e o fio ficava lá de qualquer jeito. Então, sendo perigoso para uma criança entrar e sofrer um acidente. Barra de ferro, os ferros, os escombros com aqueles ferros para fora que era a estrutura das casas.

Penha, Comunidade de Vila Autódromo

Mesmo quando a regularização fundiária não impede as investidas do poder público, o fato de o imóvel estar legalizado garante melhores condições de barganha na hora de discutir o valor da indenização ou de decidir ficar no território. Em Vila Autódromo um grupo de famílias que conseguiu resistir à pressão do município permaneceu na localidade.

⁴ Na verdade títulos de concessão de uso.

⁵ Empreendimento imobiliário oferecido pelo município como opção de moradia às famílias de Vila Autódromo.

⁶ Eduardo Paes.

Algumas considerações

Mudar-se para os morros ou para as franjas da cidade, onde é possível ocupar ou comprar um lote, faz parte de um projeto que envolve a construção da casa ao longo dos anos com o esforço de todos os membros da família. A moradia, ao mesmo tempo em que expressa melhoria nas condições de vida, possibilita essa melhoria. Ter onde morar garante, ainda, a tranquilidade necessária para lutar pela conquista de outros direitos.

Enfrentando a precariedade da vida as famílias atendidas pelo Iterj buscam realizar o sonho da casa própria, sobretudo para fugir do aluguel, principal tipo de déficit habitacional enfrentado pelos pobres urbanos no Brasil de hoje. A ocupação de terrenos vazios onde podem construir suas casas se configura numa escolha viável que já deu demonstrações de ser bem sucedida, mesmo que se viva precariamente por anos a fio. A experiência corrobora que ocupar áreas livres, públicas e particulares, tem se configurado numa estratégia exitosa na conquista do direito de morar. Seja de forma organizada ou aos poucos, seguindo parentes e amigos, os pobres urbanos vão ocupando lugares vazios que muitas vezes não são reclamados pelos proprietários a tempo de impedir que a retirada da localidade possa se transformar numa empreitada impossível de ser realizada.

Os ocupantes de áreas sem infraestrutura têm ciência, por experiência própria, ou por observação da experiência de outras pessoas, que a fixação no território é o primeiro passo na direção da moradia desejada. Sabem, que mesmo que por um tempo precisem se apertar todos num só cômodo, aos poucos, vão poder ampliar suas casas e melhorar as condições de moradia. Por outro lado, à medida que uma família ocupa um determinado lugar, logo outros parentes e amigos vão ocupar espaços próximos e essa é a primeira etapa na construção de uma teia de ajuda mútua fundamental para a sobrevivência.

A ameaça de remoção das famílias de imóveis construídos por longos períodos, que atendem aos interesses de quem neles vive vai na contramão da resolução da problemática do déficit habitacional entre nós. Não é razoável, diante do déficit brasileiro, retirar de suas casas, e de sua rede social de proteção, moradores que vivem nos territórios por uma dezena de anos para levar essas famílias para imóveis que não atendem suas necessidades e ainda causando problemas decorrentes da perda da rede de autoajuda que cada grupo costura para si. O poder público deve atuar no sentido de fortalecer os esforços dos grupos domésticos no processo de autoconstrução, garantindo às comunidades consolidadas a necessária regularização urbanística e fundiária.

As famílias atendidas pelo Iterj, em sua grande maioria, vivem em assentamentos consolidados, onde cada uma delas já está a tempo suficiente para ter construído uma casa sólida adequada às suas necessidades. Então o problema do déficit habitacional não é vivido no âmbito das moradias precárias com adensamento excessivo. As moradias não são adequadas porque lhes falta a necessária segurança fundiária. Mas garantir aos imóveis sua documentação definitiva é uma via de mão dupla. Num ambiente onde os imóveis são vistos como bens de consumo e onde há grande pressão imobiliária, muitos optam por vender suas moradias e voltam a viver o drama do aluguel. Oferecer à família que vive em assentamentos consolidados habitação social, através da outorga de termo de concessão de uso, por exemplo, aumenta a segurança de que aquela moradia estará fora do mercado e aumenta a possibilidade de que aquela família não vai retornar ao aluguel e às estatísticas do déficit habitacional. Outorgar aos imóveis termos de concessão de uso seria uma forma de coibir a transação comercial, coibindo também o processo de gentrificação.

Referências

ALMEIDA, C. C. O. **Habitação social**: origem e produção. São Carlos, USP, 2007.

ANDRADE, L. T. & BREVIGLIERI, Z. L. **Direito à moradia e gentrificação: a política de aluguel em foco**. XXV Encontro Nacional do CONPEDI - Brasília /DF, 2016. Disponível em:

https://www.academia.edu/29068707/DIREITO_%C3%80_MORADIA_E_GENTRIFICA%C3%87%C3%83O_A_POL%C3%8DTICA_DE_ALUGUEL_EM_FOCO?email_work_card=abstract-read-more.

BONDUKI, N. G. Origens da habitação social no Brasil. **Análise Social**, vol. xxix, 1994. P.711-732. Disponível em:

https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/470900/mod_resource/content/1/Origens%20da%20habita%C3%A7%C3%A3o%20social%20no%20Brasil.pdf .

BALTRUSIS, N. & MOURAD, L. N. Política habitacional, regulação do solo e aluguel social no Brasil. **Cadernos CRH**, v. 27, n. 71, mai./ago., 2014. Dossiê. P. 231-233. Disponível em: <https://periodicos.ufba.br/index.php/crh/article/view/19689/12638>.

DIAS, D. M. S. & SANTOS, J. C. Um estudo acerca do aluguel social como instrumento de acesso ao direito à moradia digna diante do déficit de habitação no Brasil. **Revista de Direito da Cidade**, vol. 13, nº 3, 2021. P. 1631-1659. Disponível em <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/45239>.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil 2016-2019**. Belo Horizonte, 2021. Disponível em: <http://fjp.mg.gov.br/>.

GALIZA, H. R. S. **Reabilitação de áreas centrais sem gentrificação**. Rio de Janeiro: UFRJ/FAU, 2015. Disponível em: <http://objdig.ufrj.br/21/teses/832943.pdf> .

RUBIN, G. R. Movimento Moderno e habitação social no Brasil, *Geografia Ensino & Pesquisa*, vol. 17, n. 2, mai./ ago. 2013. P. 57-71. Disponível em: [Vol. 17, n. 2, mai/ago \(2013\). Geografia Ensino & Pesquisa. | Geografia Ensino & Pesquisa \(ufsm.br\)](#).

SMITH, N. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. **GEOUSP – Espaço e Tempo**. São Paulo, nº 21, pp. 15-31, 2007. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/74046/77688> .

VALLADARES, L. P. **A invenção da favela**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2005.