



**Renan Soares da Costa**

**Um olhar geográfico para o conjunto habitacional Nova Sepetiba (RJ): a complexidade do desenvolvimento socioespacial a partir da Habitação no território carioca**

**Dissertação de Mestrado**

Dissertação apresentada como requisito parcial para obtenção do grau de Mestre pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia, do Departamento de Geografia da PUC-Rio.

Orientador: Prof. Augusto César Pinheiro da Silva

Rio de Janeiro  
Abril de 2011



**Renan Soares da Costa**

**Um olhar geográfico para o conjunto habitacional Nova Sepetiba (RJ): a complexidade do desenvolvimento socioespacial a partir da Habitação no território carioca**

Dissertação apresentada como requisito parcial para obtenção do grau de Mestre pelo Programa de Pós-graduação em Geografia do Departamento de Geografia do Centro de Ciências Sociais da PUC-Rio. Aprovada pela Comissão Examinadora abaixo assinada.

**Prof. Augusto César Pinheiro da Silva**  
Orientador  
Departamento de Geografia – PUC-Rio

**Prof. Alvaro Henrique de Souza Ferreira**  
Departamento de Geografia – PUC-Rio

**Profª Luciana Correa do Lago**  
UFRJ / IPPUR

**Profª Mônica Herz**  
Vice-Decana de Pós-Graduação do Centro de Ciências Sociais – PUC-Rio

Rio de Janeiro, 12 de abril de 2011.

Todos os direitos reservados. É proibida a reprodução total ou parcial do trabalho sem autorização da universidade, da autora e do orientador.

## Renan Soares da Costa

Graduou-se em Geografia e Meio Ambiente pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (2003). Possui especialização em Administração e Supervisão escolar pela UCM (2009). Professor da rede municipal do Rio de Janeiro.

### Ficha Catalográfica

Costa, Renan Soares da

Um olhar geográfico para o conjunto habitacional Nova Sepetiba (RJ) : a complexidade do desenvolvimento socioespacial a partir da habitação no território carioca / Renan Soares da Costa ; orientador: Augusto César Pinheiro da Silva – 2011.

136 f. : il.(color.) ; 30 cm

Dissertação (mestrado)–Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Departamento de Geografia, 2011.

Inclui bibliografia

1. Geografia – Teses. 2. Espaço. 3. Desenvolvimento socioespacial. 4. Autonomia. 5. Políticas habitacionais. 6. Habitação de interesse social. 7. Conjunto Habitacional Nova Sepetiba. I. Silva, Augusto César Pinheiro da. II. Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro. Departamento de Geografia. III. Título.

CDD: 910

Essa pesquisa foi um grande desafio e trouxe lições incomensuráveis e fundamentais para minha formação em todas as dimensões da minha vida. Uma grande vitória para um jovem que não sonhava chegar tão longe. Mesmo assim ainda é muito pouco para oferecer para um amigo verdadeiro como uma dedicatória. Sei que a verdadeira amizade não necessita de provas como essa, mas é com muita alegria e saudade que dedico toda a importância dessa pesquisa para o meu eterno amigo Bruninho que sempre será lembrado e admirado por todos que tiveram o privilégio de vivenciar ao menos um segundo do seu sorriso nesse mundo.

## Agradecimentos

Primeiro a Deus.

A meus queridos pais Neemias e Rita simplesmente por tudo em minha vida. A minha querida irmã Naiara pelo apoio e eterna cumplicidade. A minha querida tia Anna pelo apoio incondicional.

A minha amada namorada Joice, não apenas pelo apoio na finalização desse trabalho, mas, sobretudo pela inspiração que nossa história de amor proporciona em todas as dimensões da minha vida.

A meus queridos e eternos amigos Felipe Soares, Carlos Eduardo, Gustavo, Guilherme, Paulo, Rafael, Bagata, Gisa e Dudu. Com certeza irmãos que conquistei e que são uma das maiores riquezas da minha vida.

A minha querida Livia, uma pessoa indescritível que me ajudou, vivenciou e influenciou profundamente todo esse trabalho.

A todos os meus colegas do metrado pelos aprendizados, discussões e por compartilhar todas as dores e prazeres dessa etapa.

Ao meu orientador, Professor Augusto, por toda a dedicação, confiança e por toda a minha formação como geógrafo, pesquisador e professor .

A professora Luciana que aceitou com toda a dedicação avaliar e participar da minha banca, uma verdadeira honra para qualquer pesquisador.

Ao professor Álvaro não apenas pela participação na banca, mas sobretudo, por sua dedicação em minha formação desde da graduação. Um verdadeiro exemplo para todos os alunos.

A todos os professores e professoras do departamento de Geografia da PUC-Rio, os quais são os principais responsáveis por toda a minha libertação e amadurecimento intelectual e político. A querida Márcia pela competência, dedicação e paciência. Um verdadeiro anjo para todos os alunos do Mestrado de Geografia da PUC-Rio.

A todos os moradores e líderes comunitários de Nova Sepetiba I que participaram dessa pesquisa, principalmente a Associação de amigos e moradores do conjunto, os quais me ensinaram muito mais do que qualquer leitura e em os quais esse trabalho não existiria.

A todos os meus alunos que mesmo sem saber me trouxeram grande motivação.

## Resumo

Costa, Renan Soares da; Silva, Augusto César Pinheiro da. **Um olhar geográfico para o conjunto habitacional Nova Sepetiba (RJ):** a complexidade do desenvolvimento socioespacial a partir da Habitação no território carioca. Rio de Janeiro, 2011. 136p. Dissertação de Mestrado – Departamento de Geografia, Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro.

O tema habitação no território carioca vem passando por desafios e contradições que definem uma paisagem de extrema desigualdade urbanística e arquitetônica no espaço da cidade. Essa desigualdade se materializa através das estratégias técnicas de políticas públicas ineficientes para o secular problema do planejamento urbano no Rio de Janeiro. Considerando-se a habitação uma necessidade humana que influencia e é influenciada por dimensões materiais e simbólicas do espaço, a dissertação realiza uma análise multidimensional do problema habitacional da cidade carioca, observando-o sob os seus aspectos políticos, econômicos e culturais, que foram definidos por processos de formação de uma paisagem urbana de desigualdades, particularmente a partir da década de 1960 e frente à habitação de interesse social. Nesse contexto, o conjunto Nova Sepetiba é estudado como uma materialização dos processos desiguais que marcam o Rio de Janeiro e também como possibilidade para ações governamentais que possibilitem caminhos mais sustentáveis no setor da habitação social na cidade. Assim sendo, o conjunto habitacional em foco se torna o objeto concreto de uma análise geográfica, que deveria ser um instrumento fundamental para a implementação de políticas habitacionais mais consonantes com os ideais de desenvolvimento socioespacial afinados com a construção de uma sociedade mais autônoma.

### Palavras-chave:

Espaço; desenvolvimento socioespacial; autonomia; políticas habitacionais; Habitação de interesse social; conjunto habitacional Nova Sepetiba.

## Abstract

Costa, Renan Soares da; Silva, Augusto César Pinheiro da. (Advisor) **A geographic perspective concerning the “Nova Sepetiba” housing Project (RJ):** the complexity of social - spatial development through the analysis of the habitation in the territory of the Rio de Janeiro city. Rio de Janeiro, 2011. 136p. Dissertação de Mestrado – Departamento de Geografia, Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro.

The challenges and the contradictions suffered by the habitation subject in the territory of the Rio de Janeiro city defined an extremely inequality landscape regarding architectural and urbanistic characteristics. The main reason of this inequality is the inefficiency of the government´s strategies to solve an urban planning problem that started decades ago. Having in mind that habitation is a human necessity that influences and is influenced by material and symbolical dimensions of the space, this research makes a multidimensional analysis about the city´s habitation problems, observing it in the political, economic and cultural aspects, that were defined by the formation process of an inequality urban landscape, particularly in the social habitation area since the 60´s. In this context, the “Nova Sepetiba” housing project has been studied as a materialization of these processes that scar the above mentioned city and also as a possibility for governmental actions that provides more sustainable paths in the social habitation area. As we have seen, the housing project in analysis becomes the concrete object of a geographic analysis, which must be a fundamental tool for the implementation of a more consistent habitation politic related to the ideas of social-spatial development, that should be in sync with the construction of an autonomous society

## Keywords

Space; social-spatial development; autonomy; habitation politics; housing projects; “Nova Sepetiba” housing project.

## Sumário

Introdução	13
1. Espaço, Autonomia e Desenvolvimento: reflexões sobre o setor habitacional carioca a partir da teoria do desenvolvimento socioespacial	20
2. Planejamento e políticas habitacionais de interesse social como estratégias de desenvolvimento socioespacial: uma visão crítica das ações governamentais para a questão habitacional carioca a partir da década de 1960	41
2.1. O Déficit Habitacional na Cidade do Rio de Janeiro	43
2.2. Aspectos Gerais das Ações Governamentais para a Habitação Social no espaço carioca, a partir da década de 1960	55
2.3. Espaço, Autonomia e Desenvolvimento: avaliando as ações governamentais para habitação social no espaço carioca	71
3. Um olhar geográfico para o conjunto habitacional Nova Sepetipa	86
3.1. Os objetivos e as características do conjunto habitacional Nova Sepetiba I, segundo o poder público do estado do Rio de Janeiro	87
3.2. As contradições	93
3.3 Pensando em novos caminhos para a habitação de interesse social	119
Conclusão	127
Referências Bibliográficas	130
Anexos	134

## Lista de figuras

Figura 1 – Estação de tratamento de esgoto do Conjunto Habitacional Nova Sepetiba 1, localizada no setor 3, a qual se encontra paralisada e em péssima conservação	98
Figura 2 – Estação de tratamento de esgoto do Conjunto Habitacional Nova Sepetiba 1, localizada no setor 1, a qual se encontra paralisada e em péssima conservação	98
Figura 3 – Vazamento de esgoto em Nova Sepetiba I. Os quais segundo moradores são cada vez mais comuns	99
Figura 4 – Prédio destinado a uma das creches do conjunto Nova Sepetiba I, o qual se encontra inoperante	100
Figura 5 – Prédio destinado a uma das creches do conjunto Nova Sepetiba I, o qual se encontra inoperante	100
Figura 6 – Creche municipal “Vovó Benta” no conjunto Nova Sepetiba I. Uma das únicas duas creches de responsabilidades do poder público na localidade	101
Figura 7 – Creche comunitária “Isabel Maria I” no conjunto Nova Sepetiba I, a qual segundo moradores oferece a melhor qualidade de serviço	101
Figura 8 – Posto de saúde do conjunto habitacional Nova Sepetiba I	102
Figura 9 – “Praça do Skate” no conjunto Nova Sepetiba I. Destaque para a pista de skate jamais utilizada para a prática do esporte	103
Figura 10 – Área de esporte e lazer Nova Sepetiba I não concluída	103
Figura 11 – Campo de grama sintética de Nova Sepetiba I não concluído	104
Figura 12 – Quadra poliesportiva de Nova Sepetiba I não concluída	104
Figura 13 – Área destinada a empreendimentos comerciais de Nova Sepetiba I, jamais utilizada	105
Figura 14 – Área destinada a empreendimentos comerciais de Nova Sepetiba I, jamais utilizada para os fins previstos. Destaque para a apropriação do terreno por um ferro velho local	105
Figura 15 – Unidade habitacional padrão do conjunto habitacional Nova Sepetiba I	106

Figura 16 – Construção de laje. Adaptação comum na estrutura das casas em Nova Sepetiba I	110
Figura 17 – Exemplo de expansão das unidades Habitacionais em Nova Sepetiba I	110
Figura 18 – Ocupação do Movimento “Unidos Venceremos” no terreno da Associação de Moradores e Amigos de Nova Sepetiba I	116
Figura 19 – Ocupação do Movimento “Unidos Venceremos” no terreno da Associação de Moradores e Amigos de Nova Sepetiba I	117
Figura 20 – Placa de divulgação das obras da CEHAB em Nova Sepetiba I	118
Figura 21 – Planta da baixa da casa padrão do Conjunto Habitacional Nova Sepetiba I	135
Figura 22 – Área do Conjunto habitacional Nova Sepetiba	136

## Lista de tabelas

Tabela 1: Brasil: Composição do Déficit Habitacional – 1995 e 1996	49
Tabela 2: Brasil: Déficit Habitacional Total segundo Níveis de Renda Familiar – 1995	50
Tabela 3: Regiões do Brasil: Déficit Habitacional e Percentual de Domicílios com Renda até 3 Salários Mínimos	51
Tabela 4: Estado do Rio de Janeiro: Déficit Absoluto e Relativo por Nível de Renda Familiar	52

## **Lista de quadros**

Quadro 1 - Organograma geral da estrutura básica do SFH

65