



**Letícia Machado Ribeiro**

**O DIREITO DE MORAR E PERTENCER À CIDADE:  
O CASO DA OCUPAÇÃO DO CASARÃO  
DO HOTEL MODERNO.**

**Dissertação de Mestrado**

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

Orientadora: Prof<sup>ª</sup>. Maíra Machado Martins

Rio de Janeiro  
Abril de 2025



**Letícia Machado Ribeiro**

**O DIREITO DE MORAR E PERTENCER À CIDADE:  
O CASO DA OCUPAÇÃO DO CASARÃO  
DO HOTEL MODERNO.**

Dissertação apresentada como requisito parcial para  
obtenção do grau de Mestre pelo Programa de Pós-  
Graduação em Arquitetura da PUC-Rio. Aprovada  
pela Comissão Examinadora abaixo:

**Prof.<sup>a</sup> Máira Machado Martins**

Departamento de Arquitetura e Urbanismo - PUC-Rio

**Prof.<sup>a</sup> Rachel Coutinho Marques da Silva**

Departamento de Arquitetura e Urbanismo - PUC-Rio

**Prof. Ronaldo de Moraes Brilhante**

Escola de Arquitetura e Urbanismo

UFF

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2025

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

Letícia Machado Ribeiro

Graduou-se em Arquitetura e Urbanismo na Universidade Geraldo Di Biase de Volta Redonda em 2021. Atuou como arquiteta autônoma em seu escritório Lema Arquitetura e Interiores. Em 2023, ingressou no Laboratório de Observação do Espaço Habitado (LObE-Hab) PUC-Rio como pesquisadora, dedicando-se a estudar ocupações em centros urbanos consolidados e subutilizados, luta por moradia, direito à moradia e direito à cidade.

#### Ficha Catalográfica

Ribeiro, Letícia Machado

O direito de morar e pertencer à cidade: o caso da ocupação do casarão do Hotel Moderno / Letícia Machado Ribeiro; orientadora: Maíra Machado Martins. – 2025.

135 f.: il. color.; 30 cm

Dissertação (mestrado)–Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, 2025.

Inclui bibliografia

1. Arquitetura e Urbanismo – Teses. 2. Direito à moradia. 3. Direito à Cidade. 4. Ocupação. 5. Luta por moradia. I. Martins, Maíra Machado. II. Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro. Departamento de Arquitetura e Urbanismo. III. Título.

CDD: 720

## Agradecimentos

À Deus, por me guiar. Graças a Ele, tudo é possível.

Aos meus pais, Ana Paula e Diniz, que me deram a vida e a todo tempo abençoam meus caminhos.

Ao meu querido amor e parceiro de vida, Pedro, que a todo momento me encoraja a realizar os voos mais altos que um dia sonhei.

À minha grandiosa orientadora Maíra Machado, por quem nutro uma profunda admiração e que me conduziu com sua sabedoria.

Aos professores da banca avaliadora desta dissertação, Rachel Coutinho e Ronaldo Brilhante, pela leitura atenta, pelas valiosas sugestões e pelas contribuições que enriqueceram significativamente este trabalho.

Aos professores da graduação, Andréa Auad, Isabel Rocha e Lincoln Botelho, que contribuíram com seus ensinamentos, exemplos e incentivo desde os primeiros passos da minha formação.

Aos moradores do Casarão do Hotel Moderno, que sempre me receberam de braços abertos.

À PUC-Rio pela infraestrutura, pelos espaços de aprendizado e por todo o ambiente que favoreceu meu crescimento acadêmico e pessoal.

À CAPES pelo apoio financeiro que permitiu minha dedicação à pesquisa e contribuiu para a realização desta dissertação.

Aos amigos de turma do PPGArq pelas infinitas trocas em sala de aula.

Aos amigos de vida que fizeram parte desta caminhada, obrigada pelas conversas, colaborações e apoio.

Às amigas, Luiza Tonini e Nathália Mazolli, que compartilharam esse momento de pesquisa e escrita comigo. Vocês abrilhantaram essa jornada.

A todos que, de alguma forma, fizeram parte dessa trajetória. Sinto-me honrada e espero não ter desapontado.

## Resumo

Ribeiro, Letícia Machado. Machado-Martins, Maíra. **O direito de morar e pertencer à cidade: O caso da Ocupação do Casarão do Hotel Moderno.** Rio de Janeiro, 2025. 135p. Dissertação de Mestrado – Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro.

A pesquisa busca legitimar o ato de ocupar imóveis ociosos na área central da cidade sob a hipótese de resposta e resistência às políticas e programas que até hoje não superaram o déficit habitacional. Assim, apoia-se primeiramente em entender como o processo de urbanização da cidade do Rio de Janeiro (através de uma delimitação temporal que tem seu início em 1920 e caminha até os dias atuais) de alguma forma transformou a cidade, intervindo em seu espaço geográfico e moldando a produção do espaço urbano por meio de uma lógica desigual que desenhou a cidade que vivemos hoje. A partir desse cenário, é construída uma análise crítica à cumplicidade do papel do Estado no decorrer dos anos, seguido pelos programas atuais que reforçam políticas de remoção na cidade. Dessa forma o referencial teórico é instigado a partir dos conceitos precursores de Henri Lefebvre sobre direito à cidade, que é complementado pelos conceitos de direito à cidade e à moradia de David Harvey, onde tais direitos são exercidos em sua totalidade quando caminham juntos. Diante disso, tem-se como objetivo refletir sobre as camadas (localização das moradias produzidas, incentivo do estado ao mercado da construção civil, segregação e déficit habitacional) que atravessam o fenômeno de ocupar imóveis ociosos no centro da cidade, e que vem crescendo nos últimos anos. Assim, o campo de estudo para a pesquisa se faz presente através da Ocupação do Casarão do Hotel Moderno, estabelecida em um imóvel que hoje pertence à União. A Ocupação, localizada no Bairro da Glória, enfrenta impasses na sua legitimação. Pretende-se, então, através do método etnográfico, compreender as especificidades desse caso a partir da convivência experimentada em campo e da construção da história, a partir das narrativas de seus moradores.

**Palavras-Chave:** Direito à moradia; direito à cidade; ocupação; luta por moradia.

## Abstract

Ribeiro, Letícia Machado. Machado-Martins, Maíra (Advisor). **The right to live and belong in the city: the case of the occupation of the Casarão of Moderno Hote.** Rio de Janeiro, 2025. 135p. Dissertação de Mestrado – Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro.

The research seeks to legitimize the act of occupying vacant properties in the central area of the city as a response and resistance to policies and programs that have not yet overcome the housing deficit. Thus, it is based primarily on understanding how the urbanization process of the city of Rio de Janeiro (through a time frame that begins in 1920 and continues to the present day) has somehow transformed the city, intervening in its geographical space and shaping the production of urban space through an unequal logic that has designed the city we live in today. Based on this scenario, a critical analysis is constructed of the complicity of the State's role over the years, followed by current programs that reinforce removal policies in the city. Thus, the theoretical framework is inspired by Henri Lefebvre's pioneering concepts on the right to the city, which are complemented by David Harvey's concepts of the right to the city and housing, where such rights are exercised in their entirety when they go hand in hand. In view of this, the objective is to reflect on the layers (location of the housing produced, state incentives for the civil construction market, segregation, and housing deficit) that permeate the phenomenon of occupying vacant properties in the city center, which has been growing in recent years. Thus, the field of study for the research is present through the Occupation of the Casarão do Hotel Moderno, established in a property that today belongs to the Union. The Occupation, located in the Glória neighborhood, faces obstacles in its legitimization. The aim, then, is to use ethnographic methods to understand the specificities of this case based on the coexistence experienced in the field and the construction of history based on the narratives of its residents.

**Keywords:** Right to housing; right to the city; occupation; struggle for housing.

## Sumário

|                                                                                       |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1. Introdução .....</b>                                                            | <b>13</b>  |
| <b>2. A produção desigual do espaço urbano na cidade do Rio de Janeiro ..</b>         | <b>22</b>  |
| 2.1. O início de um “ideal” urbano .....                                              | 22         |
| 2.2. O Problema do déficit habitacional .....                                         | 37         |
| 2.3. Conclusão .....                                                                  | 47         |
| <b>3. O direito à moradia pertencente ao direito à cidade .....</b>                   | <b>49</b>  |
| 3.1. O aporte teórico a partir dos precursores conceitos de Lefebvre .....            | 49         |
| 3.2. O ato de ocupar: um fenômeno insurgente .....                                    | 57         |
| 3.3. Conclusão .....                                                                  | 64         |
| <b>4. Do existente ao construído .....</b>                                            | <b>65</b>  |
| 4.1. A Glória: o contexto do bairro no qual se insere o Casarão do Hotel Moderno..... | 66         |
| 4.2. O edifício: a trajetória e seus usos .....                                       | 75         |
| 4.3. A Ocupação: a especificidade deste caso .....                                    | 80         |
| 4.4. Conclusão .....                                                                  | 84         |
| <b>5. Do observado ao vivido .....</b>                                                | <b>86</b>  |
| 5.1. Os problemas enfrentados pelos moradores .....                                   | 87         |
| 5.2. Os trabalhos desenvolvidos pela assessoria técnica.....                          | 95         |
| 5.3. Os caminhos metodológicos encontrados .....                                      | 103        |
| 5.4. Conclusão .....                                                                  | 108        |
| <b>6. Do ouvido ao sentido .....</b>                                                  | <b>110</b> |
| 6.1. A narrativa de uma memória .....                                                 | 111        |
| 6.2. A narrativa de um lugar .....                                                    | 116        |
| 6.3. A narrativa de um habitar .....                                                  | 118        |
| 6.5. A narrativa de um conflito.....                                                  | 121        |
| <b>7. Considerações finais.....</b>                                                   | <b>123</b> |
| <b>8. Referências .....</b>                                                           | <b>130</b> |

## Lista de Figuras

|                                                                                                                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figura 1: Augusto Malta. Demolição do Morro do Castelo, no alto do morro, as ruínas da Igreja de São Sebastião, 14 de outubro de 1922. Rio de Janeiro, RJ / Acervo IMS ..... | 23 |
| Figura 2: Primeiro Conjunto habitacional do IAPI no bairro de Realengo, IAPI, 1943. ....                                                                                     | 27 |
| Figura 3: Favela da Praia do Pinto – Acervo Biblioteca Nacional.....                                                                                                         | 28 |
| Figura 4: As obras do PAC deram um visual novo à Rua 4, cuja largura era de 80 cm (Foto: Bernardo Tabak/G1) .....                                                            | 30 |
| Figura 5: Concentração de unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1 na cidade do Rio de Janeiro. Fonte: GT Habitação e Cidade, 2021. ....           | 33 |
| Figura 6: Cartilha do DH: Componente Déficit Habitacional. Fonte: Elaboração Fundação João Pinheiro (FJP), 2021.....                                                         | 41 |
| Figura 7: Cartilha do DH: Componente Inadequação. Fonte: Elaboração Fundação João Pinheiro (FJP), 2021. ....                                                                 | 41 |
| Figura 8: Percentual da população com coleta e tratamento de esgoto. Fonte: Casa Fluminense (CF). 2023. ....                                                                 | 42 |
| Figura 9: Produção de moradias populares. Fonte: Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR). 2023. ....                                                                    | 43 |
| Figura 10: Negros em domicílios que não são destinados à habitação. Fonte: CadÚnico. 2023.....                                                                               | 44 |
| Figura 11: Percentual de mulheres negras em domicílios improvisados. Fonte: CadÚnico. 2023.....                                                                              | 44 |
| Figura 12: Igreja de Nossa Senhora da Glória do Outeiro Fotos: Acervo FormArte 2025. ....                                                                                    | 66 |
| Figura 13: Decreto que torna o Bairro da Glória parte da zona central da Cidade. Fonte: Diário Oficial do Município. 2023.....                                               | 69 |
| Figura 14: Áreas de intervenções no Bairro da Glória. Fonte: Prefeitura do Rio. 2022. ....                                                                                   | 70 |
| Figura 15: Propaganda O Glória Residencial. Fonte: <a href="https://residencialgloria.com.br/">https://residencialgloria.com.br/</a> . 2024.....                             | 71 |
| Figura 16: Propaganda Residencial Glória Dell'Art. Fonte: <a href="https://gloriadelart.com.br/">https://gloriadelart.com.br/</a> . 2024.....                                | 71 |
| Figura 17: Glória é a “bola da vez” do desenvolvimento imobiliário do Rio. Fonte:                                                                                            |    |

|                                                                                                                                                                                                 |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| O Globo. 2021. ....                                                                                                                                                                             | 72  |
| Figura 18: Mapa de localização da Ocupação do Casarão do Hotel Moderno. Fonte: acervo próprio. 2025. ....                                                                                       | 75  |
| Figura 19: Fachada principal do Casarão do Hotel Moderno. Fonte: acervo próprio. 2023. ....                                                                                                     | 75  |
| Figura 20: Planta Baixa original. Fonte: Disciplina ARQ2019. 2024. ....                                                                                                                         | 76  |
| Figura 21: reportagem do jornal: A Ilustração Brasileira. Fonte: Memória Biblioteca Nacional. Reportagem datada em julho de 1914. ....                                                          | 77  |
| Figura 22: Degradação natural da fachada posterior. Fonte: Disciplina ARQ1325 e ARQ2019 (2024). ....                                                                                            | 87  |
| Figura 23: Quarto com pouca iluminação e ventilação. Fonte: Disciplina ARQ1325 e ARQ2019 (2024). ....                                                                                           | 88  |
| Figura 24: Banheiro com fiação exposta. Fonte: Disciplina ARQ1325 e ARQ2019 (2024). ....                                                                                                        | 89  |
| Figura 25: Parte da reforma elétrica com a aquisição de um quadro com relógios de luz. Fonte: Disciplina ARQ1325 e ARQ2019. 2024. ....                                                          | 90  |
| Figura 26: Fiação chegando na circulação dos pavimentos. Fonte: Disciplina ARQ1325 e ARQ2019. 2024. ....                                                                                        | 90  |
| Figura 27: Presença de infiltração na circulação. Fonte: Disciplina ARQ1325 e ARQ2019 (2024). ....                                                                                              | 91  |
| Figura 28: Vista do terraço por uma janela lateral. Fonte: Disciplina ARQ1325 e ARQ2019. 2024. ....                                                                                             | 92  |
| Figura 29: Sacada da fachada frontal. Fonte: Disciplina ARQ1325 e ARQ2019 (2024). ....                                                                                                          | 92  |
| Figura 30: Comunicado de cuidados gerais. Fonte: Disciplina ARQ1325 e ARQ2019 (2024). ....                                                                                                      | 93  |
| Figura 31: Comunicado de benfeitorias a serem feitas. Fonte: Disciplina ARQ1325 e ARQ2019 (2024). ....                                                                                          | 93  |
| Figura 32: Registro da primeira ida dos alunos ao Casarão do Hotel Moderno. Fonte: Disciplina ARQ1325 (2024). ....                                                                              | 96  |
| Figura 33: Discussão em sala de aula sobre as dinâmicas do Casarão do Hotel Moderno com os alunos da graduação e pós-graduação em arquitetura. Fonte: Disciplina ARQ1325 e ARQ2019 (2024). .... | 97  |
| Figura 34: Etapa caracterização. Fonte: Disciplina ARQ1325 e ARQ2019 (2024). ....                                                                                                               | 100 |
| Figura 35: Apresentação aos moradores sobre intervenções. Fonte: Disciplina ARQ1325 e ARQ2019 (2024). ....                                                                                      | 101 |

|                                                                                                         |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Figura 36: Dinâmicas com a participação de moradores. Fonte: Disciplina ARQ1325 e ARQ2019 (2024). ..... | 102 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

## **Lista de Abreviaturas e Siglas**

APAC – Área de Proteção do Ambiente Cultural  
ATHIS – Assessoria Técnica de Habitação de Interesse Social  
BID - Banco Interamericano de Desenvolvimento  
BNH – Banco Nacional de Habitação  
CadÚnico - Cadastro Único para Programas Sociais  
CF – Constituição Federal  
CLT - Consolidação das Leis do Trabalho  
CMP - Central de Movimentos Populares  
CONAM - Confederação Nacional das Associações de Moradores  
CRAS - Centro de Referência de Assistência Social  
DH – Déficit Habitacional  
FCP – Fundação Casa Popular  
FDS - Fundo de Desenvolvimento Social  
FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço  
FJP – Fundação João Pinheiro  
GCD - Geração Cidadã de Dados  
HIS – Habitação de Interesse Social  
IAPs - Instituto de Aposentadoria e Pensões  
IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística  
MCidades – Ministério das Cidades  
MLB - Movimento de Luta nos Bairros, Vilas e Favelas  
MNLM – Movimento Nacional de Luta pela Moradia  
MTST – Movimento dos Trabalhadores Sem-Teto  
PAC – Programa de Aceleração e Crescimento  
PMCMC-E - Programa Minha Casa Minha vida Entidades  
PMCMV – Programa Minha Casa Minha vida  
PNAD-C - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua  
PNH – Plano Nacional de Habitação  
PPM – Programa Porto Maravilha  
PRC – Programa Reviver Centro  
PROAP - Programa de Urbanização de Assentamentos Populares do Rio de Janeiro  
PUC-RIO – Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro  
RM- Região Metropolitana  
RMRJ – Região Metropolitana do Rio de Janeiro

SFH - Sistema Financeiro de Habitação

SFS – Sistema Financeiro do Saneamento

SMDS - Secretaria Municipal de Assistência de Desenvolvimento Social

SMH – Secretaria Municipal de Habitação

SPU – Secretaria do Patrimônio da União

UNMP – União Nacional por Moradia Popular

# 1. Introdução

“As ocupações constituem uma forma de mobilização coletiva capaz de acionar um conflito de ordem política, econômica e cultural fundamental para uma compreensão mais adequada sobre as lacunas e os desafios inerentes ao processo de democratização da sociedade brasileira.” (TRINDADE, 2017, p. 21).

A chegada da industrialização na Cidade do Rio de Janeiro (entre meados do século XIX e a primeira metade do século XX) oportunizou um aumento expressivo do deslocamento da população rural (campo) para o meio urbano (cidade) e nesse momento de grande expansão, o crescimento da nova cidade começou a demandar mais mão de obra. Essa mudança para uma cidade industrial requeria uma nova organização do espaço da cidade, de forma econômica e social, baseado na produção e no consumo (ABREU, 2022).

A partir de então inicia-se um processo de transformação do espaço geográfico da cidade do Rio de Janeiro, que teve influência direta no meio urbano, impactando sobretudo a parcela da população mais carente. Muitas camadas da nossa sociedade foram e são até os dias atuais marcadas por essas intervenções. A começar pela concepção de “Cidade Maravilhosa” que visava um “ideal” urbano para a Cidade fundamentada na ideia de cidade moderna, na qual a urbanidade era vista como impeditivo ao progresso e estava longe de ser vista com civilidade (LEFEBVRE, 1969), precisando, assim, abandonar os costumes passados e ser vista como uma nova tendência de cidade moderna. Isso ocasionou as primeiras práticas de remoção da classe trabalhadora do centro da Cidade do Rio de Janeiro, as quais, nesta pesquisa, começam a ser investigadas a partir de 1920, com a derrubada do Morro do Castelo.

Desde então, tendo em vista todo o processo de transformação ocorrido na cidade, a produção do espaço urbano também corrobora para reforçar o sistema capitalista de produção, interferindo de forma contínua na geografia da cidade e mantendo o poder concentrado na mão de poucos, como um modelo de controle e manutenção (SANTOS, 1980, 2021). Maricato (2015) também articula que os processos de transformação nas cidades contribuíram para a configuração da desigualdade social:

“O planejamento urbano modernista funcionalista, importante instrumento de dominação ideológica, contribuiu para a consolidação de sociedades desiguais ao ocultar a cidade real e preservar condições para a formação de um mercado imobiliário especulativo e restrito a uma minoria.” (MARICATO, 2015, p. 87).

A começar assim, construiu-se uma cidade formada na segregação, onde os novos centros urbanos passam a ser vistos como produtos de uma industrialização capitalista, na qual esse capital se apropria da terra e da renda fundiária para a construção, produção e distribuição da mais-valia<sup>1</sup>. Fruto de uma apropriação que ao mesmo tempo é contraditória, essas ações resultam em conflitos econômicos, políticos e sociais, uma vez que essa dinâmica em relação ao espaço urbano é resultante de uma grande parcela da população trabalhadora.

E assim seguimos até os dias atuais, formamos uma cidade desigual, onde grupos sociais privilegiados moram em locais com maior infraestrutura e serviços, enquanto outros, os grupos de baixa renda, em geral, padecem em moradias precárias localizadas em favelas, comunidades e bairros periféricos, que têm sua origem não só, mas também, a partir das dificuldades encontradas por esses moradores a acessar serviços urbanos (MARICATO, 2003).

Contudo, é possível observar no espaço urbano da cidade do Rio de Janeiro, que a partir do interesse privado pela sua revitalização e revalorização, em especial nas últimas décadas, os conflitos tomaram nova dimensão, sobretudo na relação entre movimentos sociais de ocupações e seus adversários.

Lefebvre (1979) presumia sobre tais conflitos e disputas ao argumentar sobre a noção de que as relações de dominação e apropriação criavam esse espaço social. Essa ideia afirma a concepção de que o espaço social é criado pelo entrelaçamento das práticas dos sujeitos e grupos sociais, bem como pelas representações homogêneas do espaço e dos territórios de representação ou de vida.

Se, por um lado, temos os “responsáveis pelo progresso”, por outro, os sem-teto e desempregados, o que nos remete a uma outra reflexão: essa classe trabalhadora explorada foi a mão de obra executora do progresso nas grandes cidades. Conforme citação de Engels (2010):

---

<sup>1</sup> Karl Marx (1867) definiu mais-valia como o processo de exploração em que a mão de obra assalariada é aproveitada na produção de mercadorias. Há uma apropriação do trabalho excedente, na qual os trabalhadores não recebem o equivalente ao que produzem e o lucro obtido por essa produção vai diretamente ao empregador.

“É por isso que a guerra social, a guerra de todos contra todos, é aqui explicitamente declarada. Tal como o amigo Stirner<sup>2</sup>, os homens só se consideram reciprocamente como objetos utilizáveis: cada um explora o outro e o resultado é que o mais forte pisa no mais fraco e os poucos fortes, isto é, os capitalistas, se apropriam de tudo, enquanto aos muitos fracos, aos pobres, mal lhes resta apenas a vida” (ENGELS, 2010, p. 87).

O mais importante é perceber que essa concepção de uso do espaço produz novas sociabilidades no ambiente urbano e revela os conflitos presentes no cotidiano da vida urbana. E assim, desde o passado até hoje, conforme a urbanização intensifica-se na Cidade, aqueles que possuem maior poder aquisitivo ocupavam as regiões mais centrais e com maior disponibilidade de serviços públicos, a custo de infinitos episódios de remoção da população pobre. E é justamente em relação à habitação e sua localização que essa segregação se torna mais nítida. Quanto mais próximo do centro, maior a oferta e maior a qualidade de recursos. Quanto mais distante, além da dificuldade do acesso a esses serviços, ocorre elevado dispêndio de tempo e de recursos com transportes, comprometendo não só a renda, mas também a qualidade de vida dessa população. Além disso, a existência desses bairros populares afastados do centro da cidade, desprovidos de equipamentos públicos essenciais, não garante o respeito aos direitos básicos da população, que tem como causa a especulação imobiliária aliada ao poder público, ou seja, a financeirização da moradia (ROLNIK, 2019) e da terra. Tais processos geram injustiças sociais e segregam os mais pobres da convivência urbana:

“Finalmente, não podemos deixar de assinalar o enorme impacto que as mudanças na forma de provisão de habitação têm sobre a estruturação das cidades de forma geral. (...) com impactos profundos no redesenho das cidades e na vida dos cidadãos.” (ROLNIK, 2019, p. 29).

Atualmente, observamos feitos que propõem a reabilitação da região central da Cidade do Rio de Janeiro, no entanto falhas são encontradas nesse planejamento, pois continuam a reforçar a segregação através de remoções. Para pensarmos na reabilitação dessa área central, com a oferta de habitação para a

---

<sup>2</sup> Engels refere-se a Max Stirner, pseudônimo de Johann Kaspar Schmidt (1806-1856), filósofo alemão, ideólogo do individualismo burguês e do anarquismo, cuja obra mais famosa é de 1845: **O único e sua propriedade** (1845), foi objeto de crítica de Marx e de Engels no primeiro texto que escreveram em conjunto, **A sagrada família ou a crítica da Crítica crítica** (São Paulo: Boitempo, 2003, original de 1845).

população de baixa renda, é necessário viabilizar políticas públicas e preparar legislações específicas que facilitem e incentivem a reforma das edificações para fins sociais.

Um levantamento da Prefeitura do Rio evidencia que o espaço não é um problema: a região central da cidade possui 877 imóveis vazios ou subutilizados.<sup>3</sup> Outro levantamento do município indica 7.865 pessoas vivendo em situação de rua na cidade.<sup>4</sup> Nesse cenário, as próprias políticas habitacionais, continuamente, na tentativa de constituir soluções, produziram novos desafios para se pensar o problema urbano, por vezes se mostrando desarticulados e até mesmo ineficientes.

A partir disso, igualmente é trazido como essência desta pesquisa, a legitimação do ato de ocupar imóveis ociosos em regiões centrais, como um fenômeno insurgente que responde à ausência histórica de programas e políticas habitacionais.<sup>5</sup> Na verdade, vale ratificar que são sistematicamente formulados programas que planejam a exclusão e políticas habitacionais que visam a produção de casas em bairros populares afastados do centro da cidade e desprovidos de equipamentos públicos essenciais, que não garantem o respeito aos direitos básicos da população. Ou seja, são iniciativas que institucionalizam a segregação urbana, como analisado por Boulos (2012):

“Entender a moradia como direito significa pensá-la a partir da necessidade e do uso. Ao contrário, a lógica capitalista dominante trata a moradia – e todos os “direitos” sociais – a partir do valor medido em dinheiro, o valor de troca. Para o capital, pouco importa se há gente precisando de moradia, importa se há quem possa pagar por ela e trazer lucro às construtoras e donos de terra. Tudo é transformado em mercadoria, independente das necessidades sociais. Se não fosse assim, seria inexplicável haver tantas casas vazias ao lado de tanta gente sem-teto” (BOULOS, 2012, p. 17).

Assim, a presente pesquisa parte de uma inquietação motivada a compreender o fenômeno insurgente de ocupar imóveis ociosos na região central da Cidade do Rio de Janeiro. Para isso, este trabalho investiga o processo de

---

<sup>3</sup> De acordo com o Data Rio. Base de dados disponibilizada pela prefeitura do Rio de Janeiro, 2020.

<sup>4</sup> De acordo com o Censo de População de Rua 2022 da Prefeitura do Rio de Janeiro.

<sup>5</sup> Sabe-se que atualmente o aumento expressivo de ocupações em regiões centrais é atravessado por outras questões como a violência contra mulheres, a milícia, o tráfico entre outros fatores. Contudo, esta pesquisa propõe-se a analisar políticas públicas que não conseguiram resolver o problema do déficit habitacional.

intervenções urbanas a partir de 1920, tendo como recorte principal a questão habitacional. Esse tema será detalhado no desenvolvimento do estudo, assim como serão discutidas as políticas habitacionais, em especial o BNH e o PMCMV, consideradas as maiores políticas em termos quantitativos, as quais impediram grande parte da população de ter o direito à moradia em sua totalidade, uma vez que produziram habitações afastadas das regiões centrais da cidade, pois as políticas habitacionais foram e continuam sendo baseadas no mesmo modo operante.

O campo de estudo para a pesquisa desdobra-se através da Ocupação do Casarão do Hotel Moderno<sup>6</sup>, tornando-se possível, por meio da disciplina eletiva ATHIS do Departamento de Arquitetura da PUC-Rio, possibilitando aos alunos de graduação e pós-graduação a prática extensionista, principalmente, com o desenvolvimento de trabalhos de assessoria técnica, essenciais para a presente pesquisa, permitindo, através da experiência com o campo, a problematização de algumas questões trazidas aqui.

A Ocupação do Casarão do Hotel Moderno, estabelecida em um imóvel da União, localiza-se à Rua Cândido Mendes, 891, Glória, bairro na área central da cidade do Rio de Janeiro, conforme um decreto assinado em 16 de janeiro de 2023 pelo então prefeito Eduardo Paes<sup>7</sup>. Atualmente, a estrutura permite o morar a 65 famílias, as quais enfrentam desafios para legitimar seus direitos, uma vez que a Ocupação não está ligada a movimentos de luta por moradia.

Diante desse contexto, a pesquisa tem como **objetivo geral** legitimar o ato de ocupar imóveis ociosos na região central da Cidade do Rio de Janeiro, como resposta a um Estado que, ao longo dos anos, até os dias atuais, reforça práticas excludentes e alimenta a especulação imobiliária.

Para alcançar o foco central da pesquisa, foram estabelecidos alguns caminhos, trazendo como **objetivos específicos** (i) Compreender as primeiras intervenções urbanas e políticas (sob o recorte da habitação e a partir de 1920, com a derrubada do Morro do Castelo) que moldaram o espaço geográfico da cidade, reproduzindo a desigualdade; (ii) Analisar algumas das intervenções urbanas e políticas públicas habitacionais na cidade do Rio de Janeiro que reforçam práticas de remoção; (iii) discutir e questionar a forma como se produziu

---

<sup>6</sup> A ocupação hoje é reconhecida por distintos nomes, o que reflete sua diversidade e história, bem como as escolhas individuais de cada morador. Nesta pesquisa, será nomeada como “O Casarão do Hotel Moderno” reconhecida por parte dos moradores. Outros moradores também se identificam com “Casarão 891” ou “Casarão Moderno”. A SPU a reconhece como “Ocupação do Hotel dos Ingleses”.

<sup>7</sup> Rio de Janeiro, Decreto Rio nº 51939, de 16 de janeiro de 2023.

habitações com falhas tentativas de resolver o problema do déficit habitacional; (iv) Refletir sobre o Direito à Moradia e o Direito à cidade, uma vez que deveriam caminhar lado a lado; (v) Refletir sobre o estudo de caso que é o objeto principal para a compreensão de toda temática da pesquisa.

Para compreender melhor a problemática desta pesquisa, são adotadas como **categorias de análise** o Direito à Cidade e o Direito à Moradia, tendo em vista que ambos direitos, ao longo dos anos, foram apartados da forma de se pensar e construir cidades, principalmente no que envolve os programas e políticas habitacionais. Como consequência, a população de forma geral, é afetada, desde os grupos privilegiados que são atingidos numa menor escala com o aumento excessivo no valor dos aluguéis, até os grupos oprimidos que sofrem em um grau muito maior ao não conseguirem arcar com a moradia mínima digna e recorrem a outras formas de exercer seu direito, que é o recorte tocante desta pesquisa.

O **referencial teórico** é estruturado a partir da literatura relacionada ao tema deste estudo. Assim, a presente pesquisa parte de algumas considerações na busca pelos fatores que geraram essa reunião de tensões no espaço urbano, a começar pelo entendimento de como produzimos as cidades, considerando como este processo de urbanização teve seu início que, de alguma forma, transformou a cidade, intervindo em seu espaço geográfico e moldando a produção do espaço urbano, mediante uma lógica desigual que desenhou a cidade que vivemos hoje.

Para compreender o presente, investiga-se o processo histórico que deu forma à Cidade do Rio de Janeiro (ABREU, 2006), passando pelas primeiras intervenções urbanas até chegar ao Estatuto da Cidade que oportunizou as primeiras políticas públicas destinadas a habitação (BONDUKI, 2016).

O aporte teórico é guiado pela compreensão do processo de urbanização brasileira (SANTOS, 1980,1993), pela abordagem, da dimensão da política urbana e da crise urbana (MARICATO, 2011, 2015), que facilitaram a absorção das questões que envolvem o capital e a propriedade privada da terra (LEFEBVRE, 1999).

Para construir a análise crítica ao papel do estado frente às intervenções e políticas públicas que são legitimadoras de cidades segregacionistas, fez-se necessário o estudo das contribuições de autores que fundamentam o direito à cidade, a partir dos conceitos dos precursores de Lefebvre (LEFEBVRE, 1968; HARVEY, 2014) e da Constituição Federal do Brasil de 1988, a qual faz referência

ao direito à moradia, que só completa sua totalidade quando é exercido juntamente ao direito à cidade (ROLNIK, 2015).

Para fechar a lógica que norteia e valida a pesquisa, faz-se necessário compreender o ato de ocupar edifícios ociosos no centro da cidade como uma resposta insurgente (SOUZA, 2013), (GODIM, 2017) e (ENGELS, 1872). Além de mobilizar autores que já discutiram o tema ocupações e contribuem para o aprofundamento da temática (BOULOS, 2012), (TRINDADE, 2018) e (XIMENES, 2017).

A pesquisa traz a **hipótese** inicial de que o Estado sempre controlou o processo de produção do espaço urbano, segundo seus interesses, fomentado por um capital que influencia e estimula o setor da construção civil até os dias atuais, ocasionando a desigualdade urbana. Hoje, esse espaço urbano se torna palco de grandes conflitos e tensões, onde o ato de ocupar representa um movimento insurgente que tem sua legitimação ao expor as fissuras de um sistema movido pelo capital que mercantiliza o direito à cidade e o direito à moradia.

Como **metodologia**, a escolha para esta pesquisa é da abordagem qualitativa, pois acredita-se que, no campo da transdisciplinaridade, é o caminho mais adequado para compreender a realidade estudada. Isso ocorre porque o que se objetiva nessa área não pode ser mensurado ou simplesmente quantificado, permitindo observar, analisar e compreender as dinâmicas sociais, culturais e econômicas que moldam a vida urbana, colaborando na compreensão dos impactos da urbanização na cultura e no comportamento humano e nas desigualdades e conflitos que surgem nas cidades.

Assim, será feita uma pesquisa exploratória e bibliográfica, para uma melhor compreensão da temática que busca fundamentar conceitos por meio de autores clássicos. Utiliza-se, também, como referencial bibliográfico, a investigação de planos, programas e políticas habitacionais, a fim de formar uma análise crítica sobre a temática aqui apresentada.

Pretende-se realizar uma pesquisa de campo, baseada no conhecimento empírico, na Ocupação do Casarão do Hotel Moderno, para observar, identificar e coletar informações utilizando a etnografia, de forma a explorar novas possibilidades para a compreensão das circunstâncias que envolvem o ato de ocupar imóveis ociosos em regiões centrais.

A **pesquisa está estruturada** em 6 capítulos, incluindo esta introdução e posteriormente a conclusão, que busca formular as hipóteses e questionamentos postos no decorrer deste trabalho. Analisar as múltiplas camadas das circunstâncias que levaram essas famílias a se tornarem moradoras do Casarão do Hotel Moderno representa, nesta pesquisa, um maior aprofundamento e dedicação, para além do tempo em que o mestrado pode oferecer, mas que começa a ganhar sua forma a partir daqui. Esse processo está dividido em capítulos que expõem os caminhos trilhados em toda trajetória de leituras e aprendizados desenvolvidos até aqui.

O capítulo dois buscou compreender como se deu a produção do espaço urbano da cidade do Rio de Janeiro, a partir da análise das primeiras intervenções e políticas sob o recorte da habitação, pois entende-se que esse processo está atrelado a sucessivos acontecimentos que hoje contribuem para o problema não resolvido do déficit habitacional.

O terceiro capítulo é composto por uma revisão dos conceitos de direito à moradia e direito à cidade, pois é através deles que as categorias de análise surgem como uma ferramenta para investigar o fenômeno insurgente de ocupar, como um ato de resposta. Com isso, busca-se legitimar o ato de ocupar imóveis ociosos, transpassando pelo estudo de caso que se movimenta na luta pelo direito à moradia.

No capítulo quatro, a etnografia é iniciada considerando o percurso que vai do existente ao construído, em uma escala ampliada – do bairro, passando pelo edifício, até atingir as especificidades deste estudo de caso. Acredita-se que ambas as escalas se relacionam às circunstâncias que levaram os moradores do Casarão a se tornarem ocupantes, bem como às dinâmicas que os permeiam. A partir de então, inicia-se outra etapa da etnografia – do observado ao vivido – que relata os trabalhos desenvolvidos pela assessoria técnica, realizadas por meio das disciplinas ARQ1325 e ARQ2019, ministradas pela Professora Máira Martins, do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da PUC-Rio. Este relato inclui os problemas presentes na edificação que impactam a vida dos moradores, finalizando com a descrição metodológica de todo o processo de assessoria, bem como os desafios encontrados ao longo do caminho.

Caminha-se para o sexto capítulo – do ouvido ao sentido –, trazendo narrativas a partir de conversas e entrevistas com os moradores, a fim de construir suas próprias histórias que são reforçadas através da memória, do lugar, do

habitar e do conflito. Neste capítulo, é utilizada a história oral como método de análise e como procedimento de coleta de dados.

Assim, este capítulo introduz o problema da segregação urbana no Rio de Janeiro, evidenciando como o processo histórico de urbanização foi moldado por interesses do Estado e do capital imobiliário, resultando em uma cidade marcada pela desigualdade. Ao contextualizar desde as primeiras intervenções urbanas até os conflitos contemporâneos relacionados à moradia, a pesquisa aponta que o espaço urbano foi produzido sob uma lógica excludente e mercantilizada. Nesse cenário, o Estado se apresenta não como garantidor do direito à cidade, mas como um agente que legitima a concentração fundiária e alimenta a especulação imobiliária. A ocupação de imóveis ociosos, portanto, surge como um movimento insurgente que desafia essas práticas e reivindica a centralidade do direito à moradia digna como princípio fundamental da justiça urbana. Logo, para dar início a análise no próximo capítulo serão trazidas as reflexões a respeito da produção desigual do espaço urbano na cidade do Rio de Janeiro.

## 2. A produção desigual do espaço urbano na cidade do Rio de Janeiro

“Se, por hipótese [...] o desenho urbano não tem o poder de provocar transformações estruturais na cidade (por exemplo, sobre os padrões de segregação, de oferta regressiva de serviços etc.), qual seria então a sua função social? Aqui, precisamente nesta definição, reside o primeiro desafio do desenho urbano” (FARRET, 1995, p. 331-332 apud NOVAIS 2014).

### 2.1. O início de um “ideal” urbano

Primordialmente, salienta-se que os estudos sobre a produção do espaço urbano da Cidade do Rio de Janeiro são muito amplos. Maurício de A. Abreu (2022) em seu livro *“A evolução urbana do Rio de Janeiro”* já aborda o tema com a devida profundidade. Logo essa pesquisa não tem a pretensão de findar essa análise, posto isso, busca-se através do autor apresentar os caminhos utilizados para a compreensão da temática trabalhada:

“Vários são os responsáveis pela evolução da estrutura urbana no tempo. (...) Por esta razão, e sem descuidar da ação exercida por outros agentes modeladores do espaço, resolvemos dar atenção especial ao papel desempenhado pelo Estado. (...) se a estrutura atual da Área Metropolitana do Rio de Janeiro se caracteriza pela tendência a um modelo dicotômico do tipo de núcleo-periferia, onde a cidade dos ricos se contrapõe àquelas dos pobres, isto não se deve apenas às forças do mercado. Tal estrutura também seria função do papel desempenhado pelo Estado no decorrer do tempo, seja através da criação de condições materiais que favoreceram o aparecimento desse modelo dicotômico, seja mediante o estabelecimento de políticas que, embora objetivando muitas vezes regular conflitos entre o capital e o trabalho, sempre acabaram sendo benéficas àqueles e em detrimento destes” (ABREU, 2022, p. 19).

Para dar início à compreensão do processo de urbanização da cidade do Rio de Janeiro, é importante entender o contexto no qual o Brasil se insere após o momento em que a terra passa a ser vista como uma mercadoria: a lei de terras. A partir de então, a Cidade do Rio de Janeiro é marcada por várias tentativas de reurbanização modernizadora que tiveram seu início no período da história republicana do Brasil, ocorrida na última década do século XIX e nas primeiras do

século XX.

O termo “ideal” urbano utilizado nesta pesquisa, parte da contraposição ao conceito definido por Lefebvre (1969) de “*cidade ideal*” como uma obra coletiva, resultante da ação revolucionária dos cidadãos. O “ideal” expõe justamente esse ponto de conflito, que visava o “embelezamento” da cidade, para então ser compreendida como uma cidade moderna e exclusiva, que, na sua essência, ocasionou a expulsão de boa parte da população pobre e trabalhadora da região central da cidade do Rio de Janeiro. A delimitação temporal para o recorte a ser abordado, inicia-se na década de 20.

As primeiras intervenções urbanas na cidade do Rio de Janeiro se deram através de iniciativas regulamentares para a prevenção sanitária, onde este processo de reurbanização do Rio de Janeiro se inseria em uma política de transformação da capital federal, com vistas à erradicação de várias epidemias e de “embelezamento” urbano, como foi o caso do Morro do Castelo, que, na década de 1920, era moradia de trabalhadores, escravos libertos, lavadeiras e gente modesta, como mostra o filme de Sinai Sganzerla<sup>8</sup>. O desmonte do Morro do Castelo (Figura 1) deixou sem moradia famílias de baixa renda que, à própria sorte, migrara para outros morros e/ou para os subúrbios.



*Figura 1: Augusto Malta. Demolição do Morro do Castelo, no alto do morro, as ruínas da Igreja de São Sebastião, 14 de outubro de 1922. Rio de Janeiro, RJ / Acervo IMS*

<sup>8</sup> O desmonte do monte. Direção: Sinai Sganzerla. Produção de Sinai Sganzerla. Brasil. Mercúrio Produções, 2018.

Com o debate sobre o futuro da capital, sustentava-se o discurso higienista, onde os cortiços e as favelas tornaram a pobreza visível e, nessa reforma urbana, a questão da habitação acabou sendo marcada pela política do “bota abaixo”<sup>9</sup>, removendo a população que residia nos cortiços e casas de poucos cômodos para áreas afastadas do centro urbano da cidade do Rio de Janeiro, sem a premissa básica de manter o vínculo da população carente com seu local de moradia. Alguns anos depois, em 1928, é lançado um decreto<sup>10</sup> que regula o fracionamento da propriedade no Rio de Janeiro, permitindo a construção sob a forma de condomínios. Como resposta a uma não existente política habitacional, restaram como alternativas para a população de baixa renda a moradia em cômodos próximos ao centro ou em loteamentos não urbanizados nos subúrbios distantes, mas que estivessem o mais perto possível das fábricas e dos terminais de transporte, como a seguir é exposto por Abreu (2022):

“A destruição de grande número de cortiços fez, pois, da favela, a única alternativa que restou a uma população pobre, que precisava residir próximo ao local de emprego. E essa população, paradoxalmente, não cessava de crescer, atraída que era à cidade pelo desenvolvimento industrial e pelos empregos da construção civil.” (ABREU, 2022, p. 89).

Na década de 30, a criação do Instituto de Aposentadoria e Pensão (IAPs) e a Consolidação das Leis Trabalhistas (CLT) geraram a organização de entidades sindicais (industiários, comerciários, bancários, entre outras). E essas entidades operavam normalmente de maneira fragmentária, sendo sua atividade, nesse campo, considerada secundária e atingindo um pequeno número de seus associados. É reconhecido também que esses Institutos são uma resposta às lutas e reivindicações dos trabalhadores no contexto de consolidação dos processos de industrialização e urbanização brasileira, mas não se mostram suficientes frente à demanda trabalhista do momento. Logo, já se apresentavam inacessíveis para a classe trabalhadora do regime CLT, ficando inatingível à classe de trabalhadores sem carteira assinada.

Na mesma década, entra em cena o Plano Agache na cidade do Rio de

<sup>9</sup> Expressão criada para designar, ao mesmo tempo, o processo de reformas urbanas operado a partir de 1903 no Rio de Janeiro, então Distrito Federal, e o prefeito da cidade à época, Francisco Pereira Passos (1902-1906). Com a expressão o “Bota-Abaixo”, buscou-se destacar a maneira radical pela qual foi implementado um conjunto de obras públicas que então redefiniram a estrutura urbana da capital federal. Verbetes do Dicionário da Política Fluminense. Coordenação: Alzira Alves de Abreu/FGV. ABREU, M. Evolução; BENCHIMOL, J. Pereira; REIS, J. Administrações; ROCHA, O. Era.

<sup>10</sup> DECRETO No 5.481, DE 25 DE JUNHO DE 1928.

janeiro, com a ideia de ordenamento do território sob critérios funcionais, com projeto de Leis Sociais, propondo para habitações populares duas políticas: a construtiva, com produção de habitações a preços reduzidos e a destrutiva com a demolição das moradias não adequadas, indicando ainda que o Poder Público impedisse a construção estável nas favelas e que transformasse os Morros da Conceição, da Providência e do Pinto em vilas de residência para pequenos funcionários e comerciários. O plano demonstra outra forma de dominação do território por parte do Estado, conduzido por políticas de segregação:

“Neste contexto, o Estado tem tradicionalmente apoiado os interesses e privilégios das classes e grupos sociais dominantes; via a adoção de políticas, controles e mecanismos regulamentadores altamente discriminatórios e elitistas.” (ABREU, 2022, p.23).

Em 1940, inicia-se a produção imobiliária privada com o Estado no controle. É a partir de então que as políticas públicas se voltam para os setores populares, que visavam também aumentar a margem de legitimidade do Estado. As primeiras intervenções públicas na área de habitação popular inserem-se nesse contexto e teriam fundamentalmente como objetivo mostrar às populações urbanas de baixa renda a preocupação do governo com seus problemas. Apesar de a retórica dos discursos ser repleta de boas intenções, as realizações concretas eram de caráter trivial e de discutível impacto sobre as precárias condições de moradia das classes de baixa renda.

Parece assim que, para o Estado, o mais importante era reafirmar a ideia de que estavam enfrentando o desafio da questão habitacional para manter acesa a esperança da possibilidade de cada um, individualmente, poder resolver seu problema habitacional através da ajuda do governo, como descrito por Bonduki (2014):

“As medidas adotadas visavam, ao menos na aparência, garantir melhores condições de habitação e de vida urbana aos trabalhadores, aspecto que a propaganda oficial sempre procurou enfatizar. Constituem a vertente urbana do imenso arsenal de medidas tomadas por Vargas, objetivando regulamentar as relações entre o trabalho e o capital e defender as condições de trabalho dos assalariados urbanos, ações que criaram para o presidente a imagem de “pai dos pobres”. (BONDUKI, 2014, p.41).

A questão da habitação nesse período pós-guerra (1940-1950) caracteriza-se por uma grande crise habitacional, com a escassez e o encarecimento dos materiais de construção, causando assim um desestímulo à construção e ao investimento na produção imobiliária. A partir disso, algumas ações governamentais consolidam o modelo da casa própria, com a redução de padrões mínimos de habitabilidade e Conjuntos Habitacionais promovidos pelos Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPs) e a Fundação da Casa Popular (FCP), em 1946, com a produção de moradias para trabalhadores. Este movimento pós-guerra procurou impulsionar o setor da construção civil, uma vez analisado por Bonduki (2014):

“O que merece destaque são os aspectos qualitativos, pois a experiência realizada formou um grupo de profissionais voltados para formular e executar programas e projetos habitacionais, impulsionou a indústria de materiais da construção civil (...)” (BONDUKI, 2014, p. 42).

O primeiro grande conjunto residencial construído pelo IAPs (Figura 2) concluído em 1943, foi o Conjunto Residencial do Realengo, do Arquiteto Carlos Frederico Ferreira. O projeto foi Premiado com Medalha de Ouro no IV Congresso Pan-Americano de Arquitetos.<sup>11</sup> Essa obra influenciou a produção arquitetônica desse período (por este motivo trouxe como exemplo) pela variedade tipológica e técnica construtiva, embora seja de se questionar, quando há questões sobre sua localização. É o que veremos mais a frente, uma vez que esta é uma amostra do controle do uso do solo urbano pelo Estado. Desta forma, questiona-se também para quem produziu habitação, já que somente os associados do Instituto eram contemplados pelo financiamento.

---

<sup>11</sup> De acordo com Nabil Bonduki em seu livro: **Origens da habitação social no Brasil** - Arquitetura Moderna, Lei do inquilinato e Difusão da Casa Própria. 2 ed., p. 180. Conforme citado por Cronologia do Pensamento Urbano. <https://cronologiadourbanismo.ufba.br/>.



*Figura 2: Primeiro Conjunto habitacional do IAPI no bairro de Realengo, IAPI, 1943.*

Também foi nesse período a enorme corrida às favelas<sup>12</sup> e às ocupações de outros municípios da Baixada Fluminense, já que os subúrbios, muitas vezes, não se mostravam como uma alternativa econômica viável para a população de menor renda (ABREU, 2022). A ocupação do território estava diretamente relacionada à estratégia de acomodar os interesses fabris. O Estado tratou de assentar parte dos operários próximos às indústrias, concentrando nessas localidades a maior parte dos conjuntos habitacionais produzidos pelos institutos de previdência.

Entre 1964 e 1984, nasce o Banco Nacional de Habitação (BNH) e o Sistema Financeiro da Habitação (SFH). O BNH foi uma empresa pública brasileira e era voltado ao financiamento e à produção de empreendimentos imobiliários, nos mesmos moldes do que se faz atualmente a Caixa Econômica Federal. O BNH foi a principal instituição federal de desenvolvimento urbano da história brasileira, na qualidade de gestor do FGTS e da formulação e implementação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema Financeiro do Saneamento (SFS). (BONDUKI, 2015).

Nesse período, se inicia uma política habitacional no Rio de Janeiro com o objetivo de erradicação das favelas e de remoção de seus moradores para longínquos conjuntos habitacionais, dando início à ocupação de lugares como Cidade de Deus e Cidade Alta. A remoção da favela Praia do Pinto fez parte desse movimento e ilustra muito bem o autoritarismo e o ímpeto de segregação em seu interior (ABREU, 2022).

---

<sup>12</sup> O crescimento populacional das favelas do Rio de Janeiro aumentou 98% de 1950 a 1960. (ABREU, 2022, p. 170).



*Figura 3: Favela da Praia do Pinto – Acervo Biblioteca Nacional*

A prefeitura do Rio lançou, em 1985, o programa “Mutirão”, com técnicos da secretaria e lideranças faveladas, para debater onde e quais obras seriam implementadas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social (SMDS), constituídas de mão-de-obra local e remunerada. A ideia da remuneração foi defendida pelo movimento comunitário. Essas experiências pautaram a urbanização como política de Estado na Constituição de 1988 e na Constituição do Estado do Rio de Janeiro, colocando o território das cidades como atribuição das prefeituras, entre outras conquistas do movimento social: função social da propriedade; usucapião urbano de cinco anos; Plano Diretor, projeto do Estatuto das Cidades e indenização em caso de desapropriação.<sup>13</sup>

Em 1992, foi elaborado o Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro, exigência da Constituição de 1988. A via urbanizadora das favelas é consolidada como função do poder público. Nos artigos do Plano, a favela é definida como:

“(...) área predominantemente habitacional, caracterizada por ocupação de terra por população de baixa renda, precariedade da infraestrutura urbana e de serviços públicos, vias estreitas e de alinhamento irregular, lotes de forma e tamanhos irregulares e construções não licenciadas, em desconformidade com os padrões legais” (Art. 147 do Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro, 1992).

Assumindo a urbanização das favelas como uma atribuição do Estado, o Plano define as responsabilidades da Prefeitura na matéria, expressando a

<sup>13</sup> RIBEIRO, Rodrigo Lopes Cavalcanti. Pensando em antigas e novas formas (políticas) de habitação popular no Rio de Janeiro: para onde foram (ou vão) os pobres? *Libertas*, v. 15, n. 2, 2015. Pág. 175.

orientação de integrar as favelas aos bairros com uma urbanização que preserve a “tipicidade da ocupação”.<sup>14</sup>

Em 1994, a Prefeitura do Rio de Janeiro, juntamente com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), lançou o programa “Favela-Bairro”, possuindo como objetivo: “construir ou complementar a estrutura urbana principal (saneamento ou democratização de acessos) e oferecer as condições ambientais de leitura da favela como bairro da cidade”. A descrição demonstra que as políticas públicas para a favela também estão associadas à preocupação com o crescimento da violência urbana, que é relacionada diretamente à representação da “ausência” do Estado nas favelas.<sup>15</sup>

A cidade do Rio de Janeiro acumula um histórico de políticas de urbanização das favelas desde os anos 1980, após anos de violentos processos de remoção em massa e de construção de grandes conjuntos habitacionais para onde parte da população favelada era obrigatoriamente remanejada.<sup>16</sup>

As políticas de urbanização começaram a se formar durante a gestão do governador Leonel Brizola (1983-1987), mas foi a partir de 1992, com a sanção do Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro, que se consolidou a ideia de um plano de integração das favelas ao restante da cidade. Em 1993, foi criada a Secretaria Municipal de Habitação (SMH) e, em 1995, o Programa de Urbanização de Assentamentos Populares do Rio de Janeiro (PROAP).<sup>17</sup>

Um dos principais instrumentos que está atrelado ao desenfreado crescimento urbano, é o Estatuto da cidade que foi sancionado em 2001 com a Lei nº 10.257/2001, que estabelece as diretrizes para a política urbana disposta na Constituição Federal de 1988, regulamentando os artigos 182 e 183. Este Estatuto estabeleceu o plano diretor como a ferramenta fundamental para a política urbana, definindo critérios de uso e ocupação do espaço, com o objetivo de promover, mais uma vez, seu ordenamento. Esses instrumentos regulatórios, aliados à criação do Ministério das Cidades e do Conselho Nacional das Cidades em 2003, representaram importantes marcos institucionais para o estabelecimento de uma política nacional de desenvolvimento urbano.

No Rio de Janeiro, após a reavaliação de acertos e lacunas do projeto

---

<sup>14</sup> Ibid, p. 176.

<sup>15</sup> Ibid, p. 176.

<sup>16</sup> Sem autor. Rio Memórias, 2023. Disponível em: <<https://riomemorias.com.br>>. Acesso em: 01 de dezembro de 2023.

<sup>17</sup> Sem autor. Rio Memórias, 2023. Disponível em: <<https://riomemorias.com.br>>. Acesso em: 01 de dezembro de 2023.

Favela Bairro, projeto de reurbanização das favelas, implantado na cidade a partir de 1994 (que, em 2010, foi substituído pelo Programa Morar Carioca), inicia-se, na segunda gestão do presidente Lula (2007-2010), os trabalhos de reurbanização de favelas que compõem o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC). O objetivo deste projeto é de ampliar o acesso à terra urbana, considerando os limites de sustentabilidade e amenizando a segregação e a exclusão socioespacial das cidades brasileiras.<sup>18</sup>



*Figura 4: As obras do PAC deram um visual novo à Rua 4, cuja largura era de 80 cm (Foto: Bernardo Tabak/G1)*

O programa Minha Casa Minha Vida, lançado em 2009, faz parte da atual política habitacional do Brasil, sendo que é a principal estratégia do Governo Federal para eliminar o déficit habitacional, além de dinamizar a economia por meio do setor de construção civil e mercado imobiliário, o que será melhor analisado à frente e que, por sua vez, se torna um debate importante para a compreensão da cidade do Rio de Janeiro em que vivemos hoje.

Salienta-se também que, juntamente com o PMCMV, foi implementado o Plano Nacional de Habitação em 2009, para direcionar os investimentos no setor. Este Programa teve como objetivo principal criar um ambiente econômico confiável que estimulasse o desenvolvimento do mercado formal de habitação com subsídios governamentais para as famílias de baixa renda e de classe

<sup>18</sup> CERQUEIRA, Luiz Fernando Flores; DA SILVA, Luciene Pimentel. **Política habitacional brasileira, proliferação de assentamentos informais, recursos hídricos e sustentabilidade urbana na cidade do Rio de Janeiro**. Labor e Engenho, v. 7, n. 2, 2013, p. 26-44.

média.<sup>19</sup>

Atualmente, a política habitacional do Rio de Janeiro, assim como no Brasil, se concentra apenas na produção de casas pelo Programa Minha Casa Minha Vida. Essa política é um regresso aos mesmos programas desenvolvidos pelo Banco Nacional de Habitação (BNH) e tem avançado com a segregação territorial dos moradores de baixa renda e aumentado o processo de reordenamento urbano.

Após investigar as intervenções e políticas públicas, vimos que na questão da habitação, havia por trás de grandes feitos, o interesse privado do lucro das grandes empresas do setor da construção civil, que traçou os limites geográficos da cidade do Rio de Janeiro e a segregou a partir da valorização da terra. Muito do que produzimos até hoje, não só carrega essa herança, mas mantém a hegemonia do capital imobiliário que construiu a ideia do morar como mercadoria, conduzindo e influenciando a forma de pensar em habitação.

Posto isso, entramos em uma análise sobre as duas maiores políticas habitacionais do Brasil e da cidade do Rio de Janeiro (o BNH e o PMCMV), pois se trataram, em um dado momento, como a solução para crise habitacional. Sendo as duas maiores produtoras de moradias em termos quantitativos e fruto de todo esse processo histórico de intervenções e políticas de habitacionais: primeiro, em 1964, com o BNH e, posteriormente, em 2009, com o PMCMV. Ambas tiveram influências relevantes, principalmente, no que se refere ao espaço urbano da cidade.

Em 1964, não só o Brasil, mas também o mundo idealizava fortalecer o capitalismo e o conservadorismo, ano este marcado aqui pelo Golpe Militar que deu início ao período da Ditadura (1964-1985). A busca centralizadora estimulava o poder autoritário e conseqüentemente tinha seu apoio na elite conservadora e nos investimentos provindos dos EUA. A começar com esta lógica, buscou-se a partir da ditadura centralizar também a questão da habitação em um só lugar. Criando uma política permanente de financiamento, que pudesse contar com o apoio das massas populares para se manter no poder por mais tempo.

Em 21 de agosto de 1964, foi criado o Banco Nacional de Habitação (BNH), argumentando que seria um modelo para a resolução dos problemas habitacionais

---

<sup>19</sup> Cerqueira, L. F. F., & Silva, L. P. da. (2013). Política habitacional brasileira, proliferação de assentamentos informais, recursos hídricos e sustentabilidade urbana na cidade do Rio de Janeiro. *Labor E Engenho*, 7(2), 26–44.

da época, substituindo, assim, a antiga Fundação Casa Popular (FCP), como mencionado anteriormente.

O lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal ocorreu em 2009, como um dos maiores programas de habitação de interesse social da história do país. O programa teve o mérito de conseguir direcionar cerca de metade da sua produção para famílias de baixa renda, inclusive para aquela população em situação de maior precariedade habitacional, algo inédito, quando comparado à atuação dos programas de habitação anteriores, que sempre acabaram beneficiando principalmente a classe média.

Esse Programa teve como objetivo principal criar um ambiente econômico confiável que estimulasse o desenvolvimento do mercado formal de habitação com subsídios governamentais para as famílias de baixa renda e de classe média.<sup>20</sup>

Atualmente, a política habitacional do Rio de Janeiro, assim como no Brasil, se concentra apenas na produção de casas pelo Programa Minha Casa Minha Vida e tem avançado com a segregação territorial dos moradores de baixa renda e aumentado o processo de reordenamento urbano que leva à decadência da cidade do Rio de Janeiro.

A cidade do Rio de Janeiro se destacou nesse cenário por ter sido uma das que mais recebeu investimentos do programa.<sup>21</sup> Porém, a forma como a implementação do programa foi conduzida na cidade apresentou diversos pontos críticos, que já eram muito problematizados e debatidos pela literatura especializada, isso quando nos referimos às questões socioeconômicas, principalmente.

É possível notar que, por meio de autores já citados neste estudo e com base em ideias de outros estudiosos na área, mesmo que levantassem pautas importantes sobre esse recorte socioeconômico, no diz a respeito de políticas de habitação, nunca receberam um olhar preciso. Isso comprometeu demasiadamente sua eficácia, não garantindo, em sua totalidade, o acesso a uma

<sup>20</sup> Cerqueira, L. F. F., & Silva, L. P. da. (2013). **Política habitacional brasileira, proliferação de assentamentos informais, recursos hídricos e sustentabilidade urbana na cidade do Rio de Janeiro**. Labor E Engenharia, 7(2), 26–44.

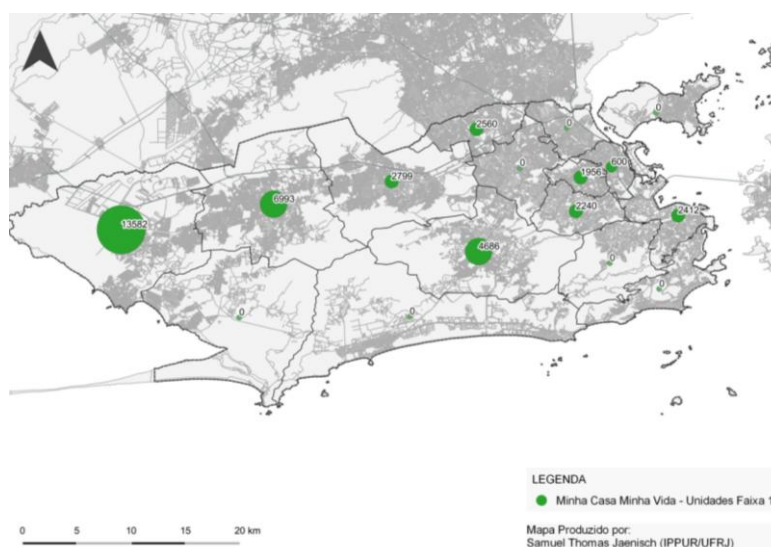
<sup>21</sup> Ao todo foi financiada a construção de 116 empreendimentos para a chamada “Faixa 1” (aquela voltada para famílias de baixa renda) totalizando cerca de 38.000 unidades habitacionais, com potencial para receber entre 150.000 e 200.000 moradores. Fonte: Samuel Thomas Jaenisch é Doutor em Planejamento Urbano e Regional pelo IPPUR/UFRJ e pesquisador do GT Habitação e Cidade do Observatório das Metrópoles e Adauto Lucio Cardoso é Professor do IPPUR/UFRJ. Coordenador nacional do projeto “Direito à cidade e habitação” e do GT Habitação e Cidade do Observatório das Metrópoles.

moradia digna que de fato promovesse ganhos efetivos em qualidade de vida, ou mesmo que reduzisse os quadros de desigualdade e segregação, que historicamente caracterizaram o processo de urbanização da cidade do Rio de Janeiro.

Um dos problemas mais evidentes diz respeito à localização desses empreendimentos financiados pelo programa, que ao invés de terem operado de forma a melhorar a integração da população de baixa renda ou aproveitar a infraestrutura existente nas áreas mais consolidadas, acabaram por reforçar uma dinâmica de periferização.

Antes de mais nada, analisemos o mapa das unidades habitacionais abaixo (figura 5), na cidade do Rio de Janeiro. É possível notar que as áreas mais privilegiadas da cidade são aquelas que nos últimos anos receberam o maior número de investimentos de infraestruturas (Centro, Zonal Sul e Barra da Tijuca). O que por sua vez não é a mesma realidade de outros locais que tiveram seus investimentos estorvados (ABREU, 2022), como os subúrbios, regiões metropolitanas, favelas e comunidades.

No entanto, os vários momentos de Reforma Urbana, que visavam reordenar a cidade, democratizar a sua estrutura e garantir o acesso a todos os cidadãos, levou ao abandono dos subúrbios e dos elementos que sempre fizeram parte do processo de vida cotidiana da área urbana, momento em que a expressão do “bota-abaixo” ficou conhecida.



*Figura 5: Concentração de unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1 na cidade do Rio de Janeiro. Fonte: GT Habitação e Cidade, 2021.*

Em geral, os empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) foram construídos em frentes de expansão urbana, principalmente no limite da zona oeste da cidade, em áreas distantes dos principais centros de emprego e renda, com pouca oferta de serviços básicos no entorno e pouco atendidas pelos modais de transporte público. Isso acabou levando a graves problemas de adaptação dos moradores, que tiveram suas rotinas diárias afetadas pelo processo de reassentamento, em muitos casos dificultando o acesso às redes públicas de saúde e ensino básico, impedindo a permanência em seus empregos, ou mesmo desestruturando as suas redes de sociabilidade e solidariedade.<sup>22</sup>

Vários relatos de moradores, coletados nesse período, mostram que essas ações foram marcadas por forte autoritarismo por parte dos órgãos envolvidos, não raras vezes envolvendo violência institucional e o uso da força policial, desconsiderando qualquer possibilidade de negociação ou participação da população atingida nas tomadas de decisão, que, muitas vezes, foi obrigada a abandonar suas casas de forma abrupta e a se deslocar para empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida construídos a dezenas de quilômetros de distância.<sup>23</sup> Isso trouxe inúmeros impactos negativos sobre a vida dos moradores reassentados, que se acentuaram pela falta de um acompanhamento mais próximo das equipes de serviço social ou mesmo dos órgãos de urbanismo da prefeitura municipal.

Essa separação dos grupos sociais no espaço urbano é definida por Flávio Villaça<sup>24</sup> como segregação das classes sociais, em um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões ou conjuntos de bairros. Essas áreas da cidade são desiguais. Em algumas, moram grupos sociais de alta renda (em sua maioria brancos), com mais infraestrutura e serviços, enquanto, em outras, moram grupos de baixa renda (em sua maioria negros), em geral com muitas precariedades.

“Ao comandar a produção do espaço urbano, a classe dominante comanda não só a sua produção material e direta, seu valor e seu preço (comandando o mercado imobiliário). Comanda também as ações do Estado sobre esse espaço (legislação urbanística, localização dos aparelhos de Estado, produção do sistema de transportes etc.) e ainda a produção das

<sup>22</sup> CARDOSO, Adauto Lucio et al. ST 7 A RETOMADA DAS REMOÇÕES NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO E O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. Anais ENANPUR, v. 16, n. 1, 2015.

<sup>23</sup> CARDOSO, Adauto Lucio et al. ST 7 A RETOMADA DAS REMOÇÕES NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO E O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. Anais ENANPUR, v. 16, n. 1, 2015.

<sup>24</sup> VILLAÇA, F. Reflexões sobre as cidades brasileiras. São Paulo, SP: Studio Nobel, 2012.

ideias dominantes a respeito dele” (VILLAÇA, 2011, p. 53).

A classe dominante procura esconder a desigualdade na produção do espaço urbano, tentando naturalizar processos que são, na verdade, profundamente artificiais. Villaça mostra como isso acontece na cidade do Rio de Janeiro, onde na Zona Sul estão localizadas as classes de alta renda e a região da cidade é vista como se fosse a própria cidade. O mesmo se estende para o centro da cidade, apenas o centro das elites é considerado o verdadeiro centro da cidade. O centro que ela abandonou e que agora é apropriado pelas classes populares é o centro “antigo”, o que está “deteriorado”.

Todavia, desde o lançamento do PMCMV em 2009, observa-se um quadro de mudanças reorientando a política habitacional. Primeiro, verifica-se que as ações de urbanização de favelas adotam o reassentamento como solução. Em seguida, percebe-se a tendência de orientação contida no PMCMV, evidenciando-se a redução da urbanização de favelas e o predomínio da provisão habitacional. O que é percebido até os dias atuais em outros programas e políticas.

Destaca-se ainda que a produção habitacional pelo PMCMV vem a reforçar a valorização de determinados setores da cidade, à medida que promove a localização dos mais pobres distantes deles, garantindo recursos para que o setor da construção civil permaneça em franca produção. Além disso, viabiliza a remoção de áreas em processo de valorização, favorecendo ao setor imobiliário.

Atualmente, a criação em 2023 do Programa Minha Casa Minha Vida Entidades (PMCMV-E) tem por finalidade a concessão de financiamento subsidiado a famílias organizadas por meio de entidades privadas sem fins lucrativos para produção de unidades habitacionais urbanas, com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS). O Programa apoia a produção social da moradia e a participação da população como protagonista na solução de seus problemas habitacionais, estimulando a organização popular e a produção habitacional por autogestão (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2023).

O PMCMV-E, embora incorpore a autogestão a seus atores diretos, como por exemplo, a escolha do terreno, ainda assim apresentam-se em sua grande maioria em áreas do território afastados dos centros da cidade. Atuando desta forma nos mesmos moldes do Programa anterior. Essa forma de atuação está, como já analisado aqui, intimamente ligada a grande parte da composição do déficit habitacional no Brasil, problema este que até hoje não encontrou a solução.

A tese desenvolvida por Jesus (2015) analisa a modalidade “Entidades” do Programa Minha Casa Minha Vida que, embora tenha surgido como resposta à pressão dos Movimentos Sociais de Moradia, não se configura como resultado de uma inclusão plena dessas organizações na formulação do Programa. Em vez disso, foi uma conquista parcial e condicionada, com limitações significativas.

Assim, a existência da modalidade “Entidades” não garante o acesso efetivo e equitativo dos movimentos sociais ao Programa. Ela é, de fato, uma adaptação do MCMV operado para Faixa 1, mas sem atender plenamente às necessidades e características das entidades de moradia. O Programa Minha Casa Minha Vida foi concebido sob uma lógica financeirização, mais próxima de um instrumento de estímulo à economia e à indústria da construção civil do que de uma política habitacional estruturada no marco do Plano Nacional de Habitação. Logo, a modalidade Entidades apresenta dificuldades operacionais, institucionais e ideológicas, como o processo burocrático para habilitação das entidades, dificuldades na obtenção e aprovação de terrenos, além de uma estrutura que não dialoga com os princípios da autogestão defendidos por muitos movimentos sociais.

Mesmo com seus limites, a modalidade Entidades deve ser mantida e aprimorada, por representar uma alternativa mais participativa e socialmente comprometida na produção habitacional, especialmente em um contexto de hegemonia de modelos privados e excludentes.

## 2.2. O Problema do déficit habitacional

O deslocamento da população vinda do campo para a cidade do Rio de Janeiro, época essa de “grande modernização” e “lugar de todos os capitais e de todos os trabalhos” (SANTOS, 1993/2023), ocasionou o aumento expressivo da população citadina e consequentemente da necessidade por habitação (como visto no subcapítulo anterior). Para trabalhar, é preciso ter onde morar, e assim como no Brasil, aqui na cidade do Rio de Janeiro não foi diferente.

Neste momento, em que a cidade se expandia rapidamente, o meio urbano, que não estava preparado para receber tamanha densidade populacional, encontrava-se na falta de infraestruturas básicas, como transporte, pavimentação, água, esgoto etc. (ABREU, 2022). Assim, o problema de acesso à terra, que já ocorria em zonas rurais, consequentemente, transferiu-se para a área urbana.

Logo, a questão do déficit habitacional encontra-se profundamente associada com a forma de urbanização brasileira. Esta, por sua vez, também é analisada por Lúcio Kowarick (1979) ao explicar que as condições de vida dependem de muito fatores. Porém, seu ponto primordial são as dinâmicas na quais se estabelecem as relações de trabalho, a chamada “espoliação urbana”, que é entendida como as péssimas condições de vida às quais o trabalhador com baixos salários está submetido.

De acordo como Ramos e Noia (2016), o quais também explicam essa questão, esse intenso processo de urbanização não foi acompanhado por oportunidades de emprego, ofertas de moradias e serviços urbanos, o que resultou na ocupação desordenada do solo e nas contínuas expansões da periferia. Desta forma, a população que aqui chegara encontrava seus meios para morar. Em sua maioria, localizados em assentamentos informais, como mencionado por Kowarick em “a lógica da desordem”:

“A distribuição espacial da população no quadro deste crescimento caótico reflete a condição social dos habitantes da cidade, espelhando ao nível do espaço a segregação imperante no âmbito das relações econômicas” (KOWARICK, 1979, p. 30).

Desta forma, inicia-se uma dinâmica especulativa onde a localização da classe trabalhadora depende diretamente dos interesses imobiliários. A desigualdade social que vivemos hoje também é fruto disso e trata-se de um

processo histórico complexo.

Questões como essas afetou principalmente a população mais carente, sendo também o déficit habitacional e o desenvolvimento de moradias informais, problemas estruturais na sociedade brasileira que passa a ser acentuado devido essa intensa urbanização ocorrida desde 1940, com a concentração da população nas grandes cidades, sem a necessária oferta de moradia e serviços adequados de infraestrutura urbana.

A estimativa do déficit habitacional, no início da década de 50, era de 3,6 milhões de moradias, desconsiderando-se os cortiços e favelas que já eram bastante comuns na paisagem dos grandes centros urbanos. Trinta anos depois, no início da década de 80, um estudo do Banco Nacional de Habitação divulgou que a estimativa das necessidades habitacionais ultrapassava 6 milhões de moradias, concentradas, principalmente, na faixa de até três salários-mínimos (Carmo, 2006).

A chegada da crise habitacional, que se estende até os dias atuais, nos coloca a necessidade de pensar em habitação social de outro viés e não do ponto de vista da produção, como ocorrida nas políticas públicas de habitação – o BNH e o PMCMV – que sempre tiveram como foco a compra e venda, enraizados nas questões da propriedade privada. Construir a casa própria para a comercialização era dado como única solução, mas pensar no acesso do beneficiário nunca foi pauta de discussões.

A política urbana e a política habitacional, como vimos no capítulo anterior, sempre estiveram ligadas a questões econômicas e a políticas para aquecer o setor da construção civil. Porém, para se pensar em resolver o problema do déficit habitacional, devemos olhar a questão da moradia como uma política social. Logo, ao analisar historicamente esses primeiros indícios do déficit habitacional, vemos que não se pode compreendê-lo simplesmente como um resultado estatístico da insuficiência do estoque habitacional versus o crescimento populacional urbano. (KAZUO NAKANO, 2023).<sup>25</sup>

Existe um carecimento urgente ao se pensar daqui pra frente em habitação do ponto de vista de necessidades específicas, atendendo às diferentes classes sociais e não mais a uma pequena parcela dessa demanda.

---

<sup>25</sup> NAKANO, Kazuo. Entrevista concedida ao Jornalismo TV Cultura. Por que temos SEIS MILHÕES DE FAMÍLIAS SEM MORADIA com 12 MILHÕES de domicílios vagos no Brasil? 17 de agosto de 2023. 5min27s. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=I2pPBc1W7aY>. Acesso em: 07 de dezembro de 2024.

Considerando uma escala menor, tratando agora em específico do estado do Rio de Janeiro e posteriormente da capital, é possível observar a constância em que questões econômicas e sociais no suporte às necessidades de habitação não são lidas pelo Estado.

Se anteriormente a questão do morar rapidamente foi vista como uma oportunidade de enriquecer, posteriormente essa prática é mantida com políticas específicas destinadas as habitações que buscam sempre impulsionar o mercado da construção civil. Se antes encontrávamos submetidos aos motores de uma expansão industrial, hoje além do conceito definido por Kowarick (1979) da espoliação urbana, o acesso à moradia, a partir do acesso à cidade é dificultado à população de baixa renda.

Os mecanismos públicos e privados estabelecidos para tratar o déficit habitacional são ancorados em diversas abordagens problemáticas que incluem a pré determinação do modo de vida dos trabalhadores, a mercantilização da propriedade da casa, o controle da expansão da cidade, a eliminação do espaço mínimo e a lucratividade para a indústria da construção. (NASCIMENTO, DE QUEIROZ BRAGA (2009)).

Segundo Moraes (2002), o problema de grande relevância no que diz respeito à um aumento significativo do déficit habitacional se dá em esferas quantitativa e qualitativa. É quantitativa quando pensamos e analisamos o déficit habitacional a partir do número de unidades que o compõe, é qualitativa quando essa composição se dá através de parâmetros mínimos de habitabilidade. Dessa forma, nunca resolvemos de fato o problema do déficit, uma vez que produzimos moradias em quantidade, porém para uma faixa de renda acima daquela que de fato compõe, em termos numérico, o déficit. Além disso, mesmo quando essa produção se deu em moradias com metragem quadrada mínimas, essa condição se perdia rapidamente com o aumento da composição familiar.

Alguns parâmetros mudaram ao se calcular o déficit e ainda, ao se pensar nos programas habitacionais; mas até então, levando em conta este novo olhar , o qual está sendo tratada a questão habitacional a partir da inclusão das habitações inadequadas, torna-se imprescindível a combinação de diferentes soluções, não podendo contar apenas com a construção de novas unidades habitacionais.

Assim, atenta-se à compreensão atual do conceito a que se refere o déficit habitacional e à inadequação habitacional. A Fundação João Pinheiro (FJP)

(2021)<sup>26</sup> entende que o déficit habitacional é conceituado a partir de dados que sustentam indicadores que buscam estimar a falta (déficit) de habitações e/ou existência de habitações em condições inadequadas como noção mais ampla de necessidades habitacionais. Sendo assim, o déficit e a inadequação habitacionais são entendidos como a “falta de moradias e/ou a carência de algum tipo de item que a habitação deveria estar minimamente fornecendo” e que, por algum motivo, não fornece.

O atual papel dos indicadores do déficit habitacional e da inadequação domiciliar é dimensionar a quantidade de moradias incapazes de atender o “direito de acesso, por parte da população, a um conjunto de serviços habitacionais que sejam, pelo menos, básicos”.

Conforme a figura abaixo (figura 6), são apresentados os componentes do déficit habitacional, por meio da estimativa direta (dados censitários), que são três: a habitação precária, a coabitação e o ônus excessivo com aluguel, que por sua vez são divididos em mais quatro subcomponentes: Domicílios rústicos; que são aqueles que englobam questões da materialidade dessas habitações (ao invés de paredes em alvenaria, elas são em madeira/madeirite por exemplo), os domicílios improvisados, que são aqueles que estão em locais e imóveis que não são considerados residenciais e que de forma alternativa tomam esta função (como imóveis comerciais, galpões e também embaixo de pontes e viadutos); a unidade doméstica convivente, que trata daquelas em que mais de uma família reside no mesmo domicílio. O domicílio cômodo é aquele que contém metragem quadrada inferior à quantidade de moradores (como um quarto/sala que abriga uma família com dois filhos). O ônus excessivo com aluguel é composto por aquelas famílias que destinam mais de 30% do seu salário para o aluguel.

---

<sup>26</sup> Cartilha do DH: Componentes do Deficit Habitacional. Fundação João Pinheiro (FJP), 2021.

| Componente Deficit Habitacional   |                                      | 2016-2019                                                                                                                                                                                                                      |                   |
|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                                   |                                      | PnadC                                                                                                                                                                                                                          | CadÚnico          |
| Habitação precária                | Domicílios Rústicos                  | Estimativa direta                                                                                                                                                                                                              |                   |
|                                   | Domicílios improvisados              |                                                                                                                                                                                                                                | Estimativa direta |
| Coabitação                        | Unidade doméstica convivente Deficit | Unidades domésticas conviventes, obtidas indiretamente a partir das famílias "estendidas" e "compostas" (IBGE). São classificados como unidades deficit os domicílios com mais de 02 pessoas por cômodo servindo de dormitório | -                 |
|                                   | Domicilio Cômodo                     | Exclui cômodos cedidos por empregador                                                                                                                                                                                          | -                 |
| Ônus excessivo com aluguel urbano |                                      | Estimativa direta (renda domiciliar total)                                                                                                                                                                                     | -                 |

Figura 6: Cartilha do DH: Componente Déficit Habitacional. Fonte: Elaboração Fundação João Pinheiro (FJP), 2021.

Já os componentes da inadequação habitacional (figura 7) são compreendidos como domicílios que carecem de infraestrutura urbana, apresentam falta de unidade sanitária exclusiva, possuem adensamento de domicílios, requerem armazenamento apropriado de água, têm piso inadequado, cobertura inadequada e inadequação fundiária urbana.

| Componente Inadequação                                                                                  | PnadC 2016-2019                       |                                                                                                             |                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|                                                                                                         | Inadequações de Infraestrutura Urbana | Inadequações Edilícias                                                                                      | Inadequação Fundiária Urbana |
| Infraestrutura urbana (abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e coleta de lixo) | Estimativa direta                     | -                                                                                                           | -                            |
| Inexistência de unidade sanitária exclusiva                                                             |                                       | Estimativa direta                                                                                           | -                            |
| Adensamento de domicílios                                                                               | -                                     | Componente substituído por número de cômodos do domicílio igual ao número de cômodos servindo de dormitório | -                            |
| Armazenamento de água                                                                                   | -                                     | Estimativa direta                                                                                           | -                            |
| Piso inadequado                                                                                         | -                                     | Estimativa direta                                                                                           | -                            |
| Cobertura inadequada                                                                                    | -                                     | Estimativa direta                                                                                           | -                            |
| Inadequação fundiária urbana                                                                            | -                                     | -                                                                                                           | Estimativa direta            |

Figura 7: Cartilha do DH: Componente Inadequação. Fonte: Elaboração Fundação João Pinheiro (FJP), 2021.

A figura a seguir retrata o percentual de domicílio com coleta e tratamento de esgoto desenvolvido pelo mapa das desigualdades da Casa Fluminense (2023). Perceba a quantidade de municípios em que a coleta e o tratamento são 0%.

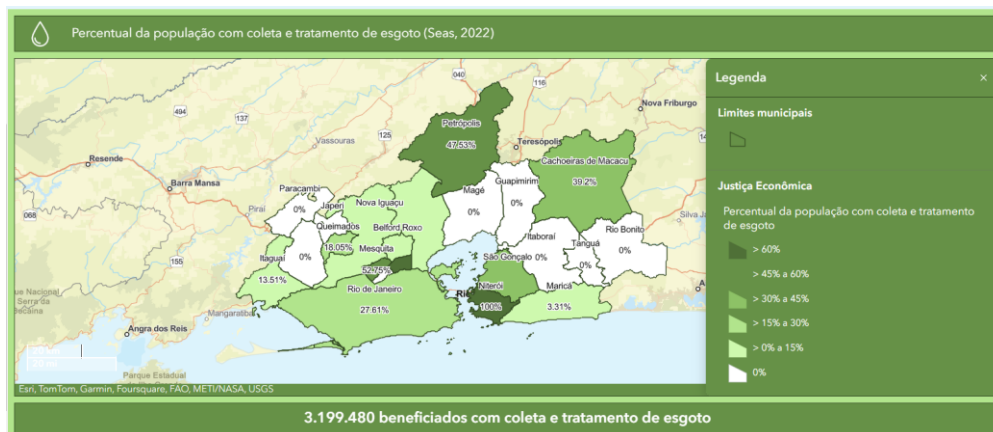


Figura 8: Percentual da população com coleta e tratamento de esgoto. Fonte: Casa Fluminense (CF). 2023.

Os últimos dados publicados pela Fundação João Pinheiro (FJP) em 2024 correspondem ao último Censo do IBGE (2022), desenvolvidos através do Cadastro Único para Programas Sociais - CadÚnico, do Ministério da Cidadania e da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (Pnad C). Mostram que, no relatório a que se refere a inadequação habitacional, o aumento de domicílios urbanos ainda reproduz condições que compõem o déficit qualitativo, e que existe certa estabilidade em cima desses números, que pouco tiveram alteração ao longo dos anos (FJP, 2024).

Os resultados também apontam o aumento expressivo (principalmente na região sudeste), acompanhado nos últimos anos, da inadequação edilícia, em função do subcomponente “todos os cômodos servindo como dormitório (exceto banheiros)” (FJP, 2024).

Já no relatório referente ao déficit habitacional, é apresentada em seus dados uma heterogeneidade espacial, o que nos leva a compreensão da diversidade que se apresenta nas diferentes camadas geográficas do déficit habitacional.

Mais uma vez, o que não é novidade, verifica-se a predominância do déficit habitacional em domicílios presentes na Faixa 1, onde lhe é acrescido sobre

predominância do ônus excessivo com o aluguel urbano que, por sua vez, apresenta predominância também na região sudeste (FJP, 2024).

A Casa Fluminense (2023) traz esses dados específicos para a Região Metropolitana do Rio de Janeiro sobre esse déficit, no que se refere à população de baixa renda (Faixa 1). Apresenta o número de moradias populares entregues pelo programa Casa Verde e Amarela, com contratos assinados em 2021 e 2022 (MDR, 2023). De 2019 a 2022, no Brasil, não houve produção de moradia popular para as famílias com renda bruta mensal de até R\$ 2,6 mil (Faixa 1). E, do total produzido, apenas 34% das habitações populares na RMRJ foram destinadas a famílias com renda bruta mensal de até R\$ 4,4 mil (Faixa 2), sendo a maioria para famílias com renda de até R\$ 8 mil (Faixa 3). Esse dado também é notado em outras políticas públicas habitacionais, em todo o ciclo histórico do déficit, conforme mostrado na figura abaixo:

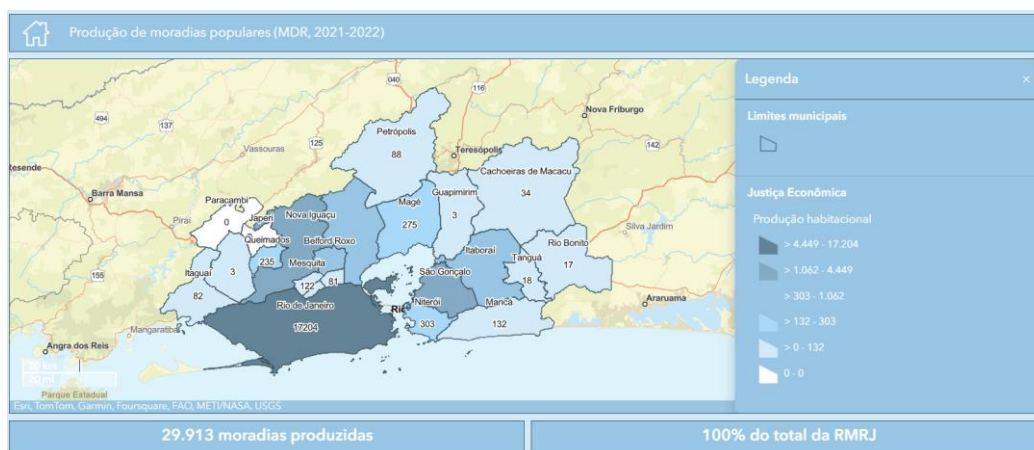


Figura 9: Produção de moradias populares. Fonte: Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR). 2023.

Outro dado importante presente em ambos os relatórios (déficit habitacional e inadequação habitacional) é a presença das famílias de baixa renda (Faixa 1 do PMCMV), que por sua vez também recebe outros recortes socioeconômicos, como possuir a mulher como responsável e a autodeclaração de não brancos (FJP, 2024).

O Mapa da Desigualdade (2023) publicado pela Casa Fluminense reúne justamente esse conjunto de indicadores socioeconômicos sobre os municípios da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, a partir da análise de bases governamentais e empresariais e da Geração Cidadã de Dados (GCD),

organizados pelas justiças econômica, racial, de gênero e climática (CF, 2023).

As figuras 10 e 11 abaixo retratam esse dado da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, onde é maior o percentual de mulheres negras em domicílios particulares improvisados em relação ao total de mulheres em domicílios improvisados<sup>27</sup> (CadÚnico, maio/2023) (CF,2023). As mulheres negras são a maioria da população vivendo em casas improvisadas. Em 18 dos 22 municípios da metrópole, elas representam pelo menos 70% do total.

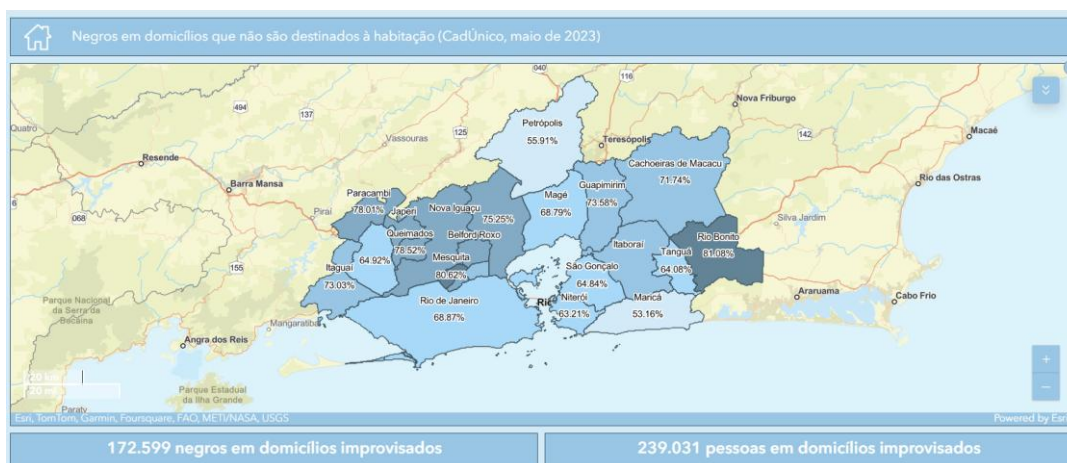


Figura 10: Negros em domicílios que não são destinados à habitação. Fonte: CadÚnico. 2023.



Figura 11: Percentual de mulheres negras em domicílios improvisados. Fonte: CadÚnico. 2023.

A partir desses dados é contestada a ideia de que a única solução para o problema do déficit habitacional seja a construção de novas moradias, visto que a

<sup>27</sup> Nota: Domicílios improvisados são unidades não residenciais, mas ocupados por moradores na data da pesquisa, como por exemplo lojas, carroças, tendas, edifícios em construção, entre outros.

produção nunca atingiu números significativos da população de baixa renda.

Há críticas também quanto à eficácia que envolve as questões de aluguel social como alternativa a se pensar na diminuição do déficit habitacional.

O Governo Federal define o aluguel social como um benefício que ajuda famílias sem moradia a pagar aluguel de um imóvel residencial. É concedido em situações de calamidade pública, como enchentes, incêndios, tempestades, epidemias e desabamentos. Esse direito atende a famílias desalojadas ou desabrigadas, famílias inscritas no CadÚnico e famílias com renda per capita dentro de um determinado limite.

Na cidade do Rio de Janeiro existe, o Auxílio Habitacional Temporário que é um benefício provisório com o objetivo de auxiliar no custeio da locação de imóveis residenciais por tempo determinado. É solicitado através da Unidade do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS. Os critérios para elegibilidade são parecidos com os do então Aluguel Social, como famílias cujas residências tenham sido total ou parcialmente demolidas em razão de intervenções de obras de urbanização e infraestrutura necessárias ao desenvolvimento urbano da Cidade do Rio de Janeiro ou famílias cuja integridade estrutural de suas residências, originalmente preservada, tenha sido total ou parcialmente comprometida por catástrofes naturais ocorridas nos últimos 180 dias.<sup>28</sup>

Segundo (SANTOS, LUFT, MEDEIROS, 2016), hoje, embora a prática seja adotada em contexto judicial, ela possui caráter emergencial. O aluguel social implicaria em uma política social e, desta forma, não contribuiria para a especulação imobiliária e nem envolveria a propriedade imobiliária.

“No entanto, o poder público vem privilegiando a transferência de propriedade nas políticas habitacionais. Trata-se de estratégia que tende a não enfrentar o deficit habitacional, muito concentrado nas famílias que recebem até 3 salários-mínimos (SMs). Pode, ao contrário, afetá-las negativamente, deixando-as sujeitas às chamadas “remoções brancas” pelo encarecimento do custo de vida ou do peso das prestações em seus orçamentos familiares” (SANTOS, LUFT, MEDEIROS, 2016, p. 238).

Assim, quando o problema do déficit se mostra superior na esfera qualitativa

---

<sup>28</sup> Carioca Digital. Cadastro no Auxílio Habitacional Temporário, 2025. Disponível em: < <https://carioca.rio/servicos/auxilio-habitacional-temporario/>>. Acesso em 28 de janeiro de 2025.

quando comparado aos quantitativos, os programas habitacionais atuais tornam-se inviáveis, pois grande parte dessas famílias têm suas moradias em condições precárias de instalações, além de irregularidades da situação fundiária. O uso de imóveis ociosos, com o uso do aluguel social ou políticas públicas habitacionais para reduzir os componentes de inadequação e déficit, poderiam então ser uma alternativa a contribuir com a redução desses números.

Assim, a partir do problema ainda não resolvido do déficit habitacional, a população carente encontra, como pode, suas formas de morar. Logo, o ato de ocupar por sua vez ganha visibilidade ao expor políticas que apenas mascaram o problema, sem de fato o resolver.

## 2.3. Conclusão

Ao longo deste capítulo, foi possível perceber que a produção do espaço urbano na cidade do Rio de Janeiro está profundamente marcada por um histórico de exclusão, segregação e políticas públicas que, ao invés de garantirem o direito à cidade e à moradia digna, muitas vezes, reforçaram as desigualdades já existentes. A cidade foi, e ainda é desenhada com base em interesses econômicos, principalmente do setor imobiliário, ignorando as reais necessidades da população de baixa renda.

As políticas habitacionais desenvolvidas ao longo do século XX e início do XXI, como o BNH e o PMCMV, ainda que apresentassem em seus discursos a promessa de combater o déficit habitacional, mostraram-se incapazes de alcançar as camadas mais vulneráveis da sociedade. O foco na produção em massa de moradias, desvinculada de uma política urbana mais ampla e integrada, contribuiu para a periferização da pobreza, para a desestruturação dos vínculos sociais e para a manutenção de um modelo de cidade fragmentada e desigual.

Além disso, os dados recentes demonstram que o problema do déficit habitacional ultrapassa a simples falta de moradias. Ele está atrelado à qualidade do que se constrói, à localização, à acessibilidade e à presença ou ausência de infraestrutura urbana básica. A abordagem quantitativa, ainda predominante, precisa urgentemente dar lugar a uma compreensão mais ampla e qualitativa, que reconheça a moradia como um direito social e um vetor de cidadania.

Diante desse cenário, é imprescindível repensar os rumos das políticas habitacionais no Brasil e no Rio de Janeiro. A autogestão, a regularização fundiária, o uso de imóveis ociosos e a integração das favelas ao tecido urbano formal não podem ser tratadas como alternativas secundárias, mas como componentes essenciais de uma nova agenda urbana que promova justiça socioespacial.

Pensar a cidade como espaço de vida, e não apenas como objeto de mercado, é o grande desafio do nosso tempo. E enquanto essa perspectiva não for incorporada de forma estrutural nas políticas públicas, a cidade do Rio de Janeiro continuará reproduzindo os mesmos padrões de exclusão que vêm sendo denunciados há décadas. Assim, no próximo capítulo busca-se compreender os principais conceitos, que compõem as categorias de análise, para melhor alcançar a problemática aqui abordada, sobre o direito à moradia caminhar juntamente ao

direito à cidade.

### **3. O direito à moradia pertencente ao direito à cidade**

“Direito à moradia é um direito social reconhecido a todos os brasileiros no âmbito dos Direitos e Garantias Fundamentais declarados na Constituição Federal. É um direito de conteúdo amplo, não significando somente uma casa para morar. A proteção do direito à moradia envolve vários aspectos: segurança na posse, disponibilidade de serviços, equipamentos e infraestrutura, disponibilidade de moradia a preços acessíveis, habitabilidade, acessibilidade, localização e adequação cultural” (MINISTÉRIOS DAS CIDADES, 2023).

#### **3.1. O aporte teórico a partir dos precursores conceitos de Lefebvre**

Os conceitos de direito à cidade e direito à moradia, constituem um dos pilares principais desta pesquisa, pois auxilia na compreensão do poder que o Estado possui ao executar intervenções urbanas e políticas públicas, uma vez que seu principal objetivo deveria ser em prol da sociedade. Como vimos no capítulo anterior, a urbanização como produto de um processo de industrialização fez do espaço urbano palco de crises e tensões.

Nesse cenário, as próprias políticas habitacionais, continuamente, na tentativa de constituir soluções, produziram novos desafios para se pensar o problema urbano, soluções essas que, por vezes, se mostram desarticuladas e até mesmo ineficientes. Raquel Rolnik, argumenta sobre os impactos observados na estruturação das cidades:

“Finalmente, não podemos deixar de assinalar o enorme impacto que as mudanças na forma de provisão de habitação têm sobre a estruturação das cidades de forma geral. Através da atuação dos mercados fundiários e da regulação urbanística, a economia política de habitação implicou também uma economia política da urbanização, reestruturando as cidades.” (ROLNIK, 2019, p. 29).

Tendo em vista que, a partir dessas reestruturações, ambos os direitos (à cidade e à moradia), ao longo dos anos, foram esquecidos na forma de se pensar e de construir cidades, principalmente no que envolve as políticas habitacionais e a produção de novas moradias, onde produzimos habitação a custo de um gasto público crescentemente orientado à renovação e à revitalização urbana, que,

sobretudo, interessou somente aos grupos de hegemonia socioeconômica (SANTOS, 2005, p. 10).

Assim, busca-se o entendimento de tais direitos para compreender que o direito à moradia não é exercido em sua totalidade quando encontra-se apartado do direito à cidade e do acesso à cidade.

A partir de então, pela recorrência em que tais conceitos se apresentam em estudos relacionados à cidade moderna, alguns autores serão trazidos, não só para embasamento teórico, mas, também, para oportunizar a reflexão, a partir dos precursores conceitos de Lefebvre (1967) sobre direito à cidade e de como formamos o espaço urbano atual, onde milhares de pessoas no mundo lutam pelo direito de morar.

Lefebvre (1967), em seu livro “Direito à cidade”, aborda uma discussão sobre a construção do espaço urbano na sociedade de forma crítica e densa, propõe uma reflexão com certa intensidade sobre a construção social do espaço urbano proporcionando a junção entre o pensamento e a ação como possibilidade de um novo horizonte e caminho.

Essa reflexão de Lefebvre é capaz de nos fazer refletir sobre uma maneira diferente de estruturar o desenvolvimento urbano que é estabelecido a partir das sociedades capitalistas. Através da abordagem de Lefebvre sobre o conceito de direito à cidade, busca-se romper com a lógica de um sistema capitalista, propondo pensar na cidade como um espaço de trocas, principalmente sociais.

O contexto social da escrita deste livro inicia-se a partir das transformações sociais e reformas urbanísticas pelas quais Paris passava. “Reforma esta que remodelou radicalmente o espaço urbano e expulsou para os subúrbios os trabalhadores, destituindo-os da urbanidade e da vida urbana, isto é, da possibilidade de vivenciar e experimentar a cidade.” (TRINDANDE, 2012, p. 141). Assim, para entender melhor as problemáticas que giram em torno do espaço urbano fazem-se necessário começar pela industrialização, que caracteriza a sociedade moderna (LEFEBVRE, 2008, p. 11).

Assim, Lefebvre exemplifica várias cidades que passaram por suas transformações urbanísticas e que hoje compõem uma sociedade moderna, dizendo que as cidades através de seus processos históricos são produzidas como obra, mas que, sob a influência do capitalismo, vira produto. “Com efeito, a obra é valor de uso e o produto é valor de troca” (LEFEBVRE, 2008, p. 12).

Quando é citada a mercantilização do espaço urbano, e também da moradia (como veremos adiante), é revelado um reinado da produção capitalista que consiste no acúmulo de riquezas, logo, mercadorias. A mercadoria é uma coisa que possui valor de uso que é concomitantemente o suporte material do valor de troca (ENGELS, 2023, p. 17).

Então, um bem (riqueza) que não possui em uma das suas características o valor de uso junto ao valor de troca pode ser considerado uma mercadoria, pois qualquer produto que traz consigo a capacidade de atender as nossas necessidades, mas que é passível de troca por outro, não pode ser comercializado, portanto, não faz parte da manutenção de uma economia capitalista. Assim, não pode ser visto como uma mercadoria.

“A cidade e a realidade urbana dependem do valor de uso. O valor de troca e a generalização da mercadoria pela industrialização tendem a destruir, ao subordiná-las a si, a cidade e a realidade urbana, refúgios do valor de uso, embriões de uma virtual predominância e de uma revalorização do uso.” (LEFEBVRE, 2008, P. 14).

Então, é através dessas transformações estabelecidas pela mercantilização do espaço urbano, com o valor de uso e valor de troca, que a cidade torna-se descentralizada. As atividades e o poder de decisão são distribuídos entre o governo central e os agentes locais e o proletariado (classe mais impactada por essas transformações) perde o sentido da cidade como obra e perde sua capacidade criadora, logo, a noção de habitar (Heidegger, 1954) lhe é perdida.

Assim, a vida urbana se mostra através de encontros, confrontos e diferenças. A cidade antes era o local do habitat onde se exercia a vida social e comunitária. Entretanto, a cidade moderna capitalista estrutura e consolida o consumo como seu principal elemento.

Muitas são as contradições de uma sociedade e uma delas é que, na construção do espaço urbano, a cidade é esse produto histórico das relações entre os homens, que sempre estruturam a sociedade moderna no pilar do capitalismo. Pois a cidade nada mais é do que a produção e reprodução da sociedade. Dessa forma, reconhecem-se dois papéis importantes da cidade, onde, uma vez sendo produto histórico das relações sociais, é um acelerador de processos, intensificando a exploração de todas as classes sociais não dominantes e sendo

local de revoluções.

O conceito de direito à cidade de Henri Lefebvre carrega consigo a busca por redefinir as estruturas da cidade através de suas formas e funções, enraizando o conceito não apenas em uma necessidade individual, onde ele apresenta tal necessidade tendo suas motivações marcadas pela sociedade de consumo, e sim dispondo de maior profundidade através de um fundamento antropológico que o define como necessidade social, onde ainda é acrescentada das necessidades específicas que partem de uma demanda coletiva pelo direito de produzir o espaço urbano.

Em 1967, Lefebvre define o direito à cidade como o direito que temos de construir, decidir e criar a cidade, e fazendo-o coletivamente. Assim, Lefebvre acreditava que o direito à cidade deveria ser um direito fundamental de todos os cidadãos e que os moradores da cidade deveriam ter voz nas decisões que afetam suas vidas e comunidades.

Lefebvre complementa: “O direito à cidade se manifesta como uma forma superior dos direitos: O direito à liberdade, à individualização na socialização, ao habitat e ao habitar.” (LEFEBVRE, 2008, p. 134). O direito à obra, como estado da arte, onde todas as camadas da sociedade ressignificam, a todo momento, a cidade, e o direito à apropriação no sentido de não a limitar apenas a questões morfológicas de espaço e tempo, mas sim, no sentido fisiológico da vida: do tempo, do espaço e do desejo.

O reforço de tudo que inclui a diversidade do estilo de vida e do modo de viver, determina essas dinâmicas de curto, médio ou longo prazo, que implicam o direito à cidade. Lefebvre, neste capítulo, define que o direito à cidade não pode ser concebido ao retornar às cidades tradicionais, pois tal direito só pode ser formulado como um direito à vida urbana: “Os urbanos transportam o urbano consigo, ainda que não carreguem a urbanidade!” (LEFEBVRE, 2008, p. 117), sendo o urbano o lugar do encontro, onde a classe operária, em sua maioria, é quem detém isso.

“No seio dos efeitos sociais, devido à pressão das massas, o individual não morre, se afirma. Surgem direitos; estes entram para os costumes ou em prescrições mais ou menos seguidas por atos, e sabe-se bem como esses “direitos” concretos vêm completar os direitos abstratos do homem e do cidadão [...]” (LEFEBVRE, 2008, p. 116).

Assim, segundo o conceito de direito à cidade lançado por Henri Lefebvre, revoluciona-se a compreensão do ambiente urbano e das relações sociais que o permeiam, propondo uma visão global que vai além do simples acesso físico aos espaços urbanos, permitindo o morar em sua plenitude. Suas ideias desafiam as noções convencionais de planejamento e urbanismo, propondo uma abordagem mais integrada que vê a cidade como um espaço também de oportunidades.

O legado de Henri Lefebvre no domínio do direito à cidade é, portanto, essencial para contrariar a dinâmica urbana excludente que vivemos hoje, promover a justiça espacial e garantir que as cidades sejam espaços democráticos e inclusivos para todos os seus habitantes.

A partir desse legado intelectual deixado por Lefebvre acerca do tema, David Harvey explora o conceito de direito à cidade retomando suas ideias diante dos movimentos sociais, agora mais presentes, que reivindicam tal direito. Em seu livro, “Cidades Rebeldes”, Harvey, argumenta que o direito à cidade caminha para além de poder acessá-la, caminha para o poder de transformar as relações sociais:

“O direito à cidade é, portanto, muito mais do que um direito de acesso individual ou grupal aos recursos que a cidade incorpora: é um direito de mudar e reinventar a cidade mais de acordo com os nossos profundos desejos. Além disso, é um direito mais coletivo do que individual, uma vez que reinventar a cidade depende inevitavelmente do exercício de um poder coletivo sobre o processo de urbanização. A liberdade de fazer e refazer a nós mesmos e as nossas cidades, como pretendo argumentar, é um dos nossos direitos humanos mais preciosos [...]” (HARVEY, 2014, p. 28).

Com isso, Harvey nos propõe reivindicar o direito à cidade sobre a ótica de que o poder sempre foi configurado acima dos processos de urbanização, nos fazendo refletir que tal processo sempre esteve concentrado socialmente e geograficamente na mão das classes dominantes. Observa-se que o processo de crescimento das cidades explora aqueles com menor poder aquisitivo, e que precisam necessariamente dessa desigualdade para manter a riqueza e o controle na mão de poucos, como citado por Harvey:

“A urbanização sempre foi, portanto, algum tipo de fenômeno de classe, uma vez que os excedentes são extraídos de algum lugar ou de alguém, enquanto o controle sobre o uso desse lucro acumulado costuma permanecer nas mãos de poucos (como uma oligarquia religiosa ou um poeta guerreiro com ambições imperiais).” (HARVEY, 2014, p. 30).

No caso do Brasil e mais precisamente na cidade do Rio de Janeiro, este processo urbano provindo do crescimento das cidades não se dá de maneira distinta. O meio urbano foi se desenvolvendo, as indústrias foram ascendendo e o anúncio de quem teria o privilégio desse espaço, foi tomando forma, transformando este meio em mercado, como explicitado por Harvey:

“A qualidade da vida urbana tornou-se mercadoria para os que têm dinheiro, como aconteceu com a própria cidade em um mundo no qual o consumismo, o turismo, as atividades culturais e baseadas no conhecimento, assim como o eterno recurso à economia do espetáculo, tornam-se aspectos fundamentais da economia política urbana.” (HARVEY, 2014, p. 46).

A Constituição Federal de 1988 tem como propósito principal estabelecer diversos direitos fundamentais da Nação Brasileira e reconhece o direito à cidade, que posteriormente foi regulamentado por lei, através do Estatuto da Cidade, Lei Nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Marca o objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, a oferta de equipamentos urbanos e comunitários, o transporte e os serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e que também são garantidos, como o direito à moradia.

“Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.” (CONSTITUIÇÃO, 1988).

O direito à moradia não se refere apenas a um espaço físico protegido, mas sim a uma habitação com segurança e dignidade. O Comitê dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da ONU, em 1948, define o termo moradia como um lugar que possua as mínimas condições de habitabilidade para a

sobrevivência, incluindo a seguridade do direito sem ameaças, principalmente de remoções e que sejam concebidas em locais que disponibilizem serviços, infraestruturas e equipamentos públicos. Tudo isso a um custo acessível que não afete outros custos essenciais, como alimentação, lazer etc. Deve estar incluso ao direito também a adequação cultural e a priorização de grupos vulneráveis, sem quaisquer discriminações.

O direito à moradia debatido pela autora Raquel Rolnik, em específico, o vincula ao direito à cidade, onde o direito à moradia conforme vimos, e determinado em Constituição e só atinge sua realização completa quando possibilita a nós a apropriação do espaço urbano, logo, junto ao centro. Centro este que reúne o lugar onde primeiro chegam as infraestruturas, pois, em um primeiro momento do processo especulativo, vem a extensão da cidade e a implantação diferencial dos serviços coletivos. (SANTOS, 2023, p. 107).

Raquel Rolnik, em seu livro, “Guerra dos Lugares”, esclarece o que chama de “financeirização” da moradia. Esse processo este que define como a apropriação e o controle da produção da cidade e a crescente participação do setor financeiro no mercado imobiliário impactam hoje as cidades. Sendo assim, a hegemonia fundada através da propriedade individual se relaciona com o território habitado, constituindo um poderoso mecanismo de exclusão territorial. Portanto, não se pensa mais nos importantes vínculos que são gerados através da relação da moradia com o território, uma vez que é reduzido à unidimensionalidade de seu valor econômico, com a expectativa de rendimentos futuros: “A crença de que os mercados podem regular a alocação da terra urbana e da moradia como forma mais racional de distribuição de recursos.” (ROLNIK, 2019, p. 14).

Relaciona-se assim o impacto que o mercado tem sobre o direito à moradia nas cidades. Isso ressoa o quanto todo o processo de formação das cidades e seus avanços urbanos foram significativos para a construção da idealização da moradia, não como um direito social e sim como uma mercadoria, que é complementada pela análise a seguir, feita por Raquel Rolnik:

“A mercantilização da moradia, bem como uso crescente da habitação como um ativo integrado a um mercado financeiro globalizado, afetou profundamente o exercício do direito à moradia adequada pelo mundo.” (ROLNIK, 2019, p. 32).

Portanto, com base nos conceitos abordados através das categorias de análise é observada, hoje, a construção de uma ideia de produção de moradias afastadas dos centros urbanos (cidade), o que traz impactos para o cenário que presenciamos hoje de fragmentação e desigualdades.

Essa fragmentação exclui a população carente, quando produzimos e reproduzimos habitação afastada do centro da cidade do Rio de Janeiro, impedindo-a de habitá-la e apropriá-la, como dizia Lefebvre, em 1967, quando nos coloca no lugar de atentar sobre a reflexão sociológica, partindo do ideal da verificação prática das capacidades integrativas do urbano. Assim, Harvey complementa esta reflexão ao considerar o impacto nas dinâmicas estabelecidas na vida urbana:

“A qualidade de vida urbana tornou-se uma mercadoria, assim como a própria cidade, num mundo onde o consumismo, o turismo e a indústria da cultura e do conhecimento se tornaram os principais aspectos da economia política urbana. A tendência pós-moderna de encorajar a formação de nichos de mercado – tanto, hábitos de consumo, quanto formas culturais – envolve a experiência urbana contemporânea com uma aura de liberdade de escolha, desde que se tenha dinheiro” (HARVEY, 2012 p. 81).

### 3.2. O ato de ocupar: um fenômeno insurgente

O cenário que presenciamos hoje, em parte, caminha em desacordo ao que foi estabelecido em 1988, de forma que a história urbana vem mostrando uma reunião de contradições presentes no espaço urbano da cidade. Assim, o problema ainda não superado do déficit habitacional sempre permeia as discussões sobre o quanto, ao longo da história, as políticas habitacionais ainda não conseguiram resolvê-lo.

Posto isso, o ato de ocupar imóveis ociosos em regiões centrais das cidades torna-se um fenômeno insurgente na luta pela moradia. Quando o direito à moradia se afasta do direito à cidade, levanta-se de forma autônoma a atitude de não desistir de tais direitos e busca-se então alternativas próprias de enfrentar os problemas do déficit. O aumento do movimento da população de baixa renda na busca pela moradia na cidade, visibiliza também uma outra questão ainda não resolvida, com a produção de moradias afastadas dos centros urbanos, esses movimentos refletem a necessidade de se pensar em moradias em regiões centrais, uma vez que essas regiões possuem muitos imóveis ociosos, como é o caso do centro da cidade do Rio de Janeiro. Desta maneira, o ato de ocupar torna-se um ato político que luta por seus direitos, conforme legitimado na Constituição Federal de 1988.

Visto que alguns conceitos estão sendo abordados, para a construção do ato de ocupar como um ato político, faz-se necessário entendê-lo como um fenômeno insurgente. Assim, a insurgência se relaciona de forma a se opor a um controle hegemônico do espaço, que nesta reflexão recorta-se como o espaço-cidade.

Logo, buscam-se definições para tais conceitos. A começar pelo autor Marcelo Lopes de Souza (2013) quando argumenta que a ação cujo sentido e cujo conteúdo político-social são diametralmente opostos, identifica-se uma prática social insurgente. E ainda complementa:

“As práticas espaciais insurgentes (e as práticas sociais em geral) remetem à ideia de práxis, ou seja, à ação (ou conjunto estruturado de ações) visando à transformação da realidade, politicamente falando” (SOUZA, 2013, p. 250).

É neste momento que me aproprio, sem qualquer aprofundamento, de outro conceito definido por Souza (2013): práticas espaciais, quando se entende que dentro de toda explicação, o ato de ocupar imóveis ociosos em regiões centrais também assume esse lugar de prática espacial, uma vez que engloba a produção e reprodução de “lugares”, aqui reconhecido como centro da cidade.

Portanto, o ato de ocupar se contrapõe à ideia de cidade dominada por grupos sociais hegemônicos. É este ato político que nos traz a reflexão sobre a construção do espaço urbano. Se tratando, assim, de uma insurgência.

Dessa forma, ocupar se afirma como um ato político de resposta e resistência às políticas habitacionais que, mesmo que houvesse alguma tentativa, nunca conseguiram atingir a população que realmente necessitava, logo trata-se aqui do retorno dessa classe carente ao centro da cidade, como uma insurgência.

As cidades sob a conjuntura de um território<sup>29</sup> em disputa não é um fenômeno apenas de dias atuais. Lefebvre<sup>30</sup> já discutia sobre os novos centros urbanos ainda nos séculos XIX e XX. Fruto de uma apropriação que ao mesmo tempo é contraditória, essas ações resultam em conflitos econômicos, políticos e sociais, uma vez que essa dinâmica em relação ao espaço urbano é resultante de uma grande parcela da população trabalhadora. Engels em 1845<sup>31</sup> também aborda sobre esses entraves sociais:

“Na escala em que, nessa guerra social, as armas de combate são o capital, a propriedade direta ou indireta dos meios de subsistência e dos meios de produção, é óbvio que todos os ônus de uma tal situação recaem sobre o pobre. Ninguém se preocupa com ele: lançado nesse turbilhão caótico, ele deve sobreviver como puder. Se tem a sorte de encontrar trabalho, isto é, se a burguesia lhe faz o favor de enriquecer à sua custa, espera-o um salário apenas suficiente para o manter vivo” (ENGELS, 2010, p. 69).

Todavia, não devemos ignorar os interesses de classes sobre o território cidade, pois eles são os precursores dos conflitos urbanos e geradores de segregação espacial. A urbanização na composição histórica da cidade sempre

<sup>29</sup> Segundo Milton Santos, devemos entender o território como lugar onde se realizam todas as ações, paixões, poderes, forças e franquezas; sendo ele o lugar onde a história do homem se realiza a partir da manifestação de sua existência (SANTOS, 2007).

<sup>30</sup> Henri Lefebvre. A cidade do capital. Tradução. Maria Helena Rauta Ramos. Marilena Jamur. 2a edição. p.4.

<sup>31</sup> ENGELS, Friedrich. A situação da classe trabalhadora na Inglaterra. Tradução: B. A. Schumann. São Paulo: Boitempo, 2010.

foi marcada por um conjunto de legados de políticas, normas e arranjos econômicos e socioespaciais que fizeram da democracia um cenário marcado pela desigualdade, e não apenas no acesso à moradia, que é o que tem um foco especial nesta pesquisa, mas particularmente às possibilidades que a cidade enquanto fenômeno social, oferecia e ainda oferece a seus cidadãos.

“Portanto, a urbanização sempre foi um fenômeno de classe, já que o excedente é extraído de algum lugar e de alguém, enquanto o controle sobre sua distribuição repousa em umas poucas mãos. Esta situação geral persiste sob o capitalismo, claro, mas como a urbanização depende da mobilização de excedente, emerge uma conexão estreita entre o desenvolvimento do capitalismo e a urbanização” (HARVEY 2012, pág. 74).

O caso da cidade do Rio de Janeiro, não difere do contexto geral analisado por Harvey, pois também teve seu processo de urbanização destacado por intensas perversidades, expressas pela distribuição desigual de infraestrutura urbana e pela recorrente negação dos espaços populares de moradia enquanto parte legítima da cidade.<sup>32</sup>

São vários os problemas relatados, envolvendo questões de saneamento, transporte público, serviços essenciais, risco geológico, integração com o entorno, qualidade dos espaços públicos, dentre tantas outras vulnerabilidades que se somam à insegurança da posse da terra e da moradia, sem contar a criminalização dos territórios populares e de seus moradores, expressa, por exemplo, nos infinitos ciclos de remoções forçadas que se repetem historicamente até os dias de hoje e ameaçam a vida da população mais pobre.<sup>33</sup> Neste sentido, o território cidade sempre estará em disputa, pois se fundamenta economicamente na lógica de propriedade privada.<sup>34</sup>

A cidade do Rio de Janeiro e grande parte das demais cidades brasileiras são organizadas pelo mercado imobiliário o que, principalmente, nos últimos anos

<sup>32</sup> Adauto Lucio Cardoso, Luciana Alencar Ximenes, Samuel Thomas Jaenisch e Thais Velasco. REFORMA URBANA E DIREITO À CIDADE – Rio de Janeiro capítulo 2 - Direito à moradia na cidade do Rio de Janeiro Avanços e retrocessos nas políticas de habitação social. Rio de Janeiro. Letra Capital, 2022.

<sup>33</sup> Adauto Lucio Cardoso, Luciana Alencar Ximenes, Samuel Thomas Jaenisch e Thais Velasco. REFORMA URBANA E DIREITO À CIDADE – Rio de Janeiro capítulo 2 - Direito à moradia na cidade do Rio de Janeiro Avanços e retrocessos nas políticas de habitação social. Rio de Janeiro. Letra Capital, 2022.

<sup>34</sup> Propriedade privada é o direito de uma pessoa possuir, controlar e usar bens, recursos ou ativos para seu próprio benefício. É um conceito central do capitalismo e de sociedades que valorizam os direitos individuais e vem sendo criticado, pois consideram que ela gera condições desiguais e injustas de geração de riqueza e poder político.

(como foi mostrado em trajetória), não vem tendo correspondência com a realidade, sendo marcado pela ideia do imóvel como investimento, através de políticas habitacionais que reforçaram a produção de cidades desiguais e segregacionistas.

A busca por princípios de uma cidade do progresso passaria inevitavelmente por transformações físicas e sociais dos seus centros e assim não convinha a esse novo ideal capitalista de ordem e progresso a coabitação na cidade de camadas sociais tão diversas. Se por um lado era desejo da cidade se modernizar enquanto centro urbano, por outro, a estratégia sempre foi a de afastar a classe proletária dos centros.

Grande parte da população, até os dias atuais, não conseguiu acessar a moradia via mercado formal, e, na ausência do Estado perante a necessidade do morar, essa população resiste de forma precária e torna-se estatística do déficit ou inadequação habitacional.

“Entender a moradia como direito significa pensá-la a partir da necessidade e do uso. Ao contrário, a lógica capitalista dominante trata a moradia – e todos os “direito” sociais – a partir do valor medido em dinheiro, o valor de troca. Para o capital, pouco importa se há gente precisando de moradia, importa se há quem possa pagar por ela e trazer lucro às construtoras e donos de terra. Tudo é transformado em mercadoria, independente das necessidades sociais. Se não fosse assim, seria inexplicável haver tantas casas vazias ao lado de tanta gente sem-teto” (BOULOS, 2012, p. 17).

Assim, o fenômeno de ocupar é uma forma de resistência a essas políticas ineficientes e até mesmo inexistentes. Políticas essas que, num primeiro momento, implementaram as medidas de remoção, para “limpeza” do Centro e da Zona Sul do Rio e posteriormente com a produção de casas em bairros populares afastados do centro da cidade e desprovidos de equipamentos públicos essenciais, que não garantem o respeito aos direitos básicos da população e que têm como causa a especulação imobiliária aliada. Essa população não tem acesso a uma moradia com condições mínimas – tamanho, ventilação e iluminação adequados, infraestrutura urbana, transporte etc.

Desta forma, o movimento de retorno da população de baixa renda ao centro da cidade promove e fomenta a sua territorialização, pois o processo pelo qual populações, pessoas, grupos, organizações e instituições se fixam em um espaço,

em determinado tempo (espaço temporal), é, ainda o qual organizam e estabelecem relações sociais que possibilitam criar identidade, vínculo e pertencimento ao lugar (GONDIM, 2017).

Essa população luta pelo direito que lhes foi tirado. Sempre são produzidas moradia que, exercem, em parte, o direito à moradia<sup>35</sup> previsto na Constituição, se afastam do direito à cidade. “Ocupar não é crime, é um direito”.

“Os trabalhadores sem-teto que ocupam, estão exigindo o cumprimento da função social da propriedade<sup>36</sup> e reivindicando legitimamente o direito à moradia digna, também previsto na Constituição” (BOULOS, 2012, p. 46).

Devemos repensar essas ações políticas, promovendo projetos que integrem ao invés de segregar, que incluam ao invés de excluir, estando assim, sempre orientados a acordos que anseiem pela redistribuição da qualidade de vida e apliquem a inclusão.

O território cidade, é um elemento que determina a configuração das interações sociais. Essa ideologia capitalista de se pensar cidades, tendo em vista também as políticas de habitação, remodelou a cidade do Rio de Janeiro, primeiro com a separação social, para depois marcá-la com a discriminação por renda e cor.

É comum o pensamento atribuído ao imaginário que valoriza a autoestima do cidadão, como é o caso da “Cidade Maravilhosa”. Para esse pensamento, logo se remete a área central próxima a Zona Sul, área essa que, em algum momento histórico (como vimos anteriormente) foi palco de episódios desumanos de remoções da população mais necessitada, a troco de grandes investimentos e infraestruturas urbanas.

Essa concepção que vê o espaço como mercadoria preenche os vazios urbanos com condomínios, espaços de lazer, academias, garagens, shoppings, bulevares, praças de alimentação, centros comerciais etc. Esse novo uso do espaço produz novas práticas socioespaciais e revela os conflitos presentes no

<sup>35</sup> O direito à moradia está incluído dentre os direitos enumerados no artigo 6.º da Constituição da República, que são os direitos sociais, ao lado do direito à educação, à saúde, ao trabalho, ao lazer, à segurança, à previdência social, à proteção à maternidade e à infância e à assistência aos desamparados.

<sup>36</sup> Função social da propriedade individualista, que privilegiava o interesse do titular da propriedade, a tutela da propriedade, sob a perspectiva social, extrapola os limites do direito individual e passa a tutelar também o interesse social, na medida em que se reconheça que “o exercício dos poderes do proprietário não deveria ser protegido tão-somente para satisfação do seu interesse” (GOMES, Orlando, Direitos reais, cit., p. 107).

cotidiano da vida urbana.

De outro lado, o sentido dado ao espaço pelos movimentos contra hegemônicos que, embora também partam da ordem produtiva, buscam estabelecer outras perspectivas para o uso desse espaço cidade. Ao reivindicarem o espaço para si, tais movimentos criam uma expectativa de melhoria de vida. O primeiro passo sempre parte das queixas para, na sequência, através da organização coletiva, partir para a exigência e para a pauta de mudanças no espaço.

O movimento de luta pela moradia tem observado um crescimento expressivo no centro da cidade do Rio de Janeiro, sua organização parte da necessidade de reivindicar o direito à moradia e assim contribui para o reconhecimento de carências coletivas e transparece a problemática urbana do acesso à direitos, em especial, ao uso do espaço urbano.

As conquistas desse movimento ocorrem a partir da capacidade da diversificação da sua ação coletiva e também a partir das suas ações em ocupar edifícios e/ou terrenos públicos ou privados. Ou seja, a luta pela moradia se apresenta publicamente como uma força coletiva e como um projeto político.

Além do acesso ao lar, os movimentos sociais urbanos de luta por moradia buscam a reforma urbana e o direito à cidade, pois entende-se que o habitar não se restringe apenas ao espaço físico da casa, mas envolve também a localização na cidade, o acesso a serviços e a infraestrutura da vida urbana. É interessante notar também que esses movimentos reivindicam por melhorias nas condições de vida urbana, já que as políticas habitacionais implementadas até o momento não conseguiram resolver o problema. A relação entre a especulação imobiliária e o déficit habitacional é clara: a prática especulativa contribui significativamente para a inacessibilidade da moradia, agravando o déficit habitacional e ampliando as desigualdades sociais e urbanas.

A definição de especulação imobiliária envolve a compra de imóveis com a finalidade de vendê-los posteriormente a um preço mais elevado, lucrando com a valorização do ativo. Além disso, conceitos fundamentais como oferta e demanda de terras, processos de gentrificação, além da influência de políticas públicas e investimentos na dinâmica do mercado imobiliário, são essenciais para uma compreensão aprofundada desse fenômeno e suas ramificações socioeconômicas. Desta forma, a especulação contribui para a criação de áreas desocupadas em regiões centrais, como é o caso da cidade do Rio de Janeiro.

Enquanto a população de baixa renda é empurrada para áreas periféricas com menos serviços e oportunidades, ampliando a desigualdade urbana. Com preços mais altos, as pessoas de baixa renda são excluídas do mercado imobiliário formal, agravando assim o déficit habitacional.

A partir do cenário apresentado até aqui, podemos constatar, ao fenômeno de ocupar edifícios abandonados, tamanha legitimidade, que por sua vez torna-se uma, ou a única possibilidade ao acesso à moradia. Como previsto na Emenda Constitucional nº 26/2000<sup>37</sup>, o acesso à moradia é um direito social do cidadão, mas, na prática, sabemos que a população que mais necessita de tal direito ainda padece a sua espera.

Assim, a moradia adequada ainda é uma realidade distante para muitos, principalmente para a população mais pobre, pois as cidades estão cada vez mais fragmentadas, o que dificulta o acesso à moradia e aos serviços urbanos. Nesse contexto, ocupar edifícios abandonados torna-se uma das possibilidades de ter acesso à moradia.

---

<sup>37</sup> BRASIL. Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000.

### 3.3. Conclusão

A discussão apresentada reafirma que o direito à moradia, apesar de assegurado constitucionalmente como um direito social, só se realiza plenamente quando integrado ao direito à cidade. A moradia não deve ser entendida apenas como uma edificação física, mas como parte de um todo urbano que inclui acesso à infraestrutura, aos serviços, à mobilidade, à cultura e às oportunidades. Portanto, habitar significa mais do que morar — significa pertencer, apropriar-se e viver a cidade em sua totalidade.

Ao longo do capítulo, são evidenciadas as contradições das políticas urbanas e habitacionais, frequentemente moldadas por interesses econômicos e práticas especulativas, o que contribui para a crescente segregação socioespacial. A análise do pensamento de Henri Lefebvre e de David Harvey reforça que a cidade é fruto de disputas — um território que sempre esteve em tensão entre o público e o privado, entre o direito e o capital.

Nesse contexto, o ato de ocupar imóveis ociosos é interpretado como um fenômeno insurgente, um ato político de resistência das camadas mais pobres diante da omissão do Estado e da lógica excludente do mercado imobiliário. Ocupações surgem não como crime, mas como exercício legítimo do direito à moradia e da função social da propriedade.

A cidade do Rio de Janeiro, como palco dessas dinâmicas, mostra um histórico de remoções, marginalização e especulação que impactam diretamente os mais vulneráveis. Entretanto, é justamente nesta cidade marcada por contradições que os movimentos sociais organizados encontram força, através da luta coletiva, para reivindicar não apenas um teto, mas o direito de estar, viver e transformar o espaço urbano. Consequentemente, será tratado nos próximos capítulos a problematização que atravessa a vida dos moradores da Ocupação do Casarão do Hotel Moderno.

#### **4. Do existente ao construído**

A apropriação do espaço cidade neste estudo de caso atinge distintas escalas. Ao refletir sobre o direito à moradia que se realiza em sua totalidade quando exercido juntamente ao direito à cidade, entende-se que da escala maior: o bairro, para a escala menor: a Ocupação, muitas são as camadas presentes.

Essas camadas permeiam desde o processo histórico de valorização-desvalorização do bairro da Glória, para uma então retomada de valorização atual, onde hoje se insere o Casarão do Hotel Moderno

Assim, do existente ao construído, busca-se apontar a trajetória de uma ocupação, que no conceito de apropriação de Lefebvre (2008(1996)) é mediada entre o cotidiano e os modos de vida dos moradores. Logo, busca-se compreender as especificidades da ocupação a partir da apropriação do bairro e do edifício, onde o primeiro apresenta todo um contexto histórico de transformação e que tem influência direta no segundo, que apresentou ao longo dos anos diferentes formas de uso. É dessa forma que, a partir das especificidades desse caso, a Ocupação produziu a apropriação do tempo-espaço cidade.

#### 4.1. A Glória: o contexto do bairro no qual se insere o Casarão do Hotel Moderno

O bairro da Glória foi assim chamado por conta da sua belíssima Igreja de Nossa Senhora da Glória do Outeiro, localizada em um morro com vista para Baía de Guanabara.



*Figura 12: Igreja de Nossa Senhora da Glória do Outeiro Fotos: Acervo FormArte 2025.*

Um dos primeiros bairros da capital fluminense teve sua formação por volta do século XVI e foi considerado uma das regiões mais nobres da cidade, principalmente, durante o século XX, devido também à sua proximidade com o centro da cidade e o bairro do Catete, como descreve Maurício Abreu (2022):

“Já no final da primeira metade do século, o Rio de Janeiro apresentava, então, uma forma diferente daquela que tinha prevalecido até o século XVIII. Beneficiadas pela ação do poder público, que abria e conservava as estradas e caminhos que demandavam os arrabaldes da cidade, as classes de renda mais alta, as únicas com poder de mobilidade, puderam se deslocar do antigo e congestionado centro urbano em direção à Lapa, Catete e Glória (freguesia da Glória)” (ABREU, 2022, p. 51).

O bairro histórico, hoje compõe um dos maiores números de edifícios e bens tombados.<sup>38</sup> Recebeu ao longo de sua formação infraestruturas, edificações e

<sup>38</sup> Segundo reportagem do jornal O Globo (2021) o bairro da Glória possui hoje mais de 150 bens preservados e tombados, além da maior densidade de edifícios tombados, também, listados no site do IPHAN.

monumentos importantes e luxuosos como o Hotel Glória, a Praça Paris etc. Chegou a ser a região com mais embaixadas na cidade do Rio de Janeiro por sua importância já citada acima, e por sua localização.

Maurício Abreu (2022) retrata a importância que foram os bondes e trens tiveram no processo de transformação do centro, tendo em vista a alta procura e concentração de trabalhadores. Entretanto, além de resultar em uma melhora na mobilidade, contraditoriamente, aumentou o número de residências de populações mais miseráveis, o que, posteriormente ocasionou o esvaziamento da elite, inclusive da região do bairro Glória próximo ao centro (ABREU, 2022, p. 56-62). Assim, com o passar dos anos, o abandono do bairro também foi reforçado pelo crescimento de outros bairros da zona sul e pela mudança do eixo político do país para Brasília.

O bairro que então pertencia à elite carioca foi perdendo seu destaque e sendo esquecido, o que também é uma realidade de outros bairros fronteiriços (Lapa, Centro, Catete), marcados por um abandono, que embora seja fruto de processos mais complexos, também foi fruto de contínua falta de investimentos por parte da prefeitura.

É nesse momento, em que a zona sul começa a crescer (século XIX) pois as áreas centrais são vistas como saturadas. Logo, as novas centralidades que foram surgindo e favoreceram, assim, a perda, do centro e de bairros próximos, como a Glória, de suas dinâmicas urbanas (VILLAÇA, 2012).

Anos depois, a Glória foi o primeiro bairro a receber a estação de metrô, Glória–Cinelândia, que ligava a Zona Sul ao Centro, e assim até hoje o bairro possui uma grande oferta de transportes eficientes para os demais locais da cidade do Rio de Janeiro. Primeiro, pela sua posição estratégica bem central; segundo, pela sua importância turística por contar com lugares como a Marina da Glória, Aterro do Flamengo, comércios locais e todo aparato histórico. Além de contar com seu estilo carioca nativo, com ruas arborizadas, feiras aos domingos e prédios não muito altos. Características essas que fazem do bairro um dos mais especiais para os cariocas e palco importantíssimo para atrair olhares de investidores.

Hoje, os Programas Reviver Centro (PRC) e Porto Maravilha (PPM) buscam

justamente a recuperação urbanística, social e econômica desses bairros centrais, através do aproveitamento de construções existentes e de terrenos vazios a fim de devolver os olhares dos investidores a essas regiões. Se, por anos, esses bairros ficaram vazios e violentos, hoje, a partir desses programas específicos, a prefeitura retoma as “políticas de limpeza”.<sup>39</sup>

Oscar (2022) explica que, principalmente, o Programa Porto Maravilha foi gerador de segregação socioespacial, cultural e social, uma vez que principalmente entre a Copa do Mundo (2014) e os Jogos Olímpicos (2016) teve como objetivo uma dinâmica de remoção, acelerando o processo de modificações urbanas para essa região central.

Posteriormente, o referido Programa Reviver Centro também traz questões de gentrificação, onde ressalta-se que seu objetivo é o de atrair a classe média para a área, sem considerar a população que já vive no centro é, predominantemente, formada por grupos desfavorecidos (OSCAR, 2022) o que também é afirmado por Fernanda Liguori:

“Podemos afirmar que a Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha, da forma como foi concebida e concretizada, promoveu o aprofundamento da segregação socioespacial na Cidade do Rio de Janeiro: a) ao privilegiar interesses privados das empreiteiras em detrimento dos interesses dos moradores locais de baixa renda; b) ao priorizar a especialização do espaço pelas obras enobrecimento e higienização socioespacial visando à especulação imobiliária; c) ao priorizar a moradia destinada às classes médias e altas em detrimento das moradias populares; d) ao privilegiar o consumo do espaço por consumidores externos (turistas, moradores de outras regiões) e não propor alternativas de inclusão da população local de baixa renda nas benfeitorias resultantes do processo. E, ao que tudo indica, Plano Reviver Centro seguirá esses mesmos passos e continuará o processo de gentrificação pretendido pelo Porto Maravilha” (LIGUORI, 2023, p. 9-10).

Curiosamente, o bairro hoje compõe o centro da cidade, a partir do decreto Nº51939 de janeiro de 2023 assinado pelo então prefeito Eduardo Paes. Busca-se, através da soma do bairro ao centro, sua revalorização e requalificação, aliada ao programa Reviver Centro, com investimentos imobiliários e culturais.

---

<sup>39</sup> O termo “políticas de limpeza”, refere-se à um dado momento em que a cidade do Rio de Janeiro passou por grandes políticas de transformação urbana, fundamentadas na ideia de cidade que pretendia alcançar moldes europeus, com sua reestruturação. (VELLOSO, 1996).

**DECRETO RIO Nº 51939 DE 16 DE JANEIRO DE 2023**

**Altera o Decreto Rio nº 48.610, de 15 de março de 2021, que cria as Coordenadorias Especiais dos Bairros (Subprefeituras) e reorganiza as áreas de abrangência na forma como menciona, e dá outras providências.**

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pela legislação em vigor,

**DECRETA:**

**Art. 1º** O anexo do Decreto Rio nº 48.610, de 15 de março de 2021, passa a vigorar na forma do anexo do presente Decreto.

**Art. 2º** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Rio de Janeiro, 16 de janeiro de 2023; 458º ano da fundação da Cidade.

**EDUARDO PAES**

**ANEXO**

**Coordenadoria Especial dos Bairros (Subprefeitura) do Centro e Centro Histórico:**

Gamboa  
Saúde  
Santo Cristo  
Caju  
Centro  
Glória  
Catumbi  
Estácio  
Cidade Nova  
Rio Comprido  
São Cristóvão  
Benfica  
Mangueira  
Vasco da Gama  
Santa Teresa

*Figura 13: Decreto que torna o Bairro da Glória parte da zona central da Cidade. Fonte: Diário Oficial do Município. 2023.*

Já é possível notar, nos últimos anos, o aumento desses empreendimentos imobiliários, através de alternativas como o retrofit, incentivados pela gestão do prefeito, como o Glória Residencial e o Residencial Glória dell'Art.

Outro projeto da prefeitura da cidade, lançado em março de 2022, "Dias de Glória" previa ações, muitas delas já realizadas, para a recuperação dos calçamentos de pedras portuguesas, pavimentação, reformas de praças e parques, melhorias na iluminação pública e instalação de câmeras de segurança.

O projeto também previa instalações de totens e placas indicativas em 40 pontos, subdivididos em espaços turísticos, estátuas e monumentos, praças, restaurantes e atrativos gastronômicos<sup>40</sup>.

Ao todo, as intervenções urbanas serão distribuídas por 14 áreas (conforme figura 14), abrangendo locais como as avenidas Beira-Mar e Augusto Severo, e,

<sup>40</sup>

<https://oglobo.globo.com/conteudo-de-marca/morar-bem/noticia/2022/07/revitalizacao-impulsiona-lancamentos-na-gloria.ghtml>

também, Largo da Glória, Rua Antônio Mendes Campos, Rua do Catete, Rua do Russel, Rua da Glória, Rua Pedro Américo, Rua Mestre Valentim e Rua Teixeira de Freitas.

Além de fresagem e recapeamento nas principais vias de circulação no entorno do bairro, garantindo o acesso às áreas históricas e turísticas da região, serão executados serviços regulares de manutenção, como recuperação de pisos em pedras portuguesas, recomposição de saibro e grama, reposição de grelhas de bueiros e tampões e recuperação de golgas de árvores.



Serviços serão distribuídos por 14 áreas – Divulgação / Prefeitura do Rio

Figura 14: Áreas de intervenções no Bairro da Glória. Fonte: Prefeitura do Rio. 2022.

Outro empreendimento que ganhou destaque no bairro é o retrofit do antigo Hotel Glória, que foi o primeiro hotel cinco estrelas do país. O prédio centenário, inaugurado em agosto de 1922, está passando por reformas e abandonará uma triste história de dificuldades financeiras e abandono, que se arrastou por mais de uma década, juntamente com a desvalorização do bairro. O Glória Residencial (figura 15) é um luxuoso empreendimento que ocupa o prédio do tradicional e imponente Hotel Glória. A parceria do Opportunity Imobiliário e da SIG Engenharia prevê R\$ 250 milhões em investimentos para que o imóvel abrigue um residencial com 226 apartamentos de 70 a 314 metros quadrados.

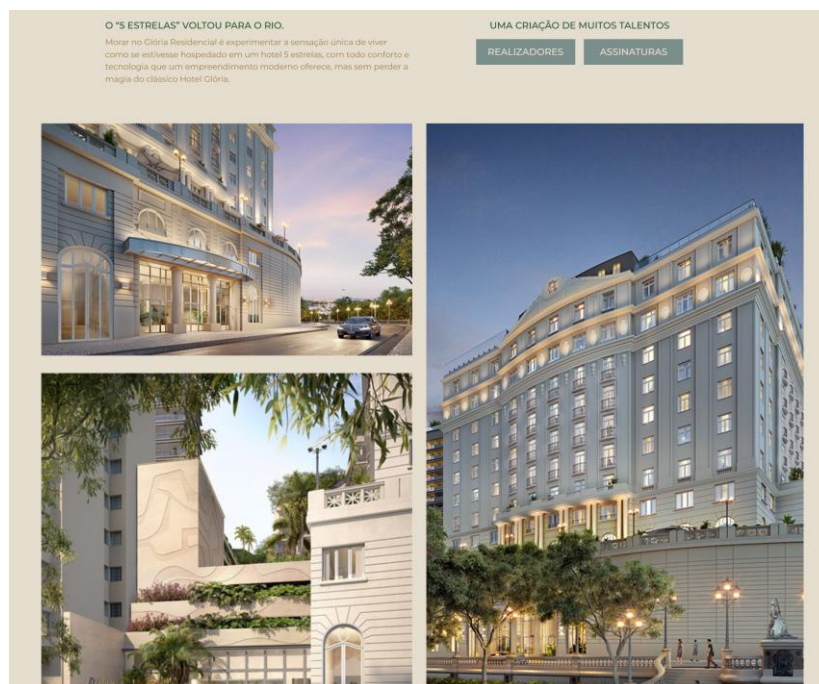


Figura 15: Propaganda O Glória Residencial. Fonte: <https://residencialgloria.com.br/>. 2024

À frente do residencial Glória dell'Art, que está sendo erguido na região pela Valente Empreendimentos, Carlos Eduardo Valente vê a reorganização do bairro como um fator decisivo para atrair compradores para os 91 apartamentos que terão como endereço a Praça do Russel, no coração do bairro, local que já sediou a Rádio Globo.



Figura 16: Propaganda Residencial Glória Dell'Art. Fonte: <https://gloriadelart.com.br/>. 2024.

Em uma reportagem recente do Jornal O Globo, é descrita a demanda crescente de pessoas que pretendem morar na Glória e surpreende o empresário,

que conta ter apostado no bairro antes mesmo do lançamento do projeto de revitalização. O residencial foi entregue em janeiro de 2024, e as unidades estão sendo negociadas a partir de R\$ 516 mil.

“A Glória está se transformando rapidamente e é um bairro incrível, com infraestrutura pronta, perto do Centro e repleto de atrações turísticas e espaços ao ar livre. Todos esses diferenciais impulsionaram o Glória dell’Art.”<sup>41</sup>

O processo de revalorização do bairro da Glória e seus desdobramentos socioespaciais, decorrentes dos últimos anos, vêm transformando o bairro como um todo. O então esquecimento ocorrido em décadas passadas dá lugar a grandes investimentos imobiliários. A valorização imobiliária no bairro é expressa pela procura de imóveis, principalmente de investidores, o que consequentemente acarreta no aumento dos preços dos aluguéis.

Outra reportagem do Jornal O Globo ganha o título: “Glória é a ‘bola da vez’ do desenvolvimento imobiliário do Rio.”<sup>42</sup>



Figura 17: Glória é a “bola da vez” do desenvolvimento imobiliário do Rio. Fonte: O Globo. 2021.

Impulsionado pela requalificação do espaço urbano e pelos novos usos/funções, o desenvolvimento do mercado imobiliário no bairro ganha destaque e especulação. Esse processo de valorização, contudo, decorre dos investimentos imobiliários facilitados pelo programa da prefeitura Reviver Centro (como já mencionado), onde é possível perceber a instalação de novas atividades

<sup>41</sup> <https://oglobo.globo.com/conteudo-de-marca/morar-bem/noticia/2022/07/revitalizacao-impulsiona-lancamentos-na-gloria.ghtml>

<sup>42</sup> <https://oglobo.globo.com/morar-bem/gloria-a-bola-da-vez-do-desenvolvimento-imobiliario-do-rio-25221474>

produtivas e comerciais, trazendo uma oportunidade lucrativa, sobretudo com o aluguel e venda de imóveis.

De acordo com a definição da prefeitura, o programa Reviver Centro é um plano de recuperação urbanística, cultural, social e econômica da região central do Rio. O objetivo principal do plano é atrair novos moradores, aproveitando as construções existentes e terrenos que estão vazios há décadas em uma região da cidade com infraestrutura e patrimônios culturais de sobra. A criação de novas áreas verdes, o estímulo à mobilidade urbana limpa e a ativação do espaço público através da arte também fazem parte do projeto<sup>43</sup>.

Logo, esse plano de revitalização urbana da Prefeitura do Rio de Janeiro, criado pela Lei Complementar Nº229 de 14 de julho de 2021, tem como objetivo central atrair um novo perfil de moradores para o centro da cidade, estimulando o investimento em novas incorporações.

As mudanças nas formas e funções da área estudada dão lugar a uma reconfiguração socioespacial que vem sendo acompanhada e debatida por muitos autores. Milton Santos (1987) descreve muito sobre esses fenômenos ao criticar a descaracterização de bairros, a partir de políticas urbanas que visam interesses do mercado e que geram por consequência a segregação socioespacial, reafirmando assim as relações de poder que se estabelecem no território.

Otília Arantes (2002) argumenta sobre esses processos, marcados por parcerias público-privadas, políticas de gentrificação e ajustes políticos para legitimá-los. E assim, se não, as profundas reestruturações urbanas, com obras infraestruturais, adequações na legislação urbanística e a remoções de moradores indesejados:

“O programa proposto talvez pudesse ser resumido assim: atenção voltada para as áreas intersticiais, vazias ou degradadas, no sentido de promover o adensamento urbano, porém requalificando-as, seja do ponto de vista do uso, seja dos atributos ambientais; de fluência de prioridades, áreas nevrálgicas ou propícias a intervenções acupunturais, corrigindo o ponto de vista centralista do período anterior (justamente a contrapartida do expansionismo periférico, desprovido de serviços e sem qualidade), e assim por diante. Venuti acreditava, sinceramente, que tais providências contrariavam os interesses rentistas, desfazendo os desequilíbrios territoriais e sociais. (ARANTES, 2002).”

---

<sup>43</sup> <https://reviver-centro-pcrj.hub.arcgis.com/>

A partir deste momento, compreende-se o contexto em que o bairro da glória se encontra, e sua projeção através das reconfigurações socioespaciais já ocorridas e as futuras que estão sendo traçadas, principalmente quando falamos de valorização imobiliária.

A Ocupação Cândido Mendes se insere nesta problemática, em que seu habitar e pertencimento, estabelecidos pela urbanidade vivida cotidianamente, sofrem a angústia de serem perdidos. Em dado momento, o bairro e o edifício em que hoje está a Ocupação tinha se depreciado devido ao abandono do bairro, tornando-se casa para a população desprovida do olhar público. Hoje, após mais de 40 anos do primeiro morador no edifício, suas vidas são ameaçadas pela intimidação de remoção.

A dinâmica imobiliária, especialmente impulsionada por empreendimento públicos e privados, tem transformado o bairro e afetado suas relações socioespaciais, o perfil socioeconômico dos moradores e as formas de uso e ocupação do solo. O bairro, historicamente foi marcado, durante anos, pela presença de populações com menor poder aquisitivo, tornando-se, por um tempo, invisível aos investidores. Hoje, com a contribuição da prefeitura passa por um processo de valorização urbana, assim como o centro da cidade. A instalação de equipamentos como o

## 4.2. O edifício: a trajetória e seus usos

O edifício localizado, hoje, no bairro da Glória, na Rua Cândido Mendes, 891, já teve sua nomenclatura de endereço como Rua Dona Luiza, 283, a qual pertencia ao Bairro de Santa Thereza (como descrito à época).

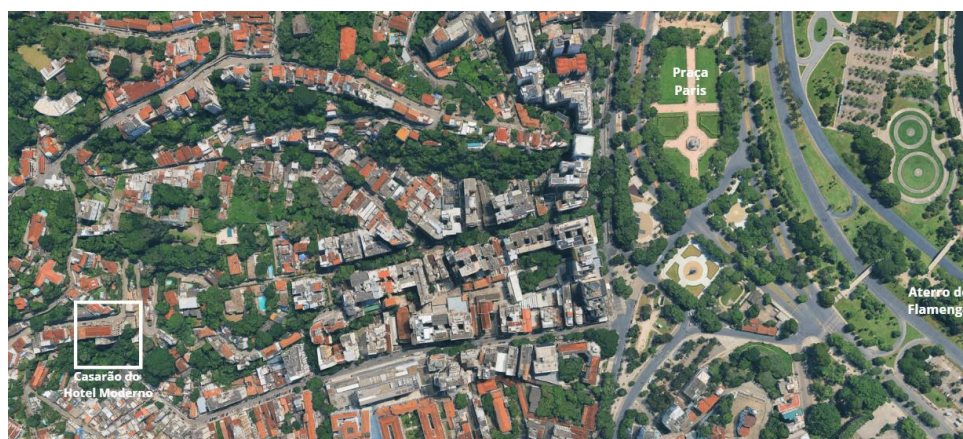


Figura 18: Mapa de localização da Ocupação do Casarão do Hotel Moderno. Fonte: acervo próprio. 2025.



Figura 19: Fachada principal do Casarão do Hotel Moderno. Fonte: acervo próprio. 2023.

O edifício foi construído entre 1903-1914 e, segundo planta datada, teve sua primeira aprovação em 02 de dezembro de 1913, depois modificado e novamente aprovado em 05 de fevereiro 1914, conforme figura a seguir:

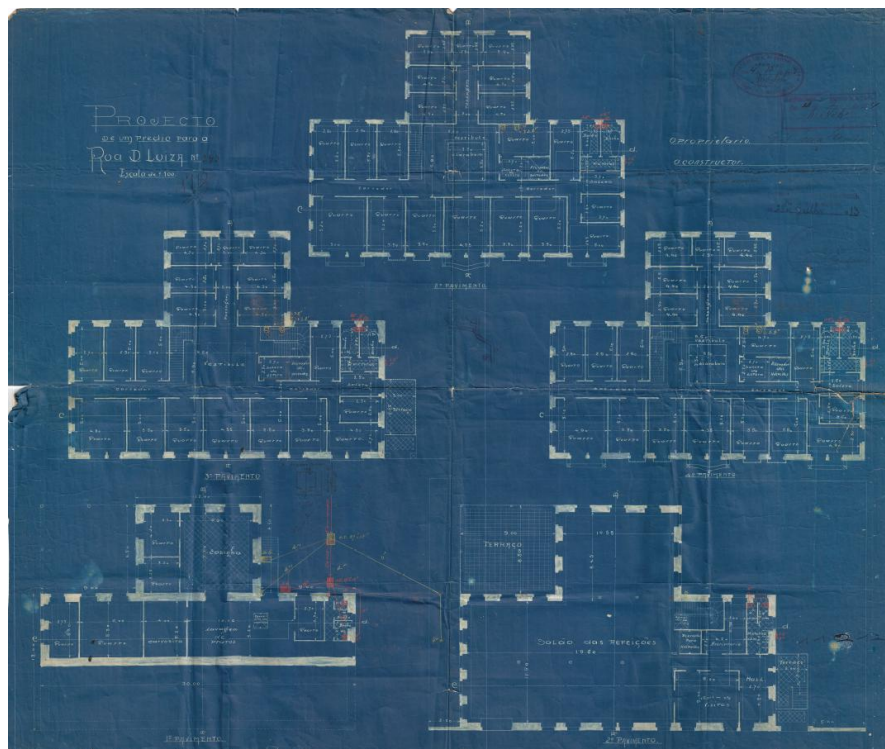


Figura 20: Planta Baixa original. Fonte: Disciplina ARQ2019. 2024.

Sua inauguração ocorreu no dia 01 de julho de 1914, para fins de hotelaria (conforme figura 17), nomeando-se “Hotel Moderne” (Hotel Moderno), pertencente aos Srs. Dublineau e Calvocoressi. De acordo com reportagem no Jornal “A Ilustração Brasileira” o Hotel se autoproclamava como o melhor e mais confortável do Rio, dispondo das mais modernas instalações e se apresentava dizendo possuir o mais belo mirante com vista para toda baia, onde o hóspede teria o privilégio de desfrutar de um panorama encantador. Além de cozinha francesa, funcionários fluentes em francês, inglês, espanhol e alemão.



Figura 21: reportagem do jornal: A Ilustração Brasileira. Fonte: Memória Biblioteca Nacional. Reportagem datada em julho de 1914.

Relatos encontrados em páginas de memórias na internet, como o “*Rio Memórias*”, contam que o hotel, em 1930, faliu. Até o momento não se tem dados sobre quem de fato ficou com a posse após falência, mas, segundo esta mesma página, em 1933, o edifício foi arrematado em leilão judicial e, após obras de limpeza e recuperação, foi reinaugurado no ano de 1934.

Em uma outra reportagem referente ao Jornal “*O Globo*” é relatado que, em 1903, o edifício começou a ser construído, ficando pronto em 1914 onde funcionava o “Hotel Moderno”. Esta mesma reportagem conta que, na Segunda Guerra (1939-1945), o imóvel já se encontrava sob propriedade de um estrangeiro alemão que, após ser preso, o perdeu.

Assim, o imóvel foi incorporado ao Patrimônio da União e, em 1952, foi cedido para uma filial da Escola da Santíssima Trindade, onde o então edifício era usado como acomodação para estudantes religiosos, freiras e padres que vinham de outras cidades e estados. Há 35 anos, a escola saiu do Rio, deixando a cessão do prédio para ex-empregados.<sup>44</sup>

Segundo relatos dos moradores mais antigos do Casarão do Hotel Moderno, em 1989 o edifício já havia sofrido a transição entre convento para pensionato religioso. Eles descrevem que, neste momento de transição, o imóvel já possuía altas dívidas. Em 1992, o Padre que era responsável pelo convento e depois morador do pensionato saiu do edifício. O relato é que o motivo de sua saída foi causado por mudança para outro estado, e que é, nesse momento, que é descrita a concessão de moradia pelo então Padre para aqueles que já residiam ali.

É nessa conjuntura que o edifício inicia sua transformação de exercício de pensionato religioso para pensionato aberto a todos, ficando o 2º e 3º andares do edifício para os moradores do pensionato e o 4º para os religiosos e freiras que não quiseram ir embora após a saída do Padre.

A história vivida por esses moradores mais antigos apresenta uma cronologia similar com as expostas em jornais e páginas de memória<sup>45</sup> e mostram como foi o processo de abandono do edifício privado e em seguida pelos órgãos públicos, mas nunca pelos moradores que ali ficaram.

O edifício, a partir da planta original apresentada anteriormente, possuía 65 quartos, um amplo salão de refeições, sala de banho, elevador e claraboia. Hoje, observam-se relevantes modificações de layout, principalmente no interior do edifício. A escadaria e elevador encontram-se projetados de forma diferente ao observado anteriormente.

Outra questão que chama atenção é que em algum momento houve um acréscimo a essa edificação, seu acesso principal não se dá pela lateral do prédio, pois existe ali uma outra edificação complementando-a (esta modificação é percebida pela fachada, angulação de corredores internos, mudança de piso e telhado). A área externa também se dispõe de forma diferente, o então terraço, presente na planta original, não existe e outro bem maior situa-se ao lado hoje.

---

<sup>44</sup> <https://oglobo.globo.com/rio/feirao-da-uniao-poe-venda-2264-imoveis-no-rio-600-deles-no-centro-confira-lista-25173081>

<sup>45</sup> <https://riomemorias.com.br/>

Hoje, o edifício é moradia para famílias que estão lá desde a época da mudança de pensionato religioso para pensionato, até gerações atuais (filhos, netos, sobrinhos). Atualmente, é notada também a presença de outros moradores sem vínculo familiar, que, por sua vez, será melhor exposto no próximo subcapítulo, trazendo as especificidades da Ocupação Cândido Mendes.

### **4.3. A Ocupação: a especificidade deste caso**

O processo de ocupação do Casarão do Hotel Moderno teve seu início de forma espontânea com o consentimento do Padre que estava à frente do Convento. Seus primeiros moradores eram em sua maioria mulheres que já trabalhavam para a manutenção do Convento e/ou aquelas que posteriormente já custeavam seus quartos em fins de moradia na estrutura de pensionato.

É curioso, ao ouvir as histórias contadas pelos moradores, a forma de manifestação do sentimento de pertencimento, motivado pelo morar. Uma vez que, mesmo o edifício assumindo usos diferentes ao longo dos anos, principalmente do momento do convento para cá, sempre existiram famílias construindo suas histórias no edifício.

A partir disso, algumas hipóteses levantadas inicialmente neste estudo ganham forma, pois reforçam a demora ou até mesmo a não existência da ocupação em seu reconhecimento quanto ocupação.

A primeira hipótese tem relação a, quando em conversas com moradores, ser mencionado, com frequência, que primeiro houve o interesse de quem então administrava o Convento/Pensionato, o Padre, em ceder a moradia a seus funcionários. É que, na verdade, o caso deles, em específico, foi um problema de concessão do imóvel a esses primeiros moradores que até hoje residem no edifício. No momento em que o edifício passa a ser Convento, ele já não é mais um imóvel particular, sua perda foi decorrente de inúmeras dívidas. No entanto, também é sabido que, nesta época, a prática de fornecer moradia à funcionários, sob o custeio deles próprios, também acontecia.

Um caso similar, por exemplo é a luta da Comunidade do Horto Florestal, onde o Jardim Botânico, frente a sua necessidade de ter funcionários próximos, cedeu terrenos para que eles construíssem suas casas. Hoje, ilegitimamente, o Jardim Botânico trava uma disputa para a remoção dessas famílias do local.

De fato, são questões diferentes e que apresentam suas particularidades, mas hoje não existem políticas que favorecem casos como esses, mesmo que se tenha conhecimento desta prática comum no passado. No Casarão do Hotel Moderno, existem moradores que, desde a época do Convento até anos mais recentes, pagavam suas contas de luz, água e telefone, até o episódio do primeiro corte em 2011.

Nessas circunstâncias iniciais, esses moradores mais antigos tornaram-se ocupantes, o que, com o passar dos anos, vem tomando uma nova forma. Hoje, observamos uma dinâmica e organização diferentes das mencionadas.

Essas diferentes dinâmicas da permanência de moradores antigos versus a rotatividade de moradores mais novos impactam diretamente no cotidiano da Ocupação e em seu engajamento, principalmente em momentos importantes de tomada de decisão que envolvem a presença de grande parcela de moradores para a resolução de questões do coletivo.

A partir disso, algumas divergências de convivência são geradas, começando com a dificuldade de se estabelecer uma liderança. Embora observe-se um grupo de 6 moradores envolvidos e comprometidos a administrar e a solucionar problemas, ainda assim existe uma baixa aprovação de boa parte dos moradores e até mesmo um receio quanto à integridade desta liderança, o que acaba acarretando uma baixa participação dos moradores em reuniões de condomínio.

Nas questões dos usos dos espaços coletivos e sua manutenção, a ocupação se organiza de maneira muito interessante e curiosa, há presença de câmeras na entrada e nas circulações, há restrições de horários em relação ao barulho, há limpeza geral, há manutenção desses espaços e do edifício em si, entre outros. É importante ressaltar que muitos são os problemas quanto à manutenção do edifício, pelo seu tamanho e conseqüentemente pelo custo, mas os moradores fazem como podem. Embora exista um grande salão no térreo e grandes espaços abertos, em todas as ocasiões que estive presente, até mesmo aos finais de semana, esses espaços, em sua maioria, estavam limpos, sem a presença de crianças e circulação de pessoas.

Percebe-se o controle deste grupo de liderança, que recebe o respeito da maioria dos moradores quando se trata da organização da ocupação em questões gerais que afetam diretamente a convivência, pois é mencionada, em algumas conversas com os moradores, a preocupação da Ocupação com a vizinhança, por exemplo. Em uma das visitas à Ocupação, foi relatado por um morador que anos atrás não existia muito controle e organização, e que já houve denúncias de vizinhos. Porém, quando o assunto são questões mais burocráticas, como por exemplo a criação de uma associação de moradores com a nomeação de um presidente, vice e conselho, o grupo de liderança não recebe tanto apoio, constata-se uma certa resistência com a nomeação, aparentando um temor há

uma suposta hierarquização. Essas percepções foram compartilhadas em conversas despretensiosas que tive com alguns moradores ao saberem que teriam que titular oficialmente um responsável da associação

Muitas são as relações estabelecidas entre os moradores e o bairro, exercendo o conceito de direito à cidade estabelecido por Lefebvre (1968). Em seu dia a dia, esses moradores afirmam e reafirmam suas vidas ao utilizarem as infraestruturas e equipamentos públicos. Os moradores relatam o “privilégio” de onde estão situados na cidade: “aqui tem mais oportunidade de trabalho”, “Vamos à feira da Glória”, “o posto de saúde de Santa Teresa é melhor”, “desceu aqui já tem o metrô, mercados, farmácias.” A proximidade do bairro da Glória e de outros bairros com o centro da cidade e de infraestruturas é o que torna essas regiões uma possibilidade de vida digna à população de renda mais baixa.

A luta por moradia a partir das circunstâncias aqui apresentadas se dá a partir de duas formas: a primeira forma de ocupação é a espontânea, quando não está politicamente ligada a um movimento de luta por moradia e a segunda forma seria a conduzida a partir de grupos estruturados que lutam pelo direito à moradia de forma organizada, através de uma liderança estabelecida, a saber por que motivos ali estão e reivindicam tal direito, denunciando e debatendo sobre questões importantes (TRINDADE, 2014).

Essas questões trazem o caráter de denúncias, como a necessidade de reforma urbana para rever pontos importantes em relação à propriedade privada e à propriedade coletiva da terra; à função social da propriedade; ao repasse direto dos recursos para as Associações, a favor dos Movimentos, Cooperativas e mutirões com autogestão em todos os níveis; pelas tarifas públicas sociais de água e energia elétrica para as famílias de baixa renda; para fortalecer e ampliar a articulação com a Defensoria Pública e as Comissões de Direitos Humanos contra as violações do direito à moradia; para programas de urbanização de favelas; por projetos habitacionais para as áreas centrais da cidade; e muitas outras questões importantíssimas.

Essas organizações são os movimentos de luta por moradia que se encontram presentes na cidade do Rio de Janeiro, como o Movimento Nacional de Luta por Moradia (MNLN), Central de Movimentos Populares (CMP), Movimento de Luta nos Bairros, Vilas e Favelas (MLB), União Nacional por Moradia Popular (UNMP), Brigadas Populares, Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST) e Confederação Nacional das Associações de Moradores

(CONAM). Todos os movimentos se estabelecem de forma coletiva através do protesto democrático que transparecem e dá visibilidade a problemas ainda não resolvidos, por meio da ocupação de edifícios abandonados. E não podemos desconsiderar a relevância desses movimentos e seus avanços sociais, embora ainda exista um longo caminho pela frente, muitas foram as conquistas até o momento.

A forma espontânea que é a ocupação de edifícios sem nenhuma ligação com algum grupo ou movimento de luta por moradia, se dá de maneira mais silenciosa, as famílias vão aos poucos se apropriando do edifício e se organizando gradativamente, sem uma liderança. Este é o caso da Ocupação Cândido Mendes apresentada nesta pesquisa.

Ambas representam um ato político, partindo do pressuposto que essas pessoas estão ali exercendo seu direito que, ao invés de ser concedido a todos, infelizmente tem que ser reivindicado.

Assim, uma das diferenças apontadas, mas não a única, é de que há uma relação estabelecida e previamente liderada antes de ocupar, na primeira; enquanto, na segunda ocupação, a liderança e as dinâmicas do processo de ocupar são construídas segundo o vínculo posteriormente criado entre os moradores.

Os conflitos que surgem no dia a dia relevam as dificuldades de se manter uma ocupação. Considerando o que foi exposto aqui sobre o não envolvimento da Ocupação com movimentos de luta pela moradia e também a não presença de uma associação, complexifica ainda mais o trabalho da assessoria e gera algumas indagações sobre o nosso papel neste contexto em que se insere. Muitas são as urgências da Ocupação. Hoje, a ocupação necessita da reforma da fachada e do telhado, pois ambos ameaçam sua segurança, que, por sua vez, são tombados, demandando, assim, uma série de burocracias para a realização do restauro.

#### 4.4. Conclusão

O bairro da Glória, historicamente revela um recorte para o contexto geral da região central da cidade do Rio de Janeiro que vive hoje um processo marcante de revalorização que busca reconfigurar as dinâmicas urbanas, sociais e econômicas. Após décadas de abandono e perda de protagonismo para outras regiões da cidade, principalmente, a Zona Sul, a Glória ressurge como alvo de interesse público e privado, impulsionado por políticas urbanas como os programas Reviver Centro e Porto Maravilha. Esses projetos, embora pautados no discurso da revitalização e requalificação urbana, evidenciam um processo de gentrificação que ameaça as formas de vida consolidadas por populações de baixa renda que ocuparam o bairro durante seu período de desvalorização.

A chegada de novos empreendimentos imobiliários, como o retrofit do antigo Hotel Glória e o surgimento de residenciais de alto padrão, traz consigo não apenas melhorias estruturais e estéticas, mas também a especulação imobiliária que ocasiona em um aumento expressivo dos aluguéis e promove a expulsão indireta de moradores antigos. A valorização do bairro carrega consigo tensões e conflitos que denunciam o desequilíbrio entre os interesses econômicos e o direito à cidade.

Nesse cenário, a Ocupação do Casarão do Hotel Moderno se insere como símbolo de resistência e pertencimento. Localizada em um edifício histórico que foi progressivamente apropriado por moradores ao longo de décadas, ela revela uma outra narrativa, menos visível, sobre o bairro: a de quem constrói um morar mesmo diante do abandono estatal e agora encontra-se ameaçado pelo próprio processo de revitalização. Assim, a valorização da Glória, embora positiva sob certas perspectivas, exige uma reflexão crítica sobre quem são os verdadeiros beneficiários dessa transformação e qual cidade se está, de fato, produzindo.

Como mencionado em toda a pesquisa, a Ocupação não se originou a partir de movimentos organizados de luta por moradia, mas, sim, de forma espontânea e com o consentimento inicial de um agente religioso, o que confere à sua origem um caráter misto entre concessão informal e resistência à ausência de políticas públicas habitacionais. Essa condição torna sua legitimação jurídica e institucional ainda mais frágil, já que a ocupação não possui um respaldo coletivo organizado típico dos movimentos sociais, tampouco um reconhecimento formal de sua permanência.

Outro ponto importante é o sentimento de pertencimento dos moradores, que, mesmo diante da ausência de políticas públicas de proteção, resistem à ameaça de remoção e constroem laços sólidos com o território. A Ocupação se mostra como um espaço vivo, habitado por histórias, memórias e práticas cotidianas que desafiam as questões simplificadas de ilegalidade. A presença de moradores que cuidam da manutenção do espaço, se organiza, minimamente em torno da convivência e valorizam o entorno urbano reforça a ideia de que o habitar ultrapassa a lógica da propriedade formal.

A especificidade deste caso também se manifesta nas tensões internas da própria ocupação: a convivência entre moradores antigos, que ocupam o prédio há décadas, e novos moradores, com diferentes vínculos e percepções, gera conflitos em relação à organização, à liderança e à tomada de decisões coletivas. A ausência de uma associação até o momento ou de um movimento que represente politicamente a ocupação dificulta o acesso a direitos e mecanismos de defesa, como a regularização fundiária ou a mediação jurídica para evitar remoções.

Por fim, a Ocupação Cândido Mendes evidencia as contradições do atual processo de revalorização urbana da Glória: ao mesmo tempo em que o bairro atrai investimentos e se transforma em alvo da especulação imobiliária, ele também exclui aqueles que o mantiveram vivo em tempos de esquecimento. O estudo de caso, portanto, explicita a urgência de políticas públicas que conciliem o desenvolvimento urbano com justiça social e o respeito ao direito de permanência das populações historicamente marginalizadas.

## 5. Do observado ao vivido

O mestrado possibilitou a aproximação da pesquisa com um estudo de caso prático. O que foi idealizado no início da vida acadêmica ainda é carregado como uma inquietação: habitação de interesse social em centros urbanos. As trocas com minha orientadora possibilitaram algo que a priori eu não imaginava: um estudo de caso.

Experimentar na prática o cotidiano, demanda e desafios dos moradores do Casarão do Hotel Moderno, criou a oportunidade de novas vivências e perguntas. De fato, o vivido no Casarão do Hotel Moderno não atinge a pressa que ainda tenho em responder algumas questões. O empírico carece de um tempo do qual não temos controle. E os laços criados vão caminhando junto com todo trabalho que vem sendo desenvolvido com os moradores. Sem dúvidas, é um local de troca.

Aprendo muito em todos os encontros, e ainda, mesmo sendo arquiteta, tenho dificuldades em entender meu papel de pesquisadora e técnica, como parte da assessoria. Realizei a observação participante, conversas sobre o cotidiano, entrevistas mais informais, registros de campo e sempre fui muito bem recebida.

Assim, compartilho um pouco do trabalho que vem sendo desenvolvido pela assessoria técnica, exponho as dificuldades observadas, neste tempo da pesquisa, dos moradores na luta diária de sobrevivência nesta edificação que se depara com degradações naturais do tempo e uso, e complemento relatando as dificuldades e os caminhos metodológicos encontrados para aplicar a pesquisa qualitativa. Aqui a etnografia começa a ganhar forma na busca para melhor compreender o dia a dia dos moradores.

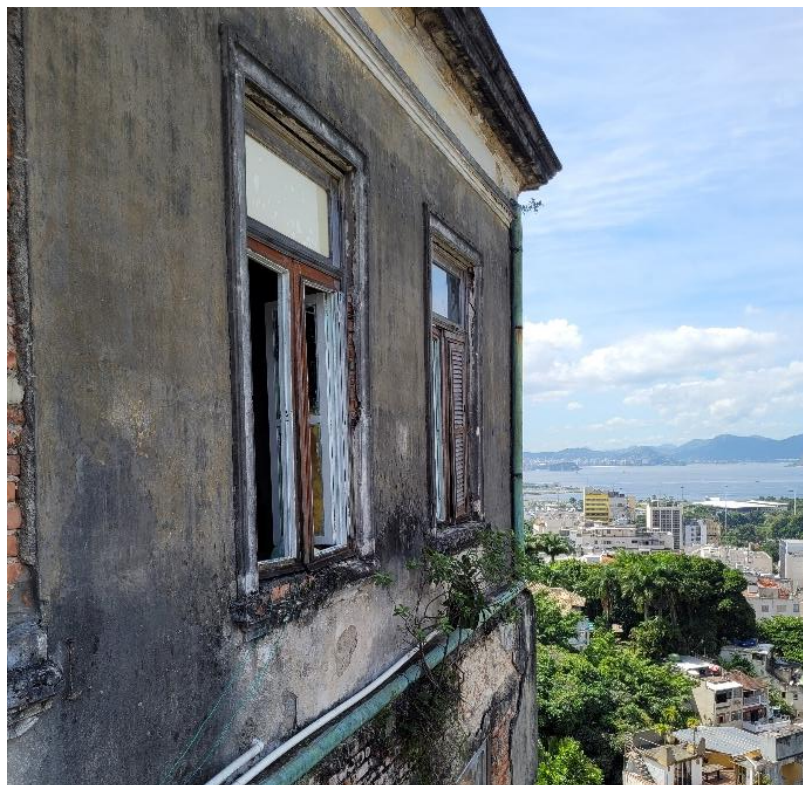
“Ora, é preciso “estar com” ou melhor ainda “fazer com”, para compreender o que quer que seja. Se eu me apresento, o outro se apresentará. Se eu me explico, o outro se explicará. A pesquisa joga de acordo com a norma da reciprocidade, com o prazer de prestar serviço, com as regras do jogo das relações pessoais. Esquecer-se disso equivale a acreditar que se pode tirar um peixe fora da água para ver melhor como ele nada. Permanecer nessa posição anônima e de fora é considerar-se a olhar a sociedade como um turista, um espectador, um pintor; é privilegiar a visão sobre o intelecto, é considerar-se a ingenuidade, é saber menos sobre o evento observado do que qualquer de seus participantes. É também, correr o risco de confundir balões com lanternas. A pesquisa é ativa, corre o risco das interações e dos mal-entendidos para evitar o dos contra-sensos e as interpretações excessivas” (BEAUD; WEBER, 2007, p.32).

### 5.1. Os problemas enfrentados pelos moradores

Os problemas enfrentados pelos moradores não seguem uma ordem cronológica, desta forma, serão listadas todas as dificuldades que ameaçaram suas vidas, o que impossibilitou a permanência de muitos, desenhando novas formas de apropriação e fortalecendo a luta daqueles que conseguiram resistir a tempos sombrios.

Cabe a ressalva que, neste momento, abandona-se qualquer juízo de valor na pesquisa, visto que em todo o decurso de enfrentamentos, aqueles que saíram, permaneceram ou parcialmente permaneceram encontraram suas próprias maneiras de sobrevivência diante de seus desafios e lutas pessoais.

Dentro da conjuntura histórica de apropriação do edifício pelos moradores, contando com sua imensidão edificada e o tempo, com o passar dos anos a construção vem sofrendo seu processo de degradação (figura 24):



*Figura 22: Degradação natural da fachada posterior. Fonte: Disciplina ARQ1325 e ARQ2019 (2024).*

O Casarão do Hotel Moderno possui 65 quartos originais, mas outros ambientes de setores de serviço do antigo hotel também viraram moradia, como

é o caso da cozinha, lavanderia, despensa etc. Os quartos possuem apenas um cômodo, que em planta original não constam a presença de banheiros, apenas uma pia. Hoje, há 64 famílias residindo no Casarão, algumas famílias por possuírem uma composição familiar maior ocupam mais de um quarto, há inclusive a presença de uma abertura entre eles.

Alguns quartos apresentam um adensamento excessivo de moradores por cômodo. O que consequentemente impacta na qualidade de vida dos mesmos. Outro apontamento importante é que há quartos que não possuem iluminação e ventilação suficientes (figura 25), ocasionando graves problemas de saúde a seus moradores.



*Figura 23: Quarto com pouca iluminação e ventilação. Fonte: Disciplina ARQ1325 e ARQ2019 (2024).*

Há também, a presença de banheiros dentro de alguns quartos que foram construídos pelos próprios moradores, como uma tentativa de melhora mínima da qualidade de vida. O banheiro principal do Casarão do Hotel Moderno é coletivo, que, por sua vez, é um dos cômodos em estado mais crítico, possui um em cada pavimento, e em todos eles os problemas e riscos são de extrema atenção, pois apresentam fiações improvisadas e expostas para iluminação e chuveiros elétricos (figura 21).



*Figura 24: Banheiro com fiação exposta. Fonte: Disciplina ARQ1325 e ARQ2019 (2024).*

É possível observar que o estado geral de conservação do edifício carece de manutenção e reformas. Esquadrias e pisos estão mais degradados por conta do tempo e uso, além das instalações hidráulicas, onde somente os moradores do edifício anexo utilizam de parte das instalações originais. No Casarão do Hotel Moderno, que é o edifício principal, praticamente inexistem moradores que utilizem essas instalações originais, e, mesmo que a utilizem, são sempre de forma precária e ineficiente. Na maioria dos quartos onde chega água, é através de instalações improvisadas pelos próprios moradores.

As instalações elétricas passaram por uma recente reforma, com a adição de relógios para individualização das contas e disjuntores padronizados (figura 22 e 23), mas que, por sua vez, só chegam até a circulação de cada pavimento de forma correta, da porta dos quartos para dentro. Alguns moradores, por questões de custos, não conseguiram, até hoje, arcar com a reforma.



*Figura 25: Parte da reforma elétrica com a aquisição de um quadro com relógios de luz. Fonte: Disciplina ARQ1325 e ARQ2019. 2024.*



*Figura 26: Fiação chegando na circulação dos pavimentos. Fonte: Disciplina ARQ1325 e ARQ2019. 2024.*

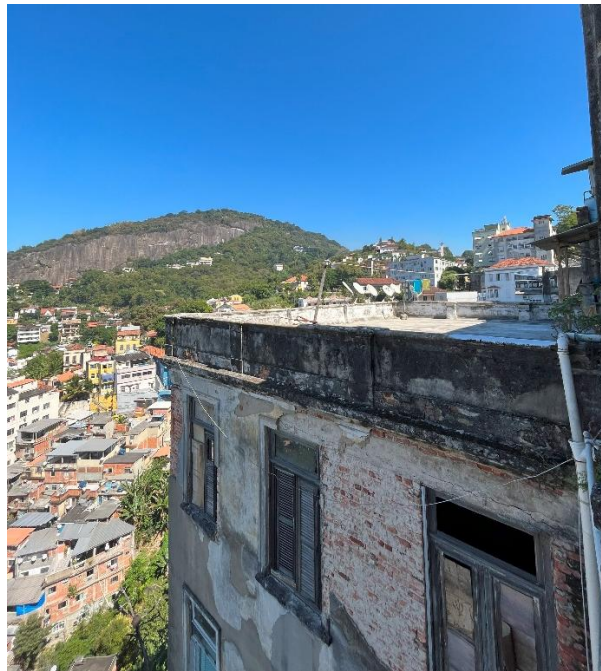
Além dos problemas listados acima, há também o do telhado, que é o que mais impacta na conservação da edificação e principalmente para os moradores que estão localizados no último pavimento, com o telhado acima. Até então, a estrutura aparenta estar dentro dos padrões mínimos de conservação, porém

existe a presença de muitas telhas quebradas, que com o passar dos anos e as fortes chuvas resultou em seu agravamento, causando muitas infiltrações nos quartos e corredores (conforme figura 24):



*Figura 27: Presença de infiltração na circulação. Fonte: Disciplina ARQ1325 e ARQ2019 (2024).*

Em uma parte da edificação, do último pavimento, existe um grande terraço (figura 25) descoberto, que também apresenta sinais de infiltração nos quartos que estão localizados abaixo dele.



*Figura 28: Vista do terraço por uma janela lateral. Fonte: Disciplina ARQ1325 e ARQ2019. 2024.*

As fachadas também apontam vários sinais de degradação (figura 26), com partes do reboco soltas. Os moradores relatam que muitas delas já caíram e quase causaram graves acidentes.



*Figura 29: Sacada da fachada frontal. Fonte: Disciplina ARQ1325 e ARQ2019 (2024).*

É importante ressaltar, também, que em meio a tantos problemas mencionados, hoje a edificação se encontra minimamente segura, em virtude dos cuidados dos moradores. Há um grande movimento de dedicação deles com a manutenção, organização e limpeza do edifício. É possível observar vários comunicados nas circulações e em espaços coletivos sobre a os cuidados a serem seguidos (figura 27):

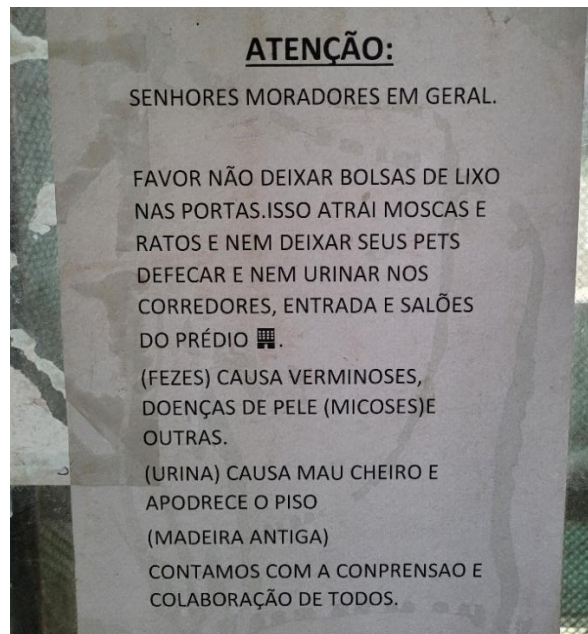


Figura 30: Comunicado de cuidados gerais. Fonte: Disciplina ARQ1325 e ARQ2019 (2024).

A manutenção de pontos que julgam essenciais para lhes garantir segurança, passam, sempre que possível, por manutenções. Essas benfeitorias (como chamam) são expostas também em cartazes com a intenção de comunicar a todos os moradores os reparos programados (figura 28):

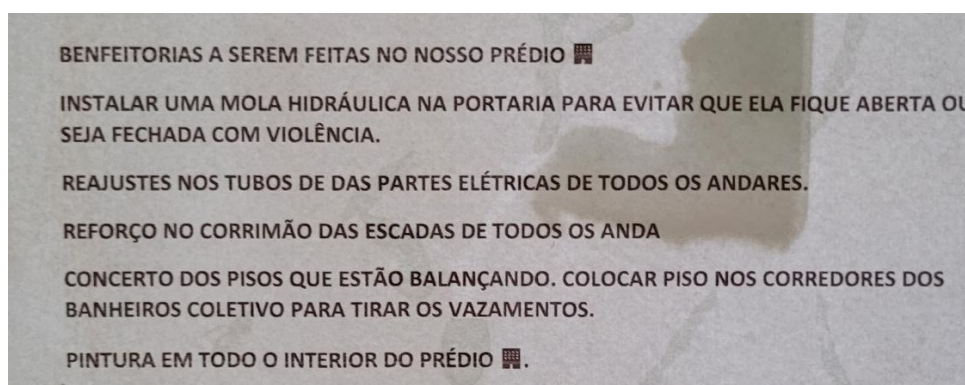


Figura 31: Comunicado de benfeitorias a serem feitas. Fonte: Disciplina ARQ1325 e ARQ2019 (2024).

Munidos da informação de que a fachada e o telhado são bens preservados, os moradores não executaram nenhuma intervenção ao longo de todos esses anos, apenas realizaram pequenas intervenções internas a fim de minimizar os impactos e danos às moradias. Isso demonstra novamente o cuidado e zelo com a edificação, e, ao mesmo tempo, por não poderem intervir, sofrem as consequências da falta de manutenção, atualmente, e de possíveis riscos no futuro.

Desta forma, o trabalho que vem sendo desenvolvido pela assessoria busca minimizar os riscos futuros, com a troca de conhecimento e com as oficinas e relatórios sobre o estado de conservação do edifício, como será relatado no próximo subcapítulo.

## 5.2. Os trabalhos desenvolvidos pela assessoria técnica

No campo da Arquitetura e Urbanismo, a Extensão Universitária se traduz notadamente pela Lei Federal nº 11.888/2008, conhecida como Lei da Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS), que garante que as famílias moradoras de áreas urbanas e/ou rurais com renda de até três salários mínimos recebam assistência técnica pública e gratuita para a elaboração de projetos, acompanhamento e execução de obras necessárias para a edificação, reforma, ampliação ou regularização fundiária de suas moradias.

No âmbito do município do Rio de Janeiro e reforçando a Lei Federal supracitada, foi sancionada em junho de 2019 o projeto de lei 642-A de 2017, de autoria da vereadora assassinada Marielle Franco, que institui a assistência técnica pública e gratuita para projeto e construção de habitação de interesse social às famílias com renda mensal de até três salários-mínimos na capital fluminense.

Desta forma, através das reflexões de Kapp (2018) acerca do papel do arquiteto(a) na assessoria técnica, por meio da autonomia dos moradores em todo o processo de outorga e tomadas de decisão, busca-se compreender os enfrentamentos desses moradores que vivem sob a esperança de uma nova oportunidade através da luta pela moradia, como citado por Sanches (2017):

“A assessoria técnica, diferentemente do escritório convencional tem como método de trabalho, o apoio técnico com equipe interdisciplinar no processo como um todo, começando pela luta pelo direito à cidade e à moradia digna, passando pela elaboração do projeto de forma participativa até o acompanhamento no pós-uso, em muitos casos. Desta forma, a apropriação dos moradores é incorporada ao longo de todo o processo” (SANCHES, 2017, p. 144).

Diante disso, tem-se como objetivo refletir sobre as demandas desses moradores que sofrem as consequências da falta de gestão pública e relatar como vem sendo este processo de assessoria técnica à ocupação que, no momento, encontra-se ainda em fase inicial em relação ao processo de organização coletiva, tendo como premissa a necessidade e desejo dos moradores de transformar o imóvel em habitação social.

Assim, os trabalhos que vêm sendo desenvolvidos estão contribuindo,

através da Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS) em um processo de resistência à remoção e outorga dos moradores da Ocupação Cândido Mendes.

Este trabalho desenvolvido foi iniciado em março de 2024 através de uma disciplina eletiva de extensão (ARQ1325 - Estudo do Casarão do Hotel Moderno para ATHIS), oferecida pelo Departamento de Arquitetura e Urbanismo da PUC-Rio (conforme figura 32).



*Figura 32: Registro da primeira ida dos alunos ao Casarão do Hotel Moderno. Fonte: Disciplina ARQ1325 (2024).*

A disciplina é idealizada e ministrada pela Professora Maíra Martins e foi oferecida em dois semestres aos alunos de graduação de qualquer departamento da PUC-Rio. No segundo semestre de 2024 a disciplina foi oferecida aos alunos de mestrado inscritos no Programa de pós-graduação em Arquitetura da PUC-Rio (ARQ2019 - Métodos e Ferramentas para a Pesquisa socioespacial em Arquitetura e Urbanismo + prática extensionista em ATHIS), integrando arquitetos em formação na pós-graduação ao trabalho desenvolvido no Casarão do Hotel Moderno.

Também no segundo semestre de 2024, o trabalho teve sua ampliação para além do campo da Arquitetura e Urbanismo, incorporando docentes, profissionais e discentes de outras áreas do conhecimento e constituindo uma equipe de trabalho em Assessoria Técnica de Interesse Social (ATIS) de caráter

transdisciplinar. Nesse sentido, somamos esforços com a graduação e pós-graduação do Departamento de Engenharia Civil e Ambiental da PUC-Rio.

Destaca-se que a realização deste trabalho de ATIS em disciplinas de extensão, com a participação de estudantes em nível de graduação e pós-graduação, gera uma oportunidade de práxis transformadora no meio acadêmico e na formação de profissionais mais aptos e envolvidos com as questões técnicas e políticas da Habitação de Interesse Social (HIS), pois todos os registros feitos através das idas a campo são trazidos novamente para a universidade e discutidos, o que possibilita um olhar mais crítico sobre o papel do arquiteto e outras formações.



*Figura 33: Discussão em sala de aula sobre as dinâmicas do Casarão do Hotel Moderno com os alunos da graduação e pós-graduação em arquitetura. Fonte: Disciplina ARQ1325 e ARQ2019 (2024).*

A proposta é gerar uma oportunidade de práxis transformadora no meio acadêmico, ancorada na inter(trans) disciplinaridade da Assessoria Técnica de Interesse social e no processo criativo como base importante da produção do espaço. Esta troca também acontece com professores de outros departamentos da Universidade, que participam com seus saberes, a fim de somar forças da multidisciplinaridade que o campo empírico abrange. A importância de pesquisar sob o ângulo de diversas disciplinas possibilita a esta pesquisa o entendimento e vivências da importância de se integrar, na construção da análise, o campo empírico como pressupostos deste trabalho. Essa vivência transformadora

também é passada por Thiollent (1947) e foi uma chave importante de compreensão entre a pesquisa e os momentos vividos na Ocupação:

“Na definição do real alcance da proposta transformadora associada à pesquisa é necessário esclarecer cuidadosamente as possíveis inter-relações entre os três níveis: grupos e indivíduos, instituições intermediárias, sociedade global. É preciso deixar de manter ilusões acerca de transformações da sociedade global quando se trata de um trabalho localizado ao nível de grupos de pequena dimensão, sobretudo quando são grupos desprovidos de poder. Além disso, já que se trata de transformar algo, é preciso ter uma visão dinâmica acerca do desenvolvimento da pesquisa no qual devem estar presentes considerações estratégicas e táticas para saber como alcançar os objetivos, superar ou contornar os obstáculos, neutralizar as reações adversas etc.” (THIOLLENT, 1947, p. 42).

Os conflitos que surgem no dia a dia relevam as dificuldades de se manter uma ocupação. Considerando o que foi exposto aqui sobre o não envolvimento da Ocupação a movimentos de luta pela moradia e a ausência, por ora, de uma associação ativa, complexifica ainda mais o trabalho da assessoria e gera algumas indagações sobre o papel do(a) arquiteto(a) neste contexto, uma vez que muitas são as urgências da Ocupação e existe no edifício a proteção e preservação do telhado e fachada pela Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC), demandando assim muita atenção na realização do trabalho. Pois pretende-se construir uma narrativa em cima dos relatos dos moradores com suas histórias e vivências, a fim de levantar dados importantes sobre todo o processo de ocupação.

A partir desses primeiros contatos com os moradores, busca-se levantar a história da luta pela moradia compreendendo todo o processo da apropriação deste edifício, reforçando suas relações de pertencimento com o espaço que habitam, pois percebe-se a frequência dos moradores em seus relatos, a presença muito forte do pertencimento com o edifício, ajudando assim a compreender a relação que é estabelecida com o lugar e com os demais moradores.

Assim, através da práxis de Lefebvre (1969), torna-se possível a troca de saberes constituída por Kapp (2018), proporcionando uma mudança na forma de se pensar do ser arquiteto(a), vivenciando e entendendo de perto as reais demandas de uma ocupação a partir da observação participante (JORGENSEN, 1989; YIN, 1994), garantindo aos moradores da ocupação a autonomia necessária

em todo o processo colaborativo de transformação do imóvel em habitação social.

Em meio a todo decurso, muitos conflitos se tornam visíveis cabendo também a assessoria a mediação. Desta forma, este trabalho vem ganhando forma, ao abordarmos a evolução da assessoria técnica na ocupação e a influência na coesão do grupo, através do estímulo de um trabalho interdisciplinar e constante para refletir sobre melhorias, anseios e necessidades de todos os residentes.

Desse modo, ao longo desses meses, foram trabalhadas demandas reais, abordando desde questões mais coletivas, como a construção dos espaços comunitários e de infraestrutura, até questões mais individuais, como as dimensões de melhorias habitacionais.

Nesse processo de luta pela permanência e outorga, os esforços da assessoria vieram a se unir com o de outros agentes externos, como a Secretaria de Patrimônio da União (SPU) agregando o uso da atuação direta no território, e no uso de novas tecnologias no mapeamento da área, possibilitando a construção dessa nova narrativa, que é lida como uma alternativa emancipatória à produção capitalista do espaço urbano, de maneira a expressar que novos modos de vida são possíveis.

Assim, findamos o ano de 2024 com um repertório de ações que ocorreram até o momento, que são divididas nas seguintes etapas:

- I. **Levantamentos:** seleção de documentos existentes sobre o edifício e sobre a ocupação, compreensão da situação fundiária com a assessoria jurídica, levantamentos físicos, levantamentos sociais;
- II. **Caracterização:** entrevistas com os técnicos-moradores responsáveis pelas obras e manutenção dos edifícios, leituras técnicas a partir dos dados dos levantamentos;
- III. **Informações:** orientações técnicas, projetos e orçamentos estimativos para ações de melhorias nos edifícios;
- IV. **Mobilização comunitária:** trabalho junto às famílias para organização de ações imediatas e construção coletiva;
- V. **Instrução jurídica:** apoio técnico, em diálogo com as assessorias jurídicas, para a construção de documentação necessária aos processos em curso.

A etapa de Levantamentos foi primordial, pois, mesmo que em fase preliminar, possibilitou a compreensão de informações específicas do edifício, entendendo, a partir de então, as diferenças entre o construído e a planta datada de 1914. Com posse da planta baixa original de todo edifício, foi possível, ainda que de forma imprecisa, garantir que o trabalho para o desenvolvimento das plantas não partisse do zero.

A partir da etapa anterior recolhemos as informações produzidas, organizamos e analisamos as principais questões, mesmo que de maneira genérica. Assim, conseguimos, na etapa de caracterização, nos organizar junto aos moradores para visitas pontuais, recolhendo informações necessárias para agrupar e selecionar as principais patologias presentes no edifício sob suas demandas emergenciais (conforme figura 31):



*Figura 34: Etapa caracterização. Fonte: Disciplina ARQ1325 e ARQ2019 (2024).*

Foram utilizados outros estudos anteriores, que estavam sobre a posse dos moradores, para auxiliar neste diagnóstico. Mesmo que já tivesse um trabalho feito anteriormente, esta etapa se tornou muito relevante, inclusive para o apanhado de documentos e estudos que agora ficam registrados para futuras pesquisas e trabalhos, mas também como forma de estabelecer vínculos com os moradores. Desse modo, foi possível dar voz aos moradores sobre os desafios enfrentados ao longo desses anos e a maneira que encontram de contornar os problemas.

A etapa das informações possibilitou a aplicação, de forma efetiva, na comunicação com os moradores, os orientando quanto às intervenções já feitas no edifício por eles, que, mesmo que partam de boas intenções de sobrevivência, poderiam causar algum impacto na estrutura do edifício (figura 32). Também foi apresentado um projeto preliminar que visou estimar orçamentos base que propusessem melhorias ao edifício.



*Figura 35: Apresentação aos moradores sobre intervenções. Fonte: Disciplina ARQ1325 e ARQ2019 (2024).*

Em todas as etapas, a mobilização foi muito importante, foram nesses momentos de encontro e reuniões que foi possível escutar o que os moradores tinham a dizer, ouvindo suas demandas e desejos. Entender a dinâmica na qual a ocupação se insere se torna essencial para um trabalho efetivo, através de ações imediatas e futuras construções de propostas.

A instrução jurídica, nos meses finais de 2024, assessorou, por meio de diálogos colaborativos pelos próprios moradores, o apoio técnico de como proceder nos processos burocráticos que estão em curso.

Houve reuniões também com a Secretaria de Patrimônio da União (SPU) para esclarecer aos moradores e ao grupo de assessoria o que poderia ser desenvolvido com seu apoio. Até o momento, a SPU legitima a Ocupação Cândido

Mendes, reafirmando não ter o interesse de desapropriação e fará o custeio de intervenções para que o edifício entre em padrões mínimos de habitabilidade.

A vivência descrita no trabalho desenvolvido pela assessoria ilustra a relevância da formação acadêmica nas universidades para uma atuação mais eficaz em intervenções em edificações, com a participação efetiva dos moradores (figura 33) e contando com acompanhamento técnico.



*Figura 36: Dinâmicas com a participação de moradores. Fonte: Disciplina ARQ1325 e ARQ2019 (2024).*

Vale mencionar que a conexão entre a universidade e o campo da assessoria técnica para habitação de interesse social não é uma novidade, e possibilitou diversos avanços fruto dessa colaboração. Segundo Sanches (2015), essa articulação e formação no Brasil começaram a se consolidar na década de 1960, influenciadas por projetos de urbanização de favelas, sendo formalizadas nas instituições de ensino através de atividades de extensão extracurriculares.

O trabalho da assessoria técnica vem avançando a cada período letivo, com a participação dos alunos de graduação e pós-graduação de diversos departamentos e áreas. Esse foi um ponto muito importante para o desenvolvimento desta pesquisa, possibilitando o contato e trocas com diversas áreas de conhecimento, formando caminhos e reflexões que compõem e auxiliam

em todo o produto desenvolvido para a pesquisa. Assim, na concepção da pesquisa-ação, as condições de captação da informação empírica são marcadas por esse caráter coletivo do processo de investigação (THIOLLENT, 2022).

### 5.3. Os caminhos metodológicos encontrados

O estudo de caso transformou a pesquisa e a pesquisadora do início ao fim, proporcionando a reflexão, nunca pensada, de que existe um tempo natural para as coisas acontecerem, e, mesmo que estratégias como as explicadas por Thiollent (1986) houvessem sido elaboradas previamente, o desfecho desta pesquisa realiza-se na subjetividade percebida através do empírico, que detém de um tempo no qual a pesquisa não controla. Assim, compartilho do sentimento vivido por Jeanne (2005) pois seu relato me acomete em todo caminho da pesquisa:

“Embora, durante a pesquisa de campo, não soubesse o que estava fazendo, e tampouco o porquê, surpreendo-me hoje com a clareza das minhas escolhas metodológicas de então: tudo se passou como se tivesse tentado fazer da “participação” um instrumento de conhecimento” (Favret-Saada, J., 2005, p. 157).

As metodologias aplicadas à pesquisa qualitativa uniram um conjunto de práticas que visavam compreender o fenômeno estudado a partir do contexto em que se insere:

O **estudo de caso** foi a escolha mais assertiva para pesquisa, pois possibilitou uma vivência prática de algo nunca vivido, garantindo que a práxis causasse uma reflexão dialética entre teoria e prática, oportunizando um aprendizado transformador. Como já mencionado, dentro deste processo, algumas vezes durante a pesquisa, estratégias tiveram que ser repensadas, dado o tempo incontrolável que as dinâmicas da vida acontecem. Isso foi importante também para refletir que devemos estar sempre atentos às imprevisibilidades que um estudo antropológico requer nesta camada social. Assim, a pesquisa implica justamente na interação de grupos sociais na qual são manifestadas muitas variáveis imprecisas dentro de um contexto em permanente movimento (THIOLLENT, 1986).

A **análise documental** foi uma das primeiras estratégias para recolher

dados sobre o Casarão do Hotel Moderno, porém alguns entraves ocorreram nos desdobramentos da pesquisa. O primeiro foi dado ao tempo da edificação e o segundo surgiu através do receio de alguns moradores em liberar os documentos que estavam em sua posse para o estudo. O que é integralmente compreendido, dado a suas histórias e às circunstâncias das quais se tornaram ocupantes. Desta forma, o receio é um sentimento legítimo neste caso. Contudo, obteve-se apenas uma planta original do edifício.

A **observação participante**, defendida por Tim (2004), é a utilizada nesta pesquisa, pois acredita-se que o método da observação participante encoraja os pesquisadores a mergulharem nas atividades do dia a dia das pessoas e grupos dos quais tentamos compreender sem fazer suposições prévias e firmes sobre o que é importante ser pesquisado e refletido. Assim, abandona-se a aplicação de questionários e entrevistas que pressupõem ideias previamente elaboradas já tomando ciência de sua importância, logo, a ideia (dedução) é substituída pela observação (indução), incorporando ao método da pesquisa uma maior veracidade, que, por sua vez, é permitida através da vivência prática.

Assim, ao mesmo tempo, o texto apresentado por minha orientadora no início do mestrado: “*Ser afetado*” (Favret-Saada, J., 2005) se faz presente em todo o trajeto. Onde, “ser afetado” implica na dimensão central do trabalho de campo, que, por sua vez, defende que a vivência de ser impactado é um aspecto fundamental do trabalho de campo e do saber antropológico, destacando que o pesquisador precisa estar disposto a ser impactado pela cultura e pelos indivíduos que investiga, o que demanda na aceitação do risco de ver seu projeto de conhecimento da pesquisa se desintegrar. Desse modo, a afetação não é apenas a identificação com a perspectiva nativa, mas todo um processo de aprendizagem e mudança do pesquisador.

Portanto, esta é mais uma reflexão dialética entre teoria e prática, onde o método da observação participante ganha corpo ao desdobra-se no envolvimento prático com o campo, permitindo que as experiências vividas conduzissem a pesquisa.

Dessa forma, a observação participante aconteceu a partir do envolvimento com os moradores em momentos de encontros através da disciplina e em outros momentos isolados. Como a pesquisa teve início paralelamente com o avanço da disciplina, foi possível acompanhar juntamente aos moradores todo o processo, que passou pela nossa apresentação aos moradores, o conhecimento do local (o

Casarão do Hotel Moderno) até chegar no hoje, onde os vínculos já se encontram minimamente traçados e estabelecidos. O método da observação participante também encontra desafios e dificuldades. Uma das encontradas neste percurso foi conseguir marcar visitas e entrevistas fora desses encontros. Logo, acompanhar os encontros e as dinâmicas com a disciplina eletiva foi essencial. No meio do andamento da pesquisa foi necessário planejar outras formas de manter o contato com os moradores fora dos encontros da disciplina. Assim, outros meios além desses encontros foram utilizados, como por exemplo, conversas via WhatsApp, na pretensão de firmar os laços criados.

A **pesquisa etnográfica** também foi incorporada à pesquisa, conforme o estudo de campo foi avançando e novas inquietações foram se formando. Esse, talvez, tenha sido um pilar importante para a pesquisa. Já na banca intermediária, esse assunto havia sido pontuado como método importantíssimo para compreender o problema de pesquisa. O estudo de caso trouxe muitas especificidades para a temática estudada. Nem tudo foi possível abordar com profundidade. Readaptar os caminhos antes traçados foi uma atitude necessária, ainda que se esperasse no início da pesquisa, para esta etapa, uma entrevista aprofundada com o maior número de moradores possíveis, de forma a compreender as circunstâncias nas quais se tornaram ocupantes e obter o máximo de recortes sociais possíveis. Entretanto, dado os limites já citados e a análise explorada por Tim (2004) e Jeanne (2005), em determinado momento percebeu-se que não seria possível aplicá-los, dadas as particularidades que impediram a concretização, mas também, e o mais importante, a forma encontrada neste percurso de conduzir de forma mais assertiva a etnografia. Ponderou-se, assim, outros meios mais eficientes para este estudo de caso, incorporando ao estudo a reflexão da problematização encontrada ao ocupar edifícios ociosos.

Desta forma, refletindo sobre todo o caminho trilhado na pesquisa, o caderno de anotações e os momentos de infinitas conversas com alguns moradores, buscou-se construir a compreensão das circunstâncias com as quais se tornaram ocupantes a partir das histórias de vida contadas, seja da chegada, da permanência, do sentimento ou das dificuldades do cotidiano. A oralidade das narrativas possibilitou que a história fosse construída através dos próprios moradores, incorporando a elas reflexões de pensadores apresentados em todo o percurso do curso de mestrado. Foi possível observar, na prática, o que alguns autores já simbolizam, constituindo assim um instrumento riquíssimo de investigação, como o refletido por Khoury (2001):

“Cada pessoa, valendo-se dos elementos de sua cultura, socialmente criados e compartilhados, conta não apenas o que fez, mas o que queria fazer, o que acreditava estar fazendo e o que agora pensa que fez. As fontes orais são únicas e significativas por causa de seu enredo, ou seja, do caminho no qual os materiais da história são organizados pelos narradores para contá-la. Por meio dessa organização, cada narrador dá uma interpretação da realidade e situa nela a si mesmo e aos outros e é nesse sentido que as fontes orais se tornam significativas para nós” (KHOURY, 2001, p. 84).

Por fim, a **atividade prática extensionista** se compreende nesta pesquisa como o pilar principal para a realização de todos os métodos. Através desta prática é atribuída a formação de reflexões importantes provindas de um relacionamento entre a pesquisa e a realidade. Portanto, é necessário destacar a importância da indissociabilidade na pós-graduação (MOITA, ANDRADE, 2009), como também é discutido por Ana Lúcia, Rosimari (2017):

“O papel da universidade cumpre-se na aliança entre educação e avanço do conhecimento. Para tal, a liberdade acadêmica e a autonomia são elementos inter-relacionados: a autonomia é condição para a existência da liberdade acadêmica; e a liberdade acadêmica é elemento constituinte do exercício da autonomia universitária. A liberdade acadêmica, particularmente, é um valor que padece de uma compreensão mais clara” (CRISOSTIMO, SILVEIRA, 2017, p. 6).

Mesmo que não se busque na pesquisa um aprofundamento sobre a extensão, reconhece-se a importância dada a esta oportunidade. Assim a extensão não faz parte apenas de um complemento investigativo da pesquisa, mas sim de desdobramentos naturais dela. Onde, o produto do curso de mestrado, esta dissertação, tenha como desejo primordial o impacto na realidade estudada. Enriquecendo-se continuamente nesse percurso ao se alimentar dela” (MOITA, ANDRADE, 2009). Assim, não se pode considerar a pesquisa relevante socialmente sem essa ligação essencial. De modo que, *“os dados não são coletados, mas produzidos”* (TIM, 2024, p. 43).

A **assessoria técnica** dentro desta pesquisa se apresenta como uma importante ferramenta metodológica, uma vez que, se estrutura como um instrumento prático e reflexivo que organiza, orienta e acompanha o processo de produção habitacional e urbanística de forma participativa, técnica e crítica. Não

se limitando apenas ao fornecimento de projetos arquitetônicos, mas atuando como um método de mediação entre o conhecimento técnico e os saberes populares, articulando interesses sociais, políticos e espaciais no território.

Ao ser aplicada nesse contexto de habitação social, ocupações ou melhorias habitacionais, a assessoria técnica permitiu desenvolver métodos de escuta, diagnóstico, projeto que foram construídos com base na realidade concreta dos sujeitos envolvidos. Assim contribuiu para sistematizar práticas, criar diretrizes de atuação e gerar conhecimento a partir da experiência direta na Ocupação.

Além disso, por meio da assessoria técnica, foi possível integrar aspectos multidisciplinares — como urbanismo, engenharia, direito à cidade, mobilização social e políticas públicas — dentro de um processo metodológico coerente, com etapas, objetivos e avaliações, sendo uma ferramenta fundamental para a prática profissional que se compromete com a transformação social e com a promoção do direito à moradia digna.

As **oficinas com os moradores** foram viabilizadas através das disciplinas aqui mencionadas, concebendo à pesquisa momentos de interação com os moradores. Esses momentos foram fundamentais, na medida que muitas questões formais e burocráticas já eram tratadas com os moradores em visitas. Prontamente, momentos mais descontraídos como os oportunizados pelas oficinas e as dinâmicas que as compreendiam, permitiram criar trocas diretas com os moradores a partir da escuta e observação geradas por esta interação. Esses foram os momentos que oportunizaram ouvir distintas histórias sobre todas as escalas de apropriação habitar-edifício-bairro compreendendo de perto suas lutas cotidianas.

Consequentemente, as dinâmicas propostas nas oficinas, trouxe significados para o processo de interação dialógica e construção interpessoal de identidade, permitindo a participação dos moradores e potencializando transformações.

## 5.4. Conclusão

O desenvolvimento deste capítulo revela a força transformadora da pesquisa quando transcende os limites acadêmicos e se ancora na vivência concreta do estudo de campo. A experiência vivida com a ocupação do Casarão do Hotel Moderno não apenas trouxe a realidade material e simbólica da luta por moradia digna, como também evidenciou as lacunas e os desafios enfrentados por quem vive à margem das políticas públicas de habitação.

Através da abordagem etnográfica e da metodologia da observação participante, a pesquisa se configurou como um processo de produção coletiva de conhecimento, onde a escuta ativa, a convivência e as trocas com os moradores foram fundamentais. A atuação da Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS) revelou-se essencial na construção de caminhos para a resistência e melhoria das condições habitacionais, demonstrando como a articulação entre universidade, comunidade e poder público pode contribuir para a efetivação do direito à cidade. Além disso, o capítulo destaca que a pesquisa, quando vivenciada de forma ética e comprometida, transforma não só o campo de estudo, mas também o próprio pesquisador. Nesse sentido, reconhece-se a dimensão afetiva e subjetiva do trabalho de campo, rompendo com a ideia de neutralidade científica e assumindo a potência política da presença e do envolvimento direto. Assim, este capítulo reafirma a importância da prática extensionista e da pesquisa-ação como instrumentos fundamentais para a construção de uma cidade mais justa, inclusiva e democrática. Logo, evidencia também que os caminhos para a transformação social passam necessariamente pela escuta dos territórios, pela valorização dos saberes populares e pela presença ativa dos profissionais comprometidos com a justiça social.

A atuação da Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS) no Casarão do Hotel Moderno enfrentou uma série de desafios que revelam a complexidade do trabalho em territórios populares. Em primeiro lugar, as precárias condições físicas do imóvel impuseram obstáculos significativos, com estruturas comprometidas, instalações improvisadas e riscos à saúde e segurança dos moradores. Além disso, a ausência de documentação técnica e jurídica dificultou a elaboração de diagnósticos precisos e o desenvolvimento de projetos legalmente viáveis, exigindo também articulação com órgãos públicos e apoio jurídico especializado.

Outro desafio central foi a limitação de recursos financeiros e materiais, que restringiu as possibilidades de intervenção imediata e exigiu criatividade para propor soluções acessíveis. Paralelamente, a equipe técnica enfrentou a tarefa de construir relações horizontais com os moradores, superando a lógica tradicional e assistencialista, e promovendo a valorização do protagonismo comunitário. A diversidade interna da ocupação, com diferentes perfis de moradores e demandas, também demandou estratégias específicas de mobilização e coesão, por meio de oficinas, assembleias e processos participativos contínuos.

O relacionamento com o poder público representou outro ponto de tensão, dada a burocracia e a morosidade na resposta institucional, mesmo diante do reconhecimento formal da ocupação por parte da Secretaria de Patrimônio da União (SPU). Dessa forma, a experiência da ATHIS no Casarão do Hotel Moderno revela que a atuação técnica em habitação de interesse social vai muito além da elaboração de projetos arquitetônicos. Ela demanda sensibilidade, escuta, diálogo constante e um posicionamento político ético comprometido com os direitos sociais e a justiça urbana. Os desafios enfrentados tornam-se, assim, parte fundamental da construção de um novo paradigma de atuação profissional, no qual o saber técnico se coloca a serviço da transformação social.

## 6. Do ouvido ao sentido

A partir das curtas e longas conversas que tive com alguns moradores foram sempre relatadas as circunstâncias nas quais se tornaram ocupantes e até mesmo, como já mencionado, o fato do não reconhecimento quanto ocupação, justamente pelos acontecimentos e história de vida dos moradores que se relacionam de forma legítima com o Casarão do Hotel Moderno.

Na maioria das vezes, quando fazia alguma pergunta de como tudo começou, sempre indicavam algum morador mais antigo do Casarão do Hotel Moderno para entrevistar.

Dado o tempo da edificação e de se saber muito pouco sobre sua origem e trajetória e por não se encontrarem disponíveis em banco de dados, a história oral proporcionou a reconstituição da história através do relato de seus moradores, que carregam a memória de um passado recente, recordado e reafirmado por meio de um forte sentimento de pertencimento.

“O passado é como um mundo à parte convivendo com o presente, em um tempo contínuo, interposto, sobreposto de presente, passado e futuro. Nesse sentido, o que torna o passado real são as lembranças que se tem dele. Não importa como tenha sido e quando se tenha vivido. O que interessa desse passado é o que se lembra dele; é o que ele representa para cada pessoa. O passado que se recorda é ao mesmo tempo pessoal e social, mesmo nas lembranças mais íntimas há um componente coletivo da memória, pois, de qualquer situação vivenciada por nós, há um todo há muito construído” (BARBOSA, 2011, p. 63).

Do ouvido ao sentido é a construção da história que vem sendo, durante todo o processo participativo da pesquisa, escutada (ouvido). E que ganha identidade através das diferentes narrativas desses moradores (sentido).

Marcar a trajetória dos moradores é conceber, através de suas próprias narrativas, uma concepção de mundo e de percepção de si mesmo. Não se busca uma verdade absoluta, mas a subjetividade da história narrada a partir de suas vivências.

## 6.1. A narrativa de uma memória

*“Cheguei aqui tem mais de 35 anos”.* Foi a primeira frase que ouvi ao conversar com uma das moradoras mais antigas do Casarão do Hotel Moderno. Essa foi uma das poucas entrevistas demoradas que consegui fazer, o que oportunizou detalhes que não me escapam da memória por sua tamanha grandiosidade.

Marcar esta ida lá para conversar com a matriarca do Casarão do Hotel Moderno foi um pouco difícil, primeiro porque visitá-la requer falar com outros moradores para antes explicar minha ida e liberar minha entrada. O que foi extremamente importante, uma vez que ela é uma senhora nascida em 1931 com dificuldades de locomoção, audição, problemas de visão e o mais importante, uma memória incrível.

Assim, neste dia, fui recebida por uma outra moradora com quem fiz contato e marquei minha visita. Ela me recebeu na porta de entrada do edifício e me levou até a porta do quarto da matriarca. Ao chegar lá, ficamos cerca de 15 minutos esperando-a abrir a porta. Nesse momento, ela escutava sua rádio preferida em um volume alto e tivemos que gritar e bater na porta para sermos ouvidas. Foi assim então que nos ouviu, e nesse momento escuto o barulho de várias fechaduras se abrindo. E, é neste instante, que entro e percebo que a porta tem cerca de 4 trancas. Pergunto se as trancas são por conta do quarto ficar no pavimento térreo e que assim seria uma proteção. Ela responde que é para se proteger, pois hoje não conhece quase ninguém que mora lá.

Ao entrar e me acomodar, nos despedimos da moradora que fez o intermédio para visita acontecer e iniciamos a conversa. Não faltou assunto, ela uma senhora que gosta de conversar e contar histórias e eu com a curiosidade e entusiasmo de uma jovem pesquisadora.

Para este dia não havia preparado nenhum roteiro ou perguntas, apenas deixei a conversa fluir para onde quisesse. Dessa forma, experimentei a espontaneidade do início de uma amizade e afeto.

Assim, ela começou me contando que chegou no Casarão do Hotel Moderno em 1989 para trabalhar como recepcionista, época essa já mencionada em que funcionava o pensionato religioso. Ela conta que conhecia todo mundo antes mesmo de ir morar lá, pois já frequentava a igreja da Lapa e foi assim também

que conheceu o Padre que ficava à frente do então pensionato. Além disso, tinha grande amizade com as irmãs que ali residiam.

Com isso, conseguiu o trabalho de recepcionista e deixou a casa de família que trabalhava em Copacabana. Como de costume na época, além do novo emprego, foi cedido também um quarto para sua moradia, arcando com os custos de um aluguel com valor simbólico, além de contas de água, luz, telefone etc. Ela também relata que como era muito religiosa, desde essa época, quase foi freira, mas que, por acasos da vida, não se concretizou e que ainda assim escolheu não se casar e nem ter filhos.

Ao mesmo tempo que a escutava, meu olhar se desviou para uma prateleira cheia de livros antigos, e eu a pergunto de quem são e ela responde dizendo que eram da época do convento/pensionato religioso. Peço permissão para dar uma olhada e, de cara, já me deparo com a capa do seguinte livro, cujo título era “Boas Maneiras”.

Pergunto se o livro era dela e ela conta que ganhou esse e a maioria de todos os outros que estão na estante quando as irmãs foram embora do Casarão do Hotel Moderno, depois da mudança do Padre. Ela retrata que antigamente era ensinado desta forma, tinha o jeito certo de cumprimentar os homens, de como se comportar nos lugares etc. E conta isso rindo, dizendo que hoje não existe mais nada disso.

Em seguida, pergunto a ela sobre os remédios que estão na mesa e quem à ajuda. Ela explica do problema na vista e diz que o “pessoal” do postinho de saúde de Santa Teresa que vai lá consultá-la e que, quando precisa de alguma urgência, diz ter um sobrinho que mora próximo que à ajuda, mas que conta também com a assistência de outros moradores e uma em especial, aquela que fez nosso intermédio e me recebeu na porta do Casarão do Hotel Moderno.

Eu começo a perguntar sobre como era morar lá anos atrás e como as coisas funcionavam, em relação ao trabalho, as contas, o lazer, as festas etc. E assim conta saudosa que morar neste Casarão do Hotel Moderno era muito bom, que todo mundo se conhecia e se respeitava, que tinham muitos encontros, com comida e música, e que o salão ficava cheio. Todo mundo se ajudava.

Assim, relata também que da mesma forma como os demais moradores antigos, sempre pagou suas contas em dia, desde o primeiro dia que chegou no Casarão do Hotel Moderno e acrescenta que, até pouco tempo, ainda tinha uma

linha de telefone fixo. Nesse momento, ela lembra, com tristeza, que no período da pandemia não conseguiu pagar as contas, nem ela nem outros moradores e que ficaram sem luz e sem água por quatro meses. Revelou isso dizendo que foi um dos períodos mais difíceis da sua vida.

Depois, ao começar a explicar como era morar ali, ela diz que, quando chegou, ficava no terceiro pavimento do Casarão do Hotel Moderno (o último), pois era lá que estavam os quartos que os funcionários moravam e que, por esse motivo, ainda tinha uma cozinha coletiva. O que, no momento, fez todo o sentido ao me lembrar da planta antiga do edifício que realmente apresentava este ambiente e que em algum momento, deu espaço para mais um quarto. Anos depois, diz ter descido para o segundo pavimento, quando já não era mais pensionato (2000-2001) por conta de goteiras em seu quarto, e que agora está no térreo pela dificuldade de locomoção.

O quarto desta senhora, assim como todos os outros é bem pequeno, mas possui uma cozinha improvisada na antiga varanda. O que mais me chamou atenção foi a umidade e o mofo presentes em todo o quarto. No entanto, ao perguntar do que mais ela sente falta em sua casa, ela comenta que é de uma pia na cozinha. Hoje, ela improvisa uma pia extra no banheiro para preparar seus alimentos e lavar a louça.

Este quarto é um dos poucos no Casarão do Hotel Moderno que possui banheiro privativo e faz parte do edifício anexo. Este quarto, mesmo tendo sua origem mais recente que o edifício principal, ainda assim carece de manutenção e reparos importantes, pois os problemas impactam na saúde e no dia a dia dos moradores, como é o caso dela.

Rapidamente a conversa revinda para suas memórias, sinto que suas recordações de tempos atrás a visita a todo momento. Dessa maneira, retomamos às suas vivências ali no Casarão do Hotel Moderno e ela volta a contar muitas histórias da sua juventude, da maravilha que era morar no bairro da Glória e no próprio Casarão do Hotel Moderno. Disse que antigamente os moradores se reuniam muito no salão e terraço, que faziam festas e almoços coletivos.

Ela narra também sobre sua rotina. Chegadas e partidas diárias, suas idas ao mercado, feira e principalmente à igreja da Lapa, que frequentava com muita assiduidade. Diz que só não vai mais por conta das dificuldades que vieram com a idade, e que nunca se imaginou morando longe dali. Comenta inclusive que o bairro sempre foi assim, que por sua ótima localização com o centro e pontos

turísticos tinha de tudo que precisava. Era só descer e pronto.

Depois de 2 horas de conversa a moradora que mediu retorna e avisa que está na hora do almoço e que infelizmente a conversa precisa encerrar. Prontamente, concordo e me despeço desta saudosa senhora, que pergunta se posso anotar meu número em um papel, para me ligar e conversar mais. E claro, eu assim faço. Lhe dou um abraço e prometo retornar, em breve, para mais conversas.

Nos encontros que acontecem no Casarão do Hotel Moderno quase nunca ela está presente, por conta de todas as suas dificuldades já comentadas, mais vez ou outra, nos encontramos e reafirmamos a afeição criada.

A memória impecável da matriarca do Casarão do Hotel Moderno desperta em muitos moradores a construção de uma identidade. Pois, a partir do momento em que ela é contada através de um sentimento mútuo de pertencimento, outros moradores apropriam-se dela, uma vez que a história deixa de ser individual e passa a ser coletiva.

Pollak (1992) pondera que a memória, a priori, aparenta ser um fenômeno individual e íntimo de cada pessoa. Mas que, antes de mais nada, trata-se de um fenômeno coletivo e social. Ele ainda pondera que realizar entrevista de histórias de vida sem uma ordem cronológica estabelecida pode ocasionar em várias retomadas aos mesmos acontecimentos, pois são carregadas de elementos irredutíveis, onde a memória lhe foi tão importante que impossibilitou mudanças.

Assim, ao explicar os elementos constitutivos da memória individual e coletiva, ele as elenca sequencialmente como acontecimentos vividos pessoalmente e os “vividos por tabela”, que é o ponto refletido aqui.

As histórias contadas pelos moradores mais antigos do Casarão do Hotel Moderno, despertam em moradores mais recentes o sentimento de pertencê-los, pois, ainda que não façam parte do mesmo espaço-tempo, herdam e projetam suas identidades com o passado, que, por sua vez, é transmitido pela história contada, pois compartilham da mesma luta, Pollak complementa:

“Podemos portando dizer que a memória é um elemento constituinte do sentimento de identidade, tanto individual como coletiva, na medida em que ela é também um fator extremamente importante do sentimento de continuidade e de coerência de uma pessoa ou de um grupo em sua reconstrução de si” (POLLAK, 1992, p. 5).

Dessa forma a narrativa de uma memória, explicita um fenômeno observado neste estudo de caso: a construção de uma história herdada de várias gerações que é firmada em uma sólida base de pertencimento e identidade dos moradores do Casarão do Hotel Moderno.

## 6.2. A narrativa de um lugar

*“A gente tem tudo nesse lugar”*. Em um dos nossos encontros de sábado foi proposta uma dinâmica com os moradores, em que os alunos da graduação em arquitetura apresentaram um grande mapa do bairro da Glória para que os moradores marcassem nele todos os equipamentos urbanos que utilizam e também tudo que fazem no bairro, desde o posto de saúde, a escola, a feira, os bares, até a praia, etc. Esta atividade possibilitou aos moradores identificar o lugar-bairro que estão situados e suas fronteiras.

Foi então que observei um grupo de três moradoras jovens conversando sobre o que foi proposto na dinâmica e comentando entre elas tudo que usufruem do bairro. Aproveitei esse momento para perguntar o que elas fazem e como aproveitam o bairro, principalmente, na questão do uso do espaço urbano.

Neste momento, uma delas comenta que as três moram ali desde crianças e relembram, de acordo com a época, o que faziam. Contam, inclusive, as mudanças que o bairro sofreu ao popularizar-se ao longo dos anos e que nem tudo dá para fazer mais, seja por falta de tempo, ou pelo alto custo. Ainda assim, muito animadas elas listam várias programações que fazem desde os bares ali perto com bebidas baratas, a praia do posto zero (que é a praia da Glória e dizem ser a melhor) até a praticidade de vivenciar essa dinâmica de cidade-centro com tudo muito perto.

Penso neste momento nessa facilidade que só é possível pela localização privilegiada do Casarão do Hotel Moderno, onde o direito e acesso à cidade se fazem presentes através da moradia. A vida cotidiana próxima a centros urbanos estabelecidos permite uma variedade de programações e funcionalidades, o que traz um benefício relevante aos moradores e claro, certa qualidade de vida.

Abordar a noção dos direitos à cidade e à moradia já comentado em capítulos anteriores provoca a reflexão de tais direitos a partir do conceito de lugar, que articula intrinsecamente a ligação dos moradores do Casarão do Hotel Moderno com o espaço da cidade.

Calvalcante (2011) define lugar como um espaço que temos identificação: onde moramos, trabalhamos, nos divertimos e vivemos. Espaço este em que se estabelecem paradas, com limites definidos. Que nos é reconhecido. Repleto de significados e valores definidos pela vivência e sentimentos. Dessa forma, as

relações marcadas de significados é que transformam um espaço em lugar. Como complementa Cavalcante (2011):

“Enquanto lugar, o espaço ganha importância e sua identificação situa-se para além de seus limites físicos. Ele é principalmente reconhecido pelo valor atribuído à vivência e aos sentimentos relacionados a ele (CAVALCANTE, 2011, p. 184).

Assim, o sentir lugar surge a partir do vínculo gerado dos moradores do Casarão do Hotel Moderno com lugar-bairro (a Glória) e seu entorno. A vida de cada morador acontece ali, seja ao saírem de casa para ir trabalhar e no final do dia retornarem ou para aproveitarem o lazer que o bairro oferece. Qualquer outro espaço diferente deste perde o sentido de lugar, dado o tempo em que estão ali fazendo e refazendo suas vidas.

Contudo, mais uma vez pulsa o sentimento de pertencimento dos moradores, o que talvez seja mais uma das circunstâncias que o fizeram delongar o reconhecimento quanto ocupação, pois reafirmarem seus direitos quando se apropriarem do espaço cidade e lugar-bairro.

### 6.3. A narrativa de um habitar

*“Eu não estou ocupando”.* Ao iniciar uma conversa com um morador mais antigo, pergunto se teria um tempo para falarmos sobre a ocupação. Mas, logo em, seguida veio uma correção: – *“Nós não somos uma ocupação”. Eu moro aqui tem muito tempo e chegamos a trabalho. Sempre pagamos conta de água, luz etc.”*

Neste momento percebi o que já vinha sendo observado, até por conta da dinâmica cotidiana que já me ocorria, ao testemunhar no olhar desses moradores mais antigos o forte sentimento de pertencimento.

Lidar com toda especificidade que este estudo de caso apresenta, trouxe desafios e aprendizados importantes para a pesquisa. E como resposta para a correção que veio num tom sereno e calmo de um senhor morador, que com sua sabedoria e maturidade vinha me ensinar como pisar ali, eu respondi: - *“O senhor tem toda razão”*.

Ao continuar em uma rápida conversa ele complementa dizendo que depois de alguns anos e por uma má administração passada, o que aconteceu foi um problema na concessão e que, depois disso, o Casarão do Hotel Moderno acabou perdendo ainda mais os moradores antigos, que precisaram sair por conta das dificuldades ocorridas pelo corte de água e luz, principalmente durante a pandemia. Depois disso a rotatividade de novos moradores foi aumentando, o que ocasionou gradativamente no enfraquecimento da união e do sentimento de pertencimento entre os novos moradores, mas que, ao mesmo tempo, é mantido pelos moradores antigos.

A relação com o habitar dificilmente é perdida, *“são muitos anos residindo aqui no Casarão”*, comenta o morador. São esses moradores, que não são poucos, pois é a maioria, que sempre está à frente na luta pela outorga. Sendo assim, atesta um dos motivos que também os trazem a não aceitação com o termo ocupar. Mesmo que ocupar seja o conceito correto, tenho em vista as mudanças e correções de invasão para ocupação na literatura. No Casarão do Hotel Moderno, essa identificação não acontece e, ainda assim, ocupar recebe um peso negativo, pois não se reconhecem, e isso também é um motivo de análise pra a falta de qualquer vínculo dos moradores à movimentos de luta por moradia.

A partir dessa questão, são instigadas outras ponderações sobre o tema,

que se dão justamente pelo conceito de habitar.

Henri Lefebvre, em suas obras, evidencia essa realidade, sobretudo no conceito de habitar como construção do pertencimento. Habitar é um conceito essencial para Henri Lefebvre. A filosofia de Lefebvre (1999) enfatiza a importância de compreender a relação entre os indivíduos e o seu ambiente, dizendo que “o ser humano não pode deixar de edificar e morar”. Ele acreditava que a habitação não era apenas um espaço físico, mas também um espaço social e cultural no qual as pessoas podiam experimentar diversos sentimentos. Assim o ato de habitar torna-se uma forma de ligação entre o ambiente e a comunidade, criando um sentimento de pertencimento. Nesse contexto, o pertencimento não é apenas um sentimento de fazer parte de um determinado grupo ou comunidade. Pelo contrário, é um sentimento de ligação a um determinado lugar, história e cultura.

Dessa forma, para nortear a análise nessa mesma linha de pensamento desfrutaram-se dos conceitos estabelecidos por Pallasmaa (1936) sobre habitar, incorporando, ao que vem sendo estudado no Casarão do Hotel Moderno, as percepções e observações do autor.

Pallasmaa assegura que o ato de habitar lida com dimensões indispensáveis, pois transforma um espaço sem significado em um espaço especial, um lugar e, eventualmente, em um domicílio de uma pessoa. Sendo assim o ato de habitar é um modo básico de uma pessoa se relacionar com o mundo:

“Além dos aspectos práticos de residir, o ato de habitar é também um ato simbólico que, imperceptivelmente, organiza todo o mundo do habitante. Não apenas nossos corpos e necessidades físicas, mas também nossas mentes, memórias, sonhos e desejos devem ser acomodados e habitados. Habitar é parte de nosso próprio ser, de nossa identidade” (PALLASMAA, (1936(2017)), p. 8).

Em geral, existe sempre uma dificuldade em compreender a importância do morar para famílias que se encontram nesse contexto de ocupação, mas para além de serem ocupantes, a especificidade desse caso do Casarão do Hotel Moderno nos permite refletir de forma um pouco mais profunda quando a história nos é apresentada.

É observada, mais uma vez, uma relação muito forte dos moradores antigos com o edifício e o bairro. Suas histórias de vida foram construídas ali, a luta pela moradia neste caso atinge lugares mais profundos dado o tempo que habitam o edifício. E este sentimento fica visível e passa a fazer mais sentido nos momentos de resistência.

## 6.5. A narrativa de um conflito

*“Aqui tem gente que acha que é dono de tudo”*. Nossos encontros com os moradores do Casarão do Hotel Moderno acontecem sempre aos sábados por meio da disciplina oferecida e ministrada pela professora Maíra – PUC-Rio. Os encontros são previamente marcados semestralmente e enviados a um dos moradores que repassa os recados e firma a importância da presença de todos. Contando que são aproximadamente 120 moradores, a adesão, após esse um ano de trabalho, ainda é baixa.

Em uma dessas manhãs de sábado, um morador que nunca havia ido se aproxima e observa as interações que acontecem. Imediatamente, me antecipo e início uma conversa para também oportunizar uma aproximação e conhecê-lo. Nesses momentos em campo, todo relato é importante e nos permite enxergar e entender a histórias a partir de diferentes vivências.

Logo, percebi que esse morador também queria ser ouvido e deixar suas experiências frente a todos os problemas enfrentados por eles. Ele chegou no Casarão do Hotel Moderno tem pouco tempo quando comparado a outros (cerca de 5 anos). Conhece pouco seus vizinhos e verbaliza suas dificuldades como morador ao relatar os problemas que abrangem várias camadas de convivência do coletivo, permeando desde as relações de convívio, até o uso do banheiro, que também é coletivo, ou que, pelo menos, deveria ser.

Em todo momento da conversa, a frustração toma conta, uma vez que se vê de mãos atadas e não tem pra onde ir. A entrada dele no Casarão do Hotel Moderno se deu de maneira diferente, principalmente quando comparado aos moradores mais antigos que já estabelecem uma relação de pertencimento com o edifício e o entorno, desde o primeiro momento, dado que trazem para sua história de moradia ali um vínculo com familiares, trabalho etc.

Essa é uma diferença claramente notada, onde os moradores mais novos encontram dificuldades em se afirmar no Casarão do Hotel Moderno. A autora Maíra Machado (2016) em seu texto *“Conflitos na moradia popular informal”* observa justamente essas relações entre a construção do espaço de moradia e o comportamento dos indivíduos neste mesmo espaço. Ao analisar as transformações que o espaço sofre e o impacto que se estabelece nas relações interpessoais, evidencia a proximidade dos primeiros moradores e sua união. O que infelizmente é perdido com o passar dos anos, o sentimento de pertencimento

ao lugar dá espaço para a rotatividade de novos moradores, causando assim um sentimento de receio e medo.

É natural que exista uma parcela de moradores com menos engajamento, baseado no próprio tempo de moradia ou até mesmo pela falta de tempo e disponibilidade. E é nesse momento que alguns conflitos surgem. A relação de identidade com o Casarão do Hotel Moderno é facilmente percebida e diferente por aqueles que possuem algum vínculo familiar com os primeiros moradores versus os moradores novos que chegaram até o Casarão por outros meios.

A partir de então, são geradas tensões inerentes às dinâmicas internas de convivência. De um lado, o morador mais antigo que percebe a entrada de novos moradores e busca aumentar a proteção e controle, como dos banheiros, por exemplo, e do outro lado os novos moradores que compartilham dos desafios de se morar em uma ocupação e ainda enfrentam dificuldades de uso desses espaços coletivos.

## 7. Considerações finais

A pesquisa partiu de uma reflexão-problema motivada a compreender o porquê as pessoas ocupam imóveis ociosos em regiões centrais. A busca por respostas caminhou através de algumas hipóteses pré-estabelecidas e outras que foram incorporadas conforme o andamento, que em seu desfecho gerou o corpo teórico da pesquisa:

- (i) Teriam as primeiras intervenções urbanas (sob o recorte da habitação e através da delimitação temporal a partir de 1920) de certa forma moldado o espaço geográfico da cidade do Rio de Janeiro e conduzido a desigualdade que vivemos hoje?
- (ii) Qual teria sido o papel das duas maiores políticas habitacionais da história brasileira. Se em termos quantitativos produz e produziu um considerável número de moradias, por que o problema do déficit habitacional não foi superado?
- (iii) O direito à moradia é exercido nas intervenções e políticas habitacionais juntamente ao direito à cidade?
- (iv) Por que as pessoas ocupam imóveis ociosos em regiões centrais?
- (v) Por que o ato de ocupar é um fenômeno insurgente?
- (vi) Como a especificidade do estudo de caso contribuiu até o momento para o desenvolvimento da pesquisa?
- (vii) Quais os resultados das metodologias aplicadas?

É nesse compilado de questionamentos, que se desdobram os caminhos da pesquisa, que em todo seu corpo propõe reflexões. Sendo assim, esta conclusão orienta-se na demonstração de análises e resultados, de trás pra frente, a começar pelos resultados das metodologias (vii) até os impactos das primeiras transformações urbanas (i), onde o estudo de caso torna-se o objeto crucial para tais reflexões.

A **metodologia aplicada** foi a pesquisa qualitativa e etnográfica com foco na vivência direta e na escuta dos moradores da Ocupação do Casarão do Hotel Moderno. Foi também realizada uma pesquisa bibliográfica com a finalidade de compreender os conceitos abordados através de uma relação estabelecida pelo método dialético que buscou em toda pesquisa relacionar e confrontar a teoria com a prática. Os resultados das metodologias, especialmente a etnografia com a escuta sensível dos moradores, revelaram que o ato de ocupar além da necessidade imediata por habitação, expressa uma construção coletiva de pertencimento, memória e resistência. O convívio com os moradores e a análise das dinâmicas sociais no Casarão do Hotel Moderno evidenciaram que o morar insurgente produz novas formas de urbanidade e fortalece redes de apoio mútuo e solidariedade. A participação da assessoria técnica, por meio das disciplinas acadêmicas, também demonstrou como o conhecimento acadêmico pode e deve se articular à prática social, contribuindo, não apenas com diagnósticos técnicos, mas com a valorização da vivência e da história dos ocupantes, fortalecendo a identidade.

A **metodologia da observação participante** adotada permitiu ainda compreender que os conflitos urbanos não são apenas espaciais, mas profundamente simbólicos e políticos, e que o direito à cidade se concretiza no cotidiano de quem a habita, resiste e se reinventa. Logo a observação participante foi fundamental para a presente pesquisa, por permitir uma experiência nunca antes vivida na realidade dos moradores da Ocupação do Casarão do Hotel Moderno, não apenas como sujeitos de estudo, mas como protagonistas de suas próprias histórias.

Ao adotar essa metodologia, foi possível se inserir no cotidiano do grupo, estabelecendo vínculos de confiança, o que possibilitou uma escuta mais sensível e o acesso a dinâmicas que dificilmente seriam captadas por métodos distanciados. Essa aproximação proporciona uma compreensão mais ampla e rica dos significados atribuídos ao espaço, aos conflitos e à resistência ali vivida, indo além dos dados objetivos para alcançar as camadas subjetivas da experiência do campo. Assim, a observação participante, portanto, contribui para construir um conhecimento comprometido com os sujeitos envolvidos, tornando-se uma ferramenta de diálogo entre a teoria e a prática, entre a academia e os territórios populares, permitindo que as histórias fossem contadas pelos próprios autores: os moradores.

O **estudo de caso** torna-se uma questão central do empírico nesta pesquisa, pois não apenas ilustra os conceitos teóricos abordados, mas os coloca em prática sob óticas distintas, permitindo que a pesquisa viesse a dialogar com a realidade de forma crítica e sensível ao problematizar as questões encontradas através de suas especificidades e dificuldades, trazendo à temática trabalhada uma reflexão para além das questões relativas às ocupações, mas, em específico, à realidade estudada.

As **especificidades do estudo de caso** da Ocupação do Casarão do Hotel Moderno contribuíram de maneira decisiva para todo trabalho que vem sendo desenvolvido pela assessoria técnica e consequentemente por esta pesquisa, pois, ao nos deparamos com as questões da não ligação dos moradores com um movimento de luta por moradia, ficou clara que algumas questões teriam que ser conduzidas de maneira particular, como, por exemplo, despertar nos moradores o sentimento mútuo de identidade na luta. Salienta-se que este processo ainda não chegou aonde desejamos, mas caminha compassado ao trabalho da assessoria.

Ao focar em uma ocupação que não está vinculada diretamente a movimentos organizados de luta por moradia, o estudo trouxe à tona uma realidade muitas vezes invisibilizada: a de famílias que, mesmo sem articulação política formal, constroem formas legítimas de morar e resistir.

Foi possível também observar, na prática, como se dão as tensões entre o direito à cidade e a moradia na lógica excludente de produção do espaço urbano da cidade, onde a permanência do morar dessas famílias são constantemente ameaçadas e atravessadas por tentativas de despejos alimentadas por uma dinâmica de valorização do bairro que visa à mercantilização da moradia, a qual transforma a habitação numa mercadoria, onde o foco deixa de ser o direito à moradia e passa a ser a geração de lucro para agentes privados.

A Ocupação do Casarão do Hotel Moderno permitiu à pesquisa ir além da análise estrutural, alcançando o nível das práticas cotidianas das relações sociais e das formas de organização interna. Isso possibilitou uma leitura mais sensível das estratégias de sobrevivência, pertencimento e construção coletiva que emergem em contextos marcados pela ausência do Estado e pela especulação imobiliária. Assim, o estudo de caso revelou-se, não apenas ilustrativo, mas estrutural para a construção de uma análise crítica, empírica e situada sobre o direito à moradia e o direito à cidade.

Outra questão também levantada nesta pesquisa foi que o estudo de caso

permitiu problematizar a questão do não reconhecimento dos moradores quanto ocupação, possibilitando reflexões futuras sobre o tema e sua importância.

Assim, **o ato de ocupar é compreendido como um fenômeno insurgente** porque rompe com as normas instituídas, desafia as estruturas de poder, visibiliza e reivindica um direito negado: o de morar dignamente e pertencer à cidade.

Ocupar imóveis ociosos em regiões centrais é uma resposta direta à ineficiência das políticas públicas de habitação e à negação histórica do direito à cidade. Mais do que um ato de necessidade, ocupar é um ato político que desafia a lógica da mercantilização da moradia e a ideia de que o acesso ao espaço urbano deve ser regulado apenas pelo poder de compra.

Trata-se de uma ação coletiva que rompe com as estruturas institucionais para afirmar o direito de existir, habitar e transformar a cidade. A insurgência se revela tanto na transgressão das leis formais quanto na proposição de outras formas de organização social e espacial ou em outras palavras socioespacial, que, muitas vezes, firmam seus pilares na solidariedade, na autogestão e na construção de novas sociabilidades. Assim, ocupar não é apenas ocupar um espaço físico, mas um ato de resistência, de reapropriação e de produção de novas centralidades na cidade — um ato que denuncia, mas, também, propõe.

Henri Lefebvre (1969), ao formular o conceito de direito à cidade aqui discutido, propõe que esse direito não é apenas o direito de acesso à infraestrutura urbana, mas sim o direito de participar ativamente da construção e transformação do espaço urbano — ou seja, um direito coletivo, político e insurgente.

A partir dessa perspectiva de Lefebvre, o ato de ocupar pode ser compreendido como uma manifestação concreta do direito à cidade. Para o autor, esse direito não se resume ao acesso passivo à moradia ou aos serviços urbanos, mas representa a possibilidade de reinventar a cidade por meio da ação coletiva dos seus habitantes.

Nesse sentido, ocupar é um fenômeno insurgente porque rompe com a lógica dominante da cidade como mercadoria, apropriada por poucos, e a transforma em um bem comum, construído por todos. A cidade, como obra e espaço de uso, deve ser moldada pelos desejos, necessidades e práticas dos seus moradores — e as ocupações emergem exatamente como formas de reivindicação desse protagonismo.

As ocupações confrontam a urbanização capitalista que exclui, segrega e

mercantiliza o habitar, resgatando o sentido político do morar como prática de resistência e de reinvenção do urbano. Ocupar, portanto, é exercer, na prática, o que Lefebvre define como o “direito de apropriação” — o direito de viver, experimentar e transformar a cidade. É neste instante que reflito se estaríamos quanto sociedade expondo, não só brechas políticas, mas também, manifestando o sentido ontológico do morar — do direito de morar, do direito de pertencer.

Ao analisarmos **o direito à moradia exercido juntamente ao direito à cidade**, uma vez que é reconhecido na Constituição Federal (1988), em todo o histórico das diversas políticas públicas habitacionais, ele raramente foi e é exercido em sua plenitude, pois quase nunca caminha de forma integrada ao direito à cidade. As intervenções e políticas habitacionais brasileiras, e, notadamente, aquelas implementadas pelo Banco Nacional de Habitação (BNH) e pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), priorizaram a produção em massa de unidades habitacionais sem considerar a localização, a infraestrutura urbana, os acessos aos serviços públicos ou as dinâmicas sociais dos territórios. Esse modelo dissociou o direito à moradia do direito à cidade, ao deslocar as populações para áreas periféricas, precarizadas e distantes dos centros de oportunidades.

Nesse contexto, morar passou a ser reduzido à posse de uma unidade habitacional, sem garantir o pertencimento, a mobilidade ou a participação ativa na vida urbana. Como afirma Lefebvre (1969), o direito à cidade implica a apropriação do espaço urbano como um todo — físico, simbólico e político — e isso exige políticas que transcendam a produção de habitação e integrem o morar às múltiplas dimensões da vida urbana.

À vista disso, as duas maiores políticas habitacionais da história brasileira — o Banco Nacional da Habitação (BNH) e o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) — desempenharam papéis fundamentais na tentativa de enfrentar o problema do déficit habitacional, sobretudo no que diz respeito à produção em larga escala de moradias. No entanto, apesar dos resultados expressivos em termos quantitativos, essas políticas falharam em superar o déficit habitacional por adotarem uma lógica predominantemente econômica e mercantil.

Ambas priorizaram o financiamento da construção civil e a expansão do mercado imobiliário, produzindo moradias em massa, mas frequentemente localizadas em áreas periféricas, carentes de infraestrutura, equipamentos públicos e acessibilidade. O foco na casa própria como solução única e a ausência

de uma abordagem integrada, que considerasse o direito à cidade, à mobilidade e à centralidade, contribuíram para reproduzir a segregação urbana e ampliar as desigualdades. Além disso, essas políticas ignoraram a diversidade dos arranjos familiares e das formas de morar, negligenciando populações em situação de rua, ocupações e habitações precárias. Assim, o problema do déficit habitacional persiste, não por falta de produção, mas pela inadequação do modelo adotado frente à complexidade e diversidade das necessidades habitacionais da população brasileira.

Assim, mesmo que ainda apresente falhas e críticas, o Programa Minha Casa, Minha Vida – Entidades representa tem sido uma importante solução de habitação social. Pois prioriza o atendimento a famílias de baixa renda e promove a participação direta dos beneficiários no processo de produção habitacional. Diferentemente das modalidades tradicionais, que frequentemente envolvem grandes construtoras e uma lógica de mercado mais distante das reais necessidades das comunidades, essa modalidade valoriza a organização popular por meio de cooperativas e associações, permitindo que os próprios futuros moradores atuem na gestão e execução dos projetos. Essa característica torna a produção habitacional mais sensível às especificidades locais e culturais das famílias envolvidas.

Logo, configura-se atualmente como uma resposta mais próxima para o problema do déficit habitacional brasileiro, pois, ao mesmo tempo em que fortalece os princípios da autogestão, da cidadania ativa e do direito à moradia digna. Trata-se de uma política que alia inclusão social, justiça urbana e protagonismo popular, elementos centrais para uma verdadeira política pública de habitação social, além de oportunizar o retrofit de imóveis ociosos nas regiões centrais das cidades, direcionado a famílias de baixa renda. Sendo assim, acredita-se o Programa Minha Casa Minha Vida - Entidades é a possibilidade na Ocupação do Casarão do Hotel Moderno, como um caminho político, também observado em outros casos similares, como a Ocupação Manuel Congo que foi contratada no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida Faixa I – Entidades.<sup>46</sup>

Perfaz-se esta pesquisa, compreendendo que as primeiras transformações urbanas promovidas na cidade do Rio de Janeiro foram decisivas para moldar o espaço geográfico e estruturar a desigualdade que vivemos até hoje. A lógica que

---

<sup>46</sup> AGÊNCIA BRASIL. Ocupação Manoel Congo, no Rio, deve ser regularizada ainda em 2024. Agência Brasil, 3 mar. 2024. Disponível em: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/geral/noticia/2024-03/ocupacao-manoel-congo-no-rio-deve-ser-regularizada-ainda-em-2024>. Acesso em: 6 jun. 2025.

orientou essas intervenções não foi inclusiva, mas sim excludente, organizada em torno de um ideal de cidade moderna que expulsava e expulsa até os dias atuais a população pobre das áreas centrais em nome do "progresso".

O desmonte do Morro do Castelo, os planos urbanísticos modernistas e as políticas de remoção reiteraram uma dinâmica de segregação que consolidou um modelo de cidade dicotômico, onde os centros com maior infraestrutura foram destinados às elites, enquanto as classes populares foram empurradas para áreas periféricas, desprovidas de serviços e oportunidades.

Assim, o Estado, ao invés de garantir o direito à cidade, atuou como agente de reforço da desigualdade socioespacial, fomentando a especulação imobiliária e mercantilizando a moradia. Essa trajetória histórica nos ajuda a compreender a atual configuração urbana do Rio de Janeiro e o surgimento de práticas insurgentes como as ocupações, que reivindicam não apenas o direito de morar, mas também o de pertencer à cidade.

São a partir das inquietações expostas que o ato de ocupar edifícios ociosos nas regiões centrais se compreende como um fenômeno insurgente. Uma vez que em todas as perguntas acima, as condutas sempre foram de contínuos episódios de exclusão, reforçando a desigualdade no território da cidade. Assim, o objetivo geral da pesquisa foi alcançado naquilo que se propôs desde o início, pois compreende-se que produzimos o espaço urbano atual.

Dessa forma, a Ocupação do Casarão do Hotel Moderno se revela, não apenas como um campo de estudo, mas como um território de resistência, produção de saberes e reivindicação ativa do direito à cidade e à moradia. A partir da escuta sensível e da vivência compartilhada com os moradores, compreende-se que ocupar é também uma forma de afirmar pertencimento, conceber identidade na oralidade, através de narrativas, e construir a cidade.

Logo, este trabalho não se encerra em si mesmo, pois abre caminhos para outras pesquisas que se proponham a seguir, os caminhos trilhados pelas lutas urbanas, sempre em movimento. A Ocupação do Casarão do Hotel Moderno representa uma dessas brechas: um grito de existência diante das ausências históricas do Estado. A pesquisa reafirma que a prática dos profissionais de arquitetura, quando aliada ao campo da assessoria técnica e ao método etnográfico, não apenas transforma o espaço físico, mas também potencializa processos sociais e políticos.

## 8. Referências

ABREU, Mauricio de. "O Rio de Janeiro no século XIX: da cidade colonial à cidade capitalista" In: **Evolução urbana do Rio de Janeiro**: Rio de Janeiro: Prefeitura da Cidade do RJ/ IPP, 2022.

ANDRADE, Luciana da Silva (Org.). **Reverso de um espetáculo urbano**: desafios e perspectivas para uma arquitetura habitacional popular. Rio de Janeiro: Casa 8: Prourb, 2013.

BARBOSA, Joaquim Onésimo Ferreira. **Narrativas orais**: performance e memória. 2011.

BARBOSA, Roberto Benedito; PITA, Sidnei Eusébio. **A trajetória das lutas do centro: das ocupações e resistências às conquistas**. Curso de Capacitação – Programas de reabilitação de áreas urbanas centrais; Ministério do Desenvolvimento Regional, 2006.

BASTOS, Tiago Souza. **Autogestão habitacional e a desmercantilização da moradia**: análise dos avanços e retrocessos na região metropolitana do Rio de Janeiro. 2013.

BAUMAN, Zygmunt. **Comunidade**: a busca por segurança no mundo atual. Zahar, 2003.

BEAUD, Stéphane; WEBER, Florence. **Guia para a pesquisa de campo**: produzir e analisar dados etnográficos. In: Guia para a pesquisa de campo: Produzir e analisar dados etnográficos. 2007. p. 235-235.

BERTH, Joice. **Se a cidade fosse nossa**. Paz e Terra, 2023.

BONDUKI, Nabil. **Os Pioneiros da Habitação Social Vol.1** – Cem anos de política pública no Brasil. São Paulo, Unesp, 2014.

BORDE, Andréa de Lacerda Pessoa. **Vazios Projetuais da área urbana central do Rio de Janeiro**: o avesso dos projetos urbanos. I ENANPARQ I Encontro da

Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Anais, p. 1-23, 2010.

\_\_\_\_\_. **Vazios urbanos: perspectivas contemporâneas.** Rio de Janeiro: PROURB, 2006.

BOULOS. Guilherme. **Por que ocupamos?** Uma introdução à luta dos sem-teto. São Paulo: Scortecci, 2012.

CARDOSO, Adauto Lucio et al. **A Retomada das remoções na cidade do Rio de Janeiro e o Programa Minha Casa Minha Vida.** Anais Enanpur, v. 16, n. 1, 2015.

CARVALHO, Celso. **Ocupações de moradia em áreas centrais:** intervenções para melhoria gradativa da segurança. In: UEMURA, Margareth Matiko, NISIDA, Vitor Coelho Nisida, CAVALCANTE, Lara Aguiar (org.). **ATHIS para o direito à moradia.** São Paulo: Instituto Pólis, 2021. 162 p. pg. 98-106.

CAVALCANTE, Sylvia; NÓBREGA, Lana Mara Andrade. **Espaço e lugar.** Temas básicos em psicologia ambiental, p. 182-189, 2011.

CERQUEIRA, Luiz Fernando Flores; DA SILVA, Luciene Pimentel. **Política habitacional brasileira, proliferação de assentamentos informais, recursos hídricos e sustentabilidade urbana na cidade do Rio de Janeiro.** Labor e Engenho, v. 7, 2013.

CRISOSTIMO, Ana Lúcia; SILVEIRA, Rosemari Monteiro Castilho Foggiatto. **A extensão universitária e a produção do conhecimento:** caminhos e intencionalidades. Guarapuava: Ed. da Unicentro, 2017.

CUNHA, Neiva Vieira da; FREIRE, Letícia de Luna; MACHADO-MARTINS, Maíra; VEIGA, Felipe Berocan. Apresentação. In: CUNHA; FREIRE; MACHADO-MARTINS; VEIGA (org.). **Antropologia do conflito urbano:** conexões Rio-Barcelona. Rio de Janeiro: Lamparina; CNPq; LeMetro, 2016.

DATARIO. **Censo de população em situação de rua.** 2020.

DOS SANTOS, Leonardo Soares. **Os subúrbios do Rio de Janeiro no início do século XX**. Revista de Humanidades, v. 12, n. 30, 2011.

ENGELS, Friedrich. **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra**. Tradução: B. A. Schumann. São Paulo: Boitempo, 2010.

\_\_\_\_\_. **Resumo de O capital**. Boitempo Editorial, 2023.

\_\_\_\_\_. **Sobre a questão da moradia**. Boitempo Editorial, 2015.

FARRET, Ricardo. **Desafios sócio-políticos do desenho urbano**. GONÇALVES, MF O novo Brasil Urbano. Porto Alegre: Mercado Aberto, 1995.

FAVRET-SAADA, Jeanne. **Ser afetado**. 2012

FERREIRA, João Sette Whitaker (coord.). **Produzir casas ou construir cidades?** Desafios para um novo Brasil urbano. Parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos. São Paulo: LABHAB; FUPAM, 2012.

FORNAZIN, H. **Struggle for housing in Manuel Congo Squat: Images and subjective implications**. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) - Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Rio de Janeiro, 2014.

GONDIM, Grácia Maria de Miranda et al. **Território e territorialização**. 2017.

HARVEY, David. **Cidades Rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. Tradução: Jeferson Camargo. – São Paulo: Martins Fontes – Selos Martins, 2014.

\_\_\_\_\_. **Lutas Sociais**, São Paulo, n.29, p.73-89, jul./dez. 2012.

HEIDEGGER, Martin. **Construir, Habitar e Pensar**, conferência publicada em Vortäge und Aufsätze, G. Neske, Pfullingen, 1954.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. WMF Martins Fontes, 2024.

Jorgenson, D.L. (1989). Participant Observation: A methodology for human

studies. Newbury Park, CA: Sage Publications.

KHOURY, Yara Aun. **Narrativas orais na investigação da história social**. Projeto História: Revista do Programa de Estudos Pós-Graduados de História, v. 22, 2001.

LEFEBVRE, Henri. **A cidade do capital**. 2ª. Rio de Janeiro: DP&A, 2001.

\_\_\_\_\_. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

LIGUORI, Fernanda Pereira. **Reviver centro: novos rumos da questão habitacional no centro do Rio de Janeiro**. Instituto Pólis. Moradia é central: inclusão, acesso e direito à cidade. São Paulo: Instituto Pólis, 2009.

MARGUTI, Bárbara Oliveira. **Políticas de habitação**. Recife, 2018.

MARICATO, E. **Metrópole, legislação e desigualdade**. Estud. Avançados 17, 151–167 [em linha]. 2003.

\_\_\_\_\_. **Para entender a crise urbana**. São Paulo: Expressão Popular, 2015.

\_\_\_\_\_. **O Impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011.

\_\_\_\_\_. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. São Paulo: RIBEIRO, Rodrigo Lopes Cavalcanti. Pensando em antigas e novas formas (políticas) de habitação popular no Rio de Janeiro: para onde foram (ou vão) os pobres? Libertas, v. 15, n. 2, 2015.

\_\_\_\_\_. **O papel social da arquitetura: entrevista com Ermínia Maricato**. Entrevista concedida a Alessandra Soares; Artur Maia; Pedro Rossi. Vitruvius, São Paulo, ano 20, n. 078.01, Vitruvius, maio de 2019.

MOITA, Filomena Maria Gonçalves da Silva Cordeiro; ANDRADE, Fernando Cézar Bezerra de. **Ensino-pesquisa-extensão: um exercício de indissociabilidade na pós-graduação**. Revista brasileira de educação, v. 14, n. 41, p. 269-280, 2009.

NETTO, Vinicius M. **A urbanidade como devir do urbano**. EURE (santiago), v. 39, n. 118, p. 233-263, 2013.

NOVAIS, Pedro. **Urbanismo na cidade desigual: o Rio de Janeiro e os megaeventos**. 2014.

OSCAR, Luiz Henrique Costa et al. **O programa reviver centro e sua proposta para mitigar problemas urbanos**. ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO, v. 19, p. 1-11, 2022.

REDE MORADIA-ASSESSORIA. **A rede moradia-assessoria**. Disponível em: <https://www.moradiaassessoria.org.br/about>. Acesso em 22 dez. 2022.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2019.

ROSCA, Lucas Martinatti. **Sistema Financeiro Habitacional Sob a Ótica Institucionalista**. Trabalho de Conclusão de Curso de Ciências Econômicas apresentado como requisito parcial ao Bacharelado de Ciências Econômicas da Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, 2013.

SANCHES, Débora. **Processo participativo como instrumento de moradia digna: uma avaliação dos projetos da área central de São Paulo - 1990 a 2012**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie; São Paulo, 2015.

SANTO AMORE, Caio. **Assessoria em situação de conflito**, ou: estamos em guerra! In: UEMURA, Margareth Matiko, NISIDA, Vitor Coelho Nisida, CAVALCANTE, Lara Aguiar (org.). **ATHIS para o direito à moradia**. São Paulo: Instituto Pólis, 2021. 162 p. pg. 69-89.

SANTOS, Angela Moulin Simões Penalva; LUFT, Rosangela Marina; MEDEIROS, Mariana Gomes Peixoto. **Direito à moradia: um direito social em construção no brasil—a experiência do aluguel social no rio de janeiro**. planejamento e políticas públicas, n. 46, 2016.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Desigual: A Especificidade do Fenômeno Urbano em Países Subdesenvolvidos**. 3. ed. 2021.

\_\_\_\_\_. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo. 5. ed. 2023.

SILVA, Patrícia Cezário, et al. **Quem ocupa não tem culpa: melhoria das condições de segurança e habitabilidade nas ocupações de edifícios no centro de São Paulo**. Relatório final de projeto de extensão - Universidade Federal do ABC, 2020. 43 p.

SOUZA, M. L. de. **Práticas espaciais**. In: \_\_\_\_\_. Os conceitos fundamentais da Pesquisa Socioespacial Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013. p.235-60.

TRINDADE, Thiago Aparecido. **Protesto e democracia: ocupações urbanas e luta pelo direito à cidade**. Paco Editorial, 2018.

VILLAÇA, F. **Reflexões sobre as cidades brasileiras**. São Paulo, SP: Studio Nobel, 2012.

Yin, R. K. (1994). **Case study research: design and methods** (2nd ed.). Thousand Oaks, CA: Sage Publications.

XIMENES, Luciana. **Ocupações na Zona Portuária do Rio de Janeiro: soluções de moradia e ações de resistência no contexto do Projeto Porto Maravilha**. Monografia (Especialização em Sociologia Urbana) –Instituto de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Estadual do Rio de Janeiro- UERJ. Rio de, 2017.