



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DO RIO DE JANEIRO

O desejo de ter uma casa na favela
Fatores que incentivam as pessoas a investirem
em uma moradia em uma das favelas da Zona
Sul do Rio de Janeiro

LUAN HENRIQUE P. DE ARAUJO

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS - CCS
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO
Graduação em Administração de Empresas

Rio de Janeiro, junho de 2016.



Luan Henrique P. de Araujo

O desejo de ter uma casa na favela

Fatores que incentivam as pessoas a investirem em uma moradia em uma das favelas da zona sul do Rio de Janeiro

Trabalho de Conclusão de Curso

Trabalho de Conclusão de Curso, apresentado ao programa de graduação em Administração da PUC-Rio como requisito parcial para a obtenção do título de graduação em Administração.

Orientadora: Paula Gomes

Rio de Janeiro, novembro de 2016

Resumo

Araujo, Luan. O desejo de ter um casa na favela – Fatores que incentivam as pessoas a investirem em uma moradia em uma das favelas da zona sul do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2016. Trabalho de Conclusão de Curso – Departamento de Administração. Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro.

As favelas da zona sul do Rio de Janeiro, vêm crescendo bastante e junto a esse crescimento, pode-se observar a mudança no estilo de vida de muitas das pessoas que habitam esses locais, dia a dia mais pessoas migram, outras sonham em fazer o mesmo. O comercio vem crescendo de forma que poucos imaginavam, e junto a isso mostra-se mais presente o também crescimento das moradias, casas, prédios, albergues e até hotéis vem surgindo para habitar tanta gente que sonha ou tem o desejo de passar um ou mais dias na favela. Junto a essa demanda vem crescendo a valorização imobiliária, o que podemos explicar a partir da lei da oferta e da procura. Como em todos os lugares, pessoas migram para dentro e para fora, mas nas favelas da zona sul do Rio de Janeiro, essa migração é muito maior para as que vem.

Palavras-chave

Favelas, Rio de Janeiro, Valorização imobiliária, migração, comercio, casas, moradia, hotéis, crescimento populacional.

Abstract

Araujo, Luan. The desire to have a house in the slum - factors that encourage people to invest in a villa in one of the slums of the southern zone of Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2016. Work Completion of course - Department of Administration. Pontifical Catholic University of Rio de Janeiro.

The slums of the southern zone of Rio de Janeiro, have grown enough and with this growth, one can notice the change in lifestyle of many of the people who inhabit these places, day by day more people migrate, others dream of making the also, the trade has been growing so that few imagined, and next to it shows up more in mind the well growth of villas, houses, buildings, hostels and even hotels are appearing to inhabit so many people dreaming or have the desire to spend or more days in the favela. Along this demand is growing property appreciation, we can explain from the supply and demand. Like everywhere, people migrate in and out, but in the slums of the southern zone of Rio de Janeiro, this migration is much higher for the next.

Key words

Favelas, Rio de Janeiro, real estate valuation, migration, trade, homes, housing, hotels, population growth.

Agradecimentos

É difícil agradecer todas as pessoas que de algum modo, nos momentos serenos e ou apreensivos, fizeram ou fazem parte da minha vida, por isso primeiramente agradeço a todos de coração.

Gostaria de agradecer à Professora Paula Gomes, por ter aceitado e orientado com extrema dedicação nesse projeto, colaborando com seu conhecimento, sobretudo relacionado aos principais aspectos do meu trabalho. Sua orientação foi essencial para os resultados aprimorados.

Agradeço a minha mãe Maria Das Graças e ao meu pai Albino Henrique, heróis que deram apoio e incentivo, nas horas de dificuldade, desânimo e cansaço. Assim como minhas irmãs Natalia e Naira e os meus amigos que estão comigo me apoiando dia a dia.

Gostaria de agradecer também a minha namorada Thaina Ribeiro, a minha madrinha Maria de Lourdes e ao meu melhor amigo João Pedro por terem me incentivado e me apoiado desde o começo deste ciclo.

Não posso esquecer de agradecer a Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, universidade em que me orgulho de ter cursado Administração de Empresas com os melhores professores, mestres e uma equipe exemplar, utilizando métodos acadêmicos excepcionais para a lapidação profissional de cada aluno.

Sumário

1	. Introdução	1
1.1	Introdução ao tema e ao problema do estudo	1
1.2	Objetivo do estudo	4
1.3	Delimitação e foco do estudo	4
1.5.	Justificativa e relevância do estudo	5
2	. Revisão de literatura e pesquisas	6
2.1	A valorização imobiliária dos imóveis nas Comunidades	6
2.1.1.	Implantação das UPPs	9
2.1.2.	Obras do PAC	12
2.1.3	Olimpíadas e Copa do Mundo, incluindo linha 4 do Metrô	14
2.1.4	Outros Fatores internos de valorização imobiliária	15
2.2	Motivações para permanecer na favela	16
2.2.1	Identificação e satisfação com a comunidade: além das motivações racionais do consumidor	16
2.2.2	Oportunidades de negócios	19
3	. Métodos e procedimentos de coleta e de análise de dados do estudo	20
3.1	Tipo de pesquisa e Etapas do estudo	20
3.2	Universo e Amostra	Erro! Indicador não definido.
3.3	Tratamento e análise dos dados coletados para o estudo	23
3.4	Limitações do método	24
4	. Apresentação e análise dos resultados	25
4.1	Atuais moradores que desejam permanecer na favela	25
4.1.1	Localização na Zona Sul	26
4.1.2	Infraestrutura de Comércio e Serviços	27
4.1.3	Entrada da UPP nas favelas.	29
4.1.4	Legado dos grandes eventos no Rio	31
4.2	Pessoas que desejam morar nessas comunidades	32
4.2.1	Localização “privilegiada”	33

4.2.2	A presença de famosos no Vidigal	35
4.2.3	Saneamento básico e entrada das UPPs	36
4.3	Visão de um profissional do ramo de construção civil.	38
4.3.1	Fatores que incentivam as pessoas a investir em uma moradia dentro dessas favelas.	38
4.3.2	Chances de regularização desses locais.	39
4.3.3	Impacto de grandes eventos nas obras de infraestrutura.	40
4.3.4	Entrada das UPPs.	41
5	. Conclusões e recomendações para novos estudos	42
6	. Referências Bibliográficas	44
	APÊNDICE	48

Lista de figuras

Figura 1: Valorização de imóveis na comunidade Tabajaras Fonte: Cardone, 2012b.	8
Figura 2: Favelas situadas na zona sul do Rio de Janeiro, e que tiveram a implantação da UPP.	10
Figura 3: Mapa da valorização imobiliária nas comunidades pacificadas. Fonte: REIS, 2012.	11
Figura 4: Traçado a linha 4 do metro - Fonte: O GLOBO, 2014.	15
Figura 5: Moradores que se consideram felizes - Fonte: O GLOBO, 2014.	18
Figura 6: Pesquisa de satisfação dos moradores de favela. Fonte: O GLOBO, 2014	19
Figura 7: Variedade de comércio e serviços na Rocinha	28

Lista de Tabelas

Tabela 1 - Lançamento das UPPs nas favelas da zona sul do Rio de Janeiro. .	10
Tabela 2 - Já moram em alguma favela da zona sul do Rio de Janeiro.	22
Tabela 3 - Pessoas que querem morar em alguma favela.	23
Tabela 4 - Profissional do ramo de Construção Civil	23

1 . Introdução

1.1 Introdução ao tema e ao problema do estudo

As favelas da zona sul do Rio de Janeiro têm passado por mudanças significativas no quesito habitacional. O crescimento de várias áreas em volta e o desenvolvimento habitacional dos moradores que nelas residem vem junto a outros fatores que incentivaram esse crescimento. As obras do PAC, a implantação das UPPs e a chegada de muitos projetos sociais para essas favelas, que podemos chamar de “favelas modelo”, ajudaram muito na valorização dos preços dos imóveis nessas localidades.

O Instituto Data Favela (2013) afirma que em nosso país cerca de 11.7 milhões de pessoas residem em favelas, e se este montante fosse um Estado brasileiro, seria o 5º maior estado do Brasil em população. O Instituto diz ainda que são diversas transformações relevantes nos últimos dez anos, uma vez que os moradores pertencentes à classe média nas favelas brasileiras cresceram de 33% para 65% do total. A renda somada destes moradores chegava a R\$ 63.2 bilhões em 2013, valor que se equipara ao consumo total de países como Paraguai e Bolívia. Além disso, mais da metade deste contingente de classe média nas favelas brasileiras encontra-se na Região Sudeste, principalmente no Rio de Janeiro e em São Paulo.

No Rio de Janeiro, mais especificamente, o último Censo Demográfico do IBGE (2010) constatou que a Rocinha é a favela mais populosa do país, ultrapassando os 69 mil habitantes, que se distribuem em 25.352 domicílios – com uma média de quase três moradores por residência. Importante ressaltar, porém, que a Associação de Moradores local afirma que o número de residentes na favela da Rocinha é muito maior do que o mostrado pelo IBGE (TABAK, 2011):

“A Rocinha tem entre 180 mil e 220 mil habitantes”, afirma o presidente da União Pró-Melhoramentos dos Moradores da Rocinha (UPMMR), Leonardo Rodrigues Lima, mais conhecido como Léo, 49. Ele conta que está na favela há 32 anos, e preside a associação há dois. (TABAK, 2011)”

Localizadas no Rio de Janeiro, favelas como Rocinha, Vidigal entre outras, passaram pelo processo de pacificação a partir de 2011, quando se teve efetivamente a instalação da UPP (Unidade de Polícia Pacificadora) - carro chefe dos programas de segurança pública do Estado (UPP Repórter, 2013) - além da implementação do PAC (Programa de Aceleração do Crescimento), realizado pelo Governo Federal (GERBASE, 2013)

Nas favelas da zona sul do Rio de Janeiro existem hoje milhares de pessoas que tem um espírito empreendedor, muitas delas estão aproveitando esse crescimento migratório e a vinda de muitos turistas para investirem em novas casas, criação de albergues, restaurantes e outras formas de se ganhar dinheiro com esse crescimento. A valorização imobiliária foi ficando cada vez mais visível, e o preço médio de moradia nessas favelas veio, nos últimos anos, se equiparando ao preço por m² nos apartamentos das classes mais nobres do rio. Essa valorização despertou o interesse de muitas pessoas e empresas que pensam em investir nessas que hoje podemos chamar de favelas bairro. Mesmo com a recente crise na economia brasileira, chama a atenção que a especulação imobiliária ainda esteja presente nas favelas, cujos preços praticados no mercado interno destes locais são surpreendentes. Apartamentos de quarto e sala chegam a ser alugados por R\$ 700 reais, e casas rústicas, tipo barracão, podem ser vendidas por até R\$ 60 mil reais.(MAIA, 2013)

Esse fenômeno explicado em grande parte pelo processo de pacificação das comunidades e de aquecimento do mercado imobiliário carioca dos últimos anos, desperta o interesse de empreendedores, empresários e profissionais do setor de construção.

Ainda nos dias de hoje, a maioria dos imóveis situados nessas áreas públicas, não estão registradas em cartório, e conseqüentemente, não tem o seu Habite-se (documento concedido pela prefeitura que legaliza os imóveis), o que impede a obtenção de financiamento bancário para a compra dos mesmos, "Quem compra imóveis nas favelas precisa conseguir recursos por seus próprios meios, como pedir um empréstimo para o patrão, sacar o saldo

do Fundo de Garantia ou financiá-lo diretamente com o proprietário", conta Magalhães. Apesar disso, as negociações de imóveis nas favelas continuam crescendo muito. Trata-se de um mercado em constante expansão, que movimenta cerca de R\$ 3 bilhões por ano só no Rio de Janeiro, onde, do total de 5,5 milhões de habitantes do estado, aproximadamente, um milhão vive em favelas. (MAGALHÃES, 2010)

A ideia deste estudo se origina na concepção de que a decisão de comprar uma casa (um imóvel), ao contrário da visão predominante no mercado, é, antes de mais nada, uma decisão de consumo, e não apenas uma decisão de investimento. É muito comum as pessoas analisarem a compra de uma casa própria ou serem aconselhadas a fazerem isso com uma visão de um investimento, para o qual devem realizar cálculos baseados em parâmetros objetivos de perspectiva de valorização do ativo. Contudo, ao adquirir uma casa para morar, as pessoas levam em conta aspectos muito mais relacionados às suas necessidades e usos específicos, à sua situação, a seus gostos, ou seja, não são critérios necessariamente racionais e financeiros, diferentemente do que deveria ocorrer quando objetivo é meramente o de revender esse imóvel obtendo lucro na transação. Quando se refere à casa em que se pretende morar, a compra deveria ser encarada mais como uma decisão de consumo, como argumenta o professor Todd Sinai (MORRELL, 2016), especialista no mercado imobiliário professor da Wharton School. O quanto uma pessoa está disposta a pagar por uma residência está muito mais relacionado ao seu estilo de vida, suas metas, orçamento e necessidades, independentemente das tendências do mercado imobiliário e do crescimento potencial do valor do imóvel.

Assim, em virtude de uma curiosidade do autor deste estudo e de sua experiência com o mercado imobiliário nessas comunidades, optou-se neste estudo por adotar uma abordagem um pouco distinta dos demais trabalhos. O foco aqui é para o olhar dos moradores e candidatos a moradores como consumidores. Quais são os fatores que os levam a desejar morar numa comunidade ou a nela permanecer, mesmo tendo condições de sair da região e diante das dificuldades e problemas que essas regiões têm, apesar da evolução dos últimos anos? Seriam aspectos meramente financeiros e racionais? Há outros aspectos mais emocionais ou que fogem a essa ideia de investimento?

1.2 Objetivo do estudo

O objetivo do estudo, é descobrir os fatores que incentivam as pessoas a decidirem por uma moradia na favela, saindo assim de suas regiões, países ou até mesmo de bairros próximos para comprar seu lar na favela. Com isso, faz-se necessário buscar entender o porquê desse processo migratório, e o que está despertando o interesse de muitas pessoas físicas e também de muitos empresários do meio das construções civis e investidores do ramo imobiliário a buscarem também um espaço na favela.

Buscaremos também entender as percepções dos moradores e potenciais moradores no papel de consumidores do “produto” moradia em uma comunidade, ou favela. O interesse é explorar as visões desses consumidores (ou potenciais consumidores) quanto a esse produto em termos de atratividade que representa para eles o morar numa dessas comunidades.

1.3 Delimitação e foco do estudo

O presente estudo pretende adotar uma abordagem distinta do que normalmente se encontra em estudos que tratam do tema habitação. O foco aqui é do ponto de vista do indivíduo e de suas percepções quanto a um produto específico, a moradia em uma comunidade. Não se objetiva realizar um estudo com foco no aspecto econômico-financeiro de valorização do mercado imobiliário das comunidades, tampouco uma análise de viés sociológico, como diversos estudos existentes.

Para delimitar melhor o escopo decidiu-se realizar o estudo abordando apenas duas comunidades – Rocinha e Vidigal, as quais tem características especiais de atratividade de pessoas de fora da favela por conta de seus potenciais turísticos e proximidade a áreas nobres da cidade. Assim, foram abordados neste estudo dois tipos de pessoas:

- I. Pessoas que já residem nesses locais (moradores atuais)
- II. Pessoas que desejam comprar sua casa em um desses locais.

1.4. Justificativa e relevância do estudo

Em geral, como argumentou-se anteriormente, os estudos do mercado imobiliário, dentro do campo de conhecimento da administração, são feitos sob uma perspectiva de investimento financeiro. No entanto, este estudo exploratório pretende contribuir para a disciplina de Marketing, adotando uma perspectiva mais baseada nos desejos e visões dos consumidores e empreendedores que dividem o mesmo desejo, que é o de ter um imóvel em uma dessas favelas modelo, seja para servir de investimento ou para morar. Para Kotler (2006), uma vez que o propósito do marketing centra-se em atender e satisfazer as necessidades e desejos dos consumidores, torna-se fundamental conhecer o seu comportamento de compra do consumidor, e neste caso, o consumidor é o morador ou potencial comprador.

Ligado ao acadêmico, o trabalho busca entender não só os empreendedores (pessoas físicas), como também empresas que buscam investir no meio imobiliário dentro das favelas.

2 . Revisão de literatura e pesquisas

Neste capítulo serão apresentadas as pesquisas relacionadas ao tema de estudo. Nele foram buscados fatores e meios que servem de incentivo para a compra de um imóvel em uma das favelas da zona sul do Rio de Janeiro. Primeiramente buscou-se entender os fatores externos que ajudaram a mudar a cara dessas favelas,

Neste passo, os assuntos abordados, estão relacionados a fatores que ajudaram a mudar a cara das favelas, ajudando no seu crescimento e valorização, fazendo com que as pessoas passassem a olhar com outras caras para essas. Podemos citar o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e a implantação das Unidades de Polícia Pacificadora – UPP como as duas principais investidas do governo e principais pilares para esse crescimento.

2.1 A valorização imobiliária dos imóveis nas Comunidades

Antes tidas como perigosas e insalubres, nos últimos anos as comunidades cariocas passaram a atrair um novo contingente de visitantes e moradores. Localizadas no Rio de Janeiro, comunidades como Rocinha, Vidigal, Cantagalo, entre outras, passaram pelo processo de pacificação a partir de 2011, quando começaram a ser instaladas as UPP (Unidade de Polícia Pacificadora) - carro chefe dos programas de segurança pública do Estado (UPP Reporter, 2013), além da implementação do PAC (Programa de Aceleração do Crescimento), realizado pelo Governo Federal (GERBASE e BORGES, 2013). O acesso ao microcrédito destinado ao desenvolvimento de empreendedores autônomos, facilitado pelo Governo Federal e instituições financeiras, também desempenhou importante papel no desenvolvimento econômico e populacional local. Com essas mudanças, a economia local se expandiu, obtendo mais formalidade e respaldo no seu desenvolvimento (SANTOS, 2012).

Esses fatores ajudaram a elevar o preço do metro quadrado dos imóveis no morro. Isso chamou a atenção inclusive da mídia. Segundo uma reportagem do jornal O Globo, publicada em 2014, o vice-presidente do Sindicato de Habitação do Rio estimava que o valor do metro quadrado no Vidigal estaria, à época, entre R\$ 5 mil e R\$ 7 mil. (LAPAGESSE, 2014). Já segundo outro artigo de 2013, o índice FIPE ZAP apontaria para um valor médio de R\$ 8.299, ainda abaixo do valor médio na cidade do Rio de Janeiro, de R\$ 9.285. O diretor cultural e social da Associação dos Moradores da Vila do Vidigal (AMVV), André Bacana, acreditava que, segundo esse artigo, o aquecimento do mercado no Vidigal estava gerando uma remoção da população mais antiga, e que sempre morou na comunidade pois obrigou os mesmos a venderem suas casas e saírem da favela: *“Orientamos as pessoas para fazerem bons negócios e para não se mudarem para muito longe, já que isso seria uma mudança de hábitos muito grande. Alertamos muito para isso”*. Para entender o impacto desse aumento o artigo exemplifica dizendo que um imóvel comprado há 10 anos por R\$ 30 mil passou a ser vendido por R\$ 350 mil, o que é muito mais que a inflação do período. (ASSIS, 2013)

O processo de remoção sugerido por André Bacana é chamado de “gentrificação” por especialistas, e já ocorreu em diversos lugares do mundo. Pessoas de renda mais alta passam a se mudar para determinada região e, com isso, a valorizar o local, de modo que os mais pobres que já viviam ali se veem obrigados a deixar a região. Um artigo da Carta Capital (2014) exemplifica o que vinha ocorrendo no Vidigal, uma das comunidades com vista mais privilegiada, e que vem sendo ocupada, principalmente na área mais alta, por mansões e festas. Rumores de artistas adquirindo imóveis na área começaram a se intensificar. Os investimentos de gente que pretende explorar o potencial turístico dessas comunidades tem sido um dos fatores que muitos alegam estar contribuindo para esse processo. Há dois anos constatava-se o aumento exponencial dos preços de venda e mais acentuadamente dos alugueis. Uma kitinete em favelas da Zona Sul não saía por menos que 700 reais. (CBN, 2014) Um levantamento do estado apontou que enquanto no morro Santa Marta o aumento do aluguel de imóveis de sala e quarto foi de 200%, um quarto e sala na Cidade de Deus, antes vendido a 2 mil reais, passou a custar 10 mil reais e o aluguel de uma loja passou a 500 reais, 150% acima do que custava antes da UPP se instalar na comunidade em fevereiro de 2009. (O GLOBO, 2010; DUTRA E CAMPOS, 2013) Uma pesquisa da FGV constatou que os valores dos alugueis nas favelas cariocas aumentou 6,8% entre 2007 e 2009, acima de imóveis

semelhantes nas demais regiões da cidade, como efeito das UPPs. (TABAK, 2011)



Figura 1: Valorização de imóveis na comunidade Tabajaras Fonte: Cardone, 2012b.

O fenômeno de valorização imobiliária não ocorreu apenas nas comunidades. Em 2012 uma estimativa do SECOVI RIO era de que os preços haviam aumentado em até 700% na cidade do Rio de Janeiro entre 2002 e 2012. Já nos bairros de comunidades que receberam as UPPs, essa valorização foi acima de 100%, ainda segundo outro levantamento do SECOVI RIO. (CARDONE, 2012a, b).

Antes da grave crise econômica pela qual passa o país e que vem afetando negativamente o mercado imobiliário, os imóveis passaram por anos de valorização média acima da inflação no país e, em especial, na cidade do Rio de Janeiro. Eventos como Copa do Mundo e Olimpíadas ajudaram a impulsionar o mercado. O índice Fipe ZAP vinha apresentando valorizações, em média, acima da inflação, que ocorria desde que o índice foi criado em 2011. No ano de estreia a valorização foi de 34,90%, segundo o FIPE ZAP, seguido de 15%, 15,21% e 7,55% em 2014. Mas a partir de março de 2015, a tendência é de uma reversão na valorização dos imóveis. No ano de 2015 começa a desvalorização,

com o ano registrando queda de -1,36% e até outubro de 2016 a desvalorização acumula queda de 2,36% nos últimos 12 meses.

Nos dias de hoje, em meio à crise financeira, ainda é muito normal de ser ver um novo bar, um mercadinho ou algum ponto de comércio surgindo nessas comunidades, pois o mercado consumidor dentro das mesmas é imenso. Por mais que a oferta seja grande, a demanda também é grande, foi o que detectou o instituto DataPopular em uma pesquisa que ouviu 2 mil pessoas em 63 favelas do Brasil 65% dos favelados se dizem de classe média, o que comprova os sinais de prosperidade de um mercado consumidor que movimenta R\$ 63 bilhões por ano.(O GLOBO, 2014).

Em geral, os especialistas pontam três fatores principais como responsáveis pela valorização significativa que ocorreu nas comunidades, além do aquecimento do mercado carioca como um todo:

- 1) Implantação das UPPs
- 2) Obras do PAC
- 3) Olimpíadas e Copa do mundo, incluindo a linha 4 do metrô

2.1.1. Implantação das UPPs

O primeiro fator, e que ajudou bastante nessa valorização foi a chegada e implantação das Unidades de Polícia Pacificadora – UPP. Essa foi uma ação do Estado para recuperar regiões perdidas para o tráfico e levar a inclusão social à parcela mais carente da população e pode ter representado até 15% de todo o crescimento verificado no preço médio dos imóveis da cidade desde 2008, segundo um seminário de Cidadania e Segurança organizado pela Fundação Getúlio Vargas (2013). (MONTEIRO, 2014)



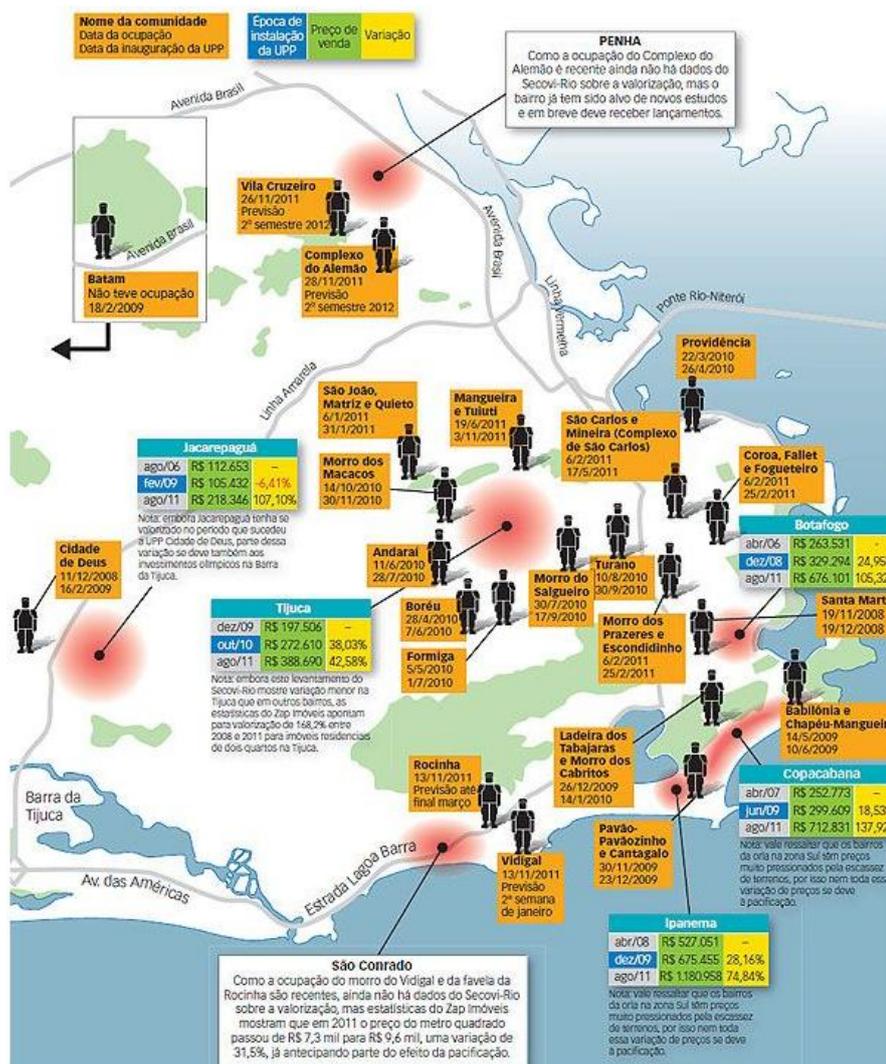
Figura 2: Favelas situadas na zona sul do rio de janeiro, e que tiveram a implantação da UPP.

Tabela 1 - Lançamento das UPPs nas favelas da zona sul do Rio de Janeiro.

UPP	DATA DA INSTALAÇÃO
BABILÔNIA E CHAPÉU MANGUEIRA	10/06/2009
PAVÃO-PAVÃOZINHO E CANTAGALO	23/12/2009
TABAJARAS E CABRITOS	14/01/2010
VIDIGAL	18/01/2012
ROCINHA	20/09/2012

Com a implantação das UPPs, muitas das pessoas que estavam acostumadas a utilizar a energia elétrica com um valor mais baixo, ou usavam o chamado “gato-net” para Tvs a cabo, tiveram que recorrer a um serviço especializado de forma correta. Isso só foi possível após essa implantação, muitas outras empresas passaram a se regularizar nas favelas, ajudando assim também na valorização das mesmas. Hoje em dia, a regularização de diversos outros órgãos vem se tornando mais presente na vida dos moradores dessas favelas.

O mapa a seguir procura mostrar como os imóveis se valorizaram nas comunidades pacificadas do Rio de Janeiro, segundo o Secovi-Rio, para imóveis residenciais de dois quartos, antes e depois da ocupação com as UPPs. (REIS, 2012)



Fonte: Secovi-Rio

Figura 3: Mapa da valorização imobiliária nas comunidades pacificadas. Fonte: REIS, 2012

Este mapa explica bem a valorização imobiliária das favelas após a implantação das UPPs, algumas chegaram a crescer cerca de 140% até agosto de 2011. Número este que não eram esperados por muitos moradores que ainda tinha receio desta implantação. Como estudo apontado pela Fundação Getulio Vargas. Os especialistas apontam que 15% de todo o crescimento verificado no preço médio dos imóveis da cidade, desde 2008, estão relacionados à instalação de UPPs e, conseqüentemente, à redução dos índices de criminalidade nessas áreas.

Essas melhorias sociais são muito bem-vindas e desejadas, mas, se elas não vierem acompanhadas da regularização fundiária e urbanística, vão trazer o perverso resultado de adensamento daquele local, assim como não vão garantir a sua perenidade. Há muita confusão em torno do termo "investimentos sociais". Este, como está sendo usado atualmente, não passa de um conjunto de obrigações básicas dos governos de fornecer ao cidadão pagador de impostos saneamento, água, luz, iluminação pública, coleta regular de lixo, limpeza urbana, creches, escolas, postos de saúde e segurança pública. (BARRETO 2011)

2.1.2. Obras do PAC

As favelas situadas na Zona Sul do Rio de Janeiro, foram as que mais se beneficiaram com essas obras, por serem também as favelas “modelo” para qualquer tipo de investimento. A favela da Rocinha principalmente, foi uma das que mais beneficiou com essas obras. Os governos federais e estaduais fizeram uma série de obras de infraestrutura, habitação e reordenamento urbano nas comunidades da Rocinha, na Zona Sul do Rio, e em outras favelas pelo Rio, num investimento total de R\$ 2,66 bilhões - ao estado caberá a contrapartida de R\$ 800 milhões do total e o restante, R\$ 1,8 bilhão, à União - no âmbito do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) 2. O anúncio foi feito pela presidenta Dilma Rousseff, na Rocinha. (WATTS, 2016)

As intervenções garantem melhoria da qualidade de vida dos moradores dessas comunidades, a exemplo do que já aconteceu na própria Rocinha e nos complexos do Alemão, Manguinhos e Pavão-Pavãozinho/Cantagalo com o PAC 1. Com R\$ 1,6 bilhão do total, a Rocinha será a principal contemplada pelo programa PAC 2. As obras na comunidade serão mais abrangentes que as do PAC 1. A comparação entre o valor previsto agora e o investido no PAC 1 (R\$ 272 milhões) dá a ideia desta abrangência maior. A previsão é de que as obras comecem até o fim deste ano e sejam concluídas em três anos. Cerca de 100 mil moradores serão beneficiados pelas intervenções. (PAIVA, 2013)

De acordo com Miriam Gleitzmann, arquiteta e assessora da presidência da Emop (Empresa de Obras Públicas do Rio de Janeiro), da Secretaria de

Obras, as obras do PAC 1 foram concentradas na Rua 4, que se tornou uma área de referência para a comunidade, e na construção de um grande complexo esportivo. Agora, segundo a arquiteta, a Rocinha toda será beneficiada, com obras de macrodrenagem de esgoto e água, instalação de rede coletora de lixo, abertura de vias, alargamento das Ruas 1, 2 e Estrada da Gávea, além de construção de creche e de cerca de 475 unidades habitacionais. (PAIVA, 2013)

A primeira etapa do PAC teve seu lançamento no ano de 2007 pelo então Presidente Lula e foi encerrada em dezembro de 2010. O PAC2, denominado como a segunda etapa das obras, teve seu lançamento ainda e também no mandato do Presidente Lula, em março de 2010, para ser desenvolvida a partir do ano de 2011. PAC 2, instalado no período de 2011 a 2014, serviu para instaurar mais ações de infraestrutura social e urbana, para enfrentar os problemas das grandes cidades. Ele continua investindo na urbanização de favelas e em saneamento ambiental e, ainda, priorizando obras de pavimentação, drenagem e contenção de encostas. Nos bairros populares, está investindo na construção de equipamentos públicos que levem à população conforto, segurança e acesso a serviços essenciais como creches, unidades básicas de saúde, espaços para esporte, cultura e lazer de como citado no site do ministério de planejamento e gestão (GOV, 2015) .

Segundo o site do Governo do Rio de Janeiro a lista das obras mais marcantes do PAC 1 na comunidade são:

1. Complexo Esportivo de 15 mil metros quadrados com campo de futebol em grama sintética, piscinas, quadras poliesportivas e pista de skate.
2. Passarela projetada pelo arquiteto Oscar Niemeyer, ligando o Complexo Esportivo à comunidade. - Unidade de Pronto Atendimento (UPA) 24 horas.
3. Urbanização da rua conhecida como Valão, com melhoria da fachada de 60 unidades habitacionais.
4. Urbanização e alargamento da Rua 4, antes uma viela de 60 centímetros de largura, que atualmente chega a 14 metros de largura.
5. Construção de 144 unidades habitacionais.
6. Biblioteca Parque.

2.1.3 Olimpíadas e Copa do Mundo, incluindo linha 4 do Metrô

Todos nós sabemos que a vinda das olimpíadas e da copa do mundo para o Brasil tiveram uma grande contribuição para o crescimento e desenvolvimento das cidades envolvidas, e a cidade que mais se destacou nisso foi o Rio de Janeiro, espaço que teve a maior valorização desde 2009, com diversas obras de infraestrutura e de investimentos em diversos setores. Essa valorização se fez presente antes, durante e ficará o legado após os jogos.

O Rio de Janeiro foi a capital brasileira com maior valorização dos imóveis nos últimos anos. A Copa do Mundo e a Olimpíada deram novo fôlego ao mercado imobiliário, mas a fase de euforia já passou. (PASSARINHO, 2016).

O mesmo passou por diversas e importantes transformações, uma delas, foi a elevação dos preços. O mercado imobiliário foi um dos mais afetados. O Rio teve a maior valorização do país no período pré-olímpico. "Estamos falando em média de 200% de valorização ao longo desses anos todos", diz Leonardo Schneider, vice-presidente do Secovi-Rio. (PASSARINHO, 2016).

A Linha 4 do Metrô do Rio de Janeiro em seu projeto primeiramente estruturado, liga a Barra da Tijuca a Ipanema, e transporta mais de 300 mil pessoas por dia e retirar das ruas cerca de 2 mil veículos por hora, a mesma entrou em funcionamento neste ano de 2016 após passar por uma fase de testes. Foram construídas 6 novas estações, que começando pela Barra da Tijuca são: Jardim Oceânico, São Conrado, Gávea, Antero de Quental, Jardim de Alah, Nossa Senhora da Paz, além da expansão da Estação General Osório, que passará a ter duas plataformas de embarque e desembarque. Atualmente, o sistema metroviário do Rio de Janeiro conta com 30 composições e com a inauguração da Linha 4 do metrô, chegaram mais 15 composições. Ao todo, somam 66 trens operando na cidade, mais do que o dobro do número anterior, fazendo valer a valorização no Rio de Janeiro em termos de mobilidade urbana, segundo anúncio da Subsecretaria de Comunicação Social publicado em fevereiro de 2016.

A Concessionária Rio Barra, responsável pela implantação do empreendimento, preocupou-se em proporcionar um ambiente que estimulasse a qualificação e desenvolvimento profissional dos colaboradores. Assim, com o

fim das obras, o efetivo estaria mais preparado para se candidatar a outras vagas no mercado de trabalho. Entre os programas oferecidos havia capacitação, treinamento, cursos técnicos e de inglês, informática e alfabetização. Aproximadamente 15% dos funcionários entraram como ajudantes ou serventes e saíram profissionais como pedreiros, carpinteiros, bombeiros e armadores. (Ascom, 2016)



Figura 4: Traçado a linha 4 do metro - Fonte: O GLOBO, 2014.

2.1.4 Outros Fatores internos de valorização imobiliária

Falando do geral, e não somente das favelas, essa valorização imobiliária vem em constante crescimento. Não há espaço para lançamentos residenciais ou comerciais de grande porte nas partes nobres da Zona Sul do Rio de Janeiro. Porém, o que muitos não sabem é que a procura por imóveis nessa região está em contínuo crescimento, dia após dia. E, como dita a lei do mercado, se cresce a demanda, mas a oferta é pequena, o preço sobe. E com isso a procura pelas favelas também aumenta, por ser um lugar alternativo e que vem em constante crescimento. *“Nenhum bairro da zona sul valorizou menos que 20% no último ano”* – destaca o representante do Creci-RJ, Manuel Rodrigues Pereira. (CRECJ-RJ, 2013)

2.2 Motivações para permanecer na favela

Após um século de favela, muitas mudanças são percebidas. A imagem da favela associada ao 'barraco' não corresponde mais à realidade da maioria das favelas em metrópoles. A invasão, gradual ou repentina, individual ou em grupo, de uma terra sem infraestrutura com a autoconstrução de uma moradia com material provisório como madeira, palha, deixam de ser características predominantes. (ABRAMO, 2012).

Uma pesquisa realizada com moradores das zonas mais nobres da cidade, constata a existência de preconceito relacionado à violência e favela: 69% dos entrevistados do "asfalto" disseram que têm medo quando passam em frente a uma favela e 51% afirmaram que as primeiras palavras que lhes vêm à mente quando ouvem falar de favela são droga e violência. "Eles têm medo de que, ao contratar um morador de favela, se tornem mais uma vítima de roubos ou assaltos, como se os moradores de favela fossem efetivamente ladrões quando, na verdade, a gente sabe que a criminalidade é a menor parte da favela". (MEIRELLES, 2014).

2.2.1 Identificação e satisfação com a comunidade: além das motivações racionais do consumidor

Como descrito na introdução, o interesse do estudo é explorar as motivações dos moradores atuais em permanecer e de outras pessoas em buscar uma moradia nas comunidades pacificadas. Em geral se espera que a compra de uma moradia seja baseada em motivos racionais, ou seja, que os compradores (ou consumidores) baseiem suas escolhas com base em critérios totalmente objetivos, considerando todas as escolhas, eles escolhem aquelas que lhes dão utilidade máxima. Mas as escolhas também são influenciadas pelos motivos emocionais, que são impulsionados por critérios pessoais e subjetivos como afeição, orgulho, status, medo, entre outros.(SCHIFFMAN E KANUK, 2000)

Muitos não imaginam, mas a maioria das pessoas que vivem nas favelas, são felizes. O que falta nos dias de hoje, é mostrar o outro lado da favela, lado este que muitas vezes é escondido da grande imprensa. Muitas vezes quando se toca no assunto favela, a primeira imagem que vem na cabeça de muitas pessoas é o tráfico de drogas ou então é lembrando os pontos exóticos relacionados à favela. Dificilmente as pessoas ou até mesmo a imprensa, falam desses milhões de brasileiros que melhoraram muito de vida nos últimos anos e estão reconstruindo a sua história, inclusive sua relação com o asfalto. Esses moradores sonham em ter seus preconceitos diminuídos por conta do asfalto. Sonham em ser donos do próprio negócio. Sonham em transformar tudo aquilo que, durante anos, ficou distante da camada pobre da sociedade numa nova realidade. (AMORIM, 2014).

Poucos falam da atmosfera de felicidade desses moradores. Nas favelas, a aproximação dos moradores uns com os outros é bastante visível, quanto se diz, *“Acabou seu açúcar, acabou teu café, você chega na tua varanda e grita para o vizinho: me dá aí, me dá uma xícara disso, me dá uma xícara daquilo. É você, às vezes, interfere no estresse da casa do outro e consegue apaziguar, isso você não encontra num condomínio. Essa intimidade, esse valor de estar junto, esse carinho com o outro, você só encontra em comunidade”*, destaca Fernandes. (GLOBO, 2014) Esse é um exemplo de como o sentimento de pertencimento e de afiliação são importantes nestas comunidades e acabam se mostrando fortes motivadores da permanência e até atração de novos moradores.

Em uma pesquisa feita pelo Data popular (O GLOBO, 2014) mostrou-se que 94% dos moradores de favelas são felizes, a pesquisa foi feita com 2 mil pessoas em 63 favelas do Brasil.

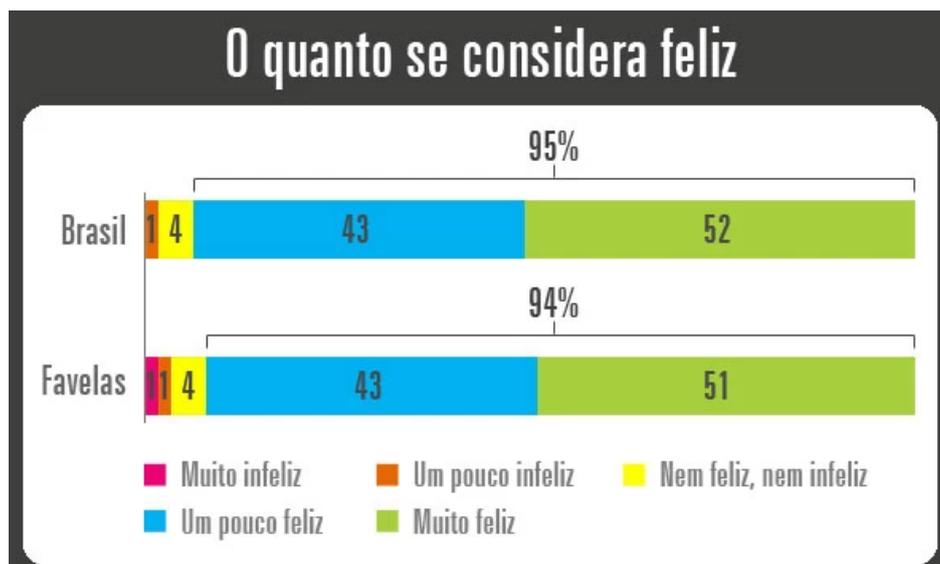


Figura 5: Moradores que se consideram felizes - Fonte: O GLOBO, 2014

Isso faz com que pouca gente queira ir embora da favela. “A pesquisa mostrou que mais de dois terços dos moradores da favela não sairiam da favela nem que o seu salário dobrasse. Isso significa que, na prática, essa vida comunitária está presente no dia a dia dos mais de 11 milhões de favelados do Brasil”, explica Renato Meirelles.



Figura 6: Pesquisa de satisfação dos moradores de favela. Fonte: O GLOBO, 2014

Alguns estudos apontam que a favela é espacialmente e socialmente heterogênea e que não são os únicos setores pobres da cidade, mas a verdade é que as favelas apresentam estrutura social diversificada, adotada de mobilidade e inserção e que “categorias não são miseráveis” também se encontram nelas. O espaço da favela também não é um espaço homogêneo. Percebe-se a existência de espaços diferenciados ocupados por diferentes níveis e renda, e que a qualidade das construções corresponde a diferenciados níveis de renda e preços de moradia (TASCHNER, 2001).

2.2.2 Oportunidades de negócios

Há hoje uma discussão mais aprofundada sobre a realidade da favela, na visão do presidente do Data Popular. “Isso é bom”. O empreendedorismo não para de crescer nas favelas – dois terços dos moradores que há dez anos pertenciam às classes sociais D e E, hoje, estão na classe C, acompanhando o processo de melhoria da economia. O preconceito ainda é, entretanto, uma barreira que os moradores da favela encontram para conseguir, na prática, superar dificuldades da ausência do Estado, da falta de acesso à educação nessas localidades. (MEIRELLES, 2015)

O acesso ao microcrédito destinado ao desenvolvimento de empreendedores autônomos, facilitado pelo Governo Federal e instituições financeiras desempenhou importante papel no desenvolvimento econômico e populacional local. Com essas mudanças, a economia local se expande, obtendo mais formalidade e respaldo no seu desenvolvimento (SANTOS, 2012).

3 . Métodos e procedimentos de coleta e de análise de dados do estudo

3.1 Tipo de pesquisa e Etapas do estudo

Este trabalho é de natureza exploratória e foi feita a coleta usando uma abordagem qualitativa, na qual ouvimos pessoas com pontos de vistas diferentes sobre o tema estudado. Como o objetivo era levantar as motivações das pessoas além do que já se encontrava mapeado em outros estudos, tentando identificar se aspectos emocionais estão envolvidos também na decisão e qual era a visão dos próprios moradores, uma pesquisa qualitativa utilizando as entrevistas semiestruturadas se mostrou mais adequada.

De acordo com Pinheiro et al. (2004), a pesquisa qualitativa é indicada quando se pretende explorar o assunto desejado de forma mais profunda, neste caso, essa pesquisa se torna fundamental, pois precisamos saber e entender os pontos de vistas das pessoas quanto a intenção de ter uma moradia em uma das favelas estudadas, e isso não encontramos em livros literários.

Na **primeira etapa, de levantamento bibliográfico e de dados de mercado**, para poder construir o roteiro das entrevistas, foi realizada uma busca por informações a respeito da evolução do mercado imobiliário das comunidades cariocas e de pesquisas que tratassem do ponto de vista dos moradores. Não se identificou na busca nenhum estudo especificamente com o foco aqui proposto, mas as informações coletadas ajudaram na elaboração das perguntas para as entrevistas.

Segunda etapa, foram **realizadas as entrevistas** com os selecionados. As pesquisas foram realizadas em diversos locais, procurando perfis variados de entrevistados para poder obter pontos de vistas diferentes e que assim ampliassem a gama de fatores identificados. As entrevistas foram feitas por meio de gravações de áudio com os entrevistados, as mesmas foram transcritas. Utilizou-se roteiros semiestruturados, com perguntas feitas para estimular os entrevistados a falarem livremente. Os roteiros podem ser encontrados no apêndice deste trabalho.

Na **terceira e última etapa** foi realizada a **análise dos dados. A forma de tratamento e análise foi descrita no tópico a ela relacionado.**

Na pesquisa realizada com os possíveis compradores de uma moradia em uma dessas favela, buscamos abordar os principais fatores de estímulo, com isso, buscamos também saber se as mudanças ocorridas nos últimos anos (entrada das UPPs, grandes eventos na cidade, obras e infraestrutura), contribuíram para essa vontade, ou se a mesma já existia antes disso.

Quanto aos moradores que não pretendem ou querem sair da favela, buscamos também os fatores que incentivam essas pessoas a investirem em suas moradias dentro da comunidade e não fora dela. Como na pergunta feita aos quem investem na favela, também perguntamos se as mudanças ocorridas nos últimos anos contribuíram para a maior intenção dessas pessoas em continuar morando na favela.

Do ponto de vista das pessoas que mais entendem do ramo imobiliário, buscamos extrair os prováveis motivos que fazem com que as pessoas busquem investir em uma moradia em uma favela na zona sul do Rio de Janeiro. E perguntamos também se no ponto de vista deles, esse possível investimento é viável, e interessante, não só do ponto de vista de realização, mas também financeiro. Eles com seu maior conhecimento, nos deram uma visão mais geral do que é investir em uma moradia, não só dentro da favela, mas também fora dela, e os possíveis riscos que podemos encontrar ao comprar uma moradia. Foram citados também assuntos relacionados a infraestrutura, legalização e urbanização.

3.2 Seleção dos Sujeitos

O foco da pesquisa foi em dois grupos: moradores e candidatos a moradores das comunidades da Rocinha e do Vidigal. Decidiu-se delimitar o estudo a essas duas comunidades pois são de grande apelo turístico e duas das que tem visto forte valorização de seus imóveis. Além disso eram de maior acessibilidade para o autor.

No total ouvimos 16 pessoas separadas por três categorias:

- a) Aquelas que já moram em alguma favela da zona sul do Rio de Janeiro e que não querem sair da favela para morar em outro local, totalizando 9 entrevistados;
- b) Pessoas que moram fora da favela mas que querem um dia obter uma moradia em uma das favelas da zona sul do Rio de Janeiro. Os entrevistados foram buscados através de conversas informais ou por indicação de pessoas próximas. Totalizando também 6 entrevistados.
- c) Pessoas do ramo imobiliário e do ramo de construção civil com pontos de vistas diferentes quanto ao intuito de morar em uma favela na zona sul do Rio de Janeiro. Neste caso foi entrevistado o diretor-executivo da empresa de construção Calçada S.A. Claudio Hermolin, também vice-presidente da Ademi (Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário).

O critério de seleção dos entrevistados foi por acessibilidade e conveniência do pesquisador, tendo sido recrutadas pessoas próximas ou suas conhecidas, ou ainda indicadas por conhecidos. O fato de o mesmo morar na comunidade da Rocinha, ajudou nessa seleção, já que muitos dos entrevistados foram vistos com potenciais anteriormente.

Tabela 2 - Já moram em alguma favela da zona sul do Rio de Janeiro.

NOME	PROFISSÃO	IDADE	LOCAL ONDE MORA
PAULO	Supervisor Comercial	30 anos	Rocinha
ELIEL	Gerente de Restaurante	34 anos	Rocinha
FABIANO	Lojista	28 anos	Rocinha
ANTÔNIO	Dono de mercadinho	45 anos	Vidigal
LEONARDO	Dono de Imóveis no Vidigal	33 anos	Vidigal
PEDRO	Dono de loja de Roupas no Rocinha	29 anos	Rocinha
ROBINSON	Taxista	30 anos	Rocinha
FRANCISCO	Mestre de Obras	37 anos	Rocinha
NAIRA	Assistente de Veterinário	29 anos	Rocinha

Tabela 3 - Pessoas que querem morar em alguma favela

NOME	PROFISSÃO	IDADE
HENRIQUE	Supervisor de TI	31 anos
THIAGO	Empresário	37 anos
MARCEL	Analista Comercial	32 anos
JUAN	Estudante de direito	26 anos
BERNARDO	Bombeiro	30 anos
VICTOR	Dentista	32 anos

Tabela 4 - Profissional do ramo de Construção Civil

NOME	PROFISSÃO
CLAUDIO HERMOLIN	Diretor-executivo da empresa de construção Calçada S.A. e também vice-presidente da Ademi (Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário).

3.3 Tratamento e análise dos dados coletados para o estudo

As entrevistas foram gravadas, com autorização dos participantes e duraram em média 25 minutos cada e posteriormente foram transcritas. Após cada rodada de entrevistas era feita a transcrição, de modo que o autor fez uma primeira leitura para identificar que lacunas haviam ainda e que pudessem ser aprofundadas em entrevistas posteriores.

A análise das entrevistas foi feita adotando-se a leitura crítica como forma de identificar os aspectos que se destacavam nas falas dos entrevistados e articular essas informações com as de outras fontes. (MOTTA, 2002) O objetivo era identificar os aspectos mais importantes que surgiam como motivadores para a permanência ou compra da moradia nessas duas comunidades.

3.4 Limitações do método

As pesquisas em sua maioria, foram feitas com pessoas conhecidas, ou seja, pode-se ter ocorrido alguma falha na interpretação por conta de uma maior proximidade com algum dos entrevistados. Assim, o procedimento de amostragem foi não probabilístico por conveniência, não permitindo que se possa generalizar os resultados para o universo de moradores e de pessoas que estão planejando se mudar para essas comunidades.

Para evitar tendenciosidade, buscou-se realizar as pesquisas com o máximo de imparcialidade possível. Em alguns pontos das pesquisas foram feitas maiores explicações, quando necessário, para que os entrevistados e não ficassem com dúvidas a respeito do tema proposto.

É importante destacar que trata-se de um estudo ainda de caráter exploratório e isso reforça o fato de não ser possível fazer uma generalização dos achados. No entanto, para fins de controle da veracidade das informações coletadas, o pesquisador comparou os aspectos ao que outras pesquisas e dados de mercado mostravam, encontrando certa convergência.

4 . Apresentação e análise dos resultados

Este capítulo - organizado em três seções - apresenta e discute os resultados dos três grupos de entrevistados, discute seus principais aspectos e analisa suas implicações. Em primeiro lugar, descrevem-se as percepções dos atuais moradores e que não têm atualmente a intenção de deixar sua comunidade. Depois descreve-se as percepções do segundo grupo, aqueles que não moram, nem possuem ainda um imóvel em uma dessas favelas, mas que pensam em ter. E por final, descreve-se o ponto de vista dos entrevistados que são profissionais do ramo imobiliário.

4.1 Atuais moradores que desejam permanecer na favela

Nesta etapa foram entrevistadas cinco pessoas que moram na Rocinha e no Vidigal, pois essas são duas favelas tidas como modelos nessa pesquisa. Buscamos pessoas que não pensam em sair dessas comunidades, e que explicam o porquê de não pretenderem deixar de morar na favela.

Os resultados foram bastante interessantes. Os entrevistados disseram que pensam em ficar e criar suas gerações de filhos dentro de uma dessas favelas. Segundo eles, o local vale bastante à pena em termos de custo benefício e os incentivos que os mesmos encontram lá dentro, não teriam em outros locais.

Quando perguntamos aos moradores o que eles mais gostam do lugar onde moram, ouvimos muitos pontos positivos, pontos esses que as pessoas que não moram em uma comunidade muitas vezes nem imaginam.

4.1.1 Localização na Zona Sul

Um dos fatores bastante mencionado pelos moradores que, segundo eles, os motiva a morar na comunidade é o fato de elas estarem situadas exatamente na zona sul do Rio de Janeiro. Estar próximo de um grande centro urbano, e ter toda uma infraestrutura de comércio e lazer por perto passa a ser mais um benefício bastante atrativo. A proximidade a trabalho e a facilidade de deslocamento em um centro urbano como o Rio de Janeiro, onde a cada ano aumenta o tempo médio de deslocamento dos moradores entre casa e trabalho, é um fator inegável de atratividade, como explicam os dois entrevistados abaixo:

“A gente tem muita facilidade, não existe um lugar dentro do rio do janeiro que quem mora dentro da rocinha tenha que pegar duas ou mais conduções, e mesmo que tenha que pegar, pega as mesmas vazias, consegue ir sentado. Ou seja, não sofre tanto com a locomoção[...].” (Supervisor comercial, 30 anos).

“Agora com a implantação da nova linha 4 do metro, o trajeto que eu faço para o centro da Cidade em cerca de uma hora e meia, eu poderei fazer o mesmo em cerca de trinta minutos.” (Gerente de restaurante, 34 anos)

Ambas as comunidades estão localizadas na zona mais valorizada e rica da cidade e que dispõe não apenas de oportunidades de trabalho, como também de integração mais fácil a outras áreas da cidade. Além disso, há toda uma infraestrutura de lazer, inclusive a praia que, em ambas as comunidades, acaba se apresentando como uma opção mais barata para a população que tem uma renda mais baixa.

“Eu tenho lá dentro toda uma infraestrutura de comercio e lazer por perto, eu quero ir no shopping ou no cinema, eu pego apenas uma condução, eu quero ir na praia ou no supermercado eu vou andando.” (Lojista, 28 anos)

Quando falamos de benefícios em que as pessoas tem ao morar na zona sul do Rio de Janeiro, citamos o exemplo de um entrevistado. Um comerciante, dono de um grande mercadinho localizado na parte baixa da favela da Rocinha, que mencionou que para se comprar mercadorias para o seu estabelecimento há

5 anos, os pedidos tinham que ser feitos com no mínimo 15 dias úteis de antecedência, e corria-se o risco da encomenda não chegar por falta de demanda ou por medo dos fornecedores tomarem calotes. Com o passar do tempo e com o crescimento do comércio nessa favela, hoje os fornecedores que tinham medo de entregar as mercadorias, entregam toda semana, ou seja, o gasto que esse pequeno empresário tinha com estoque diminuiu e o risco de não ter a mercadoria para repor suas prateleiras também. São pequenos detalhes como este que fazem a diferença na hora de se comprar um imóvel.

4.1.2 Infraestrutura de Comércio e Serviços

As facilidades que esses moradores dizem ter dentro da favela é um ponto que deve ser bastante levado em conta no momento da compra de um imóvel ou um ponto de comércio dentro dessas comunidades.

“[...] dentro da favela como por exemplo a Rocinha, em quase toda esquina você tem um bar, um comercio, uma padaria, um supermercado. Por isso é muito fácil de se fazer tudo lá dentro. Você não precisa sair de lá para fazer quase nada.” (Supervisor comercial, 30 anos)

Hoje podemos nos arriscar a dizer que a Rocinha, por exemplo, é uma cidade quase independente, pois lá os moradores encontram os mais variados estabelecimentos, inclusive agencias bancarias como Caixa, Banco do Brasil, Bradesco e Itaú. Encontra-se também diversos tipos de restaurantes, desde comida japonesa até as cozinhas típicas brasileiras, diversas redes de *fast foods* como, por exemplo, Bobs e , a maioria deles funcionando 24 horas por dia. Há também lojas de diversos tipos de departamentos, como por exemplo Casas Bahia, Ricardo Eletro, entre outras.



Figura 7: Variedade de comércio e serviços na Rocinha

Além disso, no ramo automobilístico encontram-se lojas da Honda e da empresa Yamaha. No caso da Rocinha, é possível se ver que a quantidade de motos que circulam diariamente é bem grande, ou seja, a demanda por esse tipo de veículo é grande e, por isso deve ter atraído essas empresas pois torna-se um excelente ponto de vendas. Pode-se ainda encontrar diversos tipos de lojas de roupas, de marcas próprias, e lojas multimarcas de marcas conhecidas no mercado. A lista de tipos de serviços e comércio disponíveis na comunidade da Rocinha, mais especificamente, é extensa, como pode ser observado, e por isso os moradores se sentem bem servidos, como argumentaram os entrevistados.

“Todos os amigos que eu já levei à rocinha, quando chegam lá ficam encantados. Eles ficam impressionador no primeiro momento quando veem por exemplo o grande comercio, como os bancos, bobs, casas Bahia etc.. Daí eles se perguntam, caramba, eu estou dentro da rocinha mesmo? E isso é um susto positivo, pois eles ficam impressionados com o que veem lá dentro.”
(Gerente de restaurante, 34 anos)

É interessante notar inclusive que isso é motivo de orgulho entre os moradores, como expressa a entrevistada no trecho acima. O estigma, que de

certa forma pode estar aliado a morar em uma comunidade, leva as pessoas “de fora” a ter uma visão negativa ou preconceituosa sobre essa localidade que é “surpreendida” quando a visita.

4.1.3 Entrada da UPP nas favelas.

Apesar das críticas, a maior parte dos entrevistados avaliou positivamente a presença das UPPs nas comunidades e apontou a melhoria dos serviços públicos após implantação do projeto de pacificação das favelas. Hoje os entrevistados se sentem mais seguros. Conforme os resultados de uma recente pesquisa feita pela FGV e a UFMG, chamada “Dimensionamento dos impactos sociais das UPPs em favelas cariocas” e divulgada em julho deste ano, 29% dos moradores da Rocinha e 35% do Vidigal se sentem seguros, contra 28% e 25% que se sentem inseguros. (VILAROUCA E RIBEIRO, 2016) Os moradores disseram também que o tráfico de drogas, como todos sabem, ainda existe, mas não é tão visto. A exposição de armas e drogas não se compara aos tempos antigos. Hoje para um morador ver um traficante, ele tem que entrar em uma viela onde o acesso é bem mais complicado e escondido. Nesse ponto a opinião dos entrevistados é compatível com os resultados dessa mesma pesquisa que aponta que 62,8% dos moradores das comunidades com UPPs antigas, grupo a que pertence o Vidigal, e 46,7% dos moradores das UPPs recentes, dentre as quais a Rocinha, concordam que após a instalação das UPPs a maioria das armas existentes foi ou apreendida ou retirada da comunidade.

Segundo os moradores do Vidigal e da Rocinha, essa mudança contribuiu para a legalização de muitos pontos de comércio, e fez também com que aumentasse o número de visitantes nas favelas, seja ela de turistas de outros países ou até mesmo parentes de moradores que antes não subiam o morro e agora se sentem mais seguros para fazer visitas. Na Rocinha por exemplo, pontos como Casas Bahia e Ricardo Eletro só instalaram suas lojas lá dentro após a entrada das UPPs.

Junto a essas mudanças, os moradores também mencionaram que a instalação da UPA (unidade de pronto atendimento) na Rocinha. Hoje os moradores que precisam ser atendidos com urgência seguem para lá para terem os primeiros socorros. Antes precisariam ir até um hospital municipal localizado fora da comunidade.

A implantação do complexo esportivo da Rocinha também foi lembrada e apontada como benéfica pois abriu uma área de lazer e esporte para a grande quantidade de jovens que moram na Rocinha e nas suas redondezas. Hoje os jovens podem fazer esportes como natação, futebol, judô, basquete entre outros esportes. Não existia esse tipo incentivo em tal proporção na favela antes, sendo todos esses esportes oferecidos de forma gratuita, entretendo os jovens quase todos os dias da semana.

Um outro ponto interessante um pouco contrário ao que foi dito pelos outros foi falado por um desses moradores. Segundo ele, nos arredores da favela onde mora, a segurança era maior antes da entrada da UPP, pois, quando o tráfico predominava, não existiam praticamente casos de roubos por perto, os traficantes não deixavam que acontecesse. Hoje esses problemas vêm aparecendo frequentemente, segundo o morador, e existem muitos casos em que os próprios moradores foram assaltados bem próximos das suas residências.

O que preocupa também os moradores são os desvios de conduta de alguns desses jovens policiais recém formados e que fazem parte das equipes de segurança na maioria das favelas. O caso mais emblemático foi o que culminou na morte do pedreiro Amarildo, segundo eles, este é um caso que jamais será esquecido quando se fala em UPP.

“A chegada das UPPs trouxe muito mais gente de fora para a rocinha, e trouxe também muito mais segurança para quem mora la dentro, não existe aquela história de dizer que com o tráfico de drogas, os moradores estariam mais protegidos, isso é uma mentira. Eu particularmente não pacto muito com isso.”
(Supervisor comercial, 30 anos)

“Hoje, está mais tranquilo, mas tem um lado ruim. Uma vez, saí de casa e um policial me confundiu com bandido, só porque tenho tatuagem.” (Gerente de restaurante, 34 anos)

4.1.4 Legado dos grandes eventos no Rio

Podemos dizer que em 2009, após o anúncio de que o Rio de Janeiro seria a sede dos Jogos Olímpicos e Paralímpicos de 2016, os incentivos às áreas de infraestrutura e transporte começaram a aparecer. Após os jogos os moradores das comunidades localizadas na zona sul do Rio de Janeiro sentem o impacto positivo que esses grandes eventos deixaram. A linha 4 do metro está funcionando e as obras de infraestrutura como o PAC melhoraram muito a vida dos moradores, segundo esses entrevistados. A locomoção deles para os lugares mais distantes do Rio de Janeiro passou a ficar mais “curta”. Segundo os moradores, para conseguir chegar na zona norte ou no próprio centro da cidade, antes da linha 4, os moradores dessas favelas teriam que pegar no mínimo duas conduções. Mas atualmente, com o metrô, eles fazem com apenas uma e viajam com bastante conforto.

Com as entrevistas descobrimos que muitos moradores da Rocinha trabalham na zona oeste da cidade, em especial na Barra da Tijuca. Se antes esse trajeto era feito, nos horários de pico, em cerca de uma hora e meia a duas horas de ônibus ou de carro, hoje, segundo os entrevistados, eles fazem esse mesmo trajeto em cerca de 20 minutos de metrô. Uma mudança muito significativa na vida desses moradores que hoje tem mais tempo de fazer outras coisas no tempo que perdiam dentro de uma condução.

“O trânsito acabava comigo. Hoje, inclusive, deixei o carro em casa para experimentar a linha 4. Acho que a tendência é passar a vir de metrô.” (Supervisor comercial, 30 anos)

“Nossa, como foi bom para mim, hoje vou pro trabalho sentado, no ar condicionado, levo meia hora pra chegar no centro da cidade, antes andava de ônibus cheio até botafogo, para depois pegar um metrô. Como não gostar dessa linha 4?” (Gerente de restaurante, 34 anos).

Por mais que este trânsito tenha acabado fora da comunidade, muitos moradores ainda sofrem com o trânsito dentro delas, a Rocinha por exemplo é uma comunidade onde se encontram muitas motos, carros, e até muitos ônibus

circulando diariamente na sua via principal. Segundo moradores, nos horários de pico, o trânsito é caótico.

“Nos horários em que as pessoas estão saindo do trabalho ou os alunos saindo das escolas, é quase impossível de dirigir na Rocinha.” (Fabiano, 28 anos).

Um outro ponto muito falado, foi da questão da educação dos moradores dessas favelas. Segundo os entrevistados, muitos ainda sofrem com a falta de conhecimento, e utilizam como base das suas escolhas o senso comum. Ainda hoje, segundo eles, se veem pessoas degradando seu próprio patrimônio dentro dessas comunidades, sujando as ruas, deixando acumular lixo na porta de casa, entre outras coisas. Quando se houve críticas desses moradores, em sua maioria são relacionadas a falta de saneamento e a falta de incentivo nas políticas que são prometidas. Mas quando se suja ou degrada locais próximos as suas moradias isso não é lembrado. E ainda o que muito acontece hoje, é que próximo aos períodos de eleição, os políticos chegam nas comunidades para fazerem suas campanhas, mas quando são eleitos desaparecem. Segundo eles isso não mudará, pois, a grande maioria dos moradores, continuará votando “sem pensar”.

“No Vidigal infelizmente eu perdi a conta de quantas pessoas vi jogando lixo no chão só essa semana.” (Dono de imóveis no Vidigal, 33 anos).

Muita gente culpa o governo por um monte de coisas, mas realmente são só nesses momentos como estes de eleição que eles aparecem. (Supervisor comercial, 30 anos),

4.2 Pessoas que desejam morar nessas comunidades

Assim como os moradores, os 6 entrevistados que desejam morar e atualmente buscam imóveis para comprar nessas duas comunidades

mencionaram motivos e situações parecidas com as dos moradores entrevistados.

Buscamos nesta parte entender os motivos e os fatores que incentivam os entrevistados a querer investir em uma moradia em uma dessas comunidades. As mesmas foram feitas com moradores de diversas regiões, para podermos absorver o máximo de informações.

Os pontos citados por eles foram também bastante interessantes, e pelo que pudemos observar, a parte financeira se vê muitas das vezes como menos importante do que as outras faladas.

4.2.1 Localização “privilegiada”

Nesta etapa da pesquisa, muitos dos entrevistados tocaram em assuntos em que os próprios moradores já haviam citado. O mais falado por eles foi também o fato destas favelas estarem localizadas perto dos grandes centros urbanos. Esse é um fator levado bastante em consideração quando se procura um lugar para morar ou para investir. Foi entendido neste caso, que os moradores buscam hoje mais facilidade e praticidade. Segundo eles, na zona sul há uma logística muito mais facilitada para todos os assuntos relacionados ao dia a dia. A qualidade de vida de um morador da zona sul do Rio de Janeiro é muito cobiçada, e por mais que esse morador more em uma favela, o custo benefício que o mesmo tem é um fator muito querido. Conseqüentemente, essas situações fazem com que as pessoas que moram no subúrbio ou até mesmo em lugares mais distantes dos grandes centros, busquem uma maior proximidade do trabalho, da faculdade, das principais áreas de lazer da cidade, dos shoppings center, e outros locais que só encontramos com abundância nesta zona da cidade.

[...]. Em termo de transporte também metrô, ônibus é bem mais farto do que no subúrbio onde eu moro, e isso facilita bastante agente a chegar no trabalho, faculdade, ou até mesmo em um momento de se divertir e buscar um lazer com a família. [...]
(Supervisor de TI, 31 anos)

Falamos também com pessoas que compraram recentemente casas em comunidades para investir são eles o Bernardo e o Thiago. Segundo eles, a rentabilidade e o ganho que eles tem com as suas respectivas moradias, não teriam com nenhum rendimento bancário. Um exemplo disso é um entrevistado que comprou duas casas em um ponto no Vidigal, onde o mesmo tem uma vista privilegiada da cidade do Rio de Janeiro e de suas principais praias. O mesmo usou o espaço para fazer um Hostel, onde abriga por semana cerca de 80 pessoas, todas elas pagando diárias de R\$ 35 à R\$ 110 reais.

[...]. Na copa do mundo tivemos diversas visitas de turistas e pessoas de muitos lugares diferentes, todas gostaram bastante do espaço e do nosso atendimento, com isso conseguimos lotar todos os quartos para as olimpíadas, e hoje trabalhamos quase sempre com o espaço lotado. [...] (Empresário, 37 anos)

Em conversa com alguns desses possíveis compradores, muitos deles já chegaram a passar algum tempo em alguma dessas comunidades. Os que não chegaram a passar muito tempo, tem relações de amizade ou parentesco lá dentro. Muitos deles disseram que o custo e vida dentro dessas comunidades não é tão barato como dizem, pelo contrário, em alguns pontos chega a ser mais caro do que nas partes nobres da zona sul. Mas este é o preço que se paga por ter tanto comércio em sua volta, o que relativamente ganharia na concorrência por ser mais barato, perde espaço por que é mais próximo, ou seja, ao invés de muitos moradores irem nos supermercados fazerem as compras do mês, eles preferem comprar de pouco em pouco em um mercadinho mais próximo da sua residência. A maioria dos entrevistados acham isso muito bom. Como falado anteriormente, o comércio nesses locais não para, então a qualquer momento do dia, as pessoas encontram por perto alguma loja que precisam. Por exemplo se uma pessoa chega tarde do trabalho e o mesmo não teria tempo de preparar a comida ou não quer fazer por estar cansado, poderá comprar em diversos pontos a sua janta sem se preocupar em fazer, mas como dito, tudo tem seu preço, e os preços muitas vezes não são tão baratos.

Mas isso beneficia a maioria, e o comércio nesses locais não para, conseqüentemente a movimentação financeira dos mesmos também. O mercado da Rocinha por exemplo, movimento muito mais do que o mercado de muitos bairros do Rio de Janeiro.

[...]. Aqui onde eu moro, dificilmente eu conseguiria comprar um refrigerante ou algo para comer depois da meia noite. [...]
(Supervisor de TI, 31 anos)

4.2.2 A presença de famosos no Vidigal

Segundo uma matéria publicada no jornal o globo em 2013, este ano, compraram casas no morro do Vidigal, o artista plástico Vik Muniz, a produtora de cinema Jackie De Botton, a atriz Cleo Pires, o jogador de futebol David Beckham, a grande estrela do pop Madonna, entre outros grandes artistas muito bem-sucedidos em suas respectivas carreiras. (GARÇONI, 2013)

Lembrando que o Vidigal, é conhecido e buscado por muitas pessoas, por ter uma enorme quantidade de mirantes, todos compostos por uma grande vista da cidade do Rio de Janeiro.

Alguns entrevistados que já foram à área conhecida como “Arvrão”, disseram que o local abriga um esboço de praça, um mirante com vista para as praias do Leblon e de Ipanema, além da Lagoa. Segundo eles este local é bastante procurado por turistas do mundo inteiro, e um lugar muito valorizado respectivamente. Hoje lá é fácil de ver obras de reformas, construções, adaptações e melhorias em casas, hotel, hostel, bares e restaurantes. Moradores disseram que em um passado recente, o “Arvrão” foi quartel-general dos traficantes, e hoje é o principal exemplo do que pode se tornar o Vidigal num futuro muito próximo.

Muitos dos possíveis moradores entrevistados, disseram que morar na favela hoje passa a ser um privilégio, segundo eles, dizer que mora na zona sul do Rio de Janeiro já é um privilégio, independente de se morar em uma favela ou não. Segundo eles, muitos locais no subúrbio são piores do que essas favelas, a falta de incentivo da parte do governo, e a falta de estrutura em diversos aspectos se faz muito presente. Nas favelas da zona sul já não se vê tanto isso, pois as mesmas são vistas como modelos, ou seja, se a população de lá começar a reclamar de algo, a mídia logo faz uma matéria ilustrando a situação e chamando a atenção de todos, já no subúrbio, para isso acontecer o problema tem que ser bem grave e o mesmo já deve vir sendo arrastado a tempo.

E para esses possíveis moradores, falar que mora em uma comunidade onde uma grande estrela mora, é um privilégio, pois isso também acaba um pouco com o preconceito por conta das pessoas que ainda veem a favela como um lugar de difícil acesso ou inabitável. O fato é que, muitos desses famosos tem condições de comprar uma casa em meio aos grandes centros, em áreas nobres e mais privilegiadas, mas escolhem a favela como o lugar de investimento, com isso, uma pessoas que não é famosa, faz essa associação e perde o preconceito.

[...]. Já vi casos de amigos meus dizerem que não moram na favela por vergonha, hoje vejo os mesmos enchendo a boca para dizer que mora em uma favela[...]. (Analista Comercial, 32 anos)

[...]. Hoje os que tem preconceitos com os moradores das favelas, são vistos de forma negativa, o que não acontecia em um passado recente[...]. (Estudante de direito, 26 anos)

4.2.3 Saneamento básico e entrada das UPPs

Hoje no Vidigal, como em qualquer outra favela, ouve-se falar da falta de comprometimento das prefeituras em fazer obras de saneamento básico. Muitos já ouviram dizer também que os moradores sentem na pele esse problema, principalmente nos dias mais chuvosos, em que os problemas ocasionados por essa falta se agravam. Isso preocupa um pouco estes possíveis compradores, mas não ao ponto de fazer com que eles deixem de querer investir em uma moradia em uma dessas favelas.

Falando da UPP, muitos entrevistados viram essa mudança como um benefício que trouxe consigo a maior valorização desses locais. Hoje segundo eles, quando se busca um lugar para morar, os moradores buscam saber de muitos fatores, e um deles é a segurança. Muitas famílias que tem o sonho de ter uma casa própria, precisam ter toda uma infraestrutura de comercio, saneamento etc., mas não tendo segurança, todos esses benefícios se tornam irrelevantes.

Os entrevistados disseram também que o que mais se ouve falar das comunidades, é a questão da segurança. Muitos deles disseram que alguns moradores conhecidos, já chegaram a dizer que temem que um dia o tráfico volte a reinar.

Mas a UPP e os policiais levaram um clima de tranquilidade às vielas. Hoje, segundo eles as ocorrências mais comuns são de perturbação do sossego, diz o capitão Fábio Pereira, comandante do Vidigal. Nunca foi registrado um caso de roubo ou assalto, segundo ele, e o único de homicídio aconteceu em agosto de 2012, quando um suspeito de envolvimento com o tráfico foi assassinado. (SEIXO,2015)

[...]Qualquer coisa que acontece na zona sul, todos ficam sabendo, a visibilidade é maior, um exemplo é o caso do Amarildo. [...] (Analista comercial, 32 anos)

[...] Quando implantou a UPP na Rocinha, a primeira coisa que eu pensei foi em comprar uma casa para morar lá. [...]

(Supervisor de TI, 31 anos).

[...]. Nunca esqueço o dia em que participei de um churrasco na casa de uma migo na Rocinha, era um dia de semana, e ele pediu para abaixar o som antes de 1 hora da manhã. Segundo ele se não abaixasse, a chance de vir um policial a UPP por denuncia reclamar era grande, além da reclamação dos vizinhos. [...]
(Estudante de Direito, 26 anos)

Essa última entrevista, pode mostrar que em muitos locais dessas comunidades, o respeito de uns com os outros se faz muito presente, esse ponto sempre foi muito falado, e esse espírito de família é muito forte lá dentro segundo entrevistados. Nessas comunidades antes da UPP haviam muitos mais casos de pessoas que faziam farras até o amanhecer, em dias de semana, hoje o que se vê é uma diminuição bem grande nesse ponto, como citado.

4.3 Visão de um profissional do ramo de construção civil.

Uma das entrevistas foi feita com um profissional bastante renomado e respeitado no meio das construções civil, o diretor-executivo da empresa de construção Calçada S.A. Claudio Hermolin, também vice-presidente da Ademi (Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário). O mesmo atua no mercado imobiliário e muito tempo, onde já passou por grandes empresas de nome nesse mercado, atuando em diversos meios e trabalhando para pessoas de diversas classes.

O mesmo já deu diversas entrevistas em canais de mídias conhecidos, abordando diversos assuntos relacionados ao mercado imobiliário e suas relações. Em uma última entrevista, o mesmo falou do impacto das UPPs nas favelas para as comunidades próximas, e suas respectivas valorização ou desvalorização.

O objetivo dessa pesquisa era ter também acesso ao ponto de vista de alguém que observa o mercado com um olhar mais racional e profissional. O entrevistado tocou em assuntos importantes, ligados aos prós e contras que possíveis compradores de residências nesses locais podem vir a encontrar, sob uma ótica profissional.

4.3.1 Fatores que incentivam as pessoas a investir em uma moradia dentro dessas favelas.

Para ele, o que incentiva as pessoas a investir em uma moradia em uma favela situada na zona sul do Rio de Janeiro é que as pessoas enxergam nelas a possibilidade de estar mais próximos aos centros urbanos, seja por conta de trabalho, seja por conta de estudo, seja por conta de algum outro objetivo de proximidades. Para ele, o que impacta bastante também é o fato dessas favelas estarem próximas também dos pontos de meios de transportes de massa, estações de metrô, ônibus, BRT etc. isso hoje faz com que essas áreas se tornem atrativas também para as pessoas quererem montar seus negócios.

Por outro lado, um problema visto por ele neste tipo de investimento é que as pessoas que compram essas moradias não tem segurança uma vez que este não é um investimento em uma área regularizada. Há, portanto, um risco elevado de que posteriormente terem problemas em vender o imóvel. Segundo ele, na maioria das vezes essas pessoas que vendem uma casa, por exemplo, não tem uma escritura de compra e venda, não pagam IPTU, não tem um endereço efetivamente consolidado e efetivo dentro da municipalidade, e isso faz com que ela tenha dificuldade a ter o acesso a serviços básicos como telefonia, internet, TV a cabo, recolhimento de lixo. Até para o comprador receber algum tipo de correspondência pode ter dificuldade em comprovar o seu endereço. Assim, gera uma lacuna na questão da cidadania dessa pessoa.

[...]é um desafio enorme você regularizar essas áreas, mas dentro do possível deve-se tentar regularizar e impedir o crescimento desordenado, por que hoje o grande desafio não é só você regularizar quem já está, mas você tentar regularizar para que o crescimento ele não siga de forma irregular. [...]

4.3.2 Chances de regularização desses locais.

Segundo Claudio Hermolin, a maior preocupação das pessoas que buscam uma moradia em um desses locais deve ser no quesito da legalização. E esse não deve ser um quesito preocupante para as pessoas que buscar uma moradia em uma favela, mas para as pessoas que buscam as mesmas em qualquer lugar.

Ainda segundo ele, já houve um mutirão de regularização da documentação de moradores dessas áreas e, portanto, um aspecto que deve ser cuidado é também a regularização das obras, visto que um local com obras irregulares, fora do padrão da legislação, pode pôr em risco a segurança das pessoas que moram lá. Uma obra deve ser olhada por diversos aspectos, primeiro pelo aspecto de segurança, para ter certeza de que a pessoa não tenha construído em uma região onde tenha uma inclinação maior que o permitido, onde tenha um tipo de solo que possa causar um deslizamento. Deve ser olhado também a segurança no que diz respeito a própria legislação urbanística, pois uma construção regular, ela segue alguns parâmetros de iluminação, de

ventilação, e isso faz parte do conforto do cidadão. Existem normas que determinam que as obras precisam ter um determinado vão de ventilação e iluminação em uma área de metrô quadrado de um cômodo. Então se as pessoas compram uma casa na qual a mesma tem uma construção irregular de um ponto de vista urbanístico, por exemplo um quarto, que ventila menos do que o necessário ou uma cozinha com gás e uma ventilação inferior a necessária por norma, isso pode gerar uma intoxicação na família que compra esse moradia, pode gerar uma explosão, por que não tem uma ventilação suficiente para aquele gás escapar, sair daquele cômodo, as pessoas podem ter problemas respiratórios etc.. Segundo ele, muitas pessoas estão morando hoje em lugares com um nível de insolação, de iluminação inferior ao recomendado, e esses são os grandes problemas que podem acontecer com pessoas que comprar e investem em moradias irregulares.

Quando citado o fato de que muitos famosos estariam comprando casas no Vidigal, por exemplo, ele viu isso com um fator positivo, contanto que esses famosos estejam comprando essas casas de forma regular, e que suas construções estejam dentro das normas e padrões estabelecidos por lei. Pois fazendo isso de forma correta, isso passa a ser um incentivo para as pessoas que possam vir a comprar casas e fazer construções, pois se os famosos fazem isso de forma regular dentro de uma favela, por que outras pessoas não poderão fazer também.

4.3.3 Impacto de grandes eventos nas obras de infraestrutura.

Quando falamos das obras de infraestrutura vinda junto aos grandes eventos no Rio de Janeiro, o entrevistado afirma que qualquer investimento ajuda a valorizar e ocupar uma região. Um exemplo do passado citado por ele foi a abertura do túnel Rebouças que liga a zona norte a zona sul e que, segundo ele, e ajudou a ocupar a zona sul. O túnel que liga a zona sul a zona oeste ajudou a ocupar mais a Barra da Tijuca, então, podemos dizer que todas essas obras de valorização ajudam a acelerar a ocupação e conseqüentemente a valorização.

Tocamos no assunto da obra da linha 4 do metrô, e como os moradores já haviam dito, a chegada do metro na porta do Rocinha por exemplo ajuda muito a valorizar um local, por que cria uma facilidade de mobilidade para os mesmos, hoje um morador pode descer a rocinha e pegar um metro para o centro da cidade, de lá pode pegar uma integração para a zona norte, entre outros locais do Rio de Janeiro, e essa facilidade ajudou a vida e fez com que muitas pessoas perdessem menos tempo com locomoção.

4.3.4 Entrada das UPPs.

Segurança é um assunto muito falado quando citamos as favelas da zona sul do Rio de Janeiro, e na entrevista com Claudio Hermolin, não poderia ser diferente. Como já havíamos dito e para ele, a segurança é fundamental para que um lugar seja valorizado, e a UPP veio com uma proposta de ter a presença da polícia efetiva nessas comunidades. Com mais segurança a região se valoriza, conseqüentemente atraindo investimento. Para se investir em uma comunidade seja em um comercio ou em um lugar para morar, uma pessoa com certeza não investiria em uma comunidade onde ela sabe que não tem segurança, pois a falta da mesma pode pôr em risco muitas vezes, um investimento fruto do trabalho de uma vida inteira. Sabemos que nas favelas problemas sempre irão existir, mas se a mesma tem segurança, com a presença da polícia que é uma autoridade publica, as pessoas irão se sentir mais confiantes e seguras para fazer um investimento, complementa Claudio.

5 . Conclusões e recomendações para novos estudos

Este estudo pretendeu identificar os fatores que incentivam as pessoas a investirem em uma moradia em uma das favelas da zona sul do Rio de Janeiro, e o que esses moradores buscam quando estão procurando uma moradia para se investir. Diante de um cenário de bastante mudanças na cidade, essa questão se mostra importante na medida em que são observados cenários de uma ascensão das classes populares e desenvolvimento econômico nessas favelas. Rocinha e Vidigal, que são duas das favelas tidas como base nesse estudo, vem se tornando cada vez mais fortes no quesito imobiliário, o processo migratório para essas localidades não para de crescer, e a oferta conseqüentemente, vem diminuindo. Hoje o que se pode observar é um crescimento vertical, e não mais horizontal como antigamente.

Para se alcançar o objetivo pretendido, foi feito um estudo em três etapas, abordando pessoas com potencial de investimento em uma moradia. Dentre as principais questões abordadas foram observadas, analisadas e relatadas os principais fatores que fazem com que esses entrevistados busquem uma favela situada na zona sul do Rio de Janeiro. Buscamos entender qual a percepção dos entrevistados quanto a essas mudanças ocorridas nos últimos tempos, como, as obras de infraestrutura na cidade vindas com os jogos olímpicos e copa do mundo, as obras do PAC, a UPA, a entrada da UPP nessas favelas entre outros.

A investigação apontou que os consumidores e investidores, estão cada vez mais exigentes quanto as suas aquisições, o poder de consumo das pessoas mesmo com a crise, cresceu bastante nos últimos tempos, e a moradia ainda é um fator muito importante, já que em nosso estado, muitos ainda moram de aluguel e tem o sonho de ter uma casa própria. Como sabemos, a maior parte da nossa população é composta pelas classes C,D e E, investigou-se também junto aos entrevistados, a perspectiva de Prahalad (2010) quanto ao desenvolvimento e riqueza presentes na base da pirâmide, ou seja, entre essas classes, além de outros autores como Rocha e Silva (2010) e Passos (2011), que abordam novos olhares e estudos voltados às mesmas.

Em primeiro momento, pudemos concluir que os moradores das favelas citadas, em sua maioria, estão felizes com todas as mudanças ocorridas nos últimos tempos, pois a maioria delas, vieram para agregar e valorizar mais essas áreas. O fato desses moradores estarem próximos de quase tudo o que precisam, seja quanto aos serviços, ou produtos, também ajuda muito na fixação dos mesmos nessas favelas. Muitos dos entrevistados disseram que talvez não se adequariam fácil morando em outras áreas onde segundo eles, “tudo é longe”. Para os moradores, o custo benefício de morar em uma favela não tem preço.

A visão dos que buscam essas moradias, não difere muito da visão dos moradores. Muitos dos que querem investir dentro de uma dessas favelas para morar, frisaram que buscam a proximidade dos grandes centros, e junto a isso a facilidade para se chegar nos lugares mais frequentados no dia a dia deles. Essa facilidade que quem mora na zona sul do Rio de Janeiro tem, é bastante quista pelos moradores do subúrbio principalmente. E já que muitos desses não tem condições de comprar uma casa dentre os IPTUs mais caros do do rio, buscam os meios intermediários, ou seja, as favelas próximas, em que hoje já são chamadas de bairro, por toda a sua grandeza.

Já no ponto de vista de profissionais do ramo imobiliário, esse investimento em residências dentro das favelas, e a buscas pelas mesmas, são validas, desde que sejam feitas dentro das normas e padrões corretos, e compradas da maneira correta respectivamente. Não incentivando assim as obras ilegais que podem vir a surgir e podem pôr em risco muitas famílias. Com isso, todo investimento deve ser estudado antes de ser fechado, para que as pessoas não sofram as consequências no futuro, e a legalidade deve ser um padrão e não vista como última opção.

6 . Referências Bibliográficas

ASCOM. **LINHA 4: COLABORADORES FAZEM VIAGEM PELO EIXO-OLÍMPICO**: Operários tiraram fotos nas estações que ajudaram a construir. 2016. Disponível em: <http://www.rj.gov.br/web/imprensa/exibeconteudo;jsessionid=17DBC6787EBEB5FED1079C4C0FF8DC69.lportal2?p_p_id >. Acesso em: 22 set. 2016.

ASSIS, Aramis. **Vidigal resiste à valorização de imóveis**. Viva Favela, 2013. Disponível em: <<http://vivafavela.com.br/379-vidigal-resiste-a-valorizacao-de-imoveis>> Acesso em: out 2016.

ASSIS, Aramis. **Vidigal resiste à valorização de imóveis**. 2015. Disponível em: <<http://vivafavela.com.br/379-vidigal-resiste-a-valorizacao-de-imoveis/>>. Acesso em: 20 out. 2016.

BARRETO, Ignez. **E a regularização das favelas?** 2011. Disponível em: <<http://oglobo.globo.com/opiniaoe-regularizacao-das-favelas-2871866>>. Acesso em: 18 out. 2016.

CARDONE, M. **Rio: preços de imóveis aumentam até 700% em dez anos**, R7, Publicado em 20/04/2012. 2012b Disponível em: <http://noticias.r7.com/rio-de-janeiro/noticias/rio-precos-de-imoveis-aumentam-ate-700-em-dez-anos-20120420.html>. Acesso em: set 2016)

CARDONE, M. **Rio: imóveis têm valorização superior a 100% em bairros com UPPs**, R7, Publicado em 14/04/2012. 2012a Disponível em: <<http://noticias.r7.com/rio-de-janeiro/noticias/rio-imoveis-tem-valorizacao-superior-a-100-em-bairros-com-upps-20120414.html>> Acesso em: set 2016)

CRECI-RJ. **Caminhos da valorização imobiliária do Rio**. 2013. Disponível em: <<http://creci-rj.gov.br/valorizacao-imobiliaria-rio/>>. Acesso em: 17 set. 2016.

FEDERAL, Governo. **Diferença entre PAC1 e PAC2**. 2015. Disponível em: <<http://www.planejamento.gov.br/servicos/faq/pac-programa-de-aceleracao-do>>

crescimento/visao-geral/qual-a-diferenca-entre-pac1-e-pac2>. Acesso em: 14 dez. 2016.

GERBASE, F.; BORGES, W. **Rocinha terá R\$ 1,6 bi do PAC 2, com obras do PAC 1 inacabadas**. O Globo, Rio de Janeiro, 2013. Disponível em: <<http://oglobo.globo.com/rio/rocinha-tera-16-bi-do-pac-2-com-obras-do-pac-1-inacabadas-8672858>> Acesso em 05 ago. 2016.

INSTITUTO DATA FAVELA. **Classe média na favela sobe de 33% para 65% em 10 anos**. Rio de Janeiro, 26 de novembro de 2013. Disponível em : <<http://datafavela.com.br/classe-media-na-favela-sobe-de-33-para-65-em-10-anos/>>. Acesso em: 5 de ago. 2016

MAGALHÃES, Alex Ferreira. **Mercado imobiliário em favelas começa a se profissionalizar** 2010. Disponível em: <<http://www.administradores.com.br/noticias/negocios/mercado-imobiliario-em-favelas-comeca-a-se-profissionalizar/37280/>>. Acesso em: 15 out. 2016.

MEIRELES. **Moradores do asfalto têm visão preconceituosa de favelas, mostra pesquisa**. 2015. Disponível em: <<http://agenciabrasil.ebc.com.br/geral/noticia/2015-02/moradores-do-asfalto-tem-visao-preconceituosa-em-relacao-favelas>>. Acesso em: 10 out. 2016.

MEIRELLES, Renato. **94% dos favelados são felizes !: 65% são da Classe "C" e mesmo com salario dobrado nao sairiam da favela**. 2014. Disponível em: <<http://www.conversaafiada.com.br/economia/2014/07/30/94-dos-favelados-sao-felizes>>. Acesso em: 5 out. 2016.

MOTTA, P. C. Serviços: Pesquisando a Satisfação do Consumidor. Rio de Janeiro: Papel Virtual, 2000.

MONTEIRO, Caroline Oliveira. **ANÁLISE DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO: FOCO NOS BAIRROS DE COPACABANA, IPANEMA E LEME**. 2014. 67 f. Tese (Doutorado) - Curso de Engenharia Civil, Escola Politécnica, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2014. Disponível em: <<http://monografias.poli.ufrj.br/monografias/monopoli10009258.pdf>>. Acesso em: 20 set. 2016.

PAIVA, Fabiana. **PAC 2 INVESTE R\$ 2,6 BILHÕES NA ROCINHA, LINS E JACAREZINHO**: Estado será responsável por R\$ 800 milhões nas obras que serão lançadas sexta-feira nessas comunidades. 2013. Disponível em: <http://www.rj.gov.br/web/guest/exibeconteudo;jsessionid=492602C52862EA0C40A15D95AEEE703C.lportal2?p_p_id=exibeconteudo_INSTANCE_2wXQ&p_p_lifecycle=0&_exibeconteudo_INSTANCE_2wXQ_struts_action=/ext/exibeconteudo/rss&_exibeconteudo_INSTANCE_2wXQ_groupId=132918&_exibeconteudo_INSTANCE_2wXQ_articleId=1627492>. Acesso em: 25 set. 2016.

PINHEIRO, R. M.; CASTRO, G. C.; SILVA, H. H.; NUNES, J. M. G.. **Comportamento do consumidor e pesquisa de mercado**. Rio de Janeiro. Editora FGV, 2004.

POPULAR, Data. **Pesquisa mostra que 94% dos moradores de favela são felizes**: DataPopular ouviu 2 mil pessoas em 63 favelas do Brasil. Levantamento também revelou que 65% se consideram de classe média.. Disponível em: <<http://g1.globo.com/fantastico/noticia/2014/02/pesquisa-mostra-que-94-dos-moradores-de-favela-sao-felizes.html>>. Acesso em: 15 set. 2016.

REIS, Pâmela. O efeito UPP. *Construção Mercado*, Edição 127, 2012. Disponível em: <<http://construcaomercado.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/127/artigo282612-1.aspx>> . Acesso em: out 2016.

ROCHA, A.; SILVA, J. (orgs.) **Consumo na base da pirâmide – estudos brasileiros**, Rio de Janeiro: Mauad X, 2009.

SANTOS, C. Rocinha terá microcrédito do governo do Rio. **Valor Econômico**, Rio de Janeiro, 2012. Disponível em: <<http://www.valor.com.br/financas/2585302/rocinha-tera-microcredito-do-governo-do-rio>> Acesso em: 10 nov. 2016

SCHIFFMAN, Leon G. e KANUK, Leslie Lazar. *Comportamento do Consumidor*, 6. ed. Rio de Janeiro: Editora LTC, 2000.

SUBSECRETARIA ADJUNTA DE GERENCIAMENTO DE PROJETOS DO GOVERNO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. **Censo Empresarial - Complexo da Rocinha, 2010**. Disponível em: <http://arquivos.proderj.rj.gov.br/egprio_imagens/Uploads/RE.pdf>. 28 setembro. 2016

TASCHNER. **O QUE É A FAVELA, AFINAL?** Rio de Janeiro: Observatório de Favelas do Rio de Janeiro, 2001. 97 p. Disponível em: <<http://docplayer.com.br/22228-O-que-e-a-favela-afinal.html>>. Acesso em: 20 set. 2016.

TABAK, B. Aluguel sobe mais nas favelas do que em demais áreas do Rio, diz FGV. G1, Rio de Janeiro, 2011.

TABAK, B. **Maior favela do país, Rocinha discorda de dados de população do IBGE.** G1, Rio de Janeiro, 21 dez. 2011. Disponível em: <<http://g1.globo.com/rio-de-janeiro/noticia/2011/12/maior-favela-do-pais-rocinha-discorda-de-dados-de-populacao-do-ibge.html>>. 15 outubro. 2016

UPP REPORTER. SECRETARIA DE SEGURANÇA DO ESTADO DO RJ. **Linha do tempo da implementação das UPPs.** Disponível em: <<http://www.upprj.com/index.php/historico>>. Acesso em: 11 outubro. 2016

WELLE, Deutsche. **"Gentrificação" no Vidigal pressiona preços dos imóveis. Carta Capital, Rio de Janeiro, 14/04/2014.** Disponível em:

WATTS, Jonathan; DOUGLAS, Bruce. **Rio 2016: quem são os verdadeiros ganhadores e perdedores?:** É possível saber como o Rio de Janeiro foi impactado pelos Jogos Olímpicos?. 2016. Disponível em: <<http://www.cartacapital.com.br/sociedade/rio-2016-quem-sao-os-verdadeiros-ganhadores-e-perdedores>>. Acesso em: 03 ago. 2016.

APÊNDICE

PROJETO TCC – FASE 1 – ESTUDO QUALITATIVO MORADORES DAS FAVELAS CITADAS

APRESENTAÇÃO

Bom dia/tarde/noite. Meu nome é Luan, e Essa pesquisa tem como objetivo, descobrir os fatores que incentivam as pessoas a investirem em uma moradia em uma das favelas da Zona Sul do Rio de Janeiro.

Esta pesquisa é para um trabalho da faculdade e eu gostaria de saber se você aceita participar. Será breve e te tomará no máximo 20 minutos.

Para que eu possa lembrar de tudo o que foi dito, vou gravar a entrevista, mas asseguro que isso é confidencial e somente eu terei acesso a esta gravação, além de te assegurar que todos os pesquisados são anônimos e não são identificados no trabalho.

Por fim, isso é acima de tudo um bate papo. Pode dizer o que vier à cabeça. A intenção é saber mesmo o que você pensa. Eu não tenho nenhuma opinião formada e são as entrevistas que vão me ajudar a entender melhor este assunto.

PARA OS ENTREVISTADOS

- Qual é seu nome e sua idade?
- Desde quando você mora na Rocinha? Já saiu alguma vez? Por que Mora na favela por que quer, ou por que não tem outra escolha?
- O que você mais gosta na favela onde você mora ou o que te prende lá?
- Já ouviu pessoas que moram fora falando sobre a favela, o que eles falam?
- Onde você mora, tem algo que você melhoraria? Ou algo que te incomoda?
- O que te incentiva a investir na sua residência dentro da favela e não fora dela?
- O que te mantém dentro da favela, ou melhor, por que você continua morando Lá?
- O que você encontrara na favela onde mora, que não encontraria em outros lugares?
- Você já chegou a pensar em sair de Lá?

- Os preços e o custo de vida La como são?
- Nos últimos anos, o que você achou que mudou na favela? Alguns fatores impactantes aconteceram? Melhorou? Piorou?
- Qual sua expectativa para os próximos anos?
- Você tem muitos amigos ou familiares que também moram na favela?
- As pessoas próximas de você tem vontade de sair? O que você geralmente ouve dos amigos em conversas informais?
- Defina favela.
- As olimpíadas e a copa do mundo Modificaram algo na favela? Para melhor ou pior?
- Você acha que as favelas situadas na zona sul do Rio de Janeiro, tem bastante incentivo para a educação, pra cursos profissionalizantes e para saúde por serem situadas na zona sul?
- Fale mais sobre a ida das UPPs para as favelas, quais foram os pros e contras?
- O que você tem a dizer dos aspectos ligados à infraestrutura dentro da rocinha o local te traz algum risco ou algo do tipo?
- Quanto a saúde, o que você tem a dizer?

Obrigado pela sua participação!

PROJETO TCC – FASE 2 – ESTUDO QUALITATIVO PESSOAS QUE PENSAM EM INVESTIR EM UMA DESSAS FAVELAS

APRESENTAÇÃO

Bom dia/tarde/noite. Meu nome é Luan, e essa pesquisa tem como objetivo, descobrir os fatores que incentivam as pessoas a investirem em uma moradia em uma das favelas da Zona Sul do Rio de Janeiro.

Esta pesquisa é para um trabalho da faculdade e eu gostaria de saber se você aceita participar. Será breve e te tomará no máximo 20 minutos.

Para que eu possa lembrar de tudo o que foi dito, vou gravar a entrevista, mas asseguro que isso é confidencial e somente eu terei acesso a esta gravação, além de te assegurar que todos os pesquisados são anônimos e não são identificados no trabalho.

Por fim, isso é acima de tudo um bate papo. Pode dizer o que vier à cabeça. A intenção é saber mesmo o que você pensa. Eu não tenho nenhuma opinião formada e são as entrevistas que vão me ajudar a entender melhor este assunto.

PARA OS ENTREVISTADOS

- Qual é seu nome e sua idade?
- Você tem uma vontade de morar em uma das favelas da zona sul do Rio de Janeiro? tem algum fator específico que faz com que você queira morar em uma dessas favelas, ou tem alguma favela específica que você queira morar?
- Então você acha que com a chegada da UPP nessas favelas da zona sul do rio, por eles serem consideradas “favelas molde”, você acha que a segurança de lá é muito maior do que em uma favela no subúrbio?
- Você acha que com a vinda das olimpíadas, e copa do mundo, essas favelas tiveram algum benefício a mais que as outras não tiveram? Esses eventos foram bons para essas favelas? E para você isso se tornou um também um incentivo?
- Para você então morar em uma favela da zona sul em termos de custo benefício seria muito melhor?
- O que os seus familiares acham de você querer morar em uma favela? Eles já pensaram isso ou essa vontade veio por conta própria?
- Você acha que para o investimento é um lugar bom? Ou como você que já trabalha no ramo imobiliário acha que lá seja um lugar bom para se investir no futuro? Ou não pensa nisso?
- Você teria mais alguma coisa para falar das comunidades? Algum aspecto que você acha importante e que você percebeu?

- Você já chegou a passar algum tempo morando na favela?
- E ligado então a cultura, você acha que a cultura das pessoas que moram na favela, até como a das pessoas que moram no subúrbio, é de um maior proximidade das pessoas, quanto a amizade, quanto ao compartilhamento familiar ou até mesmo com os vizinhos? Elas se diferenciam das áreas nobres? O que você acha disso?
- E quanto a proximidade das pessoas que moram nas favelas com elas mesmo? Ou com pessoas que moram fora dela? Ainda se tem certa vergonha de dizer que mora na favela hoje?

Obrigado pela sua participação!

PROJETO TCC – FASE 3 – ESTUDO QUALITATIVO COM O DIRETOR CLAUDIO HERMOLIN

APRESENTAÇÃO

Bom dia/tarde/noite. Meu nome é Luan, e essa pesquisa tem como objetivo, descobrir os fatores que incentivam as pessoas a investirem em uma moradia em uma das favelas da Zona Sul do Rio de Janeiro.

Esta pesquisa é para um trabalho da faculdade e eu gostaria de saber se você aceita participar. Será breve e te tomará no máximo 20 minutos.

Para que eu possa lembrar de tudo o que foi dito, vou gravar a entrevista, mas asseguro que isso é confidencial e somente eu terei acesso a esta gravação, além de te assegurar que todos os pesquisados são anônimos e não são identificados no trabalho.

Por fim, isso é acima de tudo um bate papo. Pode dizer o que vier à cabeça. A intenção é saber mesmo o que você pensa. Eu não tenho nenhuma opinião formada e são as entrevistas que vão me ajudar a entender melhor este assunto.

PARA OS ENTREVISTADOS

- Na sua opinião, o que incentiva as pessoas a investirem em uma moradia dentro de uma favela, localizada na zona sul do Rio de Janeiro?
- Na sua opinião, o que esta faltando para essas favelas, se tornarem mais desenvolvidas.
- A um tempo atrás deve um mutirão para tentar regularizar algumas casas, você acha que isso possa voltar a acontecer mais pra frente?
- E esse fato que vem acontecendo bastante, que é o de grandes famosos estarem comprando casas no Vidigal, como por exemplo Cleo Pires, David

Beckhan, Madona, ajuda a incentivar outras pessoas a também investirem em uma moradia em uma favela?

- **E quanto a vinda dos grandes eventos aqui pro Brasil?**
- **As obras de infraestrutura na zona sul, as obras do PAC, isso na sua opinião gerou um incentivo para essas pessoas virem buscar uma moradia em uma das favelas da zona sul do Rio de Janeiro?**
- **E quanto a entrada da UPP, trouxe a valorização do entorno dessas favelas?**