



III SEMINÁRIO NACIONAL SOBRE URBANIZAÇÃO DE FAVELAS - URBFAVELAS
Salvador - BA - Brasil

O PAC FAVELAS NO MORRO DO PREVENTÓRIO, NITERÓI – UM ESTUDO DE CASO NO
CONTEXTO DA ATUAÇÃO DO PAC- UAP NA METRÓPOLE CARIOCA.

NUNO ANDRE VASCONCELOS FIGUEIREDO PATRICIO (IPPUR / UFRJ) -
nunoandrepatrio@gmail.com



O PAC Favelas no Morro do Preventório, Niterói – Um estudo de caso no contexto da atuação do PAC- UAP na MetrÓpole Carioca.

RESUMO:

A política habitacional no Brasil conheceu profundas transformações desde a chegada do Partido dos Trabalhadores (PT) ao poder em 2003, no entanto, só a partir de 2007 aumentam os investimentos públicos com o lançamento de dois programas: O Programa de Aceleração de Crescimento - Urbanização de Assentamento Precários (PAC-UAP) em 2007 e o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em 2009. Este artigo procura aprofundar a atuação do PAC-UAP apresentando o resultado preliminar da análise da atuação do PAC, no Morro do Preventório em Niterói. O texto procura contextualizar o estudo de caso, no âmbito da pesquisa em andamento inserida em um projeto de âmbito nacional que está sendo desenvolvido através da Rede de Observatórios das MetrÓpoles. Apresentam-se os agentes e arranjos da intervenção e faz-se uma breve caracterização do projeto. Por fim, comparamos os resultados com o balanço preliminar da atuação do PAC na Região Metropolitana procurando demonstrar os motivos de considerarmos o seu destaque pela positiva face às demais intervenções.

Palavras-chave: PAC-UAP, Região Metropolitana do Rio de Janeiro, Morro do Preventório, Niterói, Urbanização de Favelas

ST-1: Projeto, Processo, Superação de Limitações



1. INTRODUÇÃO

O artigo procura contribuir para o campo da atuação as políticas públicas habitacionais em especial aquelas voltadas para a Urbanização de Favelas. De uma forma sucinta, poderíamos periodizar a questão da atuação do Estado perante a Favela da seguinte forma. Até aos anos 30 a Favela era de alguma forma “invisível” sendo considerada um problema, sobretudo do campo no campo sanitário e de segurança. A partir dos anos 30 com a “invenção”¹ da Favela enquanto “problema” urbano e habitacional a atuação do Estado e dos restantes agentes urbanos é ambígua alternando entre o controle, contenção, repressão e tolerância que vão depender de arranjos e disputas locais. Com a ditadura de 1962 surge o período de maior repressão às Favelas com diversos órgãos públicos criados para exercer uma política remocionista com as Favelas e de construção de conjuntos para as classe mais pobres, com claro destaque para o Banco Nacional de Habitação (BNH) na esfera Federal e também as CoHab’s a nível Estadual. A partir de certa abertura do regime militar a partir de 1974, e o surgimento de críticas à atuação da política dá-se início a uma alteração de atuação passando a adotar-se políticas de urbanização. (BURGOS, 1998 p.25-60). Ao longo da década de 80 tanto o BNH como o poder local desenvolvem ações pontuais ou mesmo programas mais sistematizados de Urbanização de Favelas. No entanto só a partir da redemocratização do país se consolidam os preceitos do direito de permanência dos moradores de Favelas através do princípio da função social da propriedade e os instrumentos da usucapião especial urbana e da concessão especial para fins de moradia. (CARDOSO, 2007 p.228-229).

Ao longo das décadas de 1980, 1990 e 2000 os vários projetos e programas consolidaram competências técnicas, no que diz respeito às especificidades das intervenções em favelas, seja em termos de cadastros, levantamentos preliminares, trabalho social, projetos e gerenciamento de obras. No período recente, nos Governos do Presidente Lula e da Presidente Dilma (2003-2014) houve importantes investimentos em Programas de combate aos problemas urbanos e habitacionais brasileiros sobretudo através de dois programas: o Programa de Aceleração do Crescimento, lançado em 2007, que incluía um eixo de Infraestrutura Social e Urbana onde se insere a modalidade de Urbanização de Assentamentos Precários (PAC-UAP); e o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), lançado em 2009, destinado à produção habitacional em larga escala. O PMCMV teve nos últimos anos um grande protagonismo na literatura recente com avaliações profundas. Já o PAC-UAP apesar de haver uma abundância de estudos de caso não existe até ao momento uma pesquisa mais aprofundada no meio acadêmico. O estudo de caso aqui apresentado faz parte da análise do PAC na Região Metropolitana do Rio de Janeiro elaborada pelo núcleo do IPPUR/UFRJ vinculado à Rede de Observatório das Metrôpoles. Esta pesquisa está inserida em um projeto de âmbito nacional que está sendo desenvolvido através da Rede, com equipes em 11 cidades² em 10 Estados brasileiros. Ela consiste em um primeiro balanço para sistematizar os dados coletados e organizar as informações levantadas.

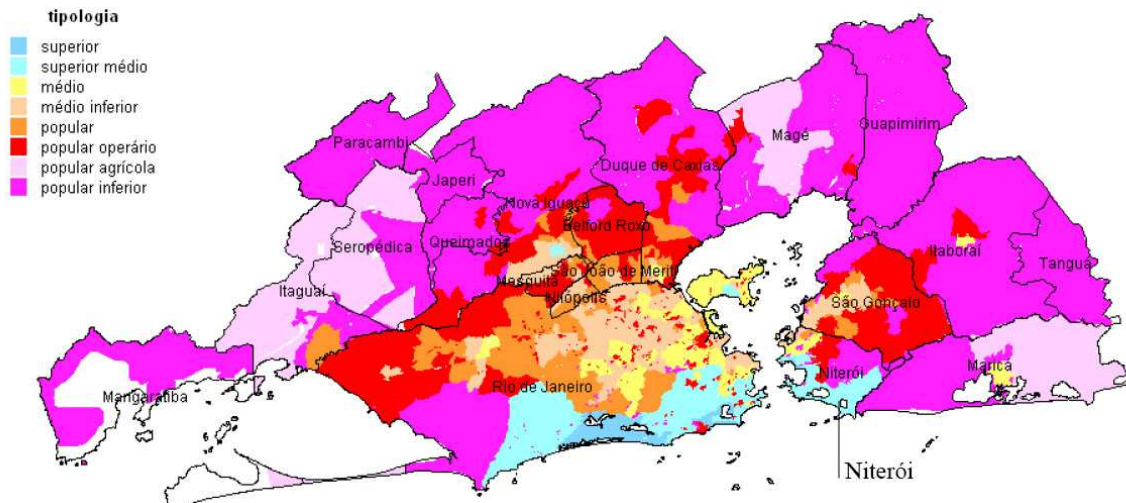
¹ (Valladares, 2005) denomina esse fenômeno como a “invenção” da favela.

² Belém (PA), Recife (PE), Fortaleza (CE), João Pessoa (PB), Salvador (BA), Rio de Janeiro (RJ), São Paulo e região do ABC (SP), Belo Horizonte (MG), Curitiba (PR), Região Metropolitana de Porto Alegre (RS).



2. Contextualização do Município de Niterói na MetrÓpole Carioca e seus assentamentos precários

Fig. 1 - Mapa da Região Metropolitana por Tipologia Sócio-Espacial

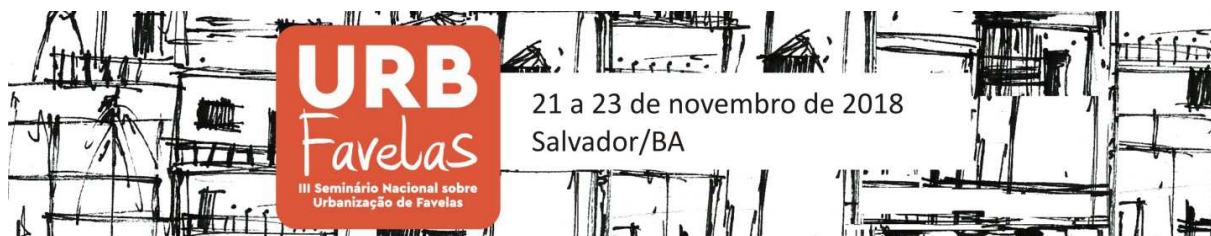


Fonte: OBSERVATÓRIO, 2005

Niterói é um município da Região Metropolitana do Rio de Janeiro localizado na entrada Leste da Baía de Guanabara. Em 2010 contava, segundo o IBGE, com 485 191 habitantes em 131,8 Km² de área sendo esta 100% urbana. O município teve um crescimento populacional reduzido entre 2000-2010 de 0.60% abaixo da média da Região Metropolitana (0.86%) e do Estado (1.06%). Tendo sido a antiga capital do Estado da Guanabara entre 1835 e 1975 a sua região central teve ao longo da sua evolução urbana importantes ações e obras de planejamento e embelezamento por parte do poder público bem como vários processos de loteamento imobiliário destinadas às faixas de renda média/média alta. O território do município caracteriza-se geomorfologicamente por topografias distintas com grupos de planícies e colinas costeiras na parte mais densa (Centro, Icaraí e Santa Rosa), a grande região de planícies oceânicas com área de expansão, a região central com topografia acentuada variando entre os 100 e 200 metros com ocupação dos vales e encostas, e a região de várzea cuja fronteira do litoral se faz pelos morros do Cordovil e do Jacaré. De um modo genérico é um município relativamente “rico” sendo o 3º maior PIB da Região Metropolitana, 30,7% da população pertencia à Classe A e que segundo análise sócio espacial como base em categorias sócio-ocupacionais³ de 2000 identificava na região central e oceânica um “núcleo” de tipologia “superior médio” em linha com as regiões centrais do município do Rio de Janeiro. Niterói destaca-se ainda pelo seu alto Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) estando em primeiro lugar a nível Estadual e terceiro a nível nacional. (OBSERVATORIO, 2005; NITEROI, 2012 ; VERISSIMO et al, 2009)

Este padrão elevado resulta em parte pelo fato da segregação espacial das classes populares se localizar nos municípios vizinhos, São Gonçalo, Maricá, e Itaboraí. Deste modo, a questão da segregação habitacional em Niterói centra-se em dois vetores, 1) a periferização das classes populares para os municípios vizinhos, sobretudo para São Gonçalo 2) Uma vez que Niteroi

³ Como anda a região Metropolitana do Rio de Janeiro Observatório de MetrÓpoles



apresenta uma geografia de morros semelhante ao Rio de Janeiro conjugado com o padrão de renda médio/elevado do mercado imobiliário nas regiões centrais do município resulta no fenômeno de ocupação de morros pelas classe populares que necessitam de estar localizados próximos dos serviços e empregos.

Tab. 1 - Dados de população, renda, IDH dos municípios de Niterói e entorno

Município	População 2007	Renda (R\$ de 2000)	IDH	Ranking Estado	Ranking Nacional
Niterói	474.002	809,18	0,886	1	3
Maricá	105.294	321,41	0,786	21	899
São Gonçalo	960.631	268,79	0,782	23	1012
Itaboraí	215.792	202,29	0,737	67	2243

Fonte: (VERISSIMO et al 2009)

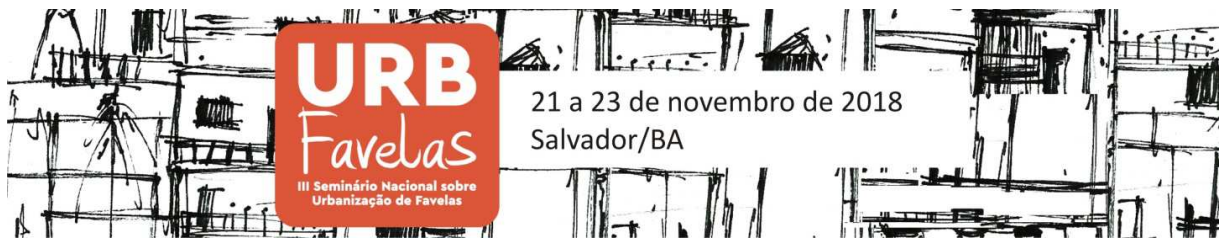
Esta segunda tendência de ocupação de morros, faz com que seja a população de baixa renda aquela mais vulnerável ao risco ou ocupando Áreas de Preservação Ambiental. O Plano Estratégico para Assentamentos Informais e Urbanos, financiado pelo Programa Habitar Brasil-Bid em 2004 referia que 12% dos assentamentos estavam em áreas de risco e 60% ocupavam Áreas de Preservação Ambiental. Em síntese, Niterói apresenta um padrão semelhante às regiões centrais e mais valorizadas do município do Rio de Janeiro com elevados padrões de renda contrastando com precariedade no mesmo espaço territorial. (NITEROI, 2012)

Apesar do padrão elevado do município, os dados do IBGE revelam que no período de 2000 a 2010 houve um aumento do percentual de domicílios em assentamento precários. No entanto faz-se necessário referir que poderá haver distorções dos dados relativos a assentamentos precários, devido tanto as mudanças metodológicas do IBGE quanto à não inclusão de loteamentos irregulares. Como exemplo, no censo de 2000 o IBGE contabilizava 43 assentamentos subnormais que correspondia a 11% da população (50.020 residentes), no entanto cinco anos depois a Prefeitura com recursos do Programa Habitar Brasil BID realizou um diagnóstico que identificou 109 assentamentos em 80 poligonais calculando o numero de população em assentamentos precários em 103.902 habitantes. Num município com a dinâmica sócio-demográfica de Niterói dificilmente teríamos uma grau de informalização habitacional de 50% num período tão curto. A leitura dos dados do IBGE 2010 apesar de um maior grau de aproximação deve ser relativizada sendo no entanto útil para se ter uma ideia das escala e proporção dos assentamento precários face ao município central do Rio de Janeiro e Estado.

Tab. 2 Censo Demográfico 2010 - Resultados do Universo - Aglomerados Subnormais

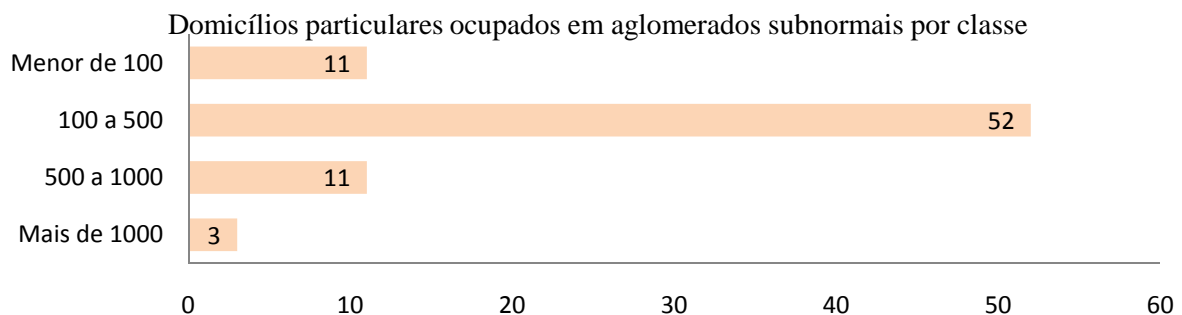
	Domicílios particulares ocupados			Nº aglomerados subnormais
	Total	Em aglomerados subnormais	%	
Niterói	169 331	24 286	14%	77
Rio de Janeiro	2 146 322	426 965	20%	763
UF RJ	5 248 092	617 466	12%	1 332

Fonte: IBGE 2010



O IBGE em 2010 identifica 77 aglomerados subnormais no município de Niterói que representam cerca de 14% do total de domicílios do Município. Este percentual é ligeiramente superior à média do Estado do Rio de Janeiro com 12% dos domicílios localizados em aglomerados subnormais mas significativamente inferior aos 20% do município do Rio de Janeiro. Em relação ao número de domicílios a grande maioria dos assentamentos tem entre 100 a 500 domicílios Ou seja, em Niterói não se formaram grandes conurbações ou “Complexos” de Favelas estando os assentamentos mais distribuídos pelo território. O assentamento precário com maior número de domicílios trata-se do caso tratado neste texto, o Morro do Preventório com 1760 domicílios. (IBGE,2010)

Gráfico 1- Domicílios particulares ocupados em aglomerados subnormais em Niterói por classe



Fonte IBGE 2010

Em relação ao acesso à infraestrutura básica os aglomerados subnormais apresentam índices de atendimento próximos da média do município o que parece demonstrar uma trajetória de atuação do município nestes territórios.

Tab. 3 - Acesso a infraestrutura básica por domicílios

	Água ¹	Esgoto ²	Lixo ³	Energia ⁴ (atendidos)	Energia ⁵ (irregulares)
Aglomerados Subnormais	95,60%	77,40%	95,60%	99,90%	4,47%
Niterói	97,40%	87,01%	98,98%	sem dado	1.15%
Numero de Domicilios não atendidos	1.072	5.495	1.078	26	5875

Fonte: Elaboração própria com base no PLHIS e IBGE 2010

Nota: 1- Abastecimento de água rede geral de distribuição 2- Esgotamento sanitário e ausência de banheiro 3- Destino do lixo 4- Energia elétrica (atendidos) 5- Energia elétrica (ligações irregulares)

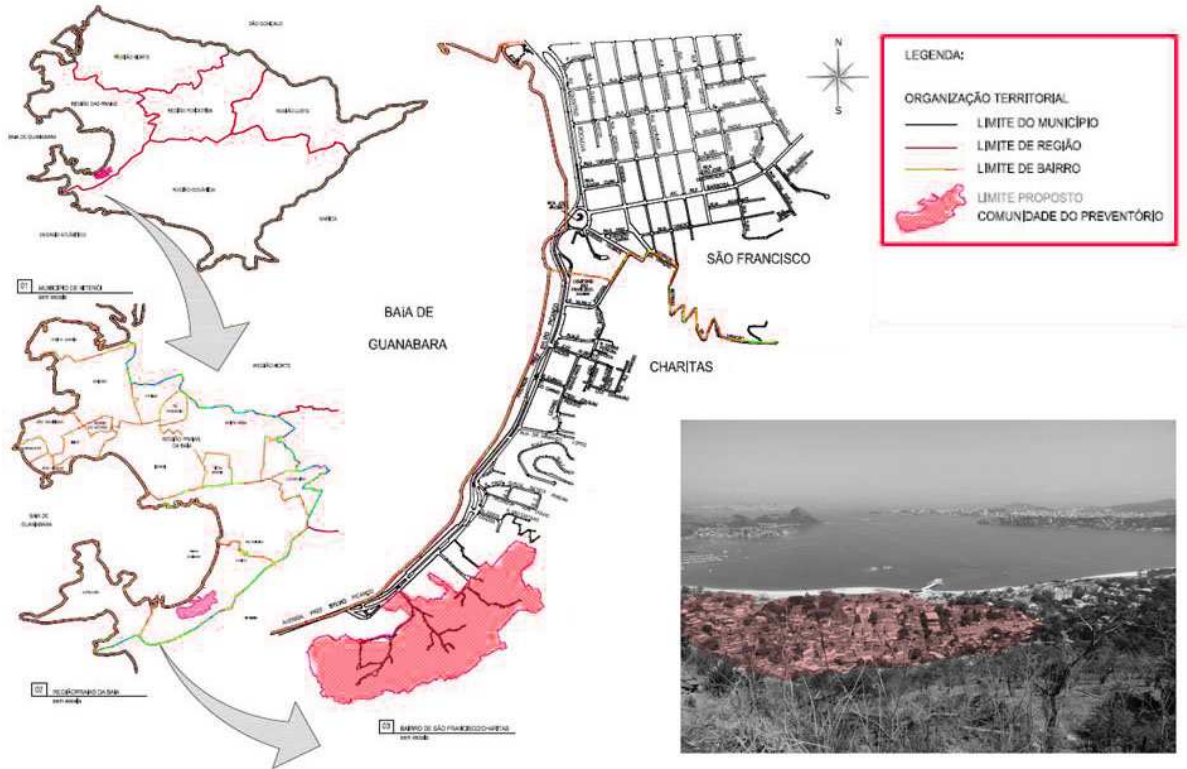
3. Breve caracterização do Morro do Preventório

O Morro do Preventório situa-se na encosta Oeste do Morro da Viração que divide as duas bacias hidrográficas da de Niterói, a bacia das praias viradas para a Baía de Guanabara e a da região Oceânica. Localiza-se no bairro de Charitas que faz parte da Região de Planejamento das Praias da Baía. A sua delimitação é feita a sul pela APP do Morro da Viração na qual se inclui o Parque da Cidade, a norte pelo núcleo de edificações e equipamentos públicos da Av. Prefeito Sylvio Picanço. (VERISSIMO et al, 2009; CEHAB,2011)



O Morro do Preventório

Fig. 2- Localização do Morro do Preventório



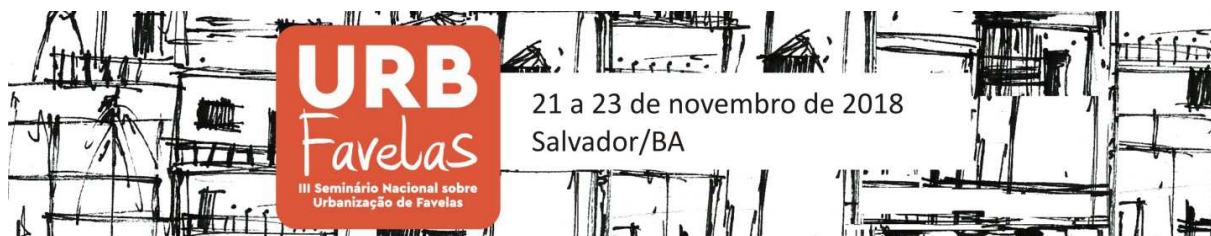
Fonte: Elaboração própria a partir de CEHAB,2011

O histórico de ocupação relaciona-se com os equipamentos sanitários aí instalados desde o séc.XIX. Em 1953 é instalado o Hospital Marítimo Santa Isabel, (mais tarde denominado Paula Cândido) inicialmente destinado a pacientes recolhidos nos navios mas que acabou por também atender à população do entorno. Posteriormente foi implantado o Hospital de Jurujuba e o Hospital da Associação dos Servidores Públicos do Estado do Rio de Janeiro. Este núcleo de edificações de arquitetura colonial militar luso-brasileira é parcialmente reconhecido pelo IPHAN e UNESCO com patrimônio mundial.

Fig. 3 - Hospital Paula Cândido, em Jurujuba, Rio de Janeiro



Fonte: CHRYSOSTOMO; VIDAL 2014, (La campagne... , 1913, p.100)



O nome Preventório tem justamente origem no equipamento “Preventório Paula Candido” uma vez que as primeiras ocupações nos anos 40 se deram justamente nos “fundos” deste equipamento por famílias de pescadores, trabalhadores do hospital e familiares de pacientes internados. (VERISSIMO et al 2009, TORQUATO, 2013)

Tab. 4 - Domicílios particulares ocupados em aglomerados subnormais, população residente em domicílios particulares ocupados em aglomerados subnormais, por sexo

	Domicílios particulares ocupados em aglomerados subnormais	População residente em domicílios particulares ocupados em aglomerados subnormais				
		Total	Homens	%	Mulheres	%
Morro do Preventório	1 760	5 744	2 762	48%	2 982	52%
Niterói	24 286	79 623	38 444	48%	41 179	52%
Rio de Janeiro	617 466	2 023 744	988 433	49%	1 035 311	51%

Fonte: IBGE 2010

Segundo o IBGE 2010 o Morro do Preventório era composto por 1.760 domicílios que albergavam 5744 moradores distribuídos por sexo entre 48% homens e 52% de mulheres, estimando uma média de 3,3 moradores por domicílio. O Morro do Preventório é assim o assentamento que apresenta maior numero de domicílios do município de Niterói sendo juntamente com o Morro do Estado e a Vila Ipiranga os únicos 3 territórios no município de Niterói com mais de 1000 domicílios.

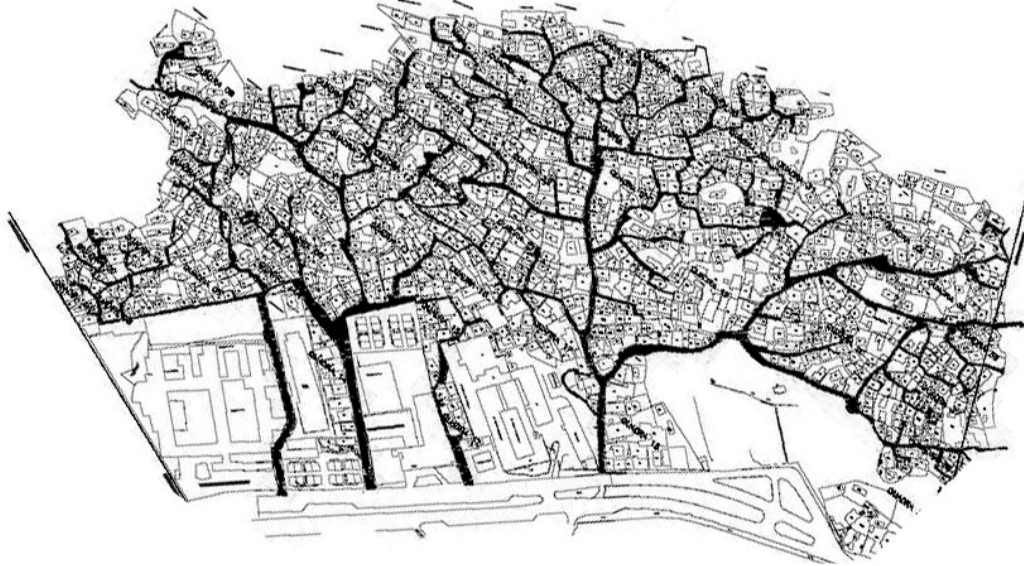
Os dados do IBGE revelam-se insuficientes uma vez que a CEHAB-RJ ao longo da intervenção contabilizou 1.930 edificações, não distinguindo no entanto se tratam de domicílios ou edificações com outra atividade. Importante referir a diferença entre o numero de habitantes levantado pela CEHAB-RJ, cerca de 7.720 moradores e o do IBGE 2010 havendo um diferença de cerca de 26% para mais no levantamento da CEHAB-RJ. Isto só reforça, a necessidade de elementos de diagnostico mais aproximados do território.

O terreno onde se insere a comunidade do Preventório pertence ao Estado e tem um polígono com cerca de 588.903m², sendo que cerca de 40% encontra-se na Área de Preservação Permanente do Parque da Cidade e cerca de 7% (45.000m²) é ocupada por entidades e equipamentos públicos⁴. A área ocupada pela comunidade é de 313.000 m² sendo que uma pequena porção (7%) se encontra fora do terreno pertencente ao Estado. Desta área da comunidade cerca de 30% (90.000 m²) estaria em área de risco na parte alta da encosta devido à geomorfologia com perigo de deslizamentos, escorregamentos e movimentos de massa. (CEHAB, 2011). A morfologia do Preventório caracteriza-se pela sua implantação em encosta, ordenado por uma “malha em árvore” que se estrutura a partir de 4 eixos de acesso a partir dos logradouros entre os grandes equipamentos públicos na base da encosta que se vão ramificando gradualmente até ao topo da encosta.

⁴ UFF, FIA, Corpo de Bombeiros, 2 escolas estaduais, hospital psiquiátrico e 2 postos do Médico de Família do Município



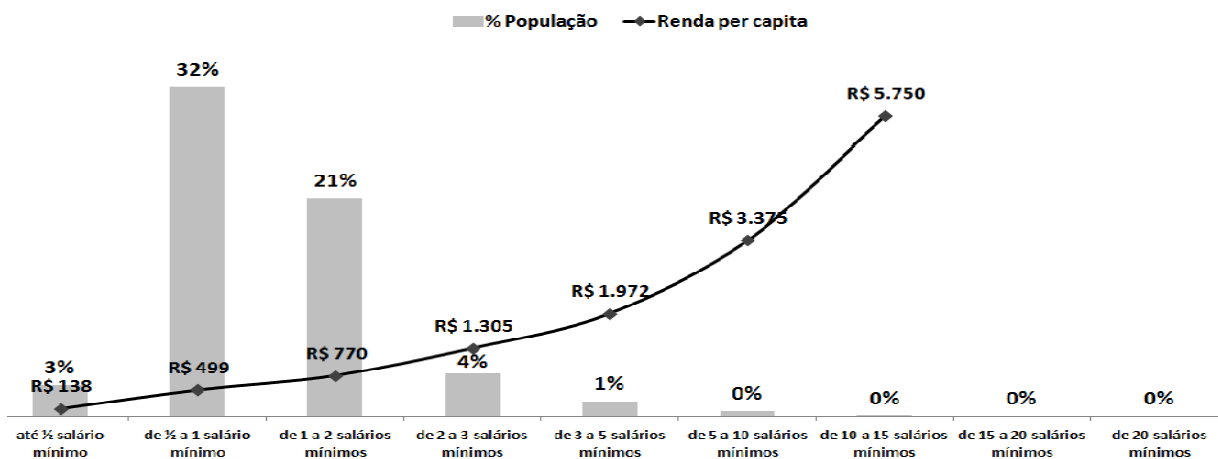
Fig. 4 – Morro do Preventório - Imagem figura e fundo



Fonte: Elaboração própria a partir de CEHAB 2011

A dinâmica populacional do Preventório está em linha com as tendências dos aglomerados subnormais brasileiras, com pequenas diferenciações num menor numero de homens na faixa etária dos 25 a 29 anos e nas mulheres na faixa etária de 20 a 34anos face à média nacional. A população é composta essencialmente por famílias de 2º e 3ª geração com relatos de migrações de população nordestina descritos pelos próprios como “gente muito trabalhadora”. Um outro perfil de moradores foi relatado pelo técnico da CEHAB que referiu que a proximidade do Corpo de Bombeiros e da Delegacia/Escola da Policia levou muito militares e policiais a se instalar no Morro. (BOMFIM, 2016). Em relação aos dados de renda 38% dos moradores afirmaram não possuir renda sendo que as mulheres têm rendimentos 8% inferior ao dos homens. A distribuição de classe de renda revela que 56% daqueles que informaram seus rendimentos estão abaixo dos dois salários mínimos.

Fig. 5- Pessoas de 10 anos ou mais de idade com rendimento nominal mensal e renda per capita.



Fonte: BOMFIM2016 com base no censo IBGE 2010



Em 2014, foram realizados grupos focais pelo pesquisador da PUC-Rio, Ricardo Bomfim onde os moradores identificavam como pontos positivos a proximidade de transporte, comércio e trabalho e como itens negativos as questões de precariedade infraestrutura, (fornecimento de água, coleta de lixo). Outra das questões citadas nos grupos focais foi a questão de segurança. O pesquisador refere no entanto que este foi um fenômeno relativamente novo e que a Comunidade do Preventório não tinha um histórico de violência até ao surgimento das UPP's no município do Rio de Janeiro. Bomfim (2016) refere os dados do Disque Denúncia que em 2008 teria havido 16 denúncias de narcotráfico enquanto em 2011 esse número aumentou para 366, um aumento 2287,5%. (BOMFIM, 2016).

4. Políticas públicas, agentes e arranjos.

O arranjo institucional do PAC-UAP no morro do Preventório segue a institucionalidade do estruturada pelo Governo Federal, avançando no entanto na articulação entre CEHAB e Prefeitura de Niterói. No PAC-UAP, a partir de uma normativa estabelecida pelo Ministério das Cidades, as Prefeituras os ou governos estaduais apresentaram os projetos ao Governo Federal, que repassou os recursos necessários através de diversos programas ou modalidades. Se, por um lado, o aumento de recursos representou de fato uma mudança no tratamento do problema das favelas, por outro a intervenção em favelas foi inserida em um procedimento administrativo que não previa a participação popular e o controle social⁵. Todo o processo decisório de alocação de recursos e aprovação de projetos passa a ser feito pela equipe da SNH e pela Caixa Econômica, gestora financeira dos empreendimentos contratados.

No caso do Morro do Preventório a entidade proponente é o Governo do Estado. O Governo do Estado do Rio de Janeiro ao contrário do que era habitual na Urbanização de Favelas vai assumir várias intervenções de porte com particular destaque para o Complexo do Alemão, Complexo de Manguinhos e Rocinha. Nestes territórios as intervenções são feitas via EMOP, Empresa de Obras Públicas do Estado, com perfil de grandes obras mas sem experiência em Urbanização de Favelas.

Tab. 5 - Distribuição dos Investimento do PAC-UAP no Estado do Rio de Janeiro por agente tomador

Agente tomador	Nº de Contratos	Investimento	%
Governo do Estado	25	R\$ 1.851.490.341,31	44%
Municípios	85	R\$ 2.320.326.836,70	56%

No caso do Morro do Preventório a execução vai ser feita via CEHAB-RJ ,Companhia Estadual de Habitação do Estado do Rio de Janeiro. A história da CEHAB inicia-se com a criação em 1962 da Cohab-GB pelo Governador Carlos Lacerda. A sua atuação fica marcada nos primeiro anos pelas remoções de Favelas e construções de grandes conjuntos habitacionais, como a Vila Kennedy, Vila Aliança e Vila Esperança. A partir de 1968 a Cohab estaria subordinada à Coordenação de Habitação de Interesse Social da Área Metropolitana do

⁵ Conforme Balanço do PAC-2, disponível em <http://www.pac.gov.br/sobre-o-pac/divulgacao-do-balanço/balancos-anteriores>, consultado em 25/07/2016.



Rio (Chisam) que com recursos do Banco Nacional de Habitação (BNH) prosseguiria o processo remocionista até 1974. Este ano marca o fim da política de remoções e a Companhia, entretanto já denominada CEHAB-RJ, passa a atuar exclusivamente na produção habitacional.

Segundo depoimento recolhido junto a técnico da CEHAB-RJ a atuação da Companhia no Morro do Preventório estaria historicamente precedido ao período do Governo de Leonel Brizola e a sua política de urbanização de Favelas. A transformação imprimida no Governo do Brizola vai ser determinantes para a mudança do orientação da CEHAB cujo relato de técnico é bem ilustrativo:

“ a sensação que se tinha é que ia ter uma revolução e não uma eleição, ele criou a secretaria de habitação que era um reduto do PDT que encheu a secretaria (...) muito socialista reprimido achou que ia fazer a revolução e a justiça social” (Entrevista nº1)

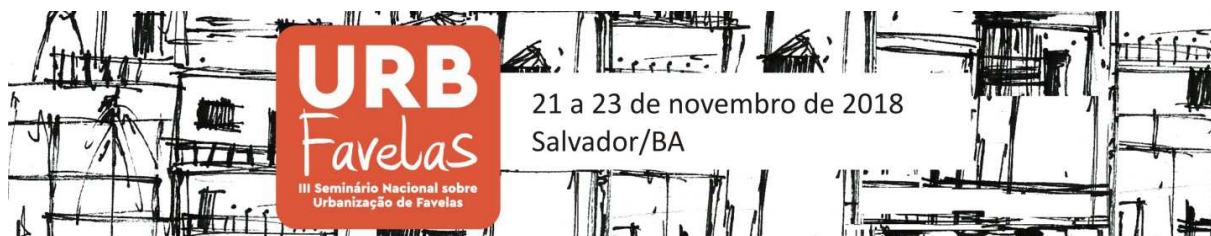
Neste período a CEHAB teria sido solicitada para fazer um conjunto de pareceres em várias comunidades no sentido de avaliar a viabilidade de urbanização sendo que o Morro do Preventório mereceu parecer positivo. Para, além disso, ao abrigo o “Cada Família, Um Lote”, a CEHAB que era o órgão responsável pela implementação, recebe a titularidade do terreno da Fundação Leão XIII. Assim apesar da CEHAB ter como foco a construção de conjuntos habitacionais, o seu corpo técnico foi atuando também em Urbanização de Favelas. No depoimento recolhido conseguimos perceber que o corpo técnico tem uma longa trajetória no campo da produção habitacional. (Entrevista nº1)

“Quando o Brizola assumiu e começou o “Cada Família um lote” (...) foi a primeira vez que eu pisei no Preventório foi em 83, no Brizola, fomos verificar se o terreno era viável, se a Favela era viável de urbanização, e agente já concordou que sim. Fui eu e a atual diretora.” (*ibidem*)

As narrativas para gênese da intervenção no morro do Preventório apontam para o projeto de construção do Túnel que ligaria o Bairro de Charitas na região das praias da Baía ao bairro do Cafubá na região oceânica de Niterói. O projeto do Túnel Charitas-Cafubá remonta aos anos 60 tendo sido várias vezes discutido e licitado sem ter saído do papel.

Entretanto desde a passagem de titularidade do terreno para a CEHAB-RJ no Governo Brizola, o Estado doou algumas partes do terreno a entidades públicas. Uma das doações de cerca de 80.000m² na base da encosta foi para a construção do hospital do IASERJ - o Instituto de Assistência aos Servidores do Estado do Rio de Janeiro. Posteriormente houve uma segunda doação de 165.000m² para o IASERJ para ampliação do hospital numa área e inclui parcelas com maior declive e taludes com risco de deslizamento. Nessa segunda parcela já passava um rua que fazia parte da comunidade, e que o hospital ocupou um terreno de cerca de 8000m² para colocar uma caixa de água que só atendia o hospital por gravidade. Ainda na década de 80, o Governo Brizola através do programa de PROFACE da CEDAE⁶ implantou no Morro do Preventório uma Caixa de Água num evento bastante midiático uma vez que

⁶ Companhia Estadual de Águas e Esgotos



teve que ser colocada de helicóptero no topo do morro. Até então a comunidade recorria à abundância nascentes naturais para a construção de um sistema de abastecimento água. Os dois sistemas continuaram funcionando em paralelo, o construído pelos moradores por gravidade e da CEDAE que bombeava a água para a Caixa que depois descia por gravidade. (Entrevista nº1)

A partir do Plano Diretor de 1992 a região teve a elaboração de um Plano Urbanístico aprovado em 1995 que previa a implantação do Túnel Charitas-Cafubá e definia como gabarito para o Bairro de Charitas 3 pavimentos com a exceção de hotéis que poderiam ter 7 pavimentos. Num levantamento de matérias de imprensa no início dos anos 2000 percebem-se as tensões e os conflitos entre moradores e a pressão imobiliária por investimentos que valorizassem a região.

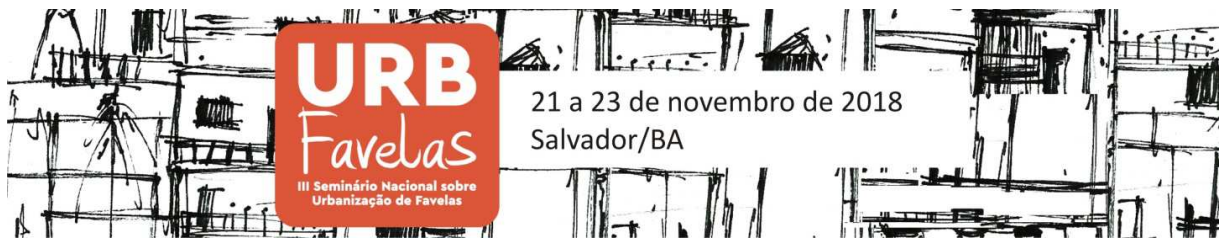
Quadro 1 - Levantamento de matérias de imprensa

17.10.1999 O Fluminense	“O sonho de ser empresário. Consultores afirmam que RO e Charitas são locais mais favoráveis para investimentos”
07.01.2001 O Fluminense	“Passeata contra a construção de prédios com mais de três andares. Organizadores esperam reunir duas mil pessoas na manifestação
17.03.2001 O Fluminense	Plebiscito. Organizações convocam plebiscito para saber se população concorda com verticalização da Região Oceânica
18.03.2001 O Globo	“ Plano Diretor prevê túnel ligando Cafubá a Charitas. Urbanização:Melhoria de acessos é fundamental Trânsito e Meio Ambiente preocupam especialistas.
19.08, 2001 O Globo	“Túnel dará acesso à Região Oceânica. Ligação Charitas-Cafubá começará a ser feita em 2002” (...) “Edital do túnel Charitas-Cafubá sai em um mês. Orçada em 50 milhões, alternativa rodoviária será financiada pela iniciativa privada, que cobrará pedágio”

Fonte: VERISSIMO et al 2009

Estas pressões levaram a manifestações de moradores do Morro com receio de remoção por conta das obras do Túnel. A prefeitura prometeu então mitigar esses impactos e evitar a retirada de habitações. Entretanto em 2004 a prefeitura iniciava a formulação do PEMAS – Plano Estratégico Municipal de Assentamentos “Subnormais” através do Programa Habitar Brasil BID (HBB). Segundo o técnico da CEHAB-RJ, a confluência de fatores entre a demanda da população com projeto do Túnel, a relação com o HBB e o fato dos terrenos pertencerem a CEHAB fez com que fosse assinado um Termo de Cooperação Técnica entre a prefeitura e a CEHAB para o desenvolvimento de um projeto de urbanização que seria apresentado ao HBB. Com o surgimento do PAC este vai ser o projeto apresentado ao Ministério das Cidades. (VERISSIMO et al 2009; Entrevista nº1)

Em relação ao modelo de execução de obra a pesquisa ainda está em fase de levantamento de informações sendo necessário ainda escutar alguns agentes do processo, nomeadamente a Caixa Econômica, a Prefeitura de Niterói e as representações dos moradores. Em relação aos projetos básicos de urbanização estes foram realizados internamente pelo corpo técnico da CEHAB que elaborou um primeiro edital de licitação de obra em Outubro/Novembro de 2007 cujo objeto inicial era “Construção de 248 (duzentos e quarenta e oito) unidades habitacionais com respectivas obras de infraestrutura”, prazo de 27 de meses de obra no valor estimado de



R\$ 19.487.386,66. A pedido do TCE (Tribunal de Contas do Estado) o objeto de licitação acabou por ser mais elaborado passando a constar “Execução de intervenções de caráter humano e social, com transformação e adequação da área física local, mediante ações de urbanização de construção de 248 (duzentos e quarenta e oito) unidades habitacionais, com respectivas obras de infraestrutura e de regularização fundiária”. (RIO DE JANEIRO, 2007). A vencedora da licitação de obra foi a empresa Delta Engenharia Ltda, à época uma das 5 maiores empreiteiras a nível nacional vinculadas a grandes obras de infraestrutura. Em relação a outras intervenções no âmbito do PAC-UAP já analisadas pela pesquisa, poderíamos enquadrar este modelo de contratação como sendo do tipo “empreitada global” ou seja, incluía para além de todo escopo de obra física incluía também os projetos executivos, trabalho social e regularização fundiária em todos os setores de intervenção. A CEHAB seria responsável pela fiscalização e gerenciamento da execução de obras e trabalho social, sendo que o acompanhamento da regularização fundiária ficou a cargo do Instituto de Terras e Cartografia do Estado do Rio de Janeiro. Neste tipo de modelo de contratação a pesquisa verificou em outros casos da atuação do PAC a terceirização de serviços por parte da empreiteira. No caso em estudo, foram identificadas as terceirizações dos Projetos executivos quer dos complementares que do projeto de pavimentação e urbanismo o Trabalho Social. (RIO DE JANEIRO, 2007; CEHAB,2011)

A Prefeitura de Niterói através da Concessionária de Águas de Niterói ficou com a responsabilidade pela implantação dos sistemas de água e esgoto tendo realizado o diagnóstico. Ainda não foi possível no estado atual da pesquisa se os recursos para os sistemas de água e esgoto estariam dentro do contrato do PAC. A prefeitura ficou ainda responsável pela instalação de luminárias públicas homologadas pela Diretoria de Iluminação Pública do Município. No escopo do contrato com a CEHAB estava previsto um item de iluminação pública, estando pendente na pesquisa entender qual a divisão de escopo neste item entre CEHAB e Prefeitura. Segundo a CEHAB no âmbito do trabalho social foi ainda articulado com empresas da região (supermercados e restaurantes) que ofereceram apoio técnico às ações de capacitação e posteriormente absorveram “muitos moradores em seu quadro de funcionários”. CEHAB 2011

Em Janeiro de 2012 a CEHAB faz um novo edital de licitação para complementação das obras no valor de R\$11.184.490,06 justificando a sua necessidade o sentido de “garantir a sustentabilidade do empreendimento, complementando as intervenções realizadas na 1ª etapa, uma vez que identificamos a necessidade de ampliar a execução das obras de contenção e estabilização de encostas, numa área que é considerada pela Defesa Civil uma das principais áreas de risco do Município”. O vencedor do certame foi o consórcio Lubronantes formado pelas empresas Lubru Construções Ltda e Nantes Construção e Saneamento Ltda. Estas são empresas de caráter regional com atuação centrada no Estado do Rio de Janeiro atuando sobretudo em obras públicas de pequeno/médio porte estando presentes em vários consórcios. (RIO DE JANEIRO, 2012)



5. CARACTERIZAÇÃO DA INTERVENÇÃO

A intervenção consistiu em duas etapas que corresponderam a dois Termos de Compromisso. A primeira etapa representou cerca de 69% do valor de investimento sendo que a segunda foi uma complementação da intervenção representando 31% do investimento. A proporção de investimentos entre repasse do governo federal e contrapartida do Governo do Estado foi de cerca de 69% para 31% na média dos dois contratos. Cabe referir, no entanto que os recursos destinados à ampliação do sistema de abastecimento de água e esgoto não foram vinculados ao contrato do PAC, nem dados como contrapartida uma vez que foram recurso da prefeitura via Concessionária “Águas de Niterói”.

Tab. 6 Morro do Preventório - Dados de contrato

Contrato	Ano Seleção	Origem Recurso	Repasse		Contrapartida		Investimento	
21878266	2007	OGU	18.700.000,00	71%	7.455.723,20	29%	26.155.723,20	69%
30156043	2009	FNHIS	9.255.640,00	79%	2.448.360,00	21%	11.704.000,00	31%
TOTAL			27.955.640,00	74%	9.904.083,20	26%	37.859.723,20	100

Fonte: MinCidades 2018

No escopo da intervenção e composição dos investimentos o fator que mais pesou para a distribuição de recursos foi a situação de risco das habitações na parte alta da comunidade. A solução adotada pela CEHAB foi a remoção das casas na parte alta da encosta e a construção de 3 núcleos de Unidades de Relocação na parte baixa da comunidade na área dos equipamentos. Deste modo e segundo a CEHAB 74% dos recursos foram alocados para atender esta situação, sendo 30% dos recursos foram utilizados em ações de mitigação de risco através de obras de proteção, contenção e estabilização do solo, e 44% para a produção das unidades de relocação. Os restantes 26% dos recursos foram distribuídos entre 3% para Trabalho Social e 23% para projetos, terraplenagem, iluminação pública, melhoria do sistema viário, drenagem pluvial.

Tal como informado pela CEHAB as obras de contenções adotaram soluções variadas: “ construção de canaletas e escadas drenantes chumbadas na rocha (para reduzir o impacto das enxurradas nas áreas ocupadas), estruturas de impacto, obras de fixação de blocos de rocha de grandes volumes com contra-fortes e gigantes, desmonte de blocos, cortinas atirantadas, muros de arrimo e muretas chumbadas na rocha, além de proteção de taludes em concreto projetado.”

Foi possível verificar a articulação de projeto entre as especialidades através das escadas drenantes uma solução que cumpre tripla função obras de contenção, drenagem e para além da melhoria da mobilidade dos moradores. Esta solução foi já bastante experimentada em projetos de intervenção de Favela e popularizada pelo arquiteto João Filgueiras Lima, “Lelé”, que as utilizou enquanto sistema pré-fabricado, o que não aconteceu no caso do Preventório. Este sistema apesar de bastante versátil tem o risco de poder ser utilizado com sistema de esgoto situação comum em Favelas quando o poder público não atua na manutenção do sistema e os moradores passam a utiliza-lo como drenagem cloacal.

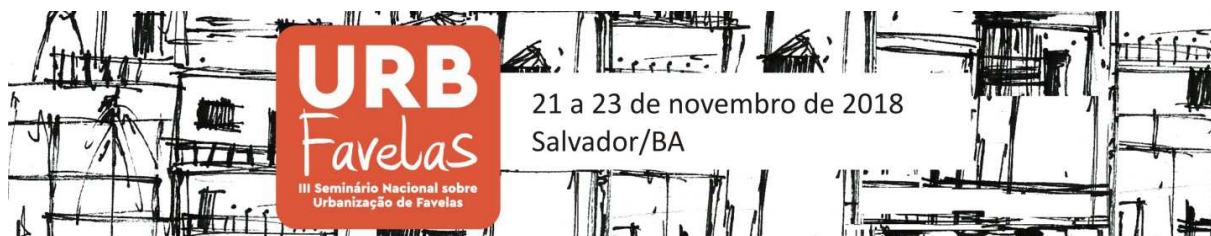


Fig. 6 Tratamento de escadaria com a solução de escadas drenantes



Fonte: CEHAB 2011

Em relação ao Sistema Viário, não houve abertura de novas ruas apenas a consolidação e melhorias com a pavimentação das poucas vias que são carroçáveis e o tratamento da integralidade dos becos e vielas que interligam o sistema viário principal. Em depoimento o técnico da CEHAB referiu que houve estudo para a abertura de uma via circular pelo topo da encosta no sentido de melhorar a acessibilidade à parte alta da comunidade. A proposta implicaria a remoção de uma quantidade de unidades habitacionais o que segundo avaliação da CEHAB inviabilizou a solução. (CEHAB.2011; Entrevista nº1)

Em relação aos restantes sistemas de infraestrutura no início da intervenção a CEHAB identificou que o sistema de Caixa de Água implantado pelo PROFACE no Governo Brizola já não estava em funcionamento. Para a implantação de um novo sistema de abastecimento houve a articulação com a concessionária “Águas de Niterói” que ficou responsável por sua execução. Segundo a CEHAB, “O abastecimento de água, bem como a rede de esgotos, foram ampliados para toda a comunidade”. Quando ao sistema de iluminação pública foi identificado que o estado da rede era insatisfatório e o que de acordo com CEHAB “foram fornecidas luminárias com reatores e refletores apropriados, para a substituição de 100% das luminárias existentes na comunidade” num total de 394 luminárias através de convênio com a Prefeitura.

Cabe ainda referir a construção de um Centro Comunitário, uma quadra Poliesportiva, uma Praça e um pequeno campo de futebol cimentado, bem como ações de reflorestamento em 153 hectares na parte alta da comunidade. O trabalho social feito apenas após contratação das obras contou com “programas sociais de geração de trabalho e renda, cursos de qualificação profissional, organização e gestão, de educação sanitária e ambiental e de incentivo à atividades sócio-educativas e culturais, além de reuniões informativas e pesquisas de avaliação e do cadastramento de todas as famílias.” A Regularização Fundiária não foi concluída faltando a “a aprovação do parcelamento da área no Município e no Registro Geral de Imóveis.” Até ao momento foram cadastradas 1842 famílias tendo realizado os levantamentos físico e sócio econômico para encaminhamento ao ITERJ. (CEHAB, 2011)

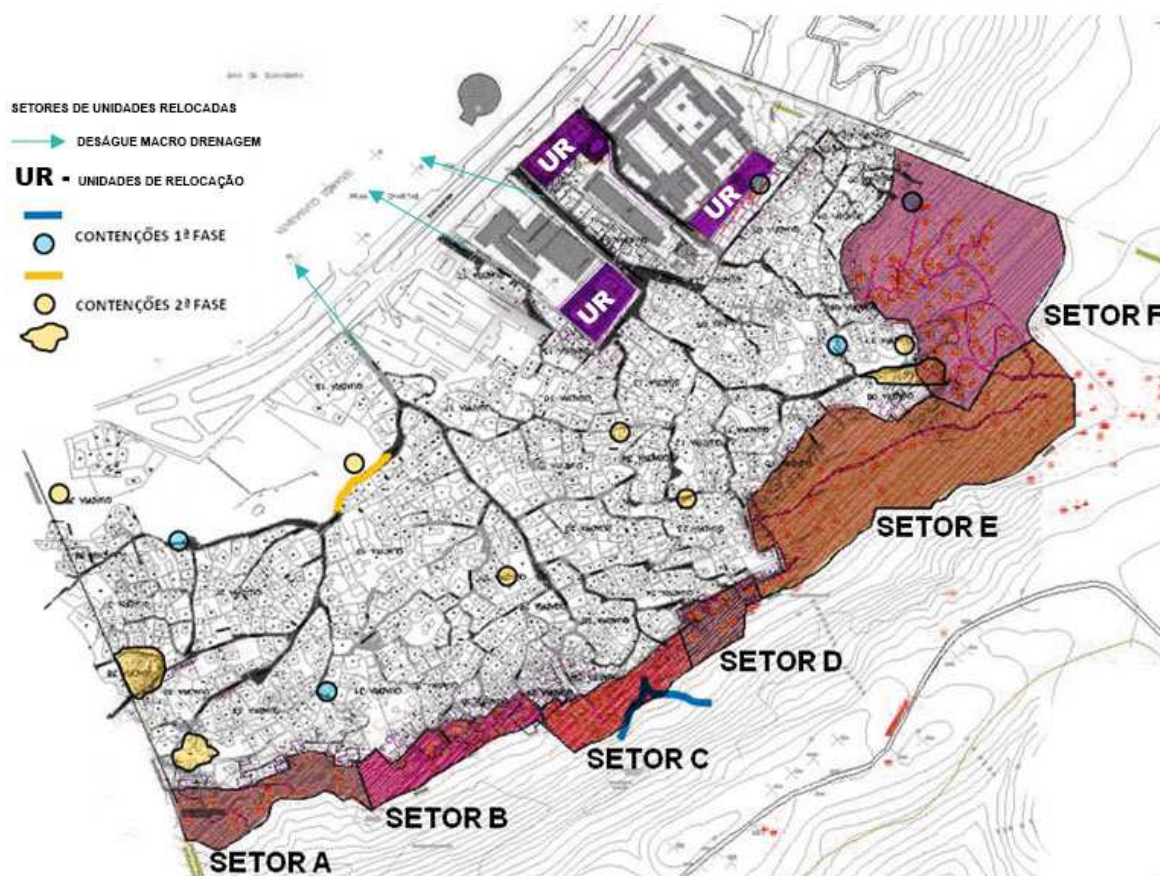
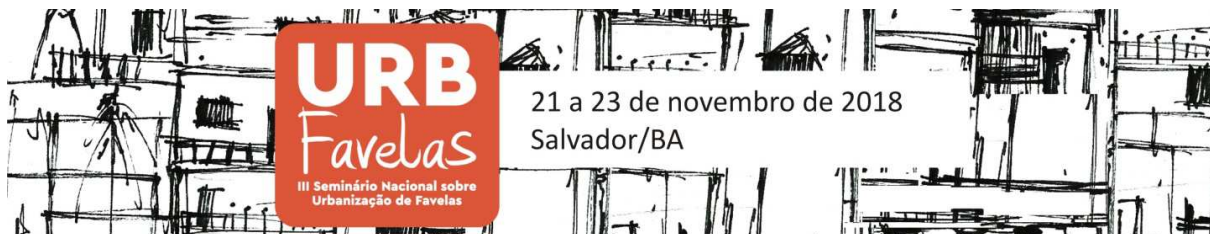
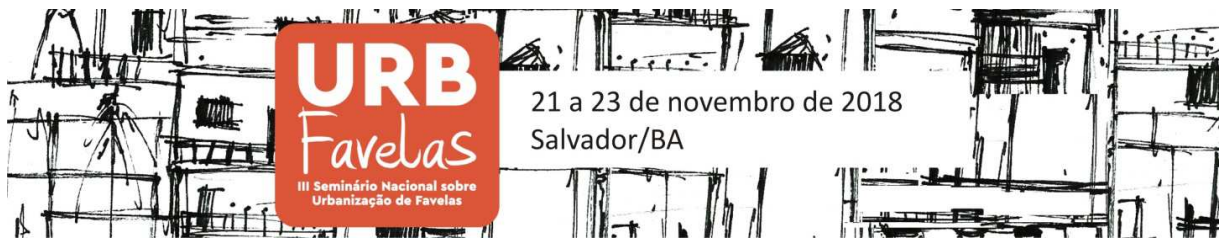


Fig. 7 – Em cima: Resumo das intervenções. Abaixo: Imagens de contenções Fonte CEHAB,2011



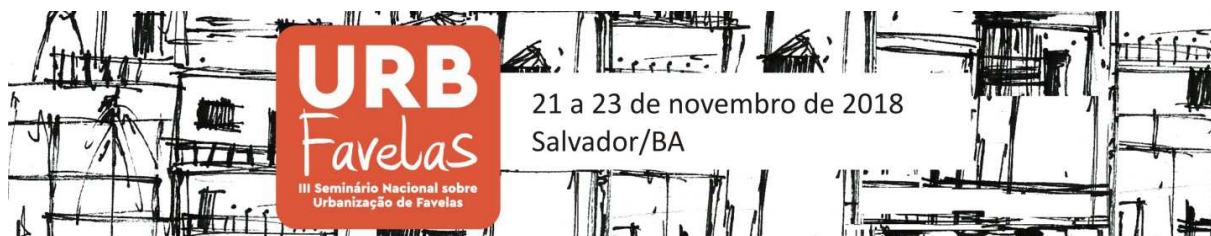


6. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A pesquisa em andamento já apresentou algumas considerações preliminares sobre a execução do Programa. No Rio de Janeiro e de um modo genérico as críticas que têm surgido partem de avaliações de estudo de caso, sobretudo vinculados às intervenções emblemáticas. As avaliações negativas tendem a centrar-se em 4 dimensões, a saber: a falta de participação e controlo social, a não adequação do escopo das intervenções às demandas das populações, atrasos, incompletudes e precariedade das obras que pioram a situação existente, e a truculência no processo de negociação das remoções e reassentamentos com os moradores.

A falta de participação e controlo social é algo transversal à grande maioria das intervenções do PAC na análise realizada no Rio de Janeiro, sobretudo nos primeiros contratos. Nas fases de projeto esta lacuna pode ser atribuída em parte à normativa do Programa uma vez que são exigidos no momento da seleção das propostas os projetos já desenvolvidos sendo que a execução do trabalho social só se dá após contratação da obra. A normativa deixa esta dimensão como apenas como recomendação a cargo do agente tomador: “Ponto 2.1.3.2. Deve, ainda, estimular a participação dos beneficiários em todas as etapas do projeto, administrar e fiscalizar a execução dos trabalhos necessários à consecução do objeto” (MinCIDADES,2009). Não sendo uma exigência para aprovação das propostas, e não havendo repasse federal para trabalho social nas primeiras etapas fica a critério do poder local a inclusão dos moradores no processo de planejamento. Quanto ao morro do Preventório existem versões que apontam para a falta de pactuação dos projetos com os moradores e que isso teria devido à urgência de incluir e contratar o projeto via PAC entre final de 2007 e início de 2008. (VERISSIMO et al, 2009). Em depoimento o corpo técnico da CEHAB relatou que os projetos foram desenvolvidos “com a associação de moradores” avaliando no entanto que “Se existisse trabalho social na fase de projeto, os moradores participariam mais” (Entrevista nº1). Apesar disso poderíamos considerar que o escopo da intervenção foi bastante compreensivo em relação às necessidades do território se comparado a intervenções “emblemáticas” como os casos do Alemão, Manguinhos ou Providência com a inclusão de obras muito contestadas pelos moradores e que consumiram grande parte dos recursos em detrimento das reais necessidades da população. Em avaliações de pesquisas noutras intervenções a questão das remoções e relocações foi um ponto traumático com atuações autoritárias e truculentas. (RODRIGUES et al 2016). No caso do Morro do Preventório a pesquisa de campo realizada por Shirley Torquato refere:

“ainda que não tivessem ocorrido resistências ou recusas explícitas para que a mudança se concretizasse, opiniões ambíguas e críticas em relação à ida para os apartamentos marcaram o tempo todo as atitudes e narrativas dos moradores sobre a mudança. O fato é que ao mesmo tempo em que os moradores se submeteram à mudança e, em muitos aspectos se engajaram nela com vontade e prazer, havia também os momentos de crise e de drama, momentos esses que surgiam a raiva e a nostalgia de um tempo pretérito que era sempre representado como sem problemas, sem dúvidas, sem dívidas”
TORQUATO 2013



Os atrasos, incompletudes e precariedade das obras são uma dimensão recorrente na literatura sobre Urbanização de Favelas. No caso do PAC são as dificuldades na execução do programa tanto na fase de contratações, e aprovações de projeto, como no tempo de execução das obras:

“Apenas 11% das operações contratadas foram finalizadas no país, sendo somente 7 operações contratadas no âmbito do PAC2. Além disso 2,4% das operações ainda não tinham sido iniciadas até setembro de 2015 e 16% das Operações haviam utilizado menos de 10% dos recursos contratados, sendo mais de um terço delas selecionadas entre 2007 e 2010 (PETRAROLLI, 2015, p. 39). “

Petrarolli (2015) apresenta uma reflexão sobre os atrasos dos programas, discutindo sobre a natureza mais complexa que caracteriza as intervenções em Favela comparadas com obras mais “comuns” de construção civil. Outros aspectos de alguma maneira relacionados ao ponto anterior são a fraca qualificação de projetos e de execução da obra. Um dos motivos apontados é a persistência de um *deficit* de corpo técnico nos órgãos públicos capazes de lidar com volume e especificidades dos projetos. Identificam-se diagnósticos insuficientes, planilhas orçamentárias defasadas do projeto que, durante a obra, geraram problemas de medição, inclusive de paralisação da obra: “*é muito raro ver um projetista revisando planilha orçamentária*” (NAKAMURA, 2017). É recorrente encontrar críticas ao reduzido padrão projetual, seja arquitetônico, seja urbanístico ou mesmo de projetos complementares de infraestrutura para áreas de Favela ainda persistentes na prática profissional. (RODRIGUES, 2017; MAGALHÃES; VILLAROSA, 2012).

O caso do morro do Preventório podemos considerar que é uma exceção em algumas das dimensões críticas em relação ao PAC-UAP. Faz parte do conjunto de 11% de operações que tem o contrato finalizado a nível nacional sendo que em todo o Estado do Rio de Janeiro esse percentual é semelhante (12%) com 13 contratos com 100% de execução no total dos 110 Termos de Compromisso assinados.

Quadro 2 – Morro do Preventório - Principais eventos ao longo do período de execução da intervenção

Data	Evento/Estágio
Setembro de 2007	Assinatura Termo Compromisso – 1º Contrato
Janeiro de 2008	Contrato de Obra/Início das obras e do Trabalho Social
Dezembro 2009	Assinatura Termo Compromisso – 2º Contrato - Complemento
Julho de 2010	Inauguração dos primeiros 128 apartamentos
<i>Abril de 2010</i>	<i>Previsão Inicial de conclusão das obras</i>
Dezembro de 2010	Conclusão da obra de urbanização 1º Contrato
Janeiro de 2011	Entrega de mais 120 apartamentos
Março de 2011	Conclusão do Trabalho Técnico Social
Janeiro de 2012	Contrato de obra complemento 2º Contrato

Fonte: Elaboração própria a partir de CEHAB 2011; MinCidades; TCE-RJ

Nota: A pesquisa até o momento não pode precisar a data de conclusão do segundo contrato

Ao analisarmos os principais eventos da intervenção podemos verificar que da data de assinatura do primeiro contrato de compromisso até à conclusão da primeira obra de



urbanização decorreram cerca de 3 anos (40 meses) sendo que a sua previsão era de 24 meses. Em relação ao tempo um dos intervalos que se destaca é a celeridade com que se deu o início das obras face à data de assinatura do contrato, apenas 5 meses. Se compararmos com o caso do ABC paulista tido referência nacional, vemos que este intervalo nem sequer é majoritário nos casos de Santo André (42%) e São Bernardo do Campo (36%) tidos como casos de maior sucesso.

Tab. 7 Período entre a assinatura dos Termos de Compromisso do PAC e o início da execução das obras de urbanização no Grande ABC

	> 1 ano		entre 1 e 2		+ de 2 anos		Total
Santo Andre	5	42 %	2	17 %	5	42 %	12
São Bernardo do Campo	5	36 %	2	14 %	7	50 %	14
Diadema	1	17 %	0	0 %	5	83 %	6
Mauá	0	0 %	1	25 %	3	75 %	4
Total	11	31 %	5	14 %	20	56 %	36

Fonte: PETRAROLLI, 2015

Tab. 8 - Execução do Investimento ao longo do período de contrato por fonte de recurso

Fonte de recurso	2008		2009		2010		2011		TOTAL	
Repasso	2.479	12%	9.042	45%	7.337	36%	1.285	6%	20.143	61,2%
Contrapartida	826	6%	2.535	20%	7.399	58%	2.011	16%	12.770	38,8%
TOTAL	3.306	10%	11.576	35%	14.736	45%	3.296	10%	32.914	100%

Fonte: CEHAB2018 (Valores em milhares de reais)

Em véspera de seleção de contratos do PAC2 (2010) a baixa execução dos contratos do PAC1 preocupava as autoridades do Governo Estadual. Em Março de 2010 o presidente da Comissão de Acompanhamento das Obras do PAC ALERJ, visitava a obras e referia: "*É uma situação preocupante. Não tenho dúvidas de que será um complicador quando formos solicitar novos investimentos*"⁷. No caso do Morro do Preventório em Abril de 2010 de acordo com a mesma matéria o percentual de execução era de 53% do contrato a menos de um ano de terminar o prazo do primeiro contrato. Segundo a CEHAB parte dos atrasos deviam-se ao processo de aprovação de projetos (incêndio, gás, energia elétrica) e uma outra parte às dificuldades inerentes à natureza de intervenção em Favela.

Estes atrasos e dificuldades de execução são parte da natureza de uma obra em Favela uma vez que os órgãos de controle e o arcabouço jurídico-burocrático se consolidaram ao longo da construção do Estado e do Planejamento Urbano para a atuação em áreas formais da cidade não levando em conta as especificidades do processo de urbanização dos assentamentos precários. (PATRICIO 2017)

Como avaliação preliminar e comparando a intervenção do Morro do Preventório com a restante atuação do PAC na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, o caso em estudo destaca-se positivamente em relação aos demais casos pelos seguintes fatores. A continuidade

⁷ Matéria publicada no Jornal da Baixada RJ em 05/04/2010 disponível em <http://www.jornaldabaixadarj.jex.com.br/politica/obras+do+pac+na+cidade+ainda+estao+bem+longe+de+serem+concluidas>



de um processo de planejamento em relação aos assentamentos precários pela prefeitura de Niterói que a partir do PEMAS financiado pelo Programa Habitar Brasil realizou diagnósticos que permitiram um certo grau de priorização. No mais, a prefeitura no processo de planejamento do Túnel foi sensível à demanda dos moradores conseguindo articular com a CEHAB termos de compromisso e convênios para uma atuação conjunta. Isto demonstra certa abertura e capacidade institucional dos agentes em diferentes esferas de governo, no caso Prefeitura de Niterói na esfera municipal e CEHAB a nível Estadual. Este arranjo bem sucedido só pode ser comparado ao caso da Colônia Juliano Moreira com articulação entre prefeitura, órgãos federais e movimentos sociais.

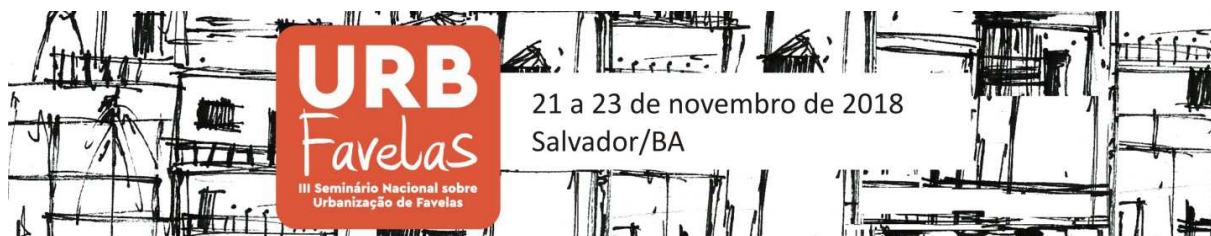
Apesar do morro do Preventório estar integrado em uma área em valorização, integrado no midiático caminho Niemeyer o escopo da intervenção não foi contaminado por “obras emblemáticas” defasadas das reais necessidades da população. A distribuição de recursos na intervenção correspondeu em grosso modo à necessidade mais prioritária das habitações em áreas de risco (74% do valor do recurso). A CEHAB aponta como um indicador positivo o momento das chuvas de Abril de 2010 que causaram grandes calamidades no Estado do Rio de Janeiro. Nesse momento, a maioria das obras de contenção já estava executada e ao contrário de chuvas ocorridas antes da intervenção nesse momento e não foi registrado nenhuma ocorrência. Apesar dos atrasos as obras foram concluídas na totalidade do escopo do que se considera uma intervenção integrada, mitigação de risco, infraestrutura em todo o polígono do assentamento (pavimentação, drenagem, água, esgoto, iluminação pública, coleta de resíduos), equipamentos e trabalho social. A CEHAB foi distinguida pela Caixa Econômica Federal (CEF) com o prêmio Melhores Práticas em Gestão Local 2011/2012, sendo selecionadas em conjunto com outras 20 intervenções de um conjunto de 200 proponentes. A CEHAB conta hoje com 216 funcionários e passa atualmente por tentativas de desmonte por parte do atual Governo do Estado, tendo a sua extinção sido barrada na ALERJ por decreto que proíbe a sua extinção. As conclusões preliminares presentes neste texto demonstram a importância da existência e do urgente investimento em estruturas de planejamento e execução de obras no seio dos órgãos públicos como forma de atender às demandas habitacionais das populações das Favelas garantindo assim o seu Direito à Cidade.

7. REFERÊNCIAS

BURGOS, M. B. Dos parques proletários ao favela-bairro: as políticas públicas nas favelas do Rio de Janeiro. In: ZALUAR, A. e ALVITO, M. (org.). *Um século de favela*. Rio de Janeiro, Editora FGV. 1998 p.25-60

CARDOSO, A. L.. Avanços e desafios na experiência brasileira da urbanização de favelas. *Cadernos Metrôpole*, v. 17, p. 219-240, 2007.

OBSERVATORIO - Relatório Final "Como andam as Metrôpoles", Observatório das Metrôpoles / INCT Rio de Janeiro 2005



CEHAB – Informações cedidas pela CEHAB. Apresentação institucional da intervenção do PAC no Morro do Preventório. Documento “Pacto de Vida” parte da candidatura a prêmio melhores prática de gestão local. 2011

TORQUATO 2013 - *Casa nova, vida nova: Consumo, despesas e orçamento doméstico entre moradores do PAC do Morro do Preventório*. Tese de Doutorado Programa de Pós-Graduação em Antropologia da Universidade Federal Fluminense PPGA-UFF, Niterói 2013

VERISSIMO et al, – VERÍSSIMO, A., JÚNIOR, P, VALVERDE, L. DANTAS,R. - Avaliação do impacto da intervenção de urbanização e regularização fundiária do Programa de Aceleração do Crescimento - PAC no mercado imobiliário do Morro do Preventório. Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, Brasil. Lincoln Institute of Land Policy 2009

MinCIDADES - Manual de Instruções para Aprovação e Execução dos Programas e Ações do Ministério das Cidades inseridos no Programa de Aceleração do Crescimento – PAC Exercício 2009

RODRIGUES, R. I. Vida social e política nas favelas: pesquisas de campo no Complexo do Alemão / Organizadora: Rute Imanishi Rodrigues. Rio de Janeiro: Ipea, 2016.

RIO DE JANEIRO Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro Processo nº110.897-0/2007 Análise de Edital de Concorrência Pública Estadual 01/2007 Obras no Morro do Preventório Bairro Charitas Niteroi – RJ 2007

_____ Processo nº110.354-9/12 Contrato de Empreitada por Preço Unitário nº 193/2010 – Concorrência Nacional 016/2010

PATRÍCIO,N.A.- Contradições da política habitacional "lulista": Uma perspectiva relacional através da análise morfológica do PAC-UAP no Rio de Janeiro. Dissertação de Mestrado. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional. Rio de Janeiro, UFRJ 2017

NITEROÌ - Prefeitura de Niterói - Plano Local de Habitação de Interesse Social – Latus, Consultoria Pesquisa e Assessoria de Projetos 2012

CHRYSOSTOMO; VIDAL 2014 - Do depósito à hospedaria de imigrantes: gênese de um "território da espera" no caminho da emigração para o Brasil *in* História Ciências Saúde-Manguinhos - Casa de Oswaldo Cruz Rio de Janeiro 2014

VALLADARES, Licia do Prado. **A invenção da favela** - Do mito de origem a favela.com. Rio de Janeiro: Ed. Fundação Getúlio Vargas, 2005. 204p.