

Andréa Paulo da Cunha Pulici

**Intervenção Pública na década de 90: uma análise dos
impactos espaciais do Programa Rio-Cidade no mercado
imobiliário da cidade do Rio de Janeiro**

Dissertação apresentada ao Corpo Docente do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional - IPPUR da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como parte dos requisitos necessários à obtenção do Grau de Mestre em Planejamento Urbano e Regional.

Orientador: Profº Dr Pedro Abramo

Rio de Janeiro

julho/2006

Livros Grátis

<http://www.livrosgratis.com.br>

Milhares de livros grátis para download.

Ficha catalográfica

*Aos meus filhos
Paulo Henrique e Lucas*

Agradecimentos

Este trabalho teve uma longa estrada... durante a sua realização tive dois filhos e a oportunidade de repensá-lo e modificá-lo muitas vezes....

Por isso, são muitos os agradecimentos que devo fazer.

Em primeiro lugar, agradeço a Pedro Abramo, meu coordenador, orientador, amigo e principal incentivador para que este trabalho chegasse ao fim. Obrigada Pedro pelos 10 anos de orientação e parceria.

Agradeço as minhas amigas Daniella e Elizabeth, pela paciência e incentivo ao longo desta jornada.

A Luciana, pelos longos dias de trabalho, pelo carinho e por toda a ajuda para o término e entrega deste trabalho.

Ao IPPUR, hoje meu local de trabalho, na figura dos amigos Alberico, Ana Lúcia, Maria Luiza, tia Maria José, João Carlos, PC, Marcinha e Zuleika, por sempre me auxiliarem em tudo que preciso.

Aos companheiros do OIPSOLO Luis Antônio, Luis Paixão e Heber pela amizade e confecção de tabelas e impressão do trabalho.

Ao Coordenador e assessor da Secretaria Municipal de Fazenda da cidade do Rio de Janeiro, sr. Mario Padrão Neto, pela disponibilidade dos arquivos de ITBI e IPTU imprescindíveis para a realização deste trabalho.

Aos colegas do Instituto Municipal Pereira Passos – IPP, Fernando Cavallieri, Luiz Aroeira, Adriano Além e Mara Tavares pela disponibilidade de acervos sobre o programa Rio Cidade.

A Associação de Dirigentes do Mercado Imobiliário – ADEMI, pela disponibilidade dos dados sobre lançamentos imobiliários na cidade do Rio de Janeiro.

Ao meu marido Paulo, por tudo. Pelo carinho, amizade, incentivos e broncas para que eu finalmente, chegasse ao fim.

Obrigada a todos.

Resumo

O trabalho pretende analisar o impacto do Programa Rio-Cidade nas alterações espaciais na cidade do Rio de Janeiro e alterações no gradiente de preços fundiários e imobiliários urbanos. O Programa Rio-Cidade promoveu um conjunto de intervenções de natureza urbanística e de paisagismo urbano ao longo da década de 90 e alterou de forma significativa a imagem e a valoração de um conjunto de bairros da cidade do Rio de Janeiro. O resultado de nossa análise procura identificar as alterações promovidas pelo Programa Rio-Cidade no mercado imobiliário destes bairros e identificar se o principal objetivo do Programa foi alcançado – criar novas centralidades na cidade do Rio de Janeiro. Para analisarmos o impacto espacial do Programa, iremos utilizar as seguintes variáveis: variação demográfica, dados das transações imobiliárias realizadas na década de 90 na cidade do Rio de Janeiro, dados sócio-demográficos dos censos IBGE 1991 e 2000, lançamentos imobiliários da Associação de Dirigentes de Imóveis – ADEMI e dados de arrecadação de impostos imobiliários ITBI – imposto de transmissão de bens e Imóveis inter-vivos e IPTU – imposto predial de tributação urbana.

Por fim, faremos uma simulação se os bairros que foram objeto da intervenção do Rio-Cidade foram capazes de capturar mais-valia imobiliária e quem foi o beneficiário desta mais-valia.

Abstract

The work intends to analyze the impact of the Rio-Cidade Program in the space alterations in the city of Rio De Janeiro and alterations in the gradient of urban agrarian and real estate prices. The Rio-Cidade Program promoted a set of interventions of urbanistic nature throughout the decade of 90 and modified of significant form the image and the valuation of a set of quarters of the city of Rio De Janeiro. The result of our analysis looks for to identify the alterations promoted for the Program in the real estate market of these quarters and to identify if the main objective of the Program was reached - to create new centralities in the city of Rio De Janeiro. To analyze the space impact of the Program, we will go to use the following the variables: demographic variation, data of the carried through real estate transactions in the decade of 90 in the city of Rio De Janeiro, given partner-demographic of censuses IBGE 1991 and 2000, real estate launchings of the Association of Controllers of Property - ADEMI and data of real estate tax collection ITBI - transfer tax of good and Property Inter-livings creature and IPTU - land tax of urban. Finally, we will make a simulation if the quarters that had been object of the intervention of Rio-Cidade had been capable to capture real estate more-value and who was the beneficiary of this more-value.

Relação Figuras

Mapas

Mapa 1 – Localização dos bairros do Projeto Rio-cidade	p.35
Mapa 2 – Mapa do Município do Rio de Janeiro – divisão das áreas de planejamento, regiões administrativas e bairros	p. 63

Gráficos

Gráfico 1 – Composição das transações na IIRA Centro	p.66
Gráfico 2– Composição das transações na IIRA Rio Comprido	p.67
Gráfico 3 – Composição das transações na XXIRA Paquetá	p.69
Gráfico 4 – Composição das transações na XXIIIIRA Sta. Teresa	p.70
Gráfico 5 – Composição das transações na IVRA Botafogo	p.71
Gráfico 6 – Composição das transações na XRA Ramos	p.78
Gráfico 7 – Composição das transações na XIRA Penha	p.79
Gráfico 8 – Composição das transações na XIVRA Irajá	p.82
Gráfico 9 – Composição das transações na XVRA Madureira	p.83
Gráfico 10 – Composição das transações na XXIVRA Barra	p.89
Gráfico 11 – Composição das transações na XVIRA Jacarepaguá	p.91
Gráfico 12 – Composição das transações na XXVIRA Guaratiba	p.93
Gráfico14- Número de Transações residenciais no período de 1991 a 1999	p.113
Gráfico15- Número de Transações comerciais no período de 1991 a 1999	p.113
Gráfico16 – número de unidades residenciais lançadas no Período de 1991 a 1998	p.124
Gráfico167– número de unidades comerciais lançadas no Período de 1991 a 1998	p.125

Fotos

Foto 1- Calçadão Campo Grande antes e depois do Rio-Cidade	p.42
Foto 2 – Catete antes e depois do Rio-Cidade	p.43
Foto 3 – Praça do Catete depois das obras	p.44
Foto 4 – Ruas do Centro após o Rio-Cidade	p.45
Foto 5 – Ruas de Bonsucesso após as obras	p.46
Foto 6 – Copacabana antes e depois do Rio-Cidade	p.48
Foto 7 – Av. Princesa Isabel com o Rio-Cidade	p.48
Foto 8 - Estrada do Galeão antes e depois do Rio-Cidade	p.49
Foto 9 – Detalhe da Estrada do galeão após as obras	p.50
Foto 10 – Ipanema após o Rio-Cidade	p.51
Foto 11- Detalhe – Obelisco de Ipanema	p.51
Foto 12 – Detalhes Rio-Cidade Leblon	p.52
Foto 13 - Rio-Cidade Leblon	p.54
Foto 14 – Rua de Madureira após o Rio-Cidade	p.54
Foto 15 – Praça das Mães reurbanizada	p.56
Foto 16 – Praça no Méier	p.56
Foto 17 – Rio-Cidade na Penha	p.57
Foto 18 – Praça Sãens Pena	p.57
Foto 19 – Vila Isabel com o Rio-Cidade	p.59

Tabelas

Tabela 1 – Variação demográfica nos bairros do Programa Rio-Cidade	p.104
Tabela 2 – Estoque imobiliário transeto Centro – Villa Isabel durante a década de 90	p.108
Tabela 3 – Estoque imobiliário transeto Bonsucesso – Campo Grande durante a década de 90	p.109
Tabela 4 – Composição das transações imobiliárias nos bairros do Programa Rio-Cidade	p.112

Tabela 5 – Relação das transações realizadas/estoque dos imóveis residenciais	p.117
Tabela 6 – Relação das transações realizadas/estoque dos imóveis comerciais	p.118
Tabela 7 – Relação das transações imobiliárias nos bairros do Rio-Cidade pelo total de transações da cidade	p.119
Tabela 8 – Licenças concedidas durante as obras do Rio-Cidade	p.137
Tabela 9 – Relação arrecadação ITBI nos bairros analisados pela arrecadação total da cidade	p.136
Tabela 10 – Valor arrecadado ITBI (valor deflacionado para 2004)	p.137
Tabela 11 – Valor arrecadado IPTU (valor deflacionado para 2004)	p.138
Tabela 12-Relação entre arrecadação de impostos ITBI e IPTU com Investimentos realizados	p.140
Tabela 13 – Preços praticados para fins emissão guia ITBI	p.142
Tabela 14 – Preços relativos a média da cidade (média=100)	p.143
Tabela 15- Preços relativos tomando como ano base 1994	p. 143
Tabela 16 – Taxa de variação preços com índice 1995	p.145
Tabela 17 – Média móvel trienal 1996 a 1998	p.145

Sumário

Introdução	p.12
Capítulo 1 Inserção Teórica do Problema	p.19
A ótica da Economia Política	p.21
Economia Neoclássica	p.24
A lógica heterodoxa e o conceito de Convenção Urbana	p.25
Capítulo 2 O Programa Rio-Cidade	p.33
Campo Grande	p.39
Catete	p.41
Centro	p.43
Bonsucesso	p.44
Copacabana	p.45
Ilha do Governador	p.47
Ipanema	p.49
Leblon	p.51
Madureira	p.52
Méier	p.54
Penha	p.56
Tijuca	p.57
Vila Isabel	p.59
Capítulo 3 Dinâmica espacial e estruturação intra-urbana na cidade do Rio de Janeiro: uma análise da década de 90	p.61
3.1 Área de Planejamento 1	p.64
IRA – Portuária	p.64

IIRA – Centro	p.65
IIIRA – Rio Comprido	p.66
VIIRA – São Cristóvão	p.68
XXIRA – Paquetá e XXIII RA – Santa Teresa	p.69
3.2 Área de Planejamento 2	p.70
3.2.1 A zona sul	p.70
3.2.2 A Zona Norte	p.73
3.3 Área de Planejamento 3	p.76
XRA – Ramos e XIRA – Penha	p.78
XIIRA – Inhaúma, XIIIRA – Méier e XIVRA – Irajá	p.80
XVRA – Madureira	p.82
XXRA – Ilha do Governador	p.84
XXIIRA – Anchieta e XXVRA – Pavuna	p.85
3.4 Área de Planejamento 4	p.86
XXIVRA – Barra da Tijuca	p.86
XVIRA – Jacarepaguá	p.90
3.5 Área de Planejamento 5	p.92
Capítulo 4 Rio-Cidade: melhoria urbanística ou projeto de reestruturação urbana?	p.103
4.1 Dinâmica Populacional	p.105
4.2 Dinâmica Imobiliária	p.108
4.2.1 variação estoque imobiliário	p.109
4.2.2 composição das transações imobiliárias	p.113
4.2.3 variação das transações imobiliárias / estoque da cidade	p.117
4.3 Lançamentos Imobiliários na cidade do Rio de Janeiro	p.122

4.4 Arrecadação dos impostos ITBI e IPTU nos bairros do projeto Rio-Cidade	p.133
4.4.1 Arrecadação do ITBI – valores absolutos	p.135
4.4.2 Relação arrecadação ITBI bairros projeto/ total da cidade	p.139
4.4.3 Relação arrecadação IPTU bairros projeto / total da cidade	p.140
4.4.4 Relação investimentos realizados/ impostos arrecadados	p.143
Capítulo 5 Conclusão	p.150
Referências	p.156

Introdução

Nos estudos neoclássicos sobre a estruturação urbana as decisões de localização são baseadas numa escolha entre os custos de transportes e o aluguel pago pelo uso do solo, ou seja, é de acordo com essa escolha que é definido no mercado a localização ótima dos indivíduos e firmas. A renda fundiária não só define a localização ótima das famílias como também determina o preço relativo da terra, constituindo-se num importante elemento de definições das densidades urbanas.

No mercado de localização residencial, a figura do capitalista empreendedor e os problemas de coordenação espacial se articulam no sentido de promover uma dinâmica de estruturação residencial onde a lógica da ordem-desordem espacial é um reflexo da dinâmica de valorização-desvalorização intra-urbana.

Segundo Abramo, a decisão que envolve a localização onde os capitalistas devem escolher ofertar os bens residenciais, assim como as características desses bens, é comandada por uma crença sobre o tipo de família que se supõe instalar numa determinada localização (externalidade de vizinhança), segundo as inovações espaciais (diferenciações do bem residência) propostas por capitalistas.

A estratégia de atuação dos capitais incorporadores pauta-se pela busca de antecipação de rendas fundiárias e suas decisões de investir se orientam para as localizações onde podem realizar, hoje,

rendas fundiárias que surgirão no futuro. Para isso devem alterar os padrões de ocupação das áreas de investimento, alterando sua posição relativa na estrutura urbana e, daí, as rendas fundiárias.

O receio quanto ao futuro da estrutura urbana faz com que os capitalistas, ao invés de pulverizarem sua atuação na cidade, decidam alterar o uso do solo na área onde alguns capitais já estão atuando, estabelecendo com isso uma convenção sobre o local do investimento.

No entanto, quando inserimos o tempo como uma variável que interfere diretamente nesse processo de valorização do capital imobiliário, temos um quadro de incertezas em relação a concretização das previsões desses capitalistas que leva então os capitalistas a restringirem suas atuações à algumas áreas da cidade, onde alguns capitais já atuam, gerando assim, uma convenção sobre as áreas de atuação desses capitais nas cidades.

Em Abramo(1996), temos que "a convenção urbana sinaliza a localização onde os capitalistas devem escolher ofertar os bens residenciais assim como as características desses bens. A convenção urbana é uma crença sobre o tipo de família que é suposto se instalar numa localização determinada (externalidade de vizinhança), segundo as inovações espaciais (diferenciação do bem residência) propostas por capitalistas".

Para criar as condições necessárias para o deslocamento espacial da demanda solvável, os capitalistas imobiliários devem propor

inovações nos padrões de ocupação que depreciem os estoques residenciais existentes a fim distinguir o produto-moradia para romper a rigidez imposta pelo longo tempo de depreciação dos imóveis ao deslocamento da demanda solvável (depreciação moral do estoque) e caracterizar um novo padrão de ocupação da área de atuação dos capitais e antecipar o ganho fundiário (depreciação física do estoque para reutilização do solo suporte segundo o novo padrão de ocupação).

O duplo efeito diferenciador da inovação tem uma repercussão intra-área ao definir o novo padrão de ocupação da região e um impacto inter-área quando, ao estabelecer novas características ao imóvel, deprecia moralmente o estoque existente. Assim, a inovação imobiliária é uma arma que os capitais se utilizam para superar a barreira da durabilidade do bem imóvel e a conseqüente rigidez ao retorno da demanda ao mercado.

Se as convenções urbanas definem como, onde e para quem produzir, será que o fator acessibilidade seria capaz de redirecionar a atuação do capital imobiliário, ou poderia criar novas “convenções urbanas”? Será que podemos definir a acessibilidade como definidora de novas convenções urbanas? E como fica o papel de projetos de intervenção regulatória/urbanística como o Rio-Cidade na estruturação urbana da cidade do Rio de Janeiro? Será que todos os bairros que

sofreram intervenções foram capazes de absorver as mais valias criadas? É o que pretendemos analisar neste trabalho.

O Programa Rio-Cidade promoveu um conjunto de intervenções de natureza urbanística e de paisagismo urbano ao longo da década de 90 e alterou de forma significativa a imagem e a valorização de um conjunto de bairros da cidade do Rio de Janeiro.

Alinhado às estratégias políticas, o tratamento urbanístico dos diversos projetos do Rio Cidade deveria corresponder ao objetivo de *reestruturação da imagem da cidade, a partir da requalificação e ordenamento* de trechos de bairros selecionados, por sua vez considerados grandes pólos de atração e corredores estruturadores da imagem da cidade, essencialmente áreas de alta densidade populacional, tráfego intenso, diversidade de usos e de importância histórica.

Para a revitalização dessas centralidades de bairro, o programa previu obras de recuperação das ruas, substituição de mobiliário urbano, paisagismo, reordenação de espaços e usos, melhoria do sistema viário, redimensionamento da iluminação e a possibilidade de dilatação do horário comercial.

Neste trabalho procuraremos analisar o impacto sócio-espacial agregado dessas intervenções de natureza física e avaliar a eventual re-configuração da cartografia da segregação urbana da cidade. Para tal, avaliamos cada uma das intervenções e suas

características urbanísticas e físicas (projeto de paisagismo) no intuito de estabelecer uma hierarquia dos projetos em termos do potencial de impacto local na re-qualificação do uso do solo residencial.

Ele está inserido na minha experiência como pesquisadora do Observatório Imobiliário e de Políticas do Solo, o qual meu orientador, professor Pedro Abramo é o coordenador. Ao longo dos últimos 6 anos vimos analisando as transformações intra-urbanas ocorridas na cidade do Rio de Janeiro sob a ótica do mercado imobiliário.

Para esta análise utilizaremos o bando de dados do OIPSOLO que contém dados sobre todas as transações imobiliárias para a década de 90, além de dados secundários de variação demográfica, licenças concedidas e número de unidades lançadas para o período de 1990 a 1999.

No capítulo 2, apresentaremos o projeto Rio - Cidade e cada uma das 15 intervenções e suas características urbanísticas e físicas (projeto de paisagismo) no intuito de estabelecer uma hierarquia dos projetos em termos do potencial de impacto local e possível re-qualificação do uso do solo residencial.

No capítulo 3 tentaremos expandir o estudo de Abramo (1996) sobre estruturação interna da cidade do Rio de Janeiro para a década de 80, com o objetivo de reconfiguração dos vetores de crescimento da cidade e avaliação de mudanças nos ciclos de vidas dos bairros da cidade. Para isso, utilizaremos os dados das transações imobiliárias

realizadas ao longo deste período na cidade no intuito de avaliar, a partir do mercado imobiliário, as alterações produzidas na configuração espacial da cidade do Rio de Janeiro.

Nossa matriz de inspiração sustenta-se assim, em um amplo arquivo de informações sobre a evolução no tempo (séries históricas) e no espaço (localização intra-urbana) de transações de compra e venda (mercado) de imóveis, segundo o tipo (apartamento, casa, terreno ou imóvel comercial), condição de ocupação (novo ou usado), e vários atributos de interesse, como valor da transação.

No capítulo 4, iremos avaliar o impacto do Programa Rio-Cidade na estruturação intra-urbana na cidade do Rio de Janeiro. Para isso, realizaremos um breve estudo da variação demográfica de cada bairro, verificando os dados do censo 1991 e 2000 e a contagem da população realizada em 1996.

Analisando os lançamentos imobiliários na década de 90, poderemos perceber se houve algum tipo de inovação proposta pelos capitalistas para atrair novos fluxos para estas áreas.

Enfim, analisando as transações imobiliárias e a variação do estoque, poderemos identificar as alterações a partir das intervenções realizadas pelo Projeto no mercado imobiliário destes bairros. Além disso, através da arrecadação tributária e preços praticados/declarados, poderemos avaliar o impacto do programa nos preços fundiário-imobiliário e uma possível captura de mais-valia.

CAPÍTULO 1 Inserção Teórica do Problema

Neste capítulo, será realizada uma breve descrição do modelo de estruturação urbana e valorização imobiliária, visando relacionar o papel da acessibilidade nas decisões tomadas pelos incorporadores imobiliários em suas novas áreas de atuação.

A dinâmica de acumulação do capital nos mostra que o aspecto financeiro predomina diante das formas de atuação dos principais agentes econômicos na produção do espaço urbano. Para se realizar uma análise intra-urbana, temos que avaliar as relações existentes entre os movimentos dos capitalistas imobiliários pela cidade e o mercado imobiliário. Através da atuação desses capitais imobiliários é possível definir as características dos estoques residenciais – atuais e futuros – e do uso e ocupação do solo das diferentes áreas da cidade.

Entre vários exemplos que podem ser citados, temos as atuações do poder público, dos incorporadores e parcerias público-privadas na promoção de novos bairros, reabilitação de bairros decadentes e urbanização de áreas degradadas e/ou vazias ou mesmo agentes imobiliários produzindo grandes complexos urbanos-arquitetônicos, a exemplo de grandes shoppings que agregam modernos centros de trabalho, lazer e consumo.

Ao observarmos as estratégias de atuação dos capitalistas imobiliários poderemos constatar que elas são comandadas pela busca

de antecipações de rendas fundiárias. A renda fundiária não só define a localização ótima das famílias como também determina o preço relativo da terra, constituindo-se num importante elemento de definições das densidades urbanas.

Segundo Abramo (1988), a decisão que envolve a localização onde os capitalistas devem escolher ofertar os bens residenciais, assim como as características desses bens, é comandada por uma crença sobre o tipo de família que se supõe instalar numa determinada localização (externalidade de vizinhança), segundo as inovações espaciais (diferenciações do bem residência) propostas por capitalistas.

Ou seja, as densidades em áreas mais valorizadas são superiores as áreas onde o preço da terra não é tão valorizado, uma vez que o preço da terra não irá induzir estes capitalistas a investirem nestas regiões.

O capital imobiliário, beneficiado pelo incremento de incentivos do Estado, promove mudanças na estruturação intra-urbana acarretando diferentes estágios de ocupação nas áreas, pelos movimentos na busca de valorização de seus capitais, estabelecendo novos ciclos de vida das áreas, por um processo de densificação ou verticalização, através das decisões de investimentos dos empreendedores imobiliários.

Ainda segundo Abramo (1988), ao investir em uma determinada área o capital imobiliário projeta para esta área um novo

padrão de ocupação no futuro e define o uso dos lotes dos terrenos segundo este padrão de ocupação virtual. As moradias oferecidas nestas áreas terão antecipado em seus valores os ganhos fundiários relativos a este novo padrão de ocupação. Na medida em que os capitais atuam nestas áreas alterando o uso do solo local, o estoque residencial aproxima-se do padrão de ocupação virtual estimado e com isso, a diferença entre a renda fundiária real (proprietários) e a renda fundiária virtual (incorporadores) tende a diminuir, reduzindo assim o ganho dos capitalistas incorporadores. Inicia-se um novo processo quando os capitais se deslocarem para outras áreas da cidade.

A seguir, algumas linhas teóricas sobre a renda e valor do solo urbano.

A ótica da Economia Política

A Economia Política em suas análises sobre a estruturação do espaço considera a participação ativa da oferta imobiliária, ou seja, o comportamento dos capitalistas, como gerador de desequilíbrio e imperfeições no mercado, devido aos diferentes interesses que interagem no processo.

Segundo Farret (1985), estes modelos indicam que as decisões locacionais resultam da interação de quatro agentes que atuam no espaço urbano: os capitalistas, os incorporadores imobiliários (incluindo

nesta categoria os construtores, proprietários e inquilinos individuais) e o Estado, cujos interesses são totalmente antagônicos e conflitantes.

Em Abramo (1988) temos que a dinâmica imobiliária tem um papel importante na compreensão na estruturação intra-urbana das cidades, pois a mudança de uso do solo urbano ocorrerá pela ação conjunta dos capitais incorporadores que são detentores deste solo, e dos capitais construtores, que são os produtores das moradias.

Várias teorias preocupam-se em explicar o funcionamento do mercado imobiliário. Existem as que priorizam um enfoque macroeconômico, onde o volume de recursos destinado à produção de moradias flutua em função das variações da taxa de juros e do ciclo de negócios, e outras que procuram focar o mercado imobiliário em suas particularidades de duas formas: aquelas que creditam à política de crédito imobiliário os determinantes do mercado e as que crêem que o mercado é reflexo dos processos de alterações de ajustes da conjuntura econômica.

Sendo assim, as decisões de investir dos capitais incorporadores estão pautadas nas possibilidades de realizar ganhos fundiários futuros e impor “mark-up” através dos processos que estes capitais orquestram nos ciclos de vida das áreas da cidade. Com isso, temos que a estrutura urbana se modifica a partir da consolidação de determinada área, até se esgotarem as possibilidades de ganhos excepcionais, e eles se desloquem para novas áreas reiniciando todo o

processo. Com este deslocamento – e possível mudança de padrão de ocupação – os preços relativos da cidade sofrerão alterações.

As previsões de valorização futura do imóvel estarão diretamente relacionadas ao processo de mudança do uso do solo e a reestruturação urbana realizada pelos capitais imobiliários. Na antecipação das rendas fundiárias, ainda estão incluídas ganhos de inovação dos produtos, tais como: varandas, áreas verdes, estilos diferenciados, etc... que distinguem o novo produto do estoque existente.

Temos então que o capital imobiliário, com o objetivo de atrair demanda solvável, introduz inovações nas características dos imóveis e na sua localização, produzindo assim, uma diferenciação do estoque existente, além de caracterizar um novo padrão de ocupação da área. Esta “valorização” e capacidade de atração desta área que recebeu investimentos está diretamente relacionada a “depreciação” de outra área cujo objetivo final é o deslocamento da população de mais alta renda. Desta forma, através de suas decisões de produzir bens residenciais, os capitalistas imobiliários alteram a estrutura intra-urbana das cidades, que vão se configurando em diferentes estágios de ocupação, com ciclos de vida próprios e rendas fundiárias diferenciadas.

Economia Neoclássica

A tradição neoclássica define o espaço residencial como um produto de decisões autônomas descentralizadas dos participantes do mercado. Os processos determinantes da estruturação do espaço urbano são identificados pelos modelos, tendo como elemento estruturador o comportamento decisório dos indivíduos. Além disso, as decisões individuais são mediadas pela atuação do mercado imobiliário e condicionadas pelos fatores preço e acessibilidade.

Isto significa dizer que o preço da terra relaciona-se diretamente com os custos de deslocamento, definindo assim uma melhor localização dos indivíduos. A localização desejada é aquela obtida em função da redução nos custos de deslocamento, fazendo com que a decisão da localização residencial esteja diretamente relacionada às preferências e limitações orçamentárias das famílias e condicionando a oferta de habitação por parte dos capitalistas a demanda por habitação das famílias.

Segundo Alonso (apud ABRAMO, 2002), o equilíbrio espacial entre as famílias ocorre através da noção da oferta de renda e com sua "cesta de consumo". As despesas com transportes para as famílias que não tem limitações financeiras se constituem um bem inferior, então seu item de consumo principal é espaço, ou seja, procuram se localizar onde o grau de densidade é menor. Ao contrário, temos as famílias de

menor ingressos cujo principal bem é acessibilidade, pois significa redução de custos e acessos a outros bens da “cesta de consumo”. Sendo assim, visando maximizar os benefícios de sua decisão locacional, o indivíduo age dentro de uma racionalidade econômica.

Outra forma de se chegar a esta condição de equilíbrio é proposta por Muth, que refere-se a Marshall quando propõe um equilíbrio parcial do mercado. O equilíbrio locacional resulta da concorrência espacial, onde temos que o indivíduo é um ser racional e que suas decisões são tomadas de acordo com suas necessidades de satisfação e imposições do mercado.

Segundo Abramo (1988), a mercadoria imóvel é produzida por agentes econômicos e suas decisões de investir são influenciadas sobretudo por agregados econômicos (como taxa de juros e nível de emprego) e pelas alterações institucionais da economia.

A Lógica Heterodoxa e o conceito de Convenção Urbana

Sob esta ótica, temos uma ordem espacial residencial a partir de uma “procura de aglomeração”, ou seja, famílias de mesmo rendimento procuram se localizar entre os seus iguais. A definição do espaço residencial será definida a partir da localização relativa de diferentes tipos de famílias.

Abramo nos aponta assim, uma economia de antecipações urbanas que faz emergir a dimensão temporal em uma análise sobre a

coordenação espacial e estrutura urbana. O autor nos aponta a possibilidade de uma abordagem do mercado de localização residencial segundo uma perspectiva heterodoxa que por um lado, rompe com a representação do espaço proposta por Thunem e a racionalidade paramétrica walraso-thuneniana.

Ao introduzirmos o tempo no horizonte das decisões econômicas, realçamos a dimensão espacial da inter-dependência temporal das decisões de investir dos capitais. As decisões passadas criam rigidez no estoque residencial e influenciam decisões presentes, mas a autonomia das decisões individuais estabelecem uma ansiedade em relação ao futuro do ambiente construído, recolocando a dimensão temporal no horizonte do cálculo dos capitais imobiliários, alertando-os sobre a incerteza dos acontecimentos futuros. Incerteza essa agravada pelo longo período de produção dos imóveis.

Como os proprietários são atomizados e desconhecem as tendências de estruturação da cidade e possíveis usos futuros do solo urbano, têm uma capacidade de previsão limitada, e os incorporadores têm um ganho fundiário recorrente. Assim, os capitais imobiliários projetam um padrão de ocupação a partir da crença que têm do que será o futuro da estrutura urbana e definem o uso dos lotes segundo este padrão de ocupação virtual.

Sendo a estruturação urbana subordinada aos movimentos de valorização dos capitais, as modificações nos estoques residenciais são

processos contínuos, não impossibilitando o retorno desses capitais para áreas já consideradas consolidadas.

Ao mesmo tempo em que são determinados pelas características do ambiente construído urbano, os deslocamentos espaciais do investimento determinam suas características futuras. A articulação entre as flutuações do investimento em uma área (crescimento-auge-queda), seu deslocamento espacial e a retomada do investimento define o próprio processo de estruturação intra-urbana das cidades, pois a decisão de investir dos incorporadores muda não só o padrão de ocupação de determinada área, mas também a relação desta área com outras áreas da cidade, alterando os mapas de acessibilidade e o ambiente urbano como um todo. Assim, a resultante espacial das decisões de investir configura portanto um processo de estruturação da cidade a partir de ciclos de vida locais, através de um circuito que envolve ciclo endógeno-deslocamento-ciclo endógeno.

O receio quanto ao futuro da estrutura urbana faz com que os capitalistas, ao invés de pulverizarem sua atuação na cidade, decidam alterar o uso do solo na área onde alguns capitais já estão atuando, estabelecendo com isso uma convenção sobre o local do investimento. Mas a concentração espacial da atuação dos capitais imobiliários não elimina a incerteza do horizonte do cálculo dos capitalistas, pois o momento em que o nível de densidade e verticalização real atinge o

padrão virtual não pode ser previsto pelo capitalista pois é um agregado das decisões individuais passadas.

Segundo Abramo, uma mesma localidade pode passar por diversos “ciclos de vida”, onde tais padrões de ocupação dessa área são as fases da espacialidade urbana vista a partir de seu estoque residencial. As decisões de investir dos capitalistas imobiliários variam em função das características do estoque no tempo em relação ao ciclo de vida da área onde estão atuando. Quando o volume do estoque imobiliário cresce está havendo uma transformação do uso do solo e na estrutura urbana, seja através da ocupação horizontal, onde o estoque imobiliário cresce em função da ocupação predial dos terrenos, seja através da ocupação vertical, onde o uso predominante passa a ser de unidades prediais multi-familiares.

Conforme já mencionado, na análise do processo de valorização dos capitais imobiliários foi introduzido a variável tempo nas decisões desses agentes econômicos, onde as ações do passado criam obstáculos para a concretização dos planos dos incorporadores nas áreas escolhidas, devido ao estoque residencial existente naquelas áreas.

Como no modelo neoclássico o tempo não é considerado como uma variável na determinação da estrutura urbana, esse clima de apreensão quanto ao futuro não aparece para os empreendedores, pois a oferta tem total flexibilidade para se ajustar a demanda.

No entanto, quando reinserimos o tempo como uma variável que interfere diretamente nesse processo de valorização do capital imobiliário, resulta num quadro de incertezas em relação a concretização das previsões desses capitalistas. Este quadro de incertezas, leva então, os capitalistas a restringirem suas atuações à algumas áreas da cidade, onde alguns capitais já atuam, gerando assim, uma convenção sobre as áreas de atuação desses capitais nas cidades.

Podemos visualizar estas mudanças de uso ao analisar o crescimento de nossa cidade sob a ótica da estruturação interna da cidade a partir do mercado imobiliário(vide capítulo 2).

Em Abramo(1996), temos que “a convenção urbana sinaliza a localização onde os capitalistas devem escolher ofertar os bens residenciais assim como as características desses bens. A convenção urbana é uma crença sobre o tipo de família que é suposto se instalar numa localização determinada (externalidade de vizinhança), segundo as inovações espaciais (diferenciação do bem residência) propostas por capitalistas”.

Como os capitais imobiliários tomam suas decisões em função de mudanças na estrutura urbana, torna-se imprescindível identificar os sinais (extensificação, intensificação e consolidação) que as variações no estoque estão apontando. Os capitalistas imobiliários estimam um patamar provável de densificação/ocupação que corresponde a um

determinado estoque imobiliário que difere substancialmente do estoque existente. A partir daí ofertam objetos imobiliários que irão aproximar o estoque existente pouco a pouco do estoque virtual. Quando o estoque imobiliário real ultrapassar o virtual, os capitalistas imobiliários param de investir.

Em resumo, as alterações nos estágios dos ciclos de vida ou padrão de ocupação são uma função das ofertas imobiliárias: os níveis de verticalização-densificação crescem quando a oferta imobiliária cresce e quanto maior for o grau de verticalização-densificação, maior será a rigidez do padrão. Assim, os padrões de ocupação das áreas tem alguma estabilidade, o que é um limite para a retomada do investimento na área, determinando o deslocamento espacial da produção imobiliária.

Uma outra dimensão da dinâmica de valorização dos capitais imobiliários no espaço é a tendência à homogeneização do estoque residencial construído a medida em que os capitais se deslocam ao longo da malha urbana. A esta tendência se opõe a inovação que reintroduz a diferenciação distinguindo os novos imóveis do estoque existente. Assim, o processo de valorização imobiliária produz um movimento contraditório de diferenciação (produzida pelas estratégias de inovações) e homogeneização (produzida pela difusão dessas inovações) da estrutura urbana.

Para criar as condições necessárias para o deslocamento espacial da demanda solvável, os capitalistas imobiliários devem propor inovações nos padrões de ocupação que depreciem os estoques residenciais existentes a fim de distinguir o produto-moradia para romper a rigidez imposta pelo longo tempo de depreciação dos imóveis ao deslocamento da demanda solvável (depreciação moral do estoque) e caracterizar um novo padrão de ocupação da área de atuação dos capitais e antecipar o ganho fundiário (depreciação física do estoque para reutilização do solo suporte segundo o novo padrão de ocupação).

O duplo efeito diferenciador da inovação tem uma repercussão intra-área ao definir o novo padrão de ocupação da região e um impacto inter-área quando, ao estabelecer novas características ao imóvel, deprecia moralmente o estoque existente. Assim, a inovação imobiliária é uma arma que os capitais se utilizam para superar a barreira da durabilidade do bem imóvel e a conseqüente rigidez ao retorno da demanda ao mercado.

Por outro lado, uma atitude inovadora tende a ser imitada, pois possibilita ganhos excepcionais. Essa utilização seqüencial de uma mesma inovação operadora de mudanças nos ciclos de vida das várias áreas da cidade é o processo de difusão desta inovação. É a inovação fictícia, a reprodução (imitação) de uma inovação. A difusão espacial de uma inovação imobiliária tende a homogeneizar o espaço

construído da cidade, enquanto que a introdução de uma inovação reintroduz a diferenciação da estrutura urbana.

A demanda de maior poder aquisitivo vai sendo deslocada/atraída pelas inovações em algumas áreas, enquanto os outros segmentos da demanda são deslocados pela difusão espacial da inovação passada.

Segundo Abramo(1996), “o processo de valorização imobiliária produz um movimento contraditório de diferenciação e homogeneização da estrutura urbana. O primeiro definido pela estratégia dos capitais introduzirem de forma recorrente as inovações, e o segundo através da difusão destas inovações do tecido urbano”.

É através das inovações nos padrões de ocupação que são depreciados os estoques residenciais existentes em uma determinada localidade, deslocando espacialmente a demanda para as novas áreas de investimentos.

Se as convenções urbanas definem como, onde e para quem produzir, será que o fator acessibilidade seria capaz de redirecionar a atuação do capital imobiliário, ou poderia criar novas “convenções urbanas”? Será que podemos definir a acessibilidade como definidora de novas convenções urbanas? E como fica o papel de projetos de intervenção regulatória/urbanística como o Rio-Cidade na estruturação urbana da cidade do Rio de Janeiro? É o que pretendemos analisar neste trabalho.

Capítulo 2: O Programa Rio-Cidade

O presente capítulo apresenta uma descrição e análise acerca do *Programa Rio Cidade*, dando ênfase a sua primeira fase, realizada entre os anos de 1993 e 1996. Através da proposta de análise ora desenvolvida, serão decompostos os elementos mais significativos tendo em vista a reflexão sobre o *modelo de intervenção* adotado. Diante desse objetivo, questiona-se a forma como o urbano é concebido e problematizado, os fundamentos e diretrizes básicas dessa ação urbanística empreendida na cidade do Rio de Janeiro.

O Programa Rio Cidade surgiu no contexto da administração municipal da cidade do Rio de Janeiro, através de ações conjuntas entre a Secretaria Municipal de Urbanismo - SMU e a Empresa Municipal de Informática e Planejamento S.A. IPLANRIO. Coube a Diretoria de Projetos do IPLANRIO a criação e detalhamento do Programa, enquanto a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos - SMO foi o órgão executor responsável. Apesar da participação da SMU e de outras Secretarias Municipais e órgãos da administração indireta do município, no que se refere às atribuições específicas de cada órgão, coube ao IPLANRIO, no início da gestão municipal, em 1993, a responsabilidade de conceber, organizar e implementar o programa.

De acordo com o IPLANRIO, a cidade do Rio de Janeiro encontrava-se num estado de *degradação urbana, desordem e caos* que precisava ser alterado. Neste sentido, o objetivo principal do projeto era o de *revitalizar o conceito de "rua"*, promovê-la como local de troca comercial e sócio-cultural, ponto de ação e encontro dos cidadãos, local de trabalho e lazer.

A identificação do problema revelou-se mais como uma percepção possível e cristalizada do senso comum acerca da degradação e da desordem na cidade, inclusive orientando a reedição das análises, de forma mais detalhada, por parte da equipe. Sob essa lógica, a degradação estaria por todos os lados, necessitando atuar sobre pontos exemplares, capazes de surtir efeitos simbólicos e multiplicadores.

Segundo Sartoro, "a escolha das áreas, além de representar uma estratégia política de *marketing* urbano, selecionando bairros com forte apelo simbólico, e de concentração comercial, deixa transparecer a postura elitista e antidemocrática por parte da administração urbana, já que muitas dessas áreas são historicamente detentoras dos melhores níveis de urbanização e infra-estrutura, em parte contradizendo o discurso de abertura e confronto de idéias para novas soluções para a cidade".

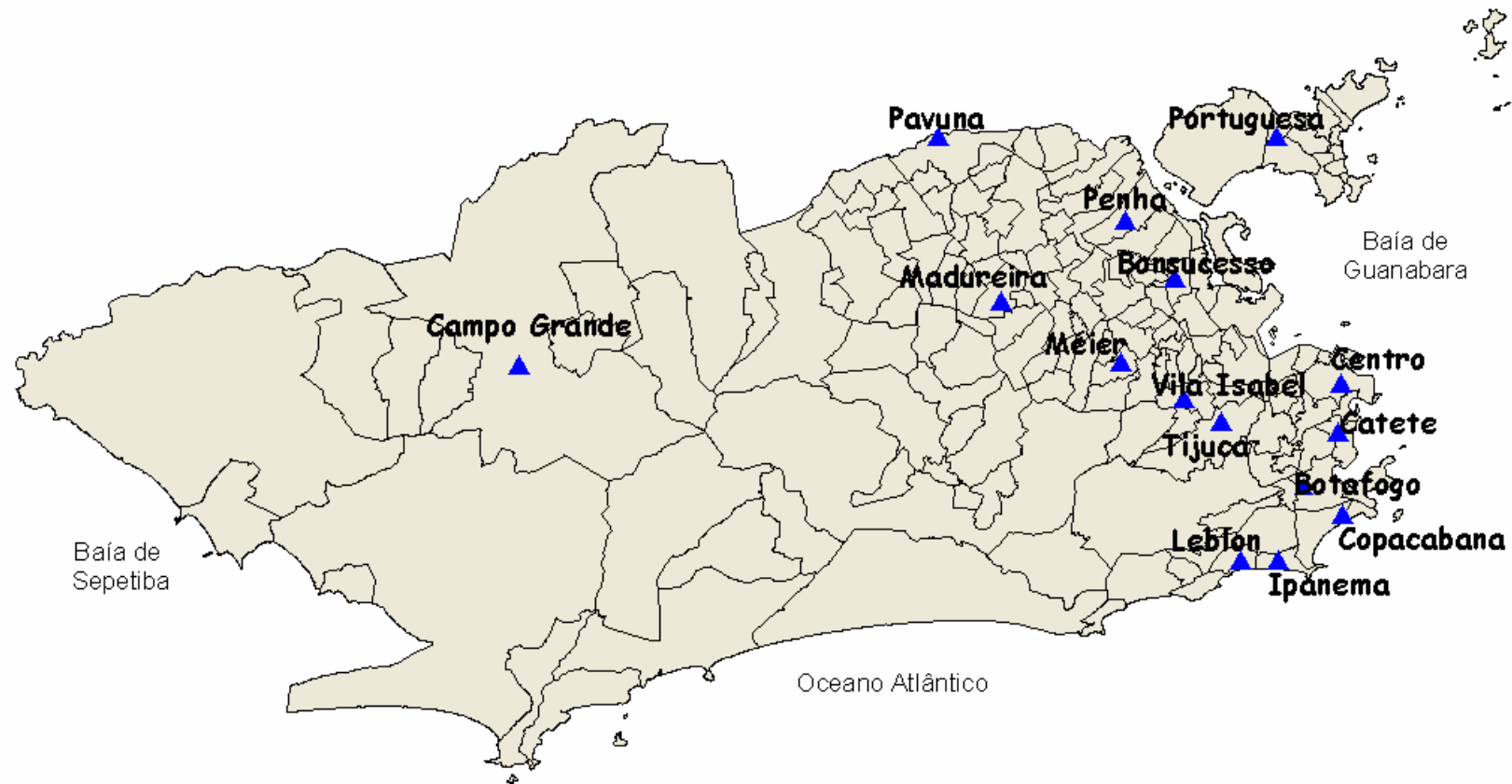
A intervenção no espaço urbano, proposta pelo Rio Cidade, vincula-se à estratégia mais ampla de inserção da cidade no mercado competitivo globalizado, e para tanto, tomava-se fundamental a reestruturação da imagem da cidade, por parte da administração urbana, conforme discurso do Prefeito da cidade:

“quando assumimos a Administração municipal, defrontamo-nos com um temporário cenário de desordem urbana implantado na cidade, que logo identificamos como um dos principais entraves à reversão do quadro de decadência social e econômica que debilitava o Rio de Janeiro. Aprovamos e assumimos, então, um *compromisso político estratégico* com o Programa Rio Cidade (...).”

Alinhado às estratégias políticas, o tratamento urbanístico dos diversos projetos do Rio Cidade deveria corresponder ao objetivo de *reestruturação da imagem da cidade, a partir da requalificação e ordenamento* de trechos de bairros selecionados, por sua vez considerados grandes pólos de atração e corredores estruturadores da imagem da cidade, essencialmente áreas de alta densidade populacional, tráfego intenso, diversidade de usos e de importância histórica¹.

¹ Vide mapa 1

Município do Rio de Janeiro dividido por Bairro, com os Locais das Intervenções do Rio Cidade I



Cabe destacar a noção, presente na abordagem do programa, de que a cidade poderia ser concebida como conjunto, em razão da existência de eixos estruturadores da malha urbana, denominados "corredores", e de que a escolha de tal princípio ordenador poderia conduzir uma articulação entre o geral e o particular, entre a esfera da cidade e a do local.

De acordo com Sartoro, "essa pretendida articulação, baseada na percepção de que a cidade do Rio de Janeiro é formada por corredores onde se deu o crescimento do tecido edificado, permite tão somente a compreensão da cidade na sua dimensão física, o que indica um recorte típico do desenho urbano, além de uma leitura histórico-evolutiva natural da cidade, centrada na forma urbana, o que desloca a dimensão social para um plano secundário" .

Para a revitalização dessas centralidades de bairro, o programa previu obras de recuperação das ruas, substituição de mobiliário urbano, paisagismo, reordenação de espaços e usos, melhoria do sistema viário, redimensionamento da iluminação e a possibilidade de dilatação do horário comercial.

O Rio Cidade deste modo, tinha a ambição de reforçar as qualidades e vocações específicas de cada trecho em questão tornando-os pólos de atração às áreas imediatamente próximas, bairros vizinhos e mesmo à cidade como um todo. Em síntese, reafirmar ou constituir novas centralidades.

Conforme discurso do Secretário de Urbanismo, através de intervenções sobre os principais corredores urbanos da cidade, "civilizando" o tráfego, valorizando o comércio estabelecido e embelezando a cidade, pretendia-se trazer de volta o conforto aos cidadãos desobstruindo os passeios, induzindo um processo de mudanças em larga escala. Contudo, o que vem a ser o direito à cidade e quais são seus princípios?

Nesta perspectiva, o programa foi confrontado a experiências de intervenção urbana e a grandes planos formulados para a cidade do Rio de Janeiro no século XX, com o intuito de contextualizar o modelo proposto e de estabelecer relações, em especial suas diferenças. Como contraponto são citados, por exemplo, a intervenção empreendida na *Reforma Passos (1902-1906)*; o *Plano Agache (1926)*; o *Plano Doxiadis (1963)*; e o *Plano Urbanístico Básico - PUB (1977)*.

A apreciação apresentada para esse conjunto de planos/experiências consiste na idéia de que a prática da "cirurgia urbana" foi um pressuposto comum a todos os planos citados no projeto, no sentido de que era preciso destruir o velho para construir o novo, freqüentemente desconsiderando os elevados custos sociais.

O Programa Rio Cidade descreve-se então, como uma experiência inovadora que almeja a requalificação do tecido existente, ao contrário da renovação que advém de processos de ruptura, não se

tratando de um urbanismo de planos totalizadores e abstratos, conforme se classificou o Plano Agache.

E ainda, o programa se coloca no sentido de abandonar o funcionalismo que caracterizava os planos até a década de 60, como no caso do *Plano Dioxiadis*, o qual concebia a cidade em função de vias expressas de circulação para o automóvel. Também é citada como última e tardia expressão do urbanismo modernista, como proposto no Plano Lúcio Costa para a Baixada de Jacarepaguá (1969). Ao contrário de uma política que valoriza a construção de viadutos e vias expressas em detrimento do pedestre, no modelo de intervenção do Rio Cidade a rua aparece como lugar privilegiado. É nesse sentido que se desenvolve a noção de um urbanismo que "volta às ruas", no sentido de resgatar a dimensão qualitativa desses espaços.

"Se tantos fatores negativos resultam na transformação da rua em espaço hostil ao pedestre, o Rio Cidade, em contraposição, quer restituir a rua ao cidadão".

Em resumo, o Rio Cidade tenta inaugurar a prática da revitalização urbana caracterizado por intervenções múltiplas e heterogêneas, tentando respeitar as singularidades de cada área. Tem a convicção de que, através dessas intervenções pontuais possa induzir um processo de mudanças de grandes proporções em todo o tecido urbano, reforçando ou induzindo o que foi chamado "novas centralidades".

A seguir, uma breve descrição das 15 primeiras áreas contempladas com o projeto e as principais intervenções do Rio Cidade².

CAMPO GRANDE

Bairro da antiga Zona Rural carioca, Campo Grande teve sua urbanização iniciada na década de 50, com a criação de um Distrito Industrial. Seu centro comercial, objeto de intervenção, situa-se entre a Estação ferroviária e a Avenida Cesária de Melo, concentrando ainda dois terminais rodoviários, Norte e Sul, o que acarretava sérios problemas de circulação. “Equilibrar a divisão espacial entre pedestres e veículos na área” foi um dos objetivos do projeto.

Na Avenida Cesário de Melo, principal eixo viário local, promoveram-se pequenas obras nos passeios, que incluíram a criação de baias para paradas de ônibus, estaconamentos, áreas de permanência não prolongada, núcleos de mobiliário urbano destinados a serviços públicos, arborização, iluminação pública e sinalização.

A Rua Ferreira Borges, antes ocupada por ambulantes, foi desobstruída para compor com a Cesário de Melo o binário viário de acesso ao núcleo comercial. No trecho em que corta a praça Raul Boaventura, urbanisticamente mais significativo, recebeu um

² Todas as descrições a seguir estão baseadas no livro “Rio Cidade – Urbanismo de volta às ruas”, organizado pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro.

tratamento especial: caixa de rua mais estreita e sinuosa, induzindo os veículos à desaceleração, e passeios mais largos, de um lado e outro da via. Além disso, praças recebeu nova pavimentação, arborização, etc...

Os demais logradouros receberam tratamento semelhante, como a Rua Augusto Vasconcelos que foi transformada em via de serviços, com estacionamentos e baias para carga e descarga, que atendem ao comércio voltado para o calçadão.

Seu objetivo maior foi otimizar o fluxo de veículos para solucionar os grandes problemas de engarrafamento e alargamento e ordenamento das calçadas buscando maior conforto para pedestres.



Foto 1-Calçadão Campo Grande antes e depois do Rio Cidade

CATETE

O Catete, tradicional bairro do Rio, foi palco de fatos marcantes da vida política brasileira e ainda guarda representativo conjunto de monumentos arquitetônicos. O Projeto para o Catete visou valorizar esta importante histórica. O projeto propôs diferenciar setores e edificações de valor histórico, principalmente na Rua do Catete.

As calçadas, o mobiliário urbano seguindo tipologia d época e iluminação especial foram desenvolvidas para as ruas do Catete no trecho entre a rua Pedro Américo e Correa Dutra.

Para todas as demais ruas todo o mobiliário urbano foi recuperado, a Praça remodelada e criação de novos espaços de lazer.

No Largo do Machado, ruas foram alargadas, criando novos estacionamentos e melhorando o fluxo de veículos. O projeto buscou recuperar o projeto paisagístico de Burle Marx e replantio de árvores originais.



Foto 2 - Catete antes e depois do Rio Cidade



Foto 3 – Praça do Catete depois das obras

CENTRO

Inaugurada em 1905 pelo Prefeito Pereira Passos, a antiga Avenida Central tornou-se um símbolo da Belle Époque. Interligando as zonas norte e sul da cidade, sua construção renovou substancialmente o centro histórico, transformando-lhe a estrutura e ditando novos padrões arquitetônicos para os edifícios.

Com o passar dos anos, o Centro, sobrecarregado de funções, desgastou-se com o adensamento descontrolado. Ainda assim, a Avenida Central manteve seu vigor e importância urbanística para a cidade. Inserida num programa mais amplo de revitalização do Centro, as intervenções realizadas “revelaram-se importantes para a consolidação da imagem carioca”.

O projeto abrangeu toda a Avenida Rio Branco, Cinelândia, trechos de ruas perpendiculares, Praças Estado da Guanabara, Floriano,

Mahatma Gandhi e saída da estação Carioca do Metrô. O objetivo principal foi ordenar a circulação de pedestres e veículos, tornando-a mais segura e ampla. Todo mobiliário urbano foi trocado e realocado, de modo a desimpedir ao máximo as calçadas.

O projeto revitalizou da Cinelândia como novo centro e lazer cultura, além de redefinir terminais de ônibus, quiosques e outros equipamentos.

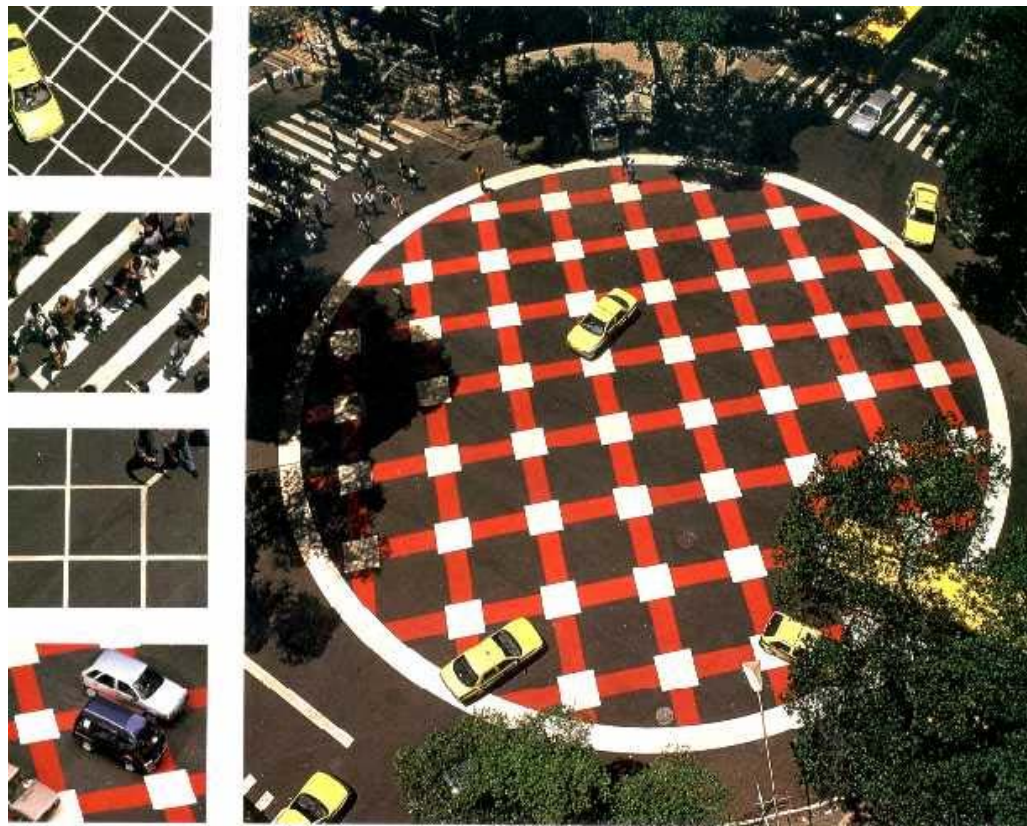


Foto 4 – Ruas do centro após o Rio Cidade

BONSUCESSO

Com a abertura da Avenida Brasil em 1946 e a construção do Viaduto de Bonsucesso, a área – que antes era essencialmente residencial – teve um enorme desenvolvimento industrial.

Com isso, surgiram problemas como fluxo desordenado de veículos, aumento do tráfego de ônibus, estacionamentos irregulares, ambulantes e praças abandonadas.

O projeto procurou melhorar o sistema viário através da inversão do sentido de ruas, a recuperação das praças e a criação de um terminal viário integrado à estação ferroviária. Além disso, implementou serviços para a população e reordenou os equipamentos urbanos.



Foto 5 – Ruas de Bonsucesso após as obras

COPACABANA

A imagem de Copacabana está diretamente vinculada à da cidade, como balneário paradisíaco, com ampla rede de comércio e serviços, que o tornaram internacionalmente famoso.

A partir dos anos 60, no entanto, o elevado adensamento populacional sobrecarregou a infra-estrutura do bairro e, logo em seguida, a expansão urbana em direção a Zona Oeste via orla oceânica, transformou-o em corredor de passagem, desencadeando um progressivo processo de degradação.

Assim, entre as metas definidas pelo projeto para recuperar o bairro, a principal estratégia foi a revitalização de seu principal eixo, a Avenida Nossa Senhora de Copacabana, incluindo incentivos a recuperação dos principais edifícios e um novo tratamento urbanístico para a principal via de acesso e portal de entrada do bairro, a Avenida Princesa Isabel.

Na Avenida Copacabana buscou-se principalmente a desobstrução das calçadas, através da realocação de padrões de localização para diversos equipamentos urbanos, melhorias urbanísticas e paisagísticas, criação de praças nos cruzamentos, retirada do comércio ambulante e organização dos estacionamentos ao longo das ruas.



Foto 6 – Copacabana antes e depois do Rio Cidade



Foto 7 – Av. Princesa Isabel com o Rio Cidade

ILHA DO GOVERNADOR

A área de intervenção correspondeu a um trecho de aproximadamente 12 km da Estrada do Galeão, principal via de acesso à Ilha do Governador. Para ela converge todo o tráfego pendular entre o continente e todos os bairros insulares.

O objetivo principal do projeto foi estruturar esse corredor de tráfego através de uma intervenção de grande impacto urbanístico, transferindo o trânsito, sentido Centro-Ilha, para uma via paralela e liberando assim, todo um lado da Estrada do Galeão para a construção de um grande passeio e áreas de estacionamento. Peças de iluminação, sinalização e mobiliário urbano compuseram um privilegiado espaço de convivência e lazer para os pedestres que circulam pelo local.



Foto 8 – Estrada do Galeão antes e depois do Rio Cidade



Foto 9 - Detalhe da Estrada do Galeão após as obras

IPANEMA

Palco de intensa atividade artística, cultural e intelectual, Ipanema configurou-se como um dos bairros típicos do modo de vida carioca. O objetivo principal deste projeto foi o de reforçar esta vocação urbana para o lazer e a cultura.

Na rua Visconde de Pirajá, principal eixo comercial do bairro, remodelou-se calçadas (setorizadas em 3 faixas distintas: serviço, circulação e passeio) através de texturas e coloração diferenciadas. Adensou-se a arborização, construíram-se floreiras, instalaram novas coberturas de ônibus, renovou-se todo mobiliário urbano e retirou-se o comércio ambulante.



Foto 10 – Ipanema após Rio Cidade



Foto 11 – Detalhe Obelisco de Ipanema

LEBLON

O principal objetivo deste projeto foi o de reconhecer e enfatizar o desenvolvimento das atividades de lazer, reordenar o trânsito e ampliar as áreas reservadas para pedestres.

Na Avenida Ataulfo de Paiva, organizaram os estacionamentos e pontos de ônibus e refez-se a pavimentação em toda a rua. Nas esquinas foram implementadas rampas de acesso a cadeiras de rodas e idosos.

Na Praça Antero de Quental, foram mantidos os usos e reorganizados os espaços destinados a idosos e crianças. Cercou-se e rebaixou-se o *playground* e instalaram mesas de jogos e quiscoques de plantas.



Foto 12 – Detalhes Rio Cidade Leblon

MADUREIRA

Diferentemente de outros bairros, a área de intervenção em Madureira não se caracterizou como um eixo viário; abrangeu um conjunto de quadras compreendido entre duas vias férreas da antiga Central do Brasil, que incluía a Avenida Edgar Romero, Praça das Mães, ruas Carolina Machado e Maria de Freitas e Travessas Natal, Almeirinda de Freitas e Francisco Batista.

O problema mais grave enfrentado foia desagregação urbanística do espaço, decorrente desse isolamento provocado pelas linhas férreas. Vários estrangulamentos viários ocorriam neste núcleo de comércio e serviços, num conflito constante entre pedestre e veículos. O principal objetivo do projeto foi integrar o centro do bairro às áreas vizinhas, ampliando assim as opções de acesso e corrigindo os corredores de tráfego.

Para isso, recuperaram-se as passarelas das estações de trem e criou-se estacionamento sob o viaduto principal, transformou trechos de ruas em locais de serviços e de lazer. Ordenou-se o mobiliário urbano e foram reformadas as redes de drenagem e iluminação pública.



Foto 14 – Rua de Madureira após Rio Cidade



Foto 15 – Praça das Mães reurbanizada

MEIER

A área de intervenção, próxima às linhas da antiga Estrada de Ferro Central do Brasil, inclui trechos da Avenida Amaro Cavalcanti, Ruas Silva Rabelo, Cerqueira Leite e trecho inicial da Dias da Cruz, principal eixo comercial do bairro.

A passarela de acesso à plataforma de trens que “divide” o bairro em 2 foi completamente reestruturada, com uma ampliação de 100m e criação de novas rampas de acesso.

Parte de ruas foi transformada em ruas de pedestres e a praça Agripino completamente ampliada e reformada.

As obras de maior impacto ocorreram na Dias da Cruz, onde ao longo da via promoveram-se correções no alinhamento de meio-fios e criou-se um grande canteiro central, reordenando o fluxo de veículos.



Foto 16 – Praça no Méier

PENHA

A área de intervenção teve por limite o quadrilátero formado pelo Largo da Penha e ruas Nicarágua, dos Romeiros e Plínio de Oliveira.

No Largo foram instaladas grades e jardineiras criando diversos ambientes para descanso e jogos. Nas ruas principais (caracteristicamente comerciais) realinharam-se pequenos trechos de meio-fios, refez-se a pavimentação e renovou-se a rede de drenagem. Bancos, jardineiras e quiosques foram dispostos qualificando o ambiente à maneira de um shopping a céu aberto.



Foto 17 – Rio Cidade na Penha

TIJUCA

A reestruturação do centro de comércio e serviços da Tijuca priorizou critérios de agenciamento dos espaços públicos que assegurassem a livre circulação de pedestres. A área de intervenção inclui além da Praça Sães Peña, trechos das ruas Conde de Bonfim, que constituem um dos centros funcionais mais consolidados da cidade, pólo de atração e ponto de baldeação de transportes, pois ali está situado o terminal da linha de metrô.

O objetivo principal foi otimizar o fluxo de veículos e minimizar os tempos de espera dos usuários de transportes. A Praça foi totalmente

reurbanizada, sofreu tratamento paisagístico e teve seus acessos à estação de metrô melhorados.



Foto 18 – Praça Sãens Pena

VILA ISABEL

A idéia central do projeto foi reconstituir a imagem de “passeio urbanizado” que motivou a denominação Boulevard, conferida a este importante eixo de comércio e serviços.

A reurbanização do Largo incluiu novos bancos, arborização e construção de novos pergolados que buscaram torná-lo ponto de encontro dos Estudantes da UERJ.

No Boulevard, importante corredor de passagem para os bairros Grajaú, Lins de Vasconcelos e outros, foi dado um tratamento paisagístico e nova arborização. Reordenou-se o tráfego e instalou-se novo mobiliário urbano nas calçadas.



Foto 19 – Vila Isabel no Rio Cidade

Capítulo 3 Dinâmica espacial e estruturação intra-urbana na Cidade do Rio de Janeiro: uma análise da década de 90.

Na análise da dinâmica da estruturação urbana da Cidade do Rio de Janeiro, a compreensão dos processos que envolvem os movimentos dos capitais imobiliários e o seu impacto no mercado imobiliário são fundamentais para o entendimento da estrutura urbana hoje configurada. Assim, na caracterização dos processos de alteração dos estoques residenciais/comerciais e do uso e ocupação do solo da cidade, privilegiamos as indicações da atuação dos capitais imobiliários a partir de informações obtidas do próprio mercado, através da análise das transações imobiliárias no período entre 1968 e 1999.

Para esta análise, utilizamos a metodologia utilizada na pesquisa “Dinâmica Imobiliária e Estruturação Intra-Urbana na Cidade do Rio de Janeiro”, realizada a partir das guias de informação do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI. Utilizamos também informações do censo demográfico IBGE, do Anuário Estatístico da Cidade do Rio de Janeiro, ADEMI e informações de preços do Jornal O Globo, presentes no caderno Morar Bem.

A importância da intervenção pública na criação ou confirmação de vetores de desenvolvimento foi analisada considerando que grandes intervenções na estrutura urbana alteram o mapa de acessibilidades na cidade do Rio de Janeiro representadas,

por exemplo, pela construção da Linha Vermelha e da Linha Amarela, pela extensão do Metrô e pela criação de projetos urbanísticos como o Rio-Cidade, objeto de estudo desta dissertação.

Após a consolidação do padrão de ocupação da Zona Sul em meados de setenta, percebe-se um movimento de desconcentração espacial da atuação dos capitais imobiliários. Até então, a atividade imobiliária capitalista concentrava sua atuação nas três regiões da Zona Sul: Botafogo, Copacabana e Lagoa.

O esgotamento das possibilidades de valorização ampliada na Zona Sul forçou os capitais a definirem novos vetores de atuação, sendo que no início da década de oitenta duas grandes áreas se consolidaram como alternativas de expansão: a Barra da Tijuca e bairros adjacentes. A atuação dos grandes incorporadores na Barra caracterizou-se pela introdução de inovações no produto imobiliário e diferenciando o estoque residencial. Por outro lado, a valorização dos capitais no subúrbio reproduziu o padrão de ocupação da Zona Sul que teve como resultante a homogeneização do espaço construído da cidade. Segundo Oliveira e Abramo(1999):

[...] nos anos noventa a expansão da cidade acelera-se em direção a Barra da Tijuca (principal área de expansão da cidade) e a Jacarepaguá, seguido pela Zona Oeste (principalmente Campo Grande), que apresenta um intenso crescimento, mas com menor participação dos capitais imobiliários. A estratégia de ocupação se dá nesta última principalmente sob a forma de loteamentos populares (legais e ilegais), sendo que a maior parte

das habitações não passa pelo mercado imobiliário formal.

Por outro lado, a análise da dinâmica de cada área (caracterizada neste trabalho pelas RA"s, ou seja, regiões administrativas) da cidade permite a observação da importância das transformações em curso ou potenciais nas respectivas RA"s da cidade, assim como identificamos potencialidades e dinâmicas em áreas específicas do território municipal. Conforme podemos identificar no mapa 2, os bairros estão agrupados em RA"s, que por sua vez são agrupadas por Áreas de Planejamento da Cidade, conforme poderemos analisar a seguir.

Mapa 2: Localização dos bairros, Regiões Administrativas e áreas de Planejamento do Rio de Janeiro.



3.1 Área de Planejamento 1

De maneira geral, a AP-1 pode ser considerada uma área consolidada, que não apresenta modificações expressivas nas últimas décadas no padrão de ocupação do solo e teve diminuída sua participação relativa no total de novas unidades residenciais.

I RA-Portuária

A perda de população da I RA-Portuária na década de 80 (a população residente cai 14% entre 1980 e 1991), aponta para um quadro de estagnação da área. O potencial de renovação da região e a sua posição e função estratégica (o Porto), entretanto, vem justificando diversas propostas do poder público, haja visto o destaque da área no Plano Diretor e no Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro (PECRJ). Este potencial está materializado na grande quantidade da tipologia casa/sobrado (cerca de 60% dos imóveis residenciais), na importante participação da tipologia galpão/telheiro no total da área dos imóveis (cerca de 23% do total) e na idade do estoque existente, já que cerca de 50 % dos imóveis tem mais de 40 anos (42% tem mais de 50 anos). A análise das transações imobiliárias mostra a estabilidade esperada na participação da região no total das transações da cidade, ficando no período entre 1990 e 1995 na faixa

de 0,40 % do total, apresentando um aumento da participação das transações com imóveis comerciais (de 33 a 52% no período de 1990 a 1995) no total das transações da região compatível com o quadro tendencial de perda da população aferido no período 1980/1991.

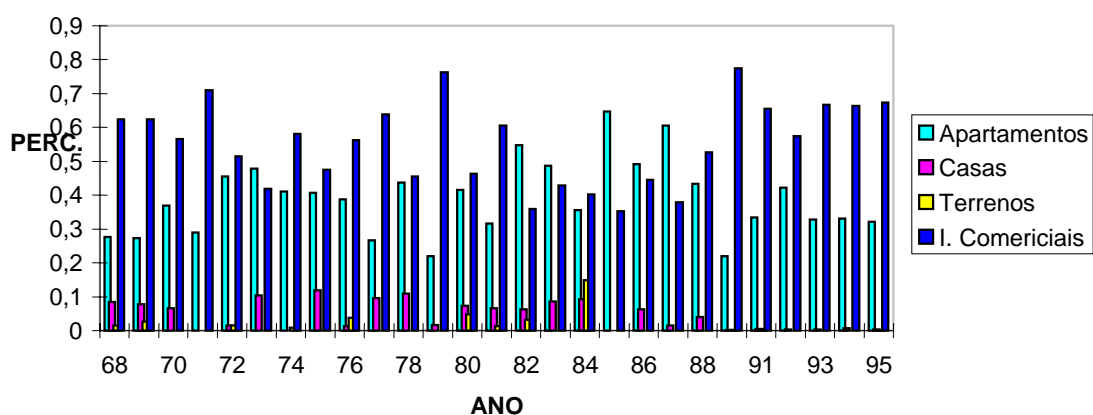
II RA-Centro

A II RA-Centro merece mais atenção. Primeiro núcleo de ocupação urbana da cidade do Rio de Janeiro, teve seu desenvolvimento caracterizado pela concentração de negócios, expulsando o uso residencial para outras regiões, a partir da expansão da malha urbana. Observando-se os indicadores de densidade predial (número de prédios/km²) e de verticalização (número de domicílios/prédio) na década de 70 verifica-se uma perda de 25,3% na densidade predial e um acréscimo de 50,2% na verticalização, indicando intensificação no uso do solo. Na mesma década houve um decréscimo na população residente de aproximadamente 8%, o que denota, que o aumento na verticalização não foi direcionado ao uso residencial.

As informações sobre a participação relativa de novas unidades (ADEMI) e a composição das transações imobiliárias confirmam essa tendência. No período de 1975 a 1980 o acréscimo de novas unidades de salas e lojas comerciais saltou de 4,8% para 38,7% do total da

cidade enquanto o acréscimo de unidades residenciais decaiu. A composição das transações imobiliárias indica a importância dos negócios com imóveis comerciais no Centro, de 1968 a 1984, na medida em que aproximadamente 60% das transações imobiliárias se deram com esse tipo de estoque.

Gráfico 1 - Composição da Transações da II RA - Centro



Fonte dos dados: Observatório Imobiliário e de Políticas do Solo, 2003. Organizado por Andréa Pulici

III RA-Rio Comprido

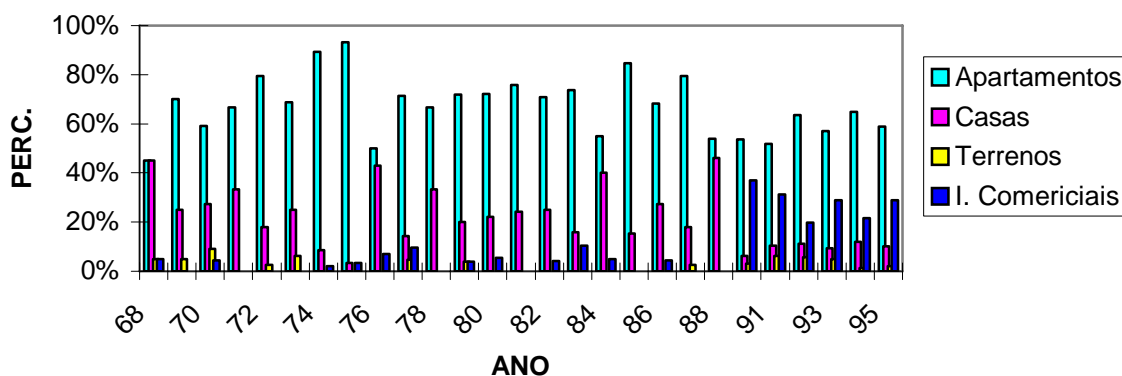
A composição das transações com imóveis mostra uma relativa estabilidade da participação de cada categoria de transação no total da região e da região no total da cidade, corroborando o comportamento estável entre os anos de 1991 e 1995 da densidade construída, que não acompanha a alta do Município como um todo.

Embora se destaque no lançamento de unidades residenciais dentro da AP-1, a região teve perda de população no período 1980-1991.

O rendimento médio mensal do chefe de domicílio é 4,4 salários mínimos mensais, sendo que mais de 50% dos chefes de domicílio estão nas classes até 3 salários mínimos. 27% da população é favelada, concentrando-se no complexo do Morro de São Carlos.

Embora o estoque edificado passível de renovação (substituição da ocupação horizontal pela vertical) seja considerável, a predominância da tipologia apartamento (70%) em relação à tipologia casa/sobrado (30%), e a quantidade de imóveis com menos de 40 anos (66% do estoque) não oferece as mesmas perspectivas de renovação da I RA-Portuária. A densidade demográfica líquida é 171,3 hab/ha, sendo que o bairro do Catumbi chega a 250,3 hab/ha, que, junto com o bairro do Rio Comprido, apresentam taxas positivas de crescimento populacional no período 1980/1991 (Catumbi 9% e Rio Comprido 7%).

Grafico 2 - Composição das transações na III RA - RIO COMPRIDO



Fonte dos dados: Observatório Imobiliário e de Políticas do Solo, 2003. Organizado por Andréa Pulici

VII RA-São Cristóvão

Coerente com o quadro de esvaziamento da Área de Planejamento 1, a VII RA-São Cristóvão perde população no período 1980-1991.

A participação da região de São Cristóvão no total de transações de imóveis permanece estável no período de 1990 a 1995 (cerca de 0,75 % do total), assim como a composição das transações da região. A pequena participação da AP-1 nas licenças e habite-se relativos ao período de 1989 a 1994 certamente referem-se mais ao Centro e, principalmente, à III RA-Rio Comprido, que concentra o maior nº de unidades residenciais lançadas no período de acordo com a ADEMI. A quase total ausência de lançamentos de unidades residenciais na região no período de 1979 a 1995, e o parque imobiliário muito antigo, com cerca de 50% do estoque imobiliário com mais de 50 anos de idade, são indicações complementares da estagnação da região.

XXI RA-Paquetá e XXIII RA-Santa Teresa

As regiões de Santa Teresa e Paquetá, de acordo com o Plano Diretor, “integram o patrimônio paisagístico e cultural do Município, sujeitos à proteção ambiental”.

Santa Teresa apresenta o quadro de relativa estabilidade na composição das transações imobiliárias típica da Área de Planejamento 1, assim como na sua participação no total de transações na cidade. A estabilização do ciclo de vida da área é observável na participação das transações com apartamentos, que chega a ter 91,53% das suas transações imobiliárias, assim como nos dados do estoque relativos às tipologias residenciais, com 67% de apartamentos. Além disso, a legislação restritiva colabora na manutenção das características do ambiente construído.

Gráfico 3 - Composição das transações na XXI RA - PAQUETA

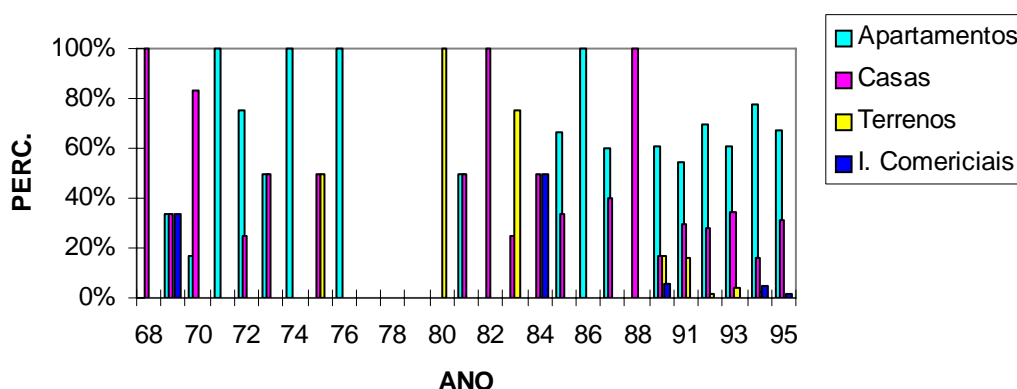
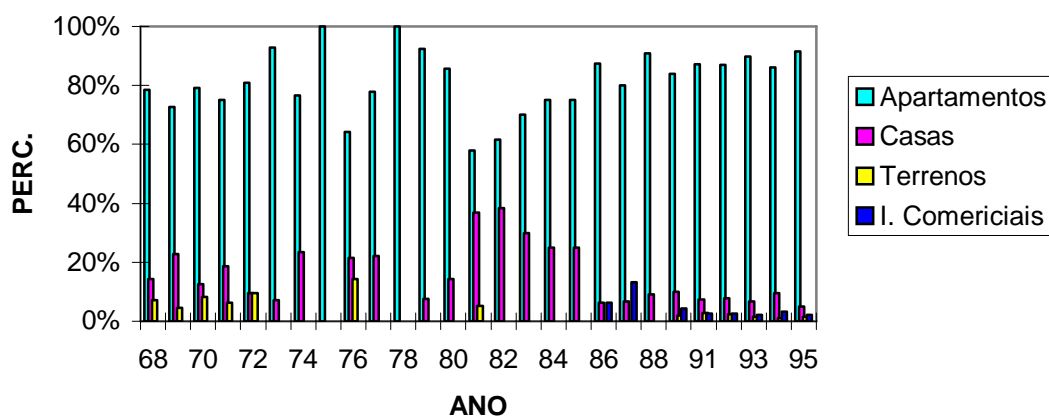


Grafico 4 - Composição das transações na XXIII - SANTA TERESA



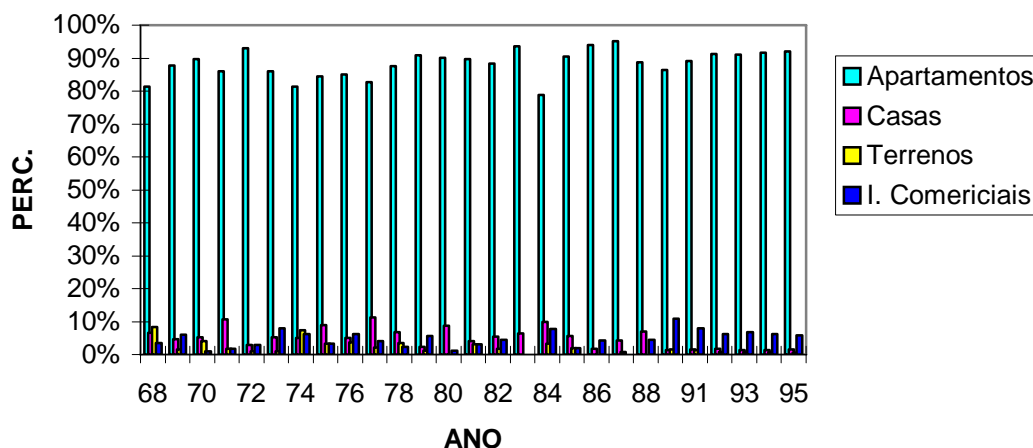
Fonte dos Dados: Observatório Imobiliário e de Políticas do Solo, 2003. Organizado por Andréa Pulici

3.2. Área de Planejamento 2

3.2.1. A Zona Sul

Até meados da década de 70, a atividade imobiliária concentrava sua atuação nas três regiões administrativas que compõem a Zona Sul: Botafogo, Copacabana e Lagoa. A ocupação desta área ocorreu segundo uma lógica seqüencial, onde os períodos de transição dos padrões de ocupação apresentaram velocidade crescente.

Grafico 5 - Composição das Transações na IV RA - BOTAFOGO



Fonte dos Dados: Observatório Imobiliário e de Políticas do Solo, 2003. Organizado por Andréa Pulici

Em 1960, as regiões de Botafogo e Copacabana já apresentavam um perfil de urbanização razoavelmente definido, detendo o maior índice de densidade populacional da cidade, caracterizando-se por uma ocupação predominantemente residencial multifamiliar. Já a década de 70 apresentou uma queda na taxa de crescimento dos domicílios particulares permanentes nessas duas regiões, sendo mais significativo em Copacabana (31,26%, na década de 60, e 16,38%, na década de 70), enquanto a região administrativa da Lagoa apresentou um crescimento acelerado (17,97%, na década de 60, e 50,89%, na década de 70). A consolidação das regiões de Botafogo e Copacabana induziu os capitais imobiliários a se deslocarem para outras áreas da cidade, sendo que uma parcela desses capitais foi concentrar sua produção na região da Lagoa (a densidade populacional aumentou de 7.875 hab/km², na década de

60, para 15.170 hab/km², na década de 70; enquanto a densidade predial passou de 793 para 1.167 prédios/km² no mesmo período).

A fase de transição da Lagoa aproximou-se de seu final em meados da década de 70, quando o número de habite-se em relação ao resto da cidade apresentou seu pique entre 1974 e 1976: nesses três anos 20% da produção legalizada de novas unidades habitacionais do Município foram produzidos nesta região. A partir de então diminuiu sua participação relativa na produção de novas unidades residenciais na cidade, indicando a opção dos capitais imobiliários em deslocar seus investimentos para outras áreas.

Analisando a distribuição relativa das transações com apartamentos no Rio de Janeiro verifica-se que as transações imobiliárias apresentam sincronia com a variação dos estoques residenciais. Em 1968, metade das transações imobiliárias com apartamentos ocorriam na Zona Sul, caindo, em 1978, para 35% e 39% em 1984 (médias trienais), e para cerca de 30% no início da década de noventa. A elevação apresentada em alguns anos reflete apenas uma pressão da demanda sobre o estoque, determinada por mudanças no quadro macroeconômico, que resultaram na maior atratividade do ativo imóvel em relação aos outros ativos econômicos, e pela tradição do mercado imobiliário na Zona Sul, sinônimo de liquidez.

Na consolidação do padrão de ocupação de Copacabana (e Botafogo), os capitais que se deslocaram para a Lagoa produziram uni-

dades mais sofisticadas, de forma a atender uma demanda de maior renda. Os capitais incapazes de tal produção deslocaram-se para outras áreas da cidade, como a Ilha do Governador.

O esgotamento das possibilidades de valorização ampliada na Zona Sul forçou os capitais a definirem novos setores de atuação em duas novas grandes áreas de expansão: Barra da Tijuca e algumas localidades do subúrbio e zona norte. A atuação na Barra caracterizou-se pela introdução de novos atributos no produto imobiliário, diferenciando o estoque residencial e criando algumas barreiras à entrada de pequenos e médios incorporadores. Por outro lado, a valorização dos capitais no subúrbio (zona norte inclusive) reproduziu o padrão de ocupação da zona sul resultando numa homogeneização do espaço construído na cidade.

3.2.2. A Zona Norte: Tijuca e Vila Isabel

Na década de 70 a Zona Norte passa a ser receptora dos capitais imobiliários que não encontram mais mercado na Zona Sul.

Apesar da diminuição de sua participação relativa no total de domicílios da cidade, não se pode dizer que essa região se encontre estagnada. A década de 70 apresentou um movimento de verticalização, quando a VIII RA-Tijuca passou de 2,24 domicílios/prédio, em

1970, para 3,69, em 1980, e IX RA-Vila Isabel de 1,74 para 2,49 domicílios/prédio.

Na Tijuca, apesar do crescimento do índice de verticalização, não se verificou alteração espacial da malha edificada. A densidade predial (nº de prédios/km²) inclusive diminuiu, de 455, na década de 70, para 388, na década de 80. O indicador de novas unidades habitacionais (habite-se) confirma a estabilidade no ciclo de vida dessa região pois, tanto em termos absolutos quanto relativos, veio se apresentando de forma decrescente (13% em 1975, 5% em 1980, 3,7% em 1984). As transações imobiliárias nessa área se deram predominantemente com apartamentos, sendo que o número de transações com casas foi bastante significativo. Apesar da área ser ocupada predominantemente por apartamentos, mais de 1/4 das habitações são unidades unifamiliares. Como a Tijuca se estabilizou antes do padrão de ocupação verticalizada operar mudanças de uso do solo em toda sua extensão, a área não se homogeneizou completamente (segundo o novo padrão), mantendo um "sub-mercado" de casas estável. Cabe ainda destacar a importância do mercado de imóveis comerciais na Tijuca.

Vila Isabel, até o início da década de 70 apresentou um padrão de ocupação extensivo, com casas térreas e sobrados. Mas a partir da 2ª metade da década começou a modificar a característica de seu estoque imobiliário, com o crescimento na participação relativa de

novas unidades habitacionais na cidade (habite-se), passando de 5,4%, em 1975, para 11,4%, em 1981. A verticalização cresceu 43,1% entre 1970 e 1980 e a densidade predial passou de 1686 para 1850 prédios por Km², no mesmo período. A área licenciada para edificações acima de 5 pavimentos, a partir de 1972, passou a variar em torno de 80%. Licenças para edificações de prédios baixos (até 4 pavimentos) refluem de aproximadamente 30%, no final da década de 60, para 7%, em 1984. As transações imobiliárias também indicam as alterações no padrão de ocupação da região. As transações com apartamentos apresentam uma tendência constante de crescimento sendo que a partir de 1977 sua participação relativa nos negócios da área ficou em torno de 80%. Já o mercado de casas, que respondia, no final da década de 60, por 30% dos negócios, tem esse percentual reduzido à metade, a partir de 1977 .

O crescimento nas transações com apartamentos indica afluxo de capitais para a área. Comparando-se as curvas das RAs Lagoa e Vila Isabel, verifica-se que o refluxo de negócios com apartamentos na Lagoa, encerrando a fase de transição na Zona Sul, correspondeu ao período em que os negócios com apartamentos em Vila Isabel crescem acima da média da cidade, confirmando a área, que já vinha sendo alvo da ação dos capitais imobiliários, como opção espacial para valorização desses capitais. Vale lembrar que o deslocamento dos capitais para Vila Isabel não implicou a introdução de grandes inovações no produto imobiliário inter-áreas mas intra-áreas, isto é, os

novos imóveis se distinguiram do estoque existente nessa região, reproduzindo as características dos prédios produzidos anteriormente na Zona Sul.

3.3. Área de Planejamento 3

Área que concentra 42,4% da população carioca, com uma boa infra-estrutura de transporte de massa (três estradas de ferro, Metrô), a AP-3 é indicada pelo Plano Diretor como prioritária na distribuição de investimentos públicos. Alvo de diretrizes e planos que tem como objetivo a consolidação de vetores de crescimento para a área, a região tem sido objeto de intervenções recentes do poder público de grande poder estruturador (Linha Amarela, Linha Vermelha, extensão do Metrô até a Baixada Fluminense), lançando novas perspectivas de desenvolvimento que devem ser analisadas em comparação com as tendências do mercado imobiliário existentes.

A análise das Regiões Administrativas da AP-3 permite examinar a capacidade de alteração de tendências observadas durante períodos determinados. Assim como as regiões da AP-1 apresentam hoje estabilidade e mesmo estagnação quanto ao padrão de ocupação, até 1984 as regiões de Ramos, Penha, Madureira e Anchieta apresentavam um padrão de ocupação relativamente estabilizado, permanecendo durante o período de 1968 a 1984 com um estoque

imobiliário característico de uso do solo extensivo. Essas regiões haviam apresentado nas décadas de 60 e 70 um crescimento absoluto de seus estoques residências, com elevação nos indicadores de densidade predial e verticalização, mas mantiveram-se depois com um estoque imobiliário característico de uso do solo extensivo, aparentando uma consolidação do padrão de ocupação.

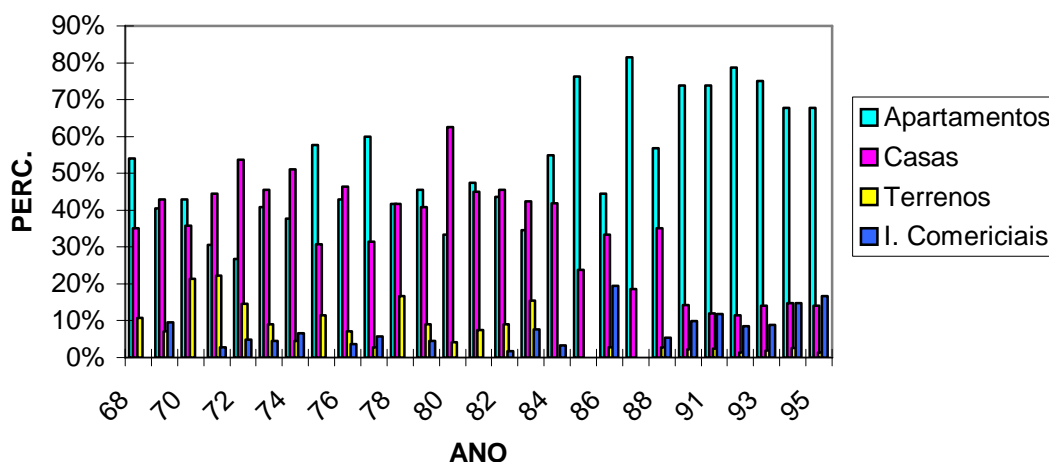
As Regiões Administrativas do Méier, Inhaúma, Irajá e Ilha do Governador, também estão em processo de mudança do padrão de ocupação, sendo que as regiões de Ilha do Governador, principalmente, e Méier apresentaram indicadores de dinamismo expressivos, além de serem regiões (junto com Irajá) particularmente afetadas pelas intervenções públicas em curso.

X RA - Ramos e XI RA - Penha

Analisando o coeficiente de especialização no tempo das transações com apartamentos, observa-se que na década de 80, enquanto Ramos tinha a melhor performance nas transações com apartamentos, Penha tinha a sua pior, sendo que as duas regiões têm a partir de 1990 diante uma performance semelhante, com um período de crescimento do número de transações imobiliárias seguido de queda. A comparação das composições de transações das duas regiões vizinhas observadas no gráfico abaixo mostra a semelhança nas composições de cada área, com uma proporção de apartamentos

próxima a 70%, seguida das transações com casas e imóveis comerciais ambas entre 15 e 20%.

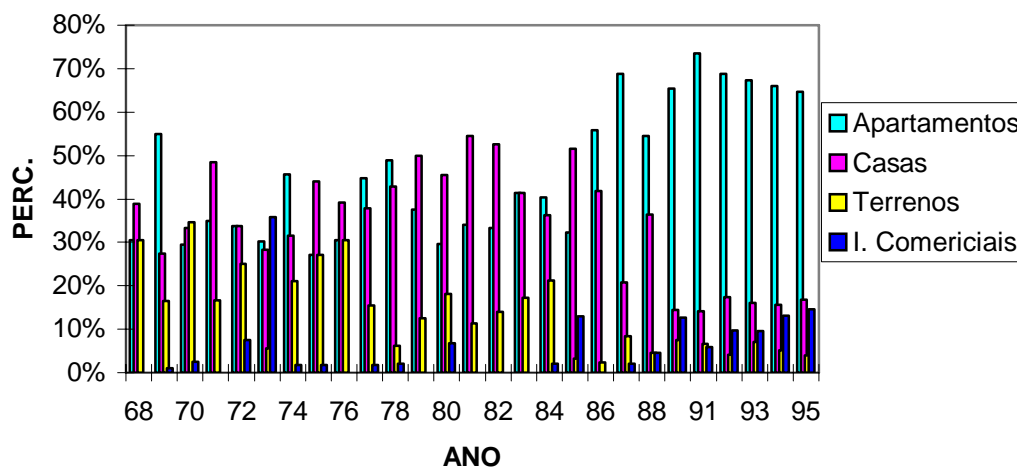
Gráfico 6 - Composição das transações na X RA - RAMOS



Fonte dos Dados: Observatório Imobiliário e de Políticas do Solo, 2003. Organizado por Andréa Pulici

Com quase a mesma relação entre as tipologias casa/sobrado e apartamento (50-50%), com mais de 30% dos imóveis com mais de 40 anos, e uma população pobre (cerca de 50% dos chefes de domicílio tem uma renda mensal até 2 salários mínimos), as diferenças entre Ramos e Penha são mais visíveis a partir das análises dos dados de densidade e formalidade das áreas. A densidade líquida em Ramos é de 161hab/ha enquanto que na Penha é de 123,5 hab/ha, sendo que se em Ramos 56,3% da população mora em favela (incluídos aqui os habitantes da XXXRA- Maré e da XXIX RA- Complexo do Alemão), na Penha esse percentual é de 15,6%. Já a população dos conjuntos habitacionais, bastante expressiva nas duas regiões, chega a cerca de 22% em Ramos e 23% na Penha.

Grafico 7 - Composição das transações na XI RA - PENHA



Fonte dos Dados: Observatório Imobiliário e de Políticas do Solo, 2003. Organizado por Andréa Pulici

XII RA-Inhaúma, XIII RA-Méier e XIV RA- Irajá

Embora vizinhas, as regiões de Inhaúma e Méier apresentam características extremamente diversas, tanto no perfil da população residente quanto no estágio do ciclo de vida de cada área.

As indicações do mercado imobiliário confirmam as modificações nas características do padrão de ocupação dessas áreas. No final da década de 60, cerca de 25% dos negócios com casas no Rio de Janeiro eram realizados nessas três regiões, caindo para cerca de 16% em 1984 e mantendo-se estável nesse patamar durante a década seguinte. Em 1978 as transações com apartamentos das três regiões somadas chegava a 25% do total da cidade.

A partir de 1985, os dados relativos às transações imobiliárias passam a se referir aos limites atuais das regiões administrativas. Observa-se então que enquanto permanece relativamente estável a relação entre apartamentos e casas na composição das transações do Méier (por volta de 80% e 10% respectivamente), Inhaúma amplia a participação das transações com apartamentos de 68% para 74% no período entre 1985 e 1995, ao mesmo tempo em que reduz a participação de transações com casas de 30% para cerca de 10%, indicando uma possível alteração do padrão de ocupação.

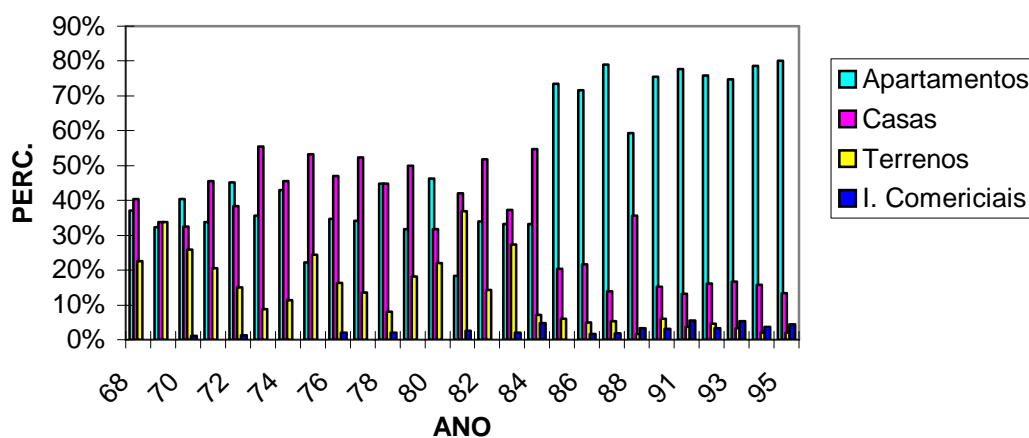
O 7º DRLF, que abrange as regiões Méier e Inhaúma, concentrou, de 1989 a 1994, 8% dos habite-se (área dos imóveis) concedidos na cidade, sendo que o habite-se residencial oscila em torno de 10% entre 1990 e 1993, ficando entre os 5 primeiros DRLFs da cidade em habite-se concedidos. No período de 1990 a 1994, o 7º DRLF esteve à frente dos outros DRLFs da AP-3 (8% das construções licenciadas na cidade em 1994). De fato, embora os lançamentos de unidades residências venham baixando desde meados da década de 80, a região tem o maior número de unidades residenciais comercializadas (ADEMI) da AP-3 em quase todos os anos desde 1985 até, pelo menos 1995.

Em 1995, as transações com apartamentos no Méier correspondiam a 9,40% do total da cidade, estando praticamente no mesmo patamar da participação relativa da RA Lagoa. Entretanto, apesar da intensificação no processo de verticalização, essa região

ainda possui um importante mercado local com casas, indicando que a fase de transição no padrão de ocupação está longe de se esgotar (em 1995, 12,34% das transações com casas na cidade foram realizadas na XIII RA- Méier, o maior percentual de toda a cidade). No momento, encontra-se em fase de elaboração o PEU Méier, que abrange os bairros do Méier, Lins de Vasconcelos, Todos os Santos, Cachambi, Engenho de Dentro, Abolição, Pilares, Água Santa, Piedade e Encantado.

A análise da composição das transações da XIV RA - Irajá mostra que desde 1985 predominam as transações com apartamentos, que evoluem de 75% a 80% das transações no período de 1990 a 1995. Com 3% do acréscimo de área construída residencial no período 1991-1995 e com uma taxa de crescimento da área construída da tipologia apartamento (3,73%) superior às taxas do Méier e de Madureira, Irajá apresenta uma curva do coeficiente de especialização no tempo das transações com apartamentos que atinge o auge em 1987, mas que mantém-se acima da média no início da década de 90.

Grafico 8 - Composição das Transações na XIV RA - IRAJA



Fonte dos Dados: Observatório Imobiliário e de Políticas do Solo, 2003. Organizado por Andréa Pulici

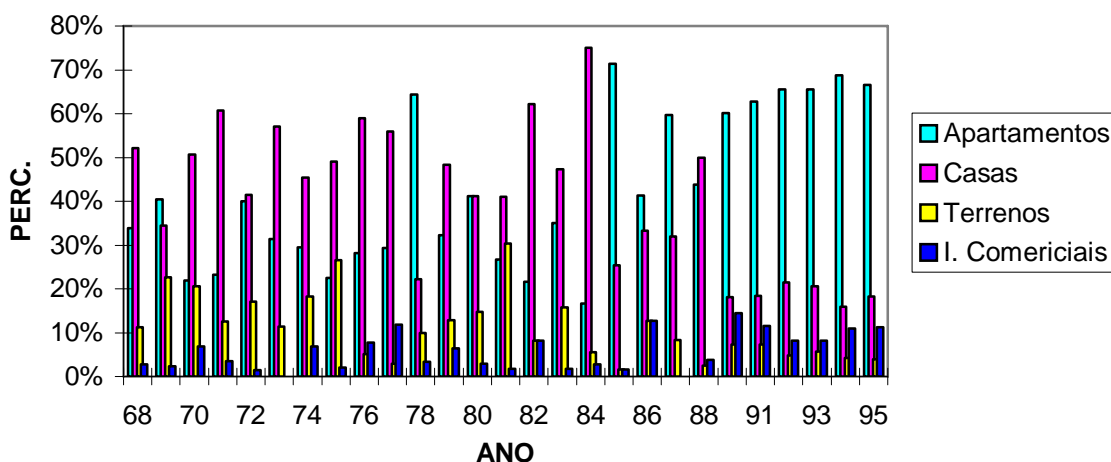
XV RA - Madureira

Participando com 3% do acréscimo de área construída residencial do total da cidade no período 1991-1995, a XV RA-Madureira concentrou a sua atividade imobiliária nos bairros de Madureira (22% de índice de concentração) e Turiaçu (20%).

O estoque tem grande potencial de renovação, com um percentual de casa e sobrados de 62%, em relação a 38% de apartamentos, e apresentando um parque imobiliário onde 24% dos imóveis tem mais de 50 anos e 32% mais de 40 anos, destacando-se o de Engenheiro Leal com mais de 40% dos imóveis com mais de 50 anos. Os “Habite-se” concedidos e as licenças relativas ao período 1989-1994

do 10º DRLF (Madureira, Anchieta e Pavuna) não dão, entretanto destaque à Madureira, a não ser nos “Habite-se” do ano de 1994.

Grafico 9 - Composição das transações na XV RA - MADUREIRA



_Fonte dos Dados: Observatório Imobiliário e de Políticas do Solo, 2003. Organizado por Andréa Pulici

XXRA- Ilha do Governador

A Ilha do Governador apresentou um forte incremento nas transações com apartamentos nos primeiros anos da década de 70, juntamente com a Lagoa. Em 1971, a participação relativa da Ilha do Governador no total das transações com apartamentos na cidade correspondia a apenas 1,9% do total. Em cinco anos, esse percentual subiu para 4,54%, revelando um forte incremento das transações com apartamentos nessa região.

No início da década de 80 caiu a participação na produção de imóveis novos bem como sua participação no mercado de apartamentos da cidade, indicando uma fuga de capitais imobiliários

da região, incentivada, talvez, pelas limitações impostas por uma legislação mais restritiva onde o gabarito é limitado a 3 pavimentos mais pilotis e o índice de aproveitamento do terreno é 1,5. Entretanto, transcorrida a década, em 1990, a participação da XX RA-Ilha do Governador no total de transações da cidade era de 3,11%. Na participação dos bairros no crescimento da área construída residencial destacam-se principalmente os bairros da Portuguesa (14% do crescimento absoluto, com 16% do crescimento ponderado em função da área líquida) e Jardim Guanabara (com, respectivamente, 19% e 8%), seguidos por Jardim Carioca (13% e 11%) e Bancários (9% e 12%) e pelos bairros de menor crescimento absoluto mas com importantes índices de concentração como Cocotá, Ribeira e Zumbi, seguidos de Tauá e Moneró.

XXII RA - Anchieta e XXVRA Pavuna

Até a última grande redefinição dos limites das Regiões Administrativas em 1985, Pavuna era parte da grande XII Região Administrativa - Anchieta. Assim, a análise da evolução da composição das transações por períodos mais longos requer o agrupamento das duas regiões, da mesma forma que foi necessário no caso das XII e XIII Regiões Administrativas.

No período de 1968 a 1995 a região de Anchieta/Pavuna passa por quatro momentos diferenciados das transações imobiliárias.

No primeiro, até o final da década de 70, há uma grande predominância das transações com terrenos, variando em torno do patamar de 60% das transações. A partir de 1979 inicia-se o período de divisão da dominância entre casas e terrenos, com apenas o lançamento de conjuntos habitacionais interferindo nessas composição. De 1985 até 1989 há um período de transição onde há uma predominância das transações com apartamentos, mas onde as transações com casas são muito importantes, variando entre 30 e 40%. Finalmente, a partir de 1990 se dá a clara dominância das transações com apartamentos (sempre acima do patamar de 50%, chegando a superar o patamar de 60% em 1995), permanecendo, entretanto, um percentual considerável de transações com casas e terrenos (as transações com terrenos caem no período de 28% para 15%, enquanto as transações com casas há uma oscilação entre os patamares de 15 e 20%). Assim, o período de 1968 a 1995 passa pelos processos típicos de alteração do ciclo de vida das áreas, com a característica específica de que essa alteração se dá de maneira muito mais veloz, onde o período de ocupação extensiva do solo é substancialmente encurtado.

3.4. Área de planejamento 4

XXIV RA - Barra da Tijuca

A partir da consolidação da Zona Sul, os capitais imobiliários, na busca de deslocamento da demanda solvável de maior poder aquisitivo, seguiram o caminho da orla marítima, para a XXIV RA-Barra da

Tijuca, criando um novo vetor de valorização dos capitais. Para tanto, foi introduzida uma inovação no produto imobiliário capaz de alterar os padrões de habitabilidade dessas faixas de renda em relação ao estoque residencial da cidade. Os condomínios fechados, horizontais e/ou verticais, definiram uma nova forma de consumo do espaço da moradia. Em grande medida as características naturais (proximidades da orla, espaço não edificado) e institucionais (o plano-piloto da Baixada de Jacarepaguá e diversos decretos, culminando no Decreto Nº 3046/81, já haviam normatizado a ocupação, segundo critérios próximos às super-quadras de Brasília) influenciaram o novo produto imobiliário. No entanto, foi a estratégia de valorização dos capitais que criou barreiras à entrada de capitais de menor vulto e determinou o padrão de ocupação da Barra.

A grande quantidade de terra não ocupada possibilitou aos capitais atuar em empreendimentos usando o solo tanto de forma intensiva quanto extensiva, tendo por resultado o fato do mercado imobiliário da Barra ter nas transações com casas um componente importante. Na última década e meia temos a confirmação do processo de ocupação intensivo na Barra. As indicações das transações com apartamentos apontam claramente nesta direção. Em 1970, apenas 0,24% das transações com apartamentos da cidade eram realizadas na Barra da Tijuca. Transcorridos vinte anos, esse percentual era da ordem de 8,32% e, em 1995, verificamos que 10,68% das transações com apartamentos ocorreram na Barra da Tijuca. Outro

fator que comprova a modificação no ciclo de vida dessa região é o peso crescente das transações com imóveis comerciais no submercado da cidade. Em 1995, a Barra detinha 3,37% das transações com imóveis comerciais da cidade com uma clara tendência a ganhar importância relativa nos próximos anos.

Outro dado significativo é a participação da XXIV Ra Barra da Tijuca, com 30% do acréscimo no total de área construída residencial no período 1991- 1995, seguida pela XVI RA- Jacarepaguá, com 17%.

A distribuição do acréscimo absoluto por bairro, destaca ainda mais a Barra da Tijuca e permite confirmar a importância do Recreio de Bandeirantes, com mais área disponível e com condições edilícias previstas na legislação mais favoráveis do que Joá e Itanhangá. Os lançamentos de unidades residenciais divulgados pela ADEMI também destacam os bairros da Barra e do Recreio, sendo que está previsto para o final deste ano a inauguração do shopping Recreio Shopping Center, o que deverá acentuar ainda mais a dinâmica imobiliária deste bairro.

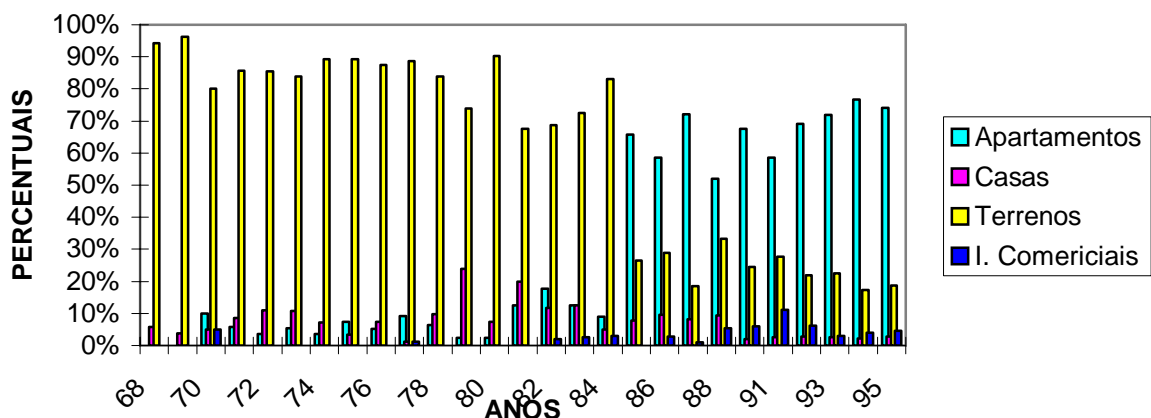
Os projetos viários em andamento (Linha Amarela), realizados (duplicação da Av. das Américas, por exemplo) e previstos (como a ampliação da ligação Barra-Zona Sul), favorecem ainda mais o adensamento da área, cujos indicadores já a credenciam como a principal área de atividade da produção imobiliária formal. Por outro lado, os grandes empreendimentos (incluindo aqui grandes

empreendimentos como a ampliação do Barra Shopping, a inauguração do Via Parque Shopping, e os diversos empreendimentos voltados para o entretenimento) e o megacondomínio Rio 2-Cidade Inteligente) continuam privilegiando a região.

Área de expansão imobiliária da produção formal da cidade por excelência, a XXIV RA- Barra da Tijuca vem sendo objeto de investimentos públicos e privados que, respectivamente, favorecem e confirmam as tendências observadas no comportamento do mercado imobiliário.

Os bairros de Vargem Grande e Vargem Pequena aumentaram o seu potencial de transformação em virtude da melhoria das condições de acessibilidade da região, mas ainda não figuram nos principais indicadores da região, sendo que a legislação de proteção em Grumari preserva o bairro.

Gráfico 10 - Composição das transações imobiliárias na BARRA



Fonte dos Dados: Observatório Imobiliário e de Políticas do Solo, 2003. Organizado por Andréa Pulici

XVI RA-Jacarepaguá

Jacarepaguá constitui-se em outra região de ocupação recente que, como a Barra, apresentou um crescimento significativo de seu estoque residencial em 20 anos. O número de domicílios residenciais permanentes cresceu 238,8% entre 1960 e 1980. Parte desse crescimento é de responsabilidade do Estado (CEHAB - RJ), que construiu 16,1% dos novos domicílios. Os programas de cooperativas do BNH (INOCOOP) também foram bastante ativos na região durante os anos 70, tendo produzido 28,3% dos domicílios acrescidos ao estoque. Mas é a iniciativa privada que vem, a partir da década de 80, marcar o começo de uma fase de transição para um padrão de uso intensivo do solo.

Na década de 70, a taxa de crescimento da densidade predial foi superior ao da verticalização (194% e 43% respectivamente) indicando um movimento maior na ocupação extensiva do solo. A participação de Jacarepaguá nos negócios com casas no Rio de Janeiro mais que triplicou na década de 70: 4,47% no final da década de 60 e 16% na década de 70. Já a partir do final dos anos 70, a participação das transações com apartamentos tornou-se maior, indicando intensificação na atuação dos capitais imobiliários, assim como o número de habite-se, que, na primeira metade da década de 80, dobrou em relação à média dos anos 70.

A dinâmica em Jacarepaguá é tão intensa a partir de meados da década de 80, que no período entre 1985 a 1995, a região alcança o maior volume de transações imobiliárias nos anos de 1985, 1986, 1990, 1992 e 1993, tendo o 2º maior volume de transações nos anos de 1988 e 1991.

O mercado com apartamentos se aquece neste período, se mantendo acima do patamar de 60% das transações na região desde 1990, sendo que recrudesce a participação das transações com casas e terrenos na composição das transações da região, embora a participação das transações com terrenos e casas, ainda seja bastante expressiva, em especial nas transações com terrenos, que se mantém na faixa dos 20% do total neste período.

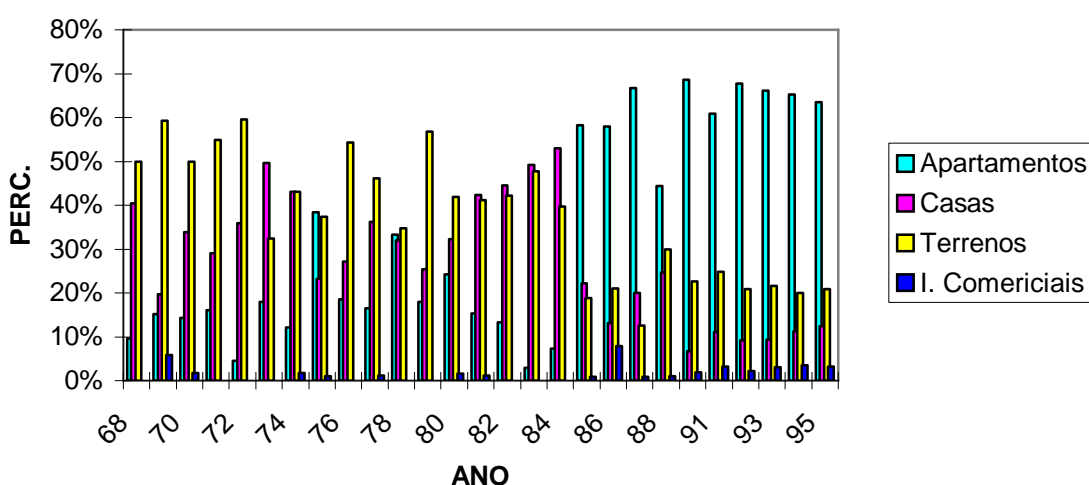
Do total de transações com terrenos da cidade, Jacarepaguá mantém-se no patamar entre 14% e 18%, atrás apenas da XVIII RA- Campo Grande e XXIV RA- Barra da Tijuca. Do total de transações com casas, Jacarepaguá fica atrás apenas da XIII RA- Méier.

Como se observa do gráfico abaixo, a composição das transações de Jacarepaguá passa por três fases distintas no período de 1968 a 1995, onde o predomínio inicial das transações com terrenos cede espaço progressivamente às transações com casas e, a partir de 1985, às transações com apartamentos.

A quantidade de áreas vazias e os dados de estoque, com grande quantidade de casas e sobrados, confirmam que o ambiente

construído existente está longe do padrão de ocupação definido pelos incorporadores como o ponto de densificação-verticalização futuro, principalmente após a implantação da Linha Amarela, que sinaliza para o crescimento da produção imobiliária formal e para o adensamento das favelas existentes.

Grafico 11 - Composição das Transações na XVI RA - JACAREPAGUA



Fonte dos Dados: Observatório Imobiliário e de Políticas do Solo, 2003. Organizado por Andréa Pulici

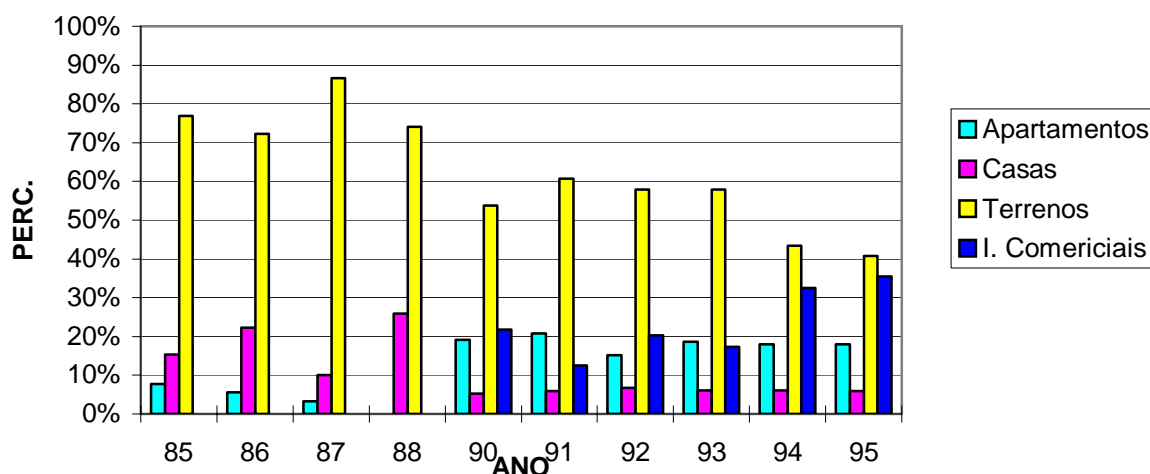
3.5. Área de Planejamento 5

A AP-5 é uma região onde a forma de ocupação do solo é predominantemente horizontal, podendo ser caracterizada como um espaço de atuação dos sistemas de auto-produção, encomendas e estatal. A estratégia de ocupação se dá principalmente sob forma de loteamentos populares (legais e ilegais), sendo que a maioria das habitações não passa pela aprovação legal da Prefeitura nem pelo

mercado imobiliário formal. A proliferação de loteamentos clandestinos na década de 90 relativiza a composição das transações imobiliárias como expressão da dinâmica imobiliária da região, muito embora as transformações operadas no mercado formal sejam de grande importância.

Em todas as regiões predomina a tipologia casa/sobrado, sendo que Bangu é a região com maior participação relativa da tipologia apartamento (27%) e Guaratiba a região com maior participação da tipologia casa/sobrado (91%). Há grandes extensões de terras livres disponíveis para construção em todos os bairros, especialmente em Campo Grande e Guaratiba.

Gráfico 12 - Composição das Transações XXVI RA - GUARATIBA



Fonte dos Dados: Observatório Imobiliário e de Políticas do Solo, 2003. Organizado por Andréa Pulici

O Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro articula a requalificação do setor portuário com a implantação de "portas externas" intermodais, onde se destaca o Porto de Itaguá/Sepetiba. As

ações envolvendo esta estratégia implicam no monitoramento dos vetores de desenvolvimento relacionados ao Porto de Sepetiba, em especial na XIX RA- Santa Cruz e nas áreas mais dinâmicas da Zona Oeste.

Conclusão:

Em termos conclusivos, a AP-1 pode ser considerada uma área consolidada, que não apresenta modificações expressivas no padrão de ocupação do solo e teve diminuída sua participação relativa no total de novas unidades residenciais.

A RA do Centro na década de 90 apresentou um decréscimo na população residente de aproximadamente 8%, o que denota, que o aumento na verticalização não foi direcionado ao uso residencial. A composição das transações imobiliárias indica a importância dos negócios com imóveis comerciais no Centro, de 1968 a 1984, na medida em que aproximadamente 60% das transações imobiliárias se deram com esse tipo de estoque.

Porém, as informações das transações imobiliárias na RA Centro sinalizam uma tendência a queda na participação relativa desta região no total de transações imobiliárias com imóveis comerciais. Até o final dos anos oitenta, verificamos que, aproximadamente, metade das transações com imóveis comerciais da cidade eram realizadas no

Centro, a partir de 1990, esse percentual passa a ser de apenas 30% das transações. A perda de importância relativa do centro no mercado de imóveis comerciais reflete a consolidação de centros de comércio secundários tais como o da RA Barra da Tijuca e Zona Sul.

Em relação a Zona Sul, ela esgotou, progressivamente, na década de 1970, o mercado para capitais imobiliários. Até meados da década de 70, a atividade imobiliária concentrava sua atuação nas três regiões administrativas que compõem a Zona Sul: Botafogo, Copacabana e Lagoa. A ocupação desta área ocorreu segundo uma lógica sequencial, onde os períodos de transição dos padrões de ocupação apresentaram velocidade crescente.

Em 1960, as regiões de Botafogo e Copacabana já apresentavam um perfil de urbanização razoavelmente definido, detendo o maior índice de densidade populacional da cidade, caracterizando-se por uma ocupação predominantemente residencial multifamiliar. A consolidação das regiões de Botafogo e Copacabana induziu os capitais imobiliários a se deslocarem para outras áreas da cidade, sendo que uma parcela desses capitais foi concentrar sua produção na região da Lagoa .

Analisando a distribuição relativa das transações com apartamentos no Rio de Janeiro verifica-se que as transações imobiliárias apresentam sincronia com a variação dos estoques residenciais. Em 1968, metade das transações imobiliárias com apartamentos

ocorriam na Zona Sul , caindo, em 1978, para 35% e 39% em 1984 e, em 1984, para 30,4%. A elevação apresentada em alguns anos reflete apenas uma pressão da demanda sobre o estoque, determinada por mudanças no quadro macroeconômico, que resultaram na maior atratividade do ativo imóvel em relação aos outros ativos econômicos, e pela tradição do mercado imobiliário na Zona Sul, sinônimo de liquidez.

A partir de meados dos anos oitenta, os dados de transações com apartamentos apresentam uma tendência a queda, indicando estabilização do ciclo de vida nessa região. Da mesma maneira, a curva do coeficiente de especialização das transações com apartamentos na Zona Sul corrobora a indicação de uma estabilização do ciclo de vida das Ras de Botafogo, Copacabana e Lagoa.

A aceleração das fases de transição de áreas da cidade impôs aos capitais imobiliários movimentos mais velozes de deslocamentos espaciais, elevando o grau de incerteza quanto ao momento de consolidação do novo padrão de ocupação e do fim da valorização ampliada. A diminuição do tempo de valorização induziu os capitais imobiliários a se diferenciarem espacialmente da decisão de investir em eixos de expansão, de forma a possibilitar mudanças de uso na área como um todo e deslocamento da demanda. Com o processo de acumulação dos capitais imobiliários, a concorrência se realizou cada

vez mais pela diferenciação do produto habitação, criando barreiras à atuação de determinados capitais. A sofisticação do produto impediu que capitais de menor porte atuassem naquele novo espaço de valorização, determinando a criação de outros novos vetores de expansão e potencializando o processo de diferenciação espacial da atuação dos capitais imobiliários.

Na consolidação do padrão de ocupação de Copacabana (e Botafogo), os capitais que se deslocaram para a Lagoa produziram unidades mais sofisticadas, de forma a atender uma demanda de maior renda. Os capitais incapazes de tal produção deslocaram-se para outras áreas da cidade, como a Ilha do Governador.

Como já foi dito anteriormente, a solução encontrada foi a definição de novos setores de atuação em duas novas grandes áreas de expansão: Barra da Tijuca e algumas localidades do subúrbio e zona norte. A atuação na Barra caracterizou-se pela introdução de novos atributos no produto imobiliário, diferenciando o estoque residencial e criando algumas barreiras à entrada de pequenos e médios incorporadores. Por outro lado, a valorização dos capitais no subúrbio (zona norte inclusive) reproduziu o padrão de ocupação da zona sul resultando numa homogeneização do espaço construído na cidade.

A Zona Norte, na década de 70 passa a ser receptora dos capitais imobiliários que não encontram mais mercado na Zona Sul,

pois apesar da diminuição de sua participação relativa no total de domicílios da cidade, não se pode dizer que essa região se encontre estagnada. A década de 70 apresentou um movimento de verticalização, quando a Tijuca passou de 2,24 domicílios/prédio, em 1970, para 3,69, em 1980, e Vila Isabel de 1,74 para 2,49 domicílios/prédio.

Apesar da área ser ocupada predominantemente por apartamentos, mais de 1/4 das habitações são unidades unifamiliares. Como a Tijuca se estabilizou antes do padrão de ocupação verticalizada operar mudanças de uso do solo em toda sua extensão, a área não se homogeneizou completamente (segundo o novo padrão), mantendo um "sub-mercado" de casas estável. Cabe ainda destacar a importância do mercado de imóveis comerciais na Tijuca. Esse sub-mercado corresponde a aproximadamente 10% das transações imobiliárias da região durante os anos noventa. Da mesma maneira, a participação relativa da Tijuca no total de transações imobiliárias com imóveis comerciais na cidade varia entorno de 5% o que revela a importância desta região no sub-mercado de imóveis comerciais do Rio de Janeiro.

Os subúrbios do Rio de Janeiro apresentaram, no período 1968 a 1984, intensificação e verticalização do uso do solo. As Regiões Administrativas da AP-3, durante o período 1968 a 1984, podem ser reunidas em dois grupos, segundo as características do estoque residencial:

1) Áreas Consolidadas: Ramos, Penha, Madureira, Anchieta, que são regiões com padrão de ocupação relativamente estabilizado e que, ao longo do período, permaneceram com um estoque imobiliário característico de uso do solo extensivo. A consolidação do padrão de ocupação não significa que sejam áreas estagnadas e/ou em deterioração, mas indica que o acréscimo no estoque imobiliário local não está modificando as características dos ambientes construídos. Essas regiões apresentaram, inclusive, nas décadas de 60 e 70, crescimento absoluto de seus estoques residenciais, com elevação nos indicadores de densidade predial e verticalização.

2) Áreas em processo de mudança no padrão de ocupação: Méier, Engenho Novo, Irajá, Ilha do Governador, que intensificaram as mudanças no padrão de ocupação a partir da 2ª metade da década de 70, com a estabilização do ciclo de vida da Zona Sul e o deslocamento dos capitais imobiliários para outros vetores de valorização, sendo um deles a região dos subúrbios.

A Ilha do Governador apresentou um forte incremento nas transações com apartamentos nos primeiros anos da década de 70, juntamente com a Lagoa. Em 1971, a participação relativa da Ilha do Governador no total das transações com apartamentos na cidade correspondia a apenas 1,9% do total. Em cinco anos, esse percentual subiu para 4,54% revelando um forte incremento das transações com apartamentos nessa região. Esse aumento aconteceu principalmente

pela entrada de novas unidades habitacionais. Em 1980, a Ilha do Governador representava 4,18% das transações com apartamentos na cidade, transcorrida a década, em 1990, esse percentual era de 3,11%. Esse refluxo indica uma fuga de capitais imobiliários da região, incentivada, talvez, pelas limitações institucionais (gabaritos, etc). Esse capitais se deslocaram para outras áreas em que as condições de valorização não estavam obstaculizadas.

A Barra da Tijuca e Jacarepaguá constituíram-se em novas frentes de expansão imobiliária a partir dos anos 70, pois a partir da consolidação da Zona Sul, os capitais imobiliários, na busca de deslocamento da demanda solvável de maior poder aquisitivo, seguiram o caminho da orla marítima, para a RA da Barra da Tijuca, criando um novo vetor de valorização dos capitais. Para tanto, foi introduzida uma inovação no produto imobiliário capaz de alterar os padrões de habitabilidade dessas faixas de renda em relação ao estoque residencial da cidade. Os condomínios fechados, horizontais e/ou verticais, definiram uma nova forma de consumo do espaço da moradia. Em grande medida as características naturais (proximidades da orla, espaço não edificado) e institucionais (o Plano Diretor da Barra já normatizara a ocupação, segundo critérios próximos às superquadras de Brasília) influenciaram o novo produto imobiliário. No entanto, foi a estratégia de valorização dos capitais que criou barreiras à entrada de capitais de menor vulto e determinou o padrão de ocupação da Barra.

A grande quantidade de terra não ocupada possibilitou aos capitais atuar em empreendimentos usando o solo tanto de forma intensiva quanto extensiva, tendo por resultado o fato do mercado imobiliário da Barra ter nas transações com casas um componente importante. Na última década e meia temos a confirmação do processo de ocupação intensivo na Barra. As indicações das transações com apartamentos apontam claramente nesta direção. Em 1970, apenas 0,24% das transações com apartamentos da cidade eram realizadas na Barra da Tijuca. Transcorridos vinte anos, esse percentual era da ordem de 8,32% e, em 1995, verificamos que 10,68% das transações com apartamentos ocorreram na Barra da Tijuca. Outro fator que comprova a modificação no ciclo de vida dessa região é o peso crescente das transações com imóveis comerciais no sub-mercado da cidade. Em 1995, a Barra detinha 3,37% das transações com imóveis comerciais da cidade com uma clara tendência a ganhar importância relativa nos próximos anos.

A zona oeste apresenta intenso crescimento, mas com pequena participação dos capitais imobiliários. A AP-5 é uma região onde a forma de ocupação do solo é predominantemente horizontal, podendo ser caracterizada como um espaço de atuação dos sistemas de auto-produção, encomendas e estatal. A estratégia de ocupação se dá principalmente sob forma de loteamentos populares (legais e ilegais), sendo que a maioria das habitações não passa pela aprovação legal da Prefeitura nem pelo mercado imobiliário formal.

Nesta região, verificou-se o maior acréscimo de domicílios na década de 70 em relação ao resto da cidade. Tal fato pode ser verificado na composição das transações imobiliárias, onde o mercado de casas é bastante expressivo. A elevação das transações com apartamentos resultou principalmente da comercialização dos conjuntos habitacionais. A partir das indicações das transações imobiliárias, verificamos que, apesar das modificações nos seus ciclos de vida, a zona oeste ainda apresenta um crescimento horizontal.

Capítulo 4 Rio Cidade: Melhoria urbanística ou projeto de reestruturação urbana?

As obras do Rio Cidade atenderam os principais corredores de passagem da cidade, desde a zona sul até a zona oeste, conforme mapa abaixo. Além de tentar recuperar o prestígio de áreas residenciais e comerciais já consolidadas como já foi anunciado, o plano se dispôs a criar “novas centralidades”, numa tentativa de revitalização de áreas mais distantes, contribuindo assim para uma redução no fluxo de áreas mais congestionadas da cidade.

Neste capítulo procuraremos avaliar este impacto nos 15 bairros que receberam o projeto, no intuito de verificar se estas intervenções se resumem a apenas melhorias urbanísticas ou se realmente influenciaram na estruturação interna destes bairros através da compreensão do funcionamento do mercado imobiliário destes bairros.

Tentamos construir este capítulo em etapas. No primeiro momento serão analisados os dados de população do IBGE para verificação da variação populacional destes bairros.

No segundo momento, iremos avaliar as mudanças ocorridas no mercado imobiliário, levando em consideração os dados do banco

ITBI³, dados de estoque do IPTU e licenças concedidas e lançamentos imobiliários para o período de 1990 a 1999.

Procuraremos avaliar se houve mudança na composição do mercado imobiliário bairro a bairro e mudanças de estoque nesta década e se essas mudanças ocorreram em função do Rio Cidade.

1. Dinâmica Populacional

Um dos objetivos norteadores do Rio Cidade foi transformar os bairros selecionados pelo projeto em “pólos de atração” em relação ‘as áreas imediatamente próximos e bairros vizinhos. Eram bairros que encontravam-se em processo de deterioração, e que por isso haviam sido escolhidos para serem “revitalizados”.

Neste primeiro momento, avaliamos os dados do Censo demográfico para a cidade do Rio de Janeiro utilizando os dados de 1991 (antes do projeto), dados da contagem populacional (durante as obras) e os dados de 2000 (após a finalização de todas as obras do Rio Cidade).

Conforme podemos avaliar na tabela 1, enquanto a cidade do Rio de Janeiro tem um crescimento positivo de 1,29 quase todos os bairros do projeto apresentam uma variação populacional negativa no período de 1991 a 1996, com exceção dos bairros de Campo Grande e Ilha do Governador. Apesar de serem bairros com grande importância histórica e serem bairros centrais na estruturação interna da cidade,

³ Banco de dados do Observatório Imobiliário e de Políticas do Solo contendo todas as transações imobiliárias do arquivo ITBI fornecidos pela Secretaria de Fazenda da cidade do Rio de Janeiro.

temos por exemplo no Méier e Bonsucesso uma variação de até 10% de perda de população em apenas 5 anos.

Nos bairros da zona sul como Copacabana, Ipanema e Leblon esta variação não é da mesma magnitude, mas chega a uma perda de 4% da sua população.

Tabela 1 – Variação demográfica dos bairros do Projeto Rio Cidade

BAIRROS	1991 A	1996 B	variação B/A	2000 C	variação C/B
Rio de Janeiro	5480778	5551538	1,29	5 757 904	3,25
Centro	49095	42239	-14,00	39135	-7,93
Catete	23720	23211	-2,10	22724	-2,01
Copacabana	155832	155476	-0,20	159017	-2,33
Ipanema	48245	47073	-2,40	49808	5,49
Leblon	49930	47736	-4,40	46960	-1,65
Tijuca	174346	162637	-6,70	163636	0,61
Vila Isabel	84209	80838	-4,00	81858	1,24
Bonsucesso	21640	19663	-9,10	19528	-0,69
Penha	72507	70327	-3,00	72692	3,25
Méier	56099	50385	-10,20	51344	1,86
Madureira	51660	49842	-3,50	51410	3,04
Ilha do Governador	22526	22710	0,80	24733	8,17
Campo Grande	243747	258780	6,20	297497	13,01

Fonte dos dados: Censos demográficos 1991 e 2000 e contagem da população 1996

Quando realizamos a análise no período de 1996 a 2000, podemos perceber uma inversão desta tendência. Com exceção do bairro de Copacabana, todos os bairros passam a ter uma variação positiva na análise demográfica. Podemos destacar os bairros de

Ipanema, que no período de 1991 a 1996 apresentava uma variação de -2,40% e no período de 1996 a 2000 apresenta uma variação de +5,49%. O Méier a variação que era de -10,20% passa no período após conclusão das obras para 1,86%.

Mesmo nos bairros que no primeiro período já apresentavam crescimento positivo (Ilha do Governador e Campo Grande) temos um aumento de 0,80% e 6,20% para 8,17% e 13,01% respectivamente.

Como uma primeira conclusão temos que os bairros que sofreram intervenção do Rio Cidade apresentam após as obras variação demográfica positiva bastante significativa, modificando o quadro de “esvaziamento” demográfico no qual se encontravam.

2. Dinâmica Imobiliária

Para a avaliação das mudanças ocorridas no funcionamento do mercado imobiliário nos bairros estudados, utilizaremos dados de estoque imobiliário provenientes do cadastro do IPTU e dados das transações imobiliárias realizadas no período compreendido entre 1991 a 1999.

Nosso objetivo é o de entender as mudanças ocorridas no estoque imobiliário destes bairros, na composição das transações realizadas e nos números de imóveis comercializados por tipo nestes bairros na tentativa de identificar as mudanças que possam ter ocorrido em função das obras de revitalização promovidas pelo Rio Cidade.

Para realizarmos estas análises nos 15 bairros selecionados pelo programa, espacializamos a análise em 2 transetos distintos. Um saindo do Centro em direção a zona sul (Botafogo, Copacabana, Ipanema e Leblon) e passando por Tijuca e Vila Isabel e o outro saindo da Ilha do Governador, passando por Bonsucesso, Penha, Méier e Madureira em direção a Campo Grande (mapa 3).

No intuito de verificar as possíveis mudanças no mercado imobiliário em função do projeto, esta análise está dividida em tópicos, para melhor entendimento das variáveis escolhidas para a análise. Levamos em consideração a variação do estoque imobiliário

(residencial e comercial), composição das transações imobiliárias e relação entre transações realizadas e estoque imobiliário.

2.1 variação do estoque imobiliário

O primeiro movimento desta análise foi o de avaliar o comportamento do estoque imobiliário durante a década de 90, principalmente nos anos antes e depois das intervenções do projeto Rio Cidade. Dividimos a análise nos 2 principais tipos de imóveis comercializados e que são indicadores de possíveis mudanças de uso do solo – imóveis residenciais e comerciais.

Nas tabelas abaixo apresentamos o estoque imobiliário de imóveis residenciais e comerciais para todos os bairros do projeto para todos os anos da década de 90, e ressaltamos a variação de estoque antes e depois das obras, ou seja, tomamos de referência o ano de 1993 como o início das obras e o de 1996 como o término das obras.

Tabela 2 - Estoque imobiliário transeto Centro-Vila Isabel durante a década de 90

	Centro residencial	Botafogo residencial	Catete residencial	Copacabana residencial	Ipanema residencial	Leblon residencial	Tijuca residencial	Vila Isabel residencial
1991	18639	32427	7774	71746	19902	19541	52018	24860
1992	19012	32850	7866	72741	20379	19936	53023	25167
1993	19342	33183	7898	73431	20616	20164	53670	25835
1994	19071	33203	7880	73100	20574	20138	53575	25691
1995	19294	33389	7932	73311	20763	20412	54321	25964
1996	19474	33490	7936	73474	20828	20605	54435	26010
96/93	0,35	0,91	0,02	0,05	1,01	2,14	1,4	0,67
1997	19015	33745	7998	73484	20994	20756	55043	26149
1998	19118	33007	8073	74448	21077	20823	55388	26101
	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
1991	38195	3430	853	6963	2107	2213	3386	746
1992	39109	3546	846	7247	2212	2423	3332	739
1993	41864	3719	894	7452	2442	2654	3488	791
1994	42109	3720	902	7463	2468	2875	3658	810
1995	42104	3726	904	7487	2464	2883	3713	812
1996	41986	3731	914	7562	2467	2805	3692	805
96/93	0,29	0,32	0,67	1,45	1,01	5,38	5,52	1,73
1997	31600	3748	896	7576	2467	2800	3765	817
1998	30754	3332	887	7690	2565	2905	3785	814

Fonte dos Dados: Secretaria Municipal de Fazenda da cidade do Rio de Janeiro,2004.
Organizada por Andréa Pulici

Na tabela 2, podemos observar que a variação do estoque imobiliário para o transeto Centro - Vila Isabel é positiva para todos os bairros, tanto para imóveis residenciais como para imóveis comerciais.

Para bairros já consolidados e que no período de 1991 a 1996 apresentavam uma variação negativa populacional, este aumento do estoque imobiliário é bastante significativo,principalmente se levarmos em consideração que a variação média de toda a cidade é de 0,43%. Temos então que os bairros Botafogo, Ipanema, Leblon, Tijuca e Vila Isabel apresentaram variação no estoque residencial acima da média de toda a cidade para este período.

No Leblon, esta variação chega a 2,14%, ou seja, 4 vezes acima da média geral de toda a cidade. No centro, se levarmos em consideração a variação de estoque entre os anos 1995 e 1996 (imediatamente após Rio Cidade), temos um acréscimo de quase 200 imóveis residenciais.

Em relação ao estoque de imóveis comerciais, temos bairros como Leblon e Tijuca, tradicionalmente residenciais, com um aumento de 5% em relação a todo estoque de imóveis comerciais em apenas 3 anos, contra 0,97% de crescimento de toda a cidade.

Tabela 3- Estoque imobiliário transeto Bonsucesso – Campo Grande durante a década de 90

	<i>Bonsucesso residencial</i>	<i>Penha residencial</i>	<i>Portuguesa residencial</i>	<i>Méier residencial</i>	<i>Madureira residencial</i>	<i>Campo Grande residencial</i>
1991	6616	12296	6479	17116	12377	37014
1992	6683	13022	6743	17476	12593	38364
1993	6750	13165	6827	17679	12789	40130
1994	6687	13100	6850	17564	12740	40133
1995	6775	13230	6899	17694	12821	41463
1996	6775	13219	6907	17722	12795	42052
96/93	0,36	0,44	1,58	0,24	0,04	4,57
1997	6766	13259	6932	17860	12867	42963
1998	5533	13294	6947	18605	12929	43835
	<i>comercial</i>	<i>comercial</i>	<i>comercial</i>	<i>comercial</i>	<i>comercial</i>	<i>comercial</i>
1991	1423	829	440	2054	1610	1236
1992	1448	856	466	2075	1621	1280
1993	1470	886	504	2153	1665	1378
1994	1483	895	502	2139	1683	1409
1995	1487	899	507	2179	1700	1421
1996	1539	901	506	2181	1723	1456
96/93	4,48	1,66	0,59	1,28	3,36	5,35
1997	1549	907	508	2187	1763	1502
1998	1548	898	507	2219	1754	1531

Fonte dos Dados: Secretaria Municipal de Fazenda da cidade do Rio de Janeiro, 2004. Organizada por Andréa Pulici

Em relação ao transeto Bonsucesso – Campo Grande também temos uma variação positiva para todos os bairros tanto para imóveis residenciais como para imóveis comerciais.

Podemos perceber que Penha, Portuguesa e campo Grande apresentam variação do estoque residencial acima da média da cidade. O bairro de Campo Grande como já foi mencionado no capítulo 2 está neste período na área de expansão da cidade, então podemos esperar este crescimento. Os outros bairros que sofreram intervenção já eram bairros consolidados, então este aumento significativo do estoque pode ser sinalizador de que as mudanças realizadas foram motivos de atração por parte do capital imobiliário.

Importante ressaltar o aumento significativo do estoque de imóveis comerciais, onde com exceção do bairro da Portuguesa, todos os outros apresentam aumento superior a média de toda a cidade.

Neste primeiro exercício podemos concluir que em termos absolutos, temos uma variação positiva no estoque imobiliário para todos os bairros que sofreram intervenção do Rio Cidade, muitas vezes acima da média geral da cidade, e este aumento é mais significativo em termos de estoque comercial do que residencial, mesmo em bairros majoritariamente residenciais.

2.2 composição transações imobiliárias

Neste item iremos analisar a composição das transações imobiliárias realizadas durante a década de 90 nos bairros selecionados numa tentativa de avaliar se houveram mudanças no comportamento imobiliário após as obras do Rio Cidade.

O que podemos perceber na tabela 4 é que, levando em consideração os tempos de início e término das obras do Rio Cidade, temos uma mudança significativa na composição das transações dos bairros selecionados, principalmente no período compreendido entre durante e imediatamente após as obras. Esta mudança pode ser percebida pelo aumento das transações com imóveis comerciais para o período acima mencionado.

Temos em Botafogo por exemplo um aumento de 8,85% de transações com imóveis comerciais em 1993 para 10,20% no ano de 1994.

No bairro do Catete podemos perceber que em 1993 tínhamos 8,65% de transações com imóveis comerciais e em 1996 este valor sobre para 17,77%. No Leblon, bairro predominantemente residencial, temos um aumento de 9,91% em 1993 para 22,16% em 1995.

Quando analisamos o transepto do subúrbio carioca, podemos perceber que este aumento é mais significativo, pois temos na Penha por exemplo 12% de imóveis comerciais transacionados em 1993 e em 1994 este valor sobe para 28,57%. Mas é na Ilha do Governador que esta mudança é mais aparente, pois em apenas 3 anos temos uma variação de 1,81% para 16,19% no ano de 1996.

Tabela 4 – Composição das transações imobiliárias nos bairros do Rio Cidade

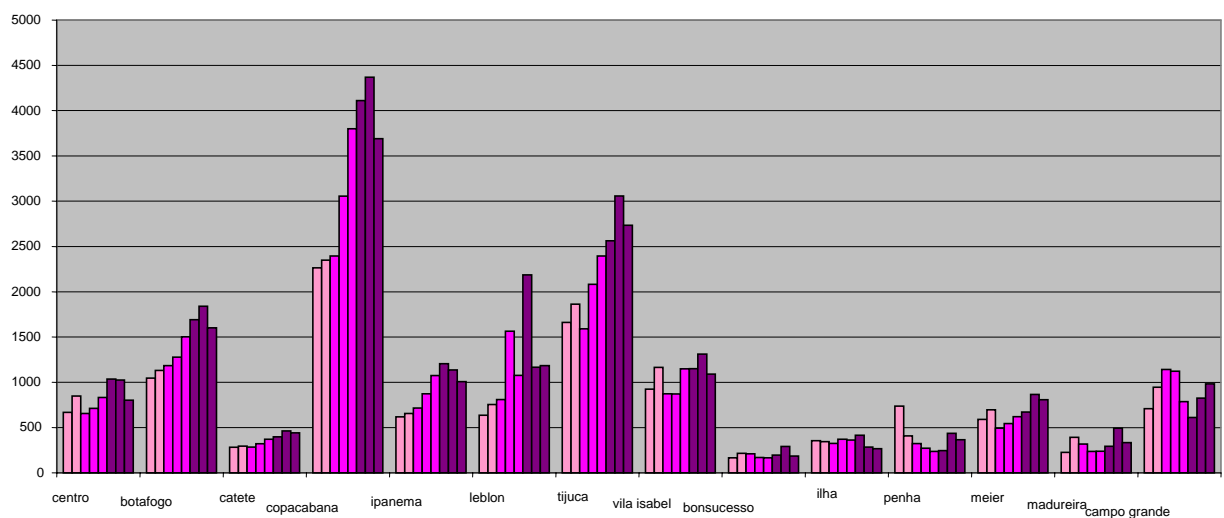
	Botafoogo		Catete		Copacabana		Ipanema		Leblon	
	residencial	comercial	residencial	comercial	residencial	comercial	residencial	comercial	residencial	comerc
1991	89,16	10,84	76,57	23,43	87,85	12,15	77,71	22,29	90,20	9,80
1992	90,62	9,38	88,32	11,68	87,61	12,39	84,19	15,81	92,52	7,48
1993	91,15	8,85	91,35	8,65	88,05	11,95	84,62	15,38	90,09	9,91
1994	89,80	10,20	87,95	12,05	89,46	10,54	85,83	14,17	83,95	16,05
1995	91,36	8,64	87,71	12,29	88,58	11,42	85,78	14,22	77,84	22,16
1996	88,67	11,33	82,23	17,77	88,62	11,38	86,63	13,37	90,37	9,63
1997	91,41	8,59	86,36	13,64	89,18	10,82	84,32	15,68	87,74	12,26
1998	88,70	11,30	87,82	12,18	87,50	12,50	84,63	15,37	93,15	6,85
	Centro		Bonsucesso		Tijuca		Vila Isabel			
	residencial	comercial	residencial	comercial	residencial	comercial	residencial	comercial		
1991	32,65	67,35	74,77	25,23	91,16	8,84	95,16	4,84		
1992	40,40	59,60	83,08	16,92	92,18	7,82	96,51	3,49		
1993	31,18	68,82	80,08	19,92	89,07	10,93	94,78	5,22		
1994	31,36	68,64	67,19	32,81	92,77	7,23	95,30	4,70		
1995	27,91	72,09	67,90	32,10	91,83	8,17	94,72	5,28		
1996	33,64	66,36	66,78	33,22	92,43	7,57	94,49	5,51		
1997	29,31	70,69	75,72	24,28	93,26	6,74	94,65	5,35		
1998	28,26	71,74	70,19	29,81	91,22	8,78	93,72	6,28		
	Ilha		Penha		Meier		Madureira		Campo Grande	
	residencial	comercial	residencial	comercial	residencial	comercial	residencial	comercial	residencial	comerc
1991	96,99	3,01	94,12	5,88	86,26	13,74	62,67	37,33	93,53	6,47
1992	98,57	1,43	85,74	14,26	89,10	10,90	83,62	16,38	92,73	7,27
1993	98,19	1,81	85,41	14,59	87,70	12,30	82,94	17,06	95,56	4,44
1994	96,10	3,90	87,99	12,01	90,35	9,65	79,05	20,95	92,96	7,04
1995	90,05	9,95	75,97	24,03	82,67	17,33	73,46	26,54	92,78	7,22
1996	83,81	16,19	71,43	28,57	87,96	12,04	74,37	25,63	87,41	12,59
1997	89,87	10,13	87,23	12,77	91,73	8,27	80,66	19,34	89,57	10,43
1998	94,68	5,32	87,11	12,89	88,49	11,51	79,29	20,71	89,44	10,56

Fonte dos Dados: Secretaria Municipal de Fazenda da cidade do Rio de Janeiro, 2004.

Organizada por Andréa Pulici

Para melhor visualizarmos estas transformações, temos abaixo 2 gráficos correspondentes ao número de transações realizadas durante a década de 90, onde sinalizamos através da variação de cores o período compreendido antes, durante e após as obras realizadas.

Gráfico 14 -Número de transações residenciais no período de 1991 a 1998



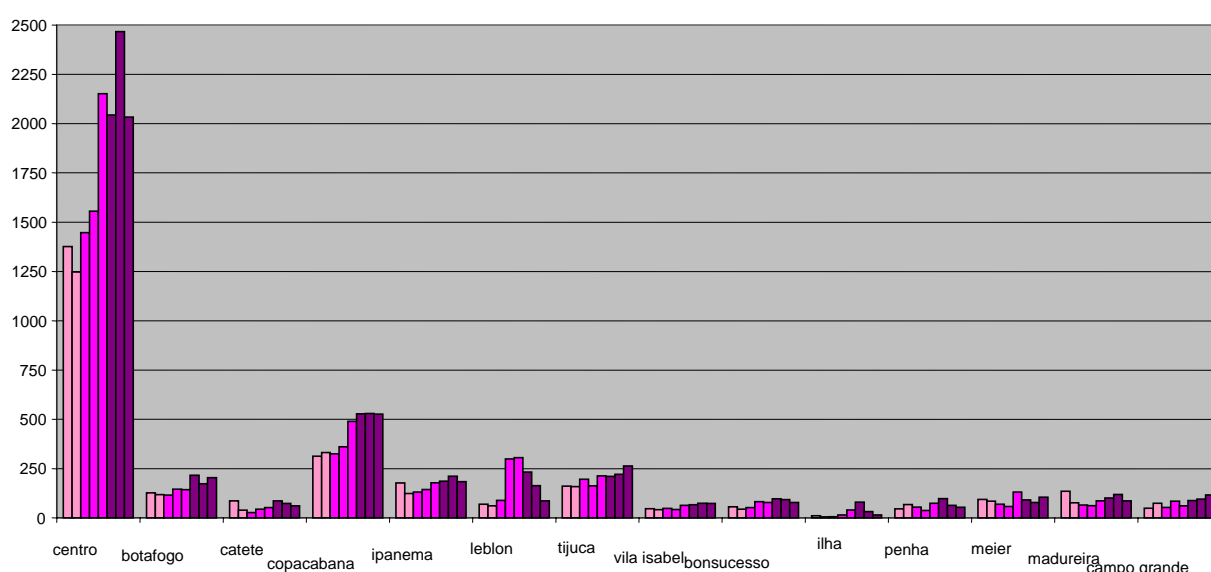
Fonte dos dados: Censos demográficos 1991 e 2000 e contagem da população 1996

No gráfico acima podemos visualizar que houve aumento no número de imóveis residenciais transacionados durante e imediatamente após a conclusão das obras em praticamente todos os bairros, como por exemplo nos bairros de Botafogo, Copacabana, Ipanema, Leblon, Tijuca e Vila Isabel (transeto 1), o que já nos indica uma movimentação no mercado imobiliário em função das obras realizadas. Nos bairros de Bonsucesso, Ilha, Penha, Méier e Campo

Grande (transeto 2), apesar da variação ser menor, temos também um aumento das transações com imóveis residenciais.

Quando analisamos o gráfico de imóveis comerciais transacionados, também podemos perceber que aumentam as transações de imóveis comerciais para os bairros analisados.

Gráfico15-Número de transações comerciais no período de 1991 a 1998



Fonte dos dados: Censos demográficos 1991 e 2000 e contagem da população 1996

Para o transeto1 temos um aumento significativo nas transações com imóveis comerciais nos bairros do Centro, Botafogo, Copacabana e Leblon.

Em relação ao transeto 2 temos um aumento das transações em todos os bairros, mas com uma magnitude um pouco menor.

Levando estes dados em consideração, percebemos que além da mudança da composição das transações imobiliárias com um aumento do tipo imóvel comercial, temos um aumento do número das transações imobiliárias para o período durante e após obras para os tipos residencial e comercial.

Podemos concluir então que além das mudanças ocorridas na composição das transações imobiliárias nos bairros do Rio Cidade, temos um aquecimento do mercado imobiliário indicando uma resposta favorável as intervenções urbanísticas realizadas.

2.3 Relação das transações realizadas sobre o estoque imobiliário.

Para podermos avaliar o impacto das obras do Rio Cidade no mercado imobiliário dos bairros que sofreram intervenção, é imprescindível analisar a rotatividade/liquidez do estoque de imóveis destes bairros. Para isso, fizemos a relação das transações realizadas por ano sobre o estoque dos imóveis residenciais e comerciais existentes nestes bairros. Para melhor visualização grifamos os anos de 1994/5 pois são os nossos anos base das obras realizadas.

Na tabela abaixo podemos perceber um aumento do percentual de transações realizadas sobre o estoque residencial no transeto Centro – Vila Isabel. Mais uma vez temos no Leblon uma mudança de 4,01% de imóveis transacionados em 1993 para 10,61% no ano de 1996. Em todos os outros bairros temos um aumento de quase 2% em apenas 3 anos.

Se levarmos em consideração que a rotatividade média do estoque da cidade é de 2,77%, temos em todos os bairros uma rotatividade bem acima da média da cidade (no Leblon, como mencionado acima, quase 4 vezes a média da cidade), o que nos indica um aumento da liquidez nestes bairros que sofreram intervenções.

No transeto Bonsucesso – Campo Grande também visualizamos um aumento, mas não é tão significativo como no transeto anterior, mas ainda significativo se levarmos em consideração a média da cidade.

Temos na Ilha do Governador (Portuguesa) uma variação de 5,77%, o dobro do total da cidade. Os bairros de Vila Isabel e Méier também apresentam valores bastante significativos, com 4,42% e 3,50% respectivamente.

Tabela 5 - Relação transações realizadas/estoque dos imóveis residenciais

	Centro	Catete	Botafogo	Copacabana	Ipanema	Leblon	Tijuca
1991	3,58	3,61	3,22	3,16	3,10	3,25	3,19
1992	4,45	3,75	3,44	3,23	3,21	3,79	3,51
1993	3,39	3,59	3,57	3,26	3,47	4,01	2,96
1994	3,73	4,07	3,84	4,18	4,24	7,77	3,88
1995	4,32	4,68	4,50	5,18	5,17	5,27	4,41
1996	5,38	5,02	5,05	5,60	5,79	10,61	4,71
1997	5,38	5,78	5,45	5,94	5,41	5,62	5,55
1998	4,19	5,45	4,85	4,96	4,78	5,68	4,93
	Vila Isabel	Bonsucesso	Portuguesa	Penha	Meier	Madureira	Cp Gde
1991	3,72	2,51	5,46	5,99	3,45	1,82	1,91
1992	4,62	3,23	5,10	3,14	3,98	3,12	2,46
1993	3,38	3,10	4,76	2,45	2,78	2,47	2,84
1994	3,39	2,54	5,40	2,07	3,09	1,84	2,80
1995	4,42	2,44	5,25	1,77	3,50	1,86	1,89
1996	4,42	2,88	5,99	1,85	3,79	2,29	1,45
1997	5,01	4,29	4,10	3,30	4,84	3,82	1,92
1998	4,18	3,36	3,84	2,75	4,34	2,58	2,24

Fonte dos Dados: Secretaria Municipal de Fazenda da cidade do Rio de Janeiro, 2004. Organizada por Andréa Pulici

Quando observamos a relação transações com imóveis comerciais/estoque percebemos claramente um aumento intensivo em praticamente todos os bairros beneficiados pelo programa (tabela 7).

Destacamos no primeiro transeto o resultado apresentado no bairro de Copacabana, considerado uns dos maiores centros secundários da cidade (de 4,77% para 7,07%). Em Ipanema temos um aumento de 5,83% para 7,61% e na Tijuca de 4,43% para 5,69%.

No segundo transeto estas variações são muito significativas, pois temos na Ilha do Governador por exemplo um aumento de 2,99% em 1993 para 15,81% em 1996. Ou seja, um aumento de 13% em apenas 3 anos. Temos no Méier um aumento de 2,71% para 5,97% e na Penha de 4,13% para 10,88%.

Tabela 6 - Relação transações realizadas/estoque dos imóveis comerciais

	Centro	Catete	Botafogo	Copacabana	Ipanema	Leblon	Tijuca
1991	3,60	10,08	3,70	4,50	8,40	6,65	4,75
1992	3,19	4,61	3,30	4,58	5,56	5,51	4,74
1993	3,46	3,02	3,07	4,30	5,32	7,22	5,59
1994	3,69	4,88	3,83	4,77	5,83	2,32	4,43
1995	5,13	5,84	3,82	6,51	7,22	2,38	5,74
1996	5,48	9,68	5,79	7,07	7,61	1,82	5,69
1997	7,81	8,15	4,62	7,09	8,55	1,27	5,87
1998	6,61	6,88	6,12	6,85	7,13	0,67	6,95
	Vila Isabel	Bonsucesso	Portuguesa	Penha	Meier	Madureira	Cpo Gnde
1991	6,30	3,94	2,50	5,55	4,58	8,32	3,96
1992	5,68	3,04	1,07	7,94	4,10	4,75	5,78
1993	6,07	3,54	1,19	6,21	3,20	3,90	3,85
1994	5,31	5,60	2,99	4,13	2,71	3,68	6,03
1995	7,88	5,25	7,89	8,23	5,97	3,88	4,29
1996	8,32	6,30	15,81	10,88	4,30	5,97	6,04
1997	9,06	6,00	6,30	7,06	3,57	6,69	6,39
1998	8,97	5,10	2,96	6,01	4,73	4,96	7,58

Fonte dos Dados: Secretaria Municipal de Fazenda da cidade do Rio de Janeiro, 2004. Organizada por Andréa Pulici

Até o presente momento, para todas as variáveis analisadas, temos uma resposta do mercado imobiliário bastante favorável as intervenções urbanísticas realizadas pelo Programa Rio Cidade para todos os bairros estudados.

Estes resultados nos indicam um aumento da liquidez e aquecimento destes mercados após a conclusão das obras do Programa Rio-Cidade.

2.4 Relação das transações realizadas sobre o total de transações da cidade

Neste item iremos analisar a relação entre as transações realizadas nos bairros que sofreram intervenções do programa Rio Cidade sobre o total de transações realizadas na cidade do Rio de Janeiro para o mesmo período.

Até o presente momento todos os exercícios realizados nos mostram que os bairros do Rio Cidade tiveram mudanças significativas em termos de mercado imobiliário, com aumento no número de transações, mudanças na composição das mesmas e maior liquidez para o período analisado. Na tabela 8 procuramos identificar se estas mudanças são refletivas nos números totais da cidade do Rio de Janeiro.

Tabela 7- Relação das transações imobiliárias nos bairros do Rio-Cidade/total transações da cidade

	Centro	Botafogo	Catete	Copacabana	Ipanema	Leblon	Tijuca
1991	4,89	2,77	1,10	6,11	1,89	1,67	4,43
1992	4,16	2,50	0,67	5,34	1,57	1,62	4,08
1993	4,38	2,70	0,65	5,62	1,78	1,88	3,74
1994	4,70	2,95	0,77	7,06	2,10	3,85	4,64
1995	5,80	3,20	0,81	8,28	2,42	2,74	5,10
1996	5,49	3,48	0,86	8,26	2,49	2,45	5,01
1997	4,95	2,86	0,76	6,95	1,92	1,96	4,67
1998	4,60	2,90	0,81	6,89	1,91	2,11	4,84
1999	4,89	2,87	0,70	6,26	1,81	1,76	4,55
	Vila Isabel	Bonsucesso	Ilha	Madureira	Meier	Penha	Cp Grde
1991	2,34	0,54	0,97	0,90	1,62	1,85	3,46
1992	2,39	0,52	0,80	0,97	1,57	0,95	3,74
1993	1,91	0,56	0,76	0,83	1,18	0,81	4,52
1994	1,90	0,53	0,93	0,63	1,25	0,64	4,34
1995	2,35	0,47	0,77	0,61	1,46	0,60	2,58
1996	2,15	0,53	0,87	0,71	1,36	0,62	2,16
1997	1,98	0,55	0,45	0,88	1,35	0,71	2,83
1998	1,86	0,43	0,45	0,76	1,47	0,68	4,69
1999	1,79	0,49	0,61	0,88	1,44	0,76	4,08

Fonte dos Dados: Secretaria Municipal de Fazenda da cidade do Rio de Janeiro, 2004. Organizada por Andréa Pulici

O que podemos perceber é que temos um aumento no peso das transações destes bairros nos totais da cidade. Em todos os bairros no período compreendido entre as obras e imediatamente após temos um percentual de transações em relação ao total da cidade maior do que no período que precede as intervenções.

Comparando o número de transações ocorridas nestes bairros em relação ao total de transações realizado na cidade temos que:

O impacto do programa Rio-Cidade é bastante positivo os 2 primeiros anos após a conclusão das obras. Como já foi anunciado anteriormente, ele foi capaz de aquecer os mercados locais, propiciando um giro no estoque imobiliário bastante significativo.

3. Lançamentos Imobiliários na década de 90

- Breve resumo da cidade do Rio de Janeiro

Conforme já mencionado no capítulo sobre dinâmica do mercado imobiliário no Rio de Janeiro na década de 90, o mercado de moradias visa neste período a revalorização das áreas centrais para as novas elites emergentes, com a expansão do mercado imobiliário visando atender novas camadas médias em ascensão e uma tendência a internacionalização dos investimentos (incluindo residências alto luxo, escritórios, áreas de lazer e entretenimento). Temos então na AP3 uma maior concentração de domicílios e contingente

populacional e a AP5 mostra-se como a de maior crescimento. As AP1 e AP2 caracterizam-se nesta década como áreas de expulsão.

A expansão da Barra da Tijuca (AP5) pode ser explicada pelos altos índices de violência na cidade, e teve seu crescimento baseado numa forma peculiar de moradias e presença de novas formas de consumo, como os megashoppings, com altas concentrações de rendas e os grandes condomínios fechados (Cardoso, 2003).

De acordo com os dados da ADEMI⁴, temos em relação aos lançamentos imobiliários na cidade do Rio de Janeiro de uma maneira geral, em relação a preços de imóveis, temos uma evolução semelhante em todas as Aps do RJ, com exceção da AP5. Barra da Tijuca apresenta 23% dos lançamentos, seguida de Meier e Jacarepagua.

O caso da Barra é peculiar. Sua expansão deveria ser controlada pelo plano Lucio Costa, que não preserva a paisagem do local. Junto a isso, rapidamente suas terras passam a ser controladas por 4 ou 5 grandes proprietários, que não só orientavam seu crescimento, mas sempre conseguiam brechas na legislação para obterem ganhos extraordinários. Estabelece-se um círculo vicioso entre proprietários, incorporadores e uma demanda elitizada. Ela atrai várias faixas de renda, mas cada vez mais foi se elitizando, levando a uma gradativa

⁴ Associação de Dirigentes do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro. Possui um banco de dados e um boletim trimestral contendo todos os lançamentos imobiliários da cidade do Rio de Janeiro.

deteriorização de áreas como Botafogo, Copacabana e Ipanema/Leblon, que tiveram transformações de uso (comercial) e adensamento.

Em relação ao tipo de agentes que encontramos no RJ, temos uma presença massiva de pequenos incorporadores (cerca de 40%) , mas que só são responsáveis por cerca de 15% do mercado. Em compensação, temos cerca de 2% de mega empreendedores que são responsáveis por cerca de 30 % do mercado, constituído das áreas nobre e de expansão da cidade.

Temos os micro/pequenos empreendedores atuando nas AP3 (exceção Meier e Pavuna) e na Ilha do Governador, que por causa de suas restrições de construção não atrai grandes empreendimentos. Podemos perceber que a Barra da Tijuca e território de grandes empreendimentos, por motivos como: possibilidades de definir planos a longo prazo em função do plano urbanístico da área; acesso por parte dessas empresas a grandes glebas de terra, possibilitando grandes projetos, possibilitando superlucros planejados, pois em função da deteriorização áreas antes nobre da zona sul, vende-se o ideal de acesso a natureza e segurança, que emergem como padrão de consumo da classe media emergente. Além disso, temos a diversificação de empreendimentos de lazer, não só shoppings centers, mas parques temáticos e centros de negocio. Como resultado desse processo de concentração da produção de corte empresarial

(megaempreendimentos), a Barra apresenta-se com uma tendência a exclusão social, o que Davidovich chamou de “reduto da classe media” e marcando uma nova forma de segregação social na cidade do Rio de Janeiro.

– Avaliação dos bairros do Rio Cidade

Apesar de o cenário de investimentos do capital imobiliário estar voltado para a Barra da Tijuca, podemos perceber nos gráficos abaixo que no período que precede os investimentos públicos com o projeto Rio Cidade temos um aumento no número de unidades lançadas para todos os bairros atingidos pelo projeto.

De acordo com o Presidente da ADEMI em 2004, sr. Cláudio Fortes,

o desenho de uma nova cidade começa a tornar os contornos mais concretos com o término do projeto Rio Cidade I. Dispensável dizer que o resgate do espaço urbano, o redimensionamento e a reorganização da utilização da área pública, criando novos espaços para a população refletem diretamente em maior valorização dos bairros e ruas. Tais benefícios influem de forma acentuada no mercado imobiliário, melhorando as condições habitacionais do Rio

Ainda segundo ele, a indústria construtora viu o projeto Rio Cidade como valorizador de futuros empreendimentos, e que nestes

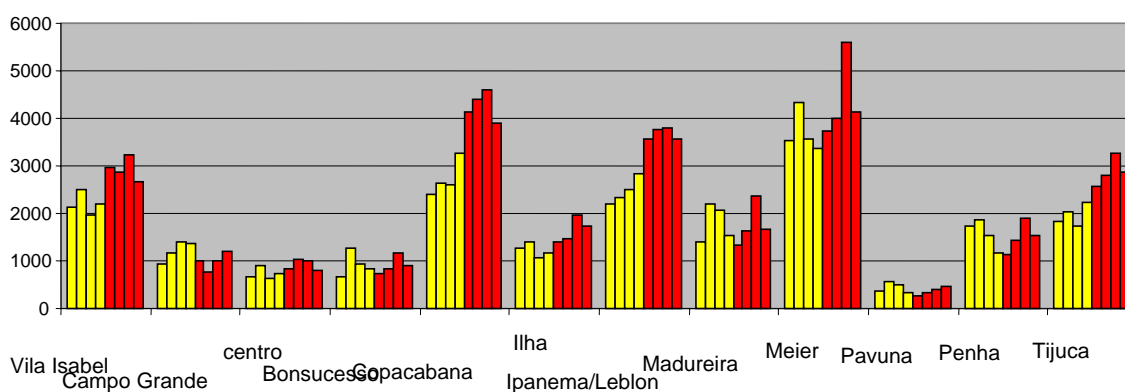
bairros o mercado será capaz de se expandir em contrapartida a uma valorização dos imóveis.

Realmente quando observamos os números de lançamentos por ano nestes bairros, percebemos um grande aumento de oferta de imóveis novos após as obras.

Temos em Botafogo um acréscimo de lançamento saindo do patamar de 20 unidades lançadas em 1993 para 138 novas unidades. No Leblon temos em 1993 12 unidades e em 1996 133 unidades lançadas.

No Méier temos 80 unidades lançadas em 1993 e 192 unidades lançadas em 1996. Campo Grande saiu de um patamar de 96 unidades lançadas para 384 unidades em 1996.

Grafico16 -Número de unidades residenciais lançadas no período de 1991 a 1998



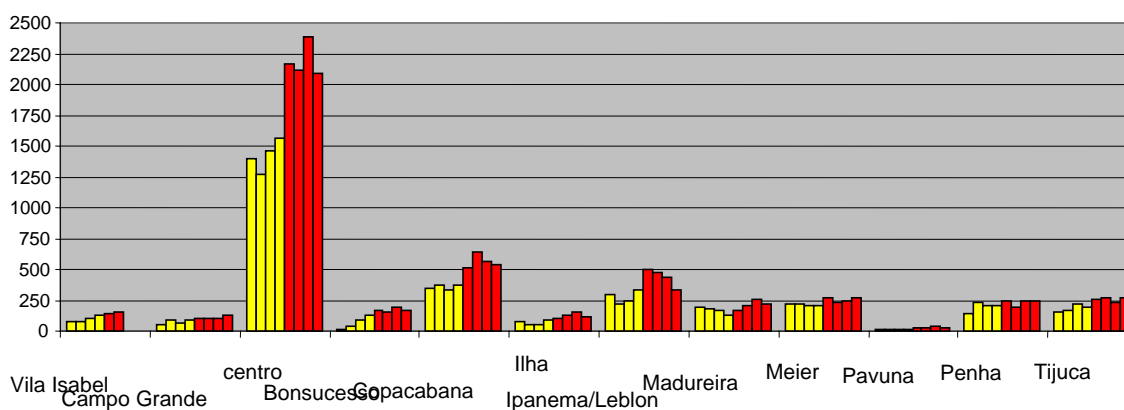
Fonte dos dados: Censos demográficos 1991 e 2000 e contagem da população 1996

O mesmo se repete no gráfico de imóveis comerciais. Podemos perceber um acréscimo na oferta de imóveis comerciais em todos os bairros analisados.

De acordo com alguns lojistas entrevistados, as contribuições urbanísticas realizadas, o reordenamento do tráfego e limpeza das calçadas, e criação de equipamentos urbanos de estacionamento e serviços em todos os bairros analisados proporcionou uma melhoria nas atividades comerciais, atraindo novos investimentos para estas áreas.

Segundo a Diretora da 8 DLF da cidade do Rio de Janeiro, sra. Maria das Graças de Almeida “centros de bairros que estavam subutilizados foram redescobertos por seus moradores através das melhorias empreendidas pelos projetos do Rio Cidade”.

Gráfico 17 - Número de unidades comerciais lançadas no período de 1991 a 1998



Fonte dos dados: Censos demográficos 1991 e 2000 e contagem da população 1996

4. Licenças concedidas

Neste item iremos avaliar as informações sobre licenças concedidas para os bairros que sofreram intervenções do projeto Rio Cidade no intuito de perceber se as obras realizadas foram capazes de atrair novos investimentos para estes bairros ou se reordenaram os espaços de serviços dos mesmos.

Para isso, utilizaremos os dados coletados nas DLF's (Divisões de Licenciamentos e Fiscalizações) dos bairros analisados. Foram levados em contas as licenças para novas lojas, reformas internas e reformas de fachadas.

Na tabela 10 temos todas as licenças concedidas nas ruas atendidas pelo Projeto no momento da obra. Além de novas lojas, podemos perceber um intenso movimento de reformas internas e de fachadas. Segundo levantamento realizado pelas DLF's locais, o número de licenças concedidas neste período foi 120% superior a média, principalmente no que diz respeito a licenças para reformas internas e de fachadas. Nos bairros do Méier, Madureira, Centro e Bonsucesso estas licenças são esporádicas e eventuais. No período de obras do Rio Cidade foi intenso o número de licenças concedidas para modificações e reformas.

De acordo com levantamento de campo realizado, podemos perceber que para alguns bairros o Projeto Rio Cidade trouxe novos

empreendimentos de peso e novos serviços em função de melhorias como reordenamento de calçadas, criação de parqueamentos e melhorias paisagísticas.

Tabela 8 – licenças concedidas durante a obra do Rio Cidade

	novas lojas	reformas internas	reformas fachada
Centro	45	38	45
Botafogo	18	25	36
Catete	3	8	8
Copacabana	69	31	107
Ipanema	56	31	90
Leblon	14	18	23
Tijuca	22	42	35
Vila Isabel	24	15	38
Bonsucesso	6	19	15
Portuguesa	13	25	34
Penha	9	9	12
Méier	14	21	42
Madureira	5	24	28
Campo Grande	18	25	32

Fonte dos dados: Instituto Municipal Pereira Passos, Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro, 2004.

A seguir, alguns resultados do levantamento de campo realizados:

Temos no Méier a entrada de grandes investidores com abertura da primeira franquia do Mac Donalds, Pizza Hut e Casa e Vídeo; a abertura de um mini shopping e a criação de várias salas comerciais na Rua Dias da Cruz, principal intervenção do projeto neste bairro. A reabertura da casa de espetáculos Imperator e a reforma de fachada do Shopping Center do Méier também devem ser destacados.

Podemos destacar o lançamento de 2 condomínios residenciais fechados. Ou seja, temos o capital incorporador introduzindo novas tipologias nesta áreas.

Na Penha, além de várias reformas de fachadas e troca de letreiros, temos a implementação de franquias da Deplá e da Drogaraia. Em Madureira com a retirada dos camelôs da calçada, várias lojas investiram em reformas de fachada e os restaurantes ampliaram seus espaços para as novas calçadas remodeladas.

No Leblon, temos a reforma de vários restaurantes que estenderam seus espaços para as calçadas e a abertura de cafés e livrarias. Temos o lançamento de 2 apart-hotel neste período.

Em Copacabana, um antigo depósito a C&A criou uma praça de alimentação com 12 franquias de alimentação e outras lojas e estendeu seu horário de funcionamento para as 21:00h.

Em Bonsucesso e em Campo Grande os restaurantes também ampliaram seus espaços para as calçadas (em substituição ao comércio de rua) e foram implementados 2 mini shoppings perto das novas estações de ônibus.

Conforme podemos perceber nas descrições acima, os comerciantes locais passam a se adaptar aos novos padrões estéticos urbanos implementados pelo Projeto Rio Cidade através de reformas internas e de lay-out. O Projeto também foi capaz de atrair novos empreendimentos a bairros que estavam com seus centros de bairros

deteriorados e que com o reordenamento das calçadas, criação de parqueamentos e nova iluminação trouxe fôlego a estes investidores e proporcionou um aquecimento no comércio local.

Com isso, podemos constatar que o Rio Cidade pode funcionar como um desencadeador de renovação urbana e maior valorização aos futuros empreendimentos.

5. Arrecadação ITBI e IPTU

Neste item, pretendemos analisar a relação do investimento público realizado pela Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro em partes de bairro com o Projeto Rio Cidade e a capacidade de arrecadação e recuperação do investimento realizado.

Para isso, tentaremos introduzir algumas indagações sobre a recuperação de mais-valias fundiárias e realizaremos uma simulação do investimento realizado em comparação com os impostos IPTU e ITBI arrecadados.

Uma das características dos países em desenvolvimento é a crescente dificuldade ao acesso ao solo por parte das populações mais carentes de um solo barato, bem localizado e provido de serviços.

O processo de criação, recuperação e apropriação pelo poder público de mais-valias geradas nos grandes centros urbanos brasileiros está intimamente associado a forma pela qual as nossas cidades se desenvolveram nas últimas décadas.

Os governos locais desenvolvem um amplo conjunto de políticas e instrumentos relacionados a atividades fiscais e de planejamento do uso do solo. Várias dessas políticas de natureza fiscal ou reguladora são inspiradas pela idéia da captura de mais-valias fundiárias.

O debate sobre recuperação de mais-valias é amplo e contraditório. Não temos neste item a pretensão de aprofundar este debate, somente trazer a luz a possibilidade por parte do poder público

–no caso do projeto Rio Cidade – em capturar através da cobrança eficiente de IPTU e ITBI os recursos investidos. No anexo 1 deste trabalho apresentamos uma relação de instrumentos alternativos de captura de mais-valias e uma relação bibliográfica pertinente ao tema.

De acordo com Smolka (2003) A captura de mais-valias é referente ao processo pelo qual o todo ou uma parte dos incrementos de valor da terra, atribuídos ao “esforço da comunidade”, são recuperados pelo setor público, seja por sua conversão em receitas públicas através de impostos, contribuições, exações e outros meios fiscais, ou, mais diretamente, em melhorias locais para o benefício da comunidade.

Normalmente, esses incrementos resultam de ações do setor público - como na autorização para o desenvolvimento de usos do solo e densidades específicas ou por meio de investimentos em infraestrutura, ou ainda por forças de mercado decorrentes do aumento geral da população urbana etc. Em qualquer desses casos, fica claro que os proprietários nada fizeram para aumentar os valores da terra e que seria desejável capturar todo ou parte do incremento de valor para o setor público.

As políticas de captura de mais-valias apoiam-se em três categorias de instrumentos, duas de natureza fiscal (impostos e contribuições) e uma reguladora⁵. Para a captura de valor pelo setor público, os instrumentos fiscais exigem que o proprietário privado pague um imposto ou contribuição. Os instrumentos reguladores, por sua vez, resultarão em alguma forma de benefício público que é pago pelo

⁵ Vide artigo Martim Smolka. Cidades em Transformação:entre o plano e o mercado. ABRAMO,P. (org) 2001

proprietário com base no incremento de valor de sua propriedade (terra).

Em relação aos impostos sobre a propriedade em geral e, em particular, sobre o valor da terra, observa-se que qualquer imposto sobre este valor é uma forma de captura de mais-valias, já que, por definição, o valor da terra é constituído de incrementos de valor acumulados. O reconhecimento do **imposto predial** (IPTU) como um instrumento de captura de mais-valias é válido quando se verifica que os indivíduos ao escolherem o local de residência, costumam confrontar o conjunto de serviços que cada localidade tem a oferecer.

O grande problema que encontramos é que as alíquotas raramente ultrapassam 1%, e os valores fiscais das propriedades poucas vezes são superiores a 70% dos respectivos valores de mercado. Nossa base de valores geralmente é completamente desatualizada, fazendo com que o município deixe de arrecadar o imposto devido.

As contribuições impostas aos proprietários que se beneficiam de algum tipo de investimento público são a forma mais usualmente reconhecida de captura de mais-valias. Quase todos os países latino-americanos possuem preceitos legais em nível nacional que autorizam alguma variante de contribuição ou taxa de valorização (**Contribuição de Melhoria**) para permitir que o setor público capture os incrementos de valor da terra associados a investimentos públicos.

Para uma implementação efetiva de mecanismos de captura de mais-valias teríamos que ter uma atualização adequada de

cadastros (o que no caso do Rio de Janeiro podemos perceber através da tabela 11 que isto está longe de se concretizar); capacidade técnica para avaliar adequadamente o incremento de valor relevante a ser parcialmente ou totalmente capturado e a capacidade (e vontade) política e administrativa de impor realmente a aplicação do mecanismo de captura de mais-valias.

Novos empreendimentos residenciais e comerciais devem ser respaldados na adequada provisão de infra-estrutura urbana. Uma vez que esses investimentos tendem, ao menos parcialmente, a gerar incrementos de valor da terra, os planejadores urbanos consideram não somente justo mas economicamente e financeiramente sensato introduzir mecanismos que facilitem a provisão da necessária infra-estrutura.

Quando se tem em conta o padrão de segregação do uso do solo típico da maioria das cidades latino-americanas caracterizadas por uma minoria de população de mais altos ingressos residindo em uma parte relativamente pequena e bem servida da cidade, em confronto com uma grande gleba de assentamentos informais/irregulares, não é difícil inferir que, ao menos em relação à qualidade e intensidade de infra-estrutura, esse processo amplia as diferenças intra-urbanas e as diferenças associadas de preços intra-urbanos da terra.

Existem casos em que os proprietários obtêm significativos ganhos de valor, mas os planejadores e os que tomam decisões não fazem nenhuma tentativa para capturar este ganho ou parte dele. Isso é

verdade não só em exemplos mais óbvios em que novas infra-estruturas, como linhas de tráfego, aumentam os valores da terra, mas também em casos de redefinições de uso e zoneamento que incrementam os valores da terra. As municipalidades podem conseguir ganhos públicos significativos com o uso de algum tipo de instrumento de captura de mais-valias. Como já disse SMOLKA (2001)

o princípio da captura de mais-valias está longe de ser hegemônico. Ele não foi assimilado ou internalizado na agenda de política urbana. É importante ressaltar que a razão da perda dessas enormes oportunidades nem sempre é a existência de restrições legais ou institucionais.

O melhor argumento que podemos levar em consideração ao pensar num instrumento capaz de recuperar estas mais-valias criadas, é que se elas são criadas, alguém de alguma forma irá captá-las. Normalmente em nossas cidades brasileiras, seja através de investimentos públicos realizados, seja simplesmente através de mudanças na legislação do uso do solo urbano, elas sempre estão sendo captadas por entidades privadas.

Assim, um instrumento de captura de mais-valia poderia ser definido como uma ferramenta para recuperar para a população como um todo o incremento do valor da terra advindo de ações do poder público muitas vezes focalizadas. Segundo Copelo (2003),

os proprietários de terrenos na cidade vem crescer seu patrimônio, as vezes de maneira muito apreciável, a custo do esforço global da sociedade, sem que eles desempenhem um papel ativo nestas elevações de preços. O equitativo é que o Estado, em representação aos interesses da coletividade, resgate este benefício para coloca-lo a serviço da comunidade...

Neste trabalho percebemos que a ação do poder público através das intervenções realizadas pontualmente na cidade do Rio de Janeiro foi capaz de aquecer e movimentar o capital imobiliário destes bairros. Possivelmente, mais-valias foram criadas e apropriadas pelo capital privado, seja pelos proprietários de imóveis seja pelo capital incorporador que investiu nestas áreas.

A seguir, algumas comparações entre o investimento realizado, o imposto recolhido e a participação destes bairros no total arrecadado pela cidade.

5.1 relação arrecadação ITBI bairros analisados pelo total

arrecadado pela cidade

Tabela 9 - Relação arrecadação ITBI nos bairros analisados/ arrecadação total cidade

	Centro	Botafogo	Catete	Copacabana	Ipanema	Leblon	Tijuca
1991	9,87	3,45	0,74	7,55	5,11	4,46	5,58
1992	5,27	4,21	0,52	7,84	5,38	6,27	4,91
1993	7,63	3,69	0,38	7,37	4,63	5,48	4,71
1994	3,88	4,01	0,23	7,06	4,68	4,74	5,16
1995	4,87	4,44	0,53	8,27	5,45	5,60	5,87
1996	4,90	4,71	0,52	9,28	5,78	5,16	5,28
1997	4,03	4,31	0,68	13,46	4,66	4,93	5,02
1998	6,53	3,77	0,60	7,70	1,13	6,01	5,26
1999	4,92	4,61	0,45	6,81	3,96	4,63	4,81

	Vila Isabel	Bonsucesso	Portuguesa	Madureira	Méier	Penha	Campo Grande
1991	2,50	0,30	1,14	0,90	1,66	1,18	0,99
1992	2,44	0,21	0,93	0,40	1,32	0,47	1,14
1993	0,81	0,23	0,00	0,26	1,37	0,30	1,65
1994	1,19	0,30	0,91	0,30	0,99	0,31	1,44
1995	1,74	0,46	1,43	0,33	1,28	0,39	1,88
1996	1,61	0,43	0,93	0,30	1,17	0,51	1,80
1997	1,72	0,34	0,28	0,44	1,14	0,39	0,92
1998	1,75	0,18	0,26	0,42	1,15	0,29	1,16
1999	1,46	0,27	0,37	0,46	1,04	0,36	1,30

Fonte dos dados: Secretaria Municipal de Fazenda da cidade do Rio de Janeiro, 2004. Organizado por Andréa Pulici

Podemos perceber na tabela acima que a representatividade dos bairros no que diz respeito a arrecadação tributária do ITBI pela cidade do Rio de Janeiro foi mais significativa após as obras do Rio Cidade, ou seja, após as intervenções realizadas, eles capturaram mais ITBI em relação ao total arrecadado por toda a cidade.

5.2 arrecadação ITBI-valores absolutos

Quando analisamos a arrecadação do imposto predial ITBI após a intervenção do Rio-Cidade percebemos uma alteração dos valores absolutos positiva em relação aos valores arrecadados, demonstrando um aumento no volume das transações realizadas e possivelmente uma valorização dos preços praticados.

Termos na coluna 4 a variação de valores antes e após as obras e podemos perceber que para todos os bairros houve um acréscimo de imposto arrecadado.

Tabela 10 - Valor arrecadado ITBI (valores deflacionados para 2004)

	1994	1995	1996	1996/1994	1997	1998
centro	8.173.096,16	8.989.716,93	8.330.754,83	157.658,67	13.987.030,91	10.133.407,83
botafogo	5.780.007,92	8.642.483,29	8.896.346,58	3.116.338,66	8.088.011,46	9.487.271,27
catete	893.471,30	966.682,56	1.409.754,45	516.283,15	1.284.726,22	944.466,22
copacabana	13.887.763,40	17.032.036,74	27.774.483,99	13.886.720,59	16.494.590,15	14.012.922,34
ipanema	9.151.195,16	10.609.654,15	10.634.053,08	1.482.857,92	9.436.473,60	8.143.147,91
leblon	9.402.233,45	9.469.928,98	11.189.079,10	1.786.845,65	12.881.951,06	9.538.324,68
tijuca	8.684.328,16	9.684.476,43	10.369.524,68	1.685.196,52	11.273.436,63	9.903.749,75
vila isabel	2.919.847,09	2.967.047,62	3.553.518,89	633.671,80	3.749.120,57	3.015.012,42
bonsucesso	450.003,47	610.895,15	703.612,50	253.609,04	387.789,42	564.926,70
ilha	391.935,95	483.304,14	577.905,71	185.969,77	567.732,58	764.512,39
penha	494.630,68	952.111,32	805.496,13	310.865,45	623.856,09	755.401,59
meier	1.522.939,10	1.784.053,00	2.359.244,10	836.305,00	2.477.336,98	2.144.918,66
madureira	499.458,12	554.507,31	915.488,33	416.030,21	912.006,84	962.747,62
campo grande	1.479.129,46	1.481.331,47	1.900.176,02	421.046,57	2.485.318,27	2.681.361,51

Fonte dos dados: Secretaria Municipal de Fazenda da cidade do Rio de Janeiro, 2004. Organizado por Andréa Pulici

5.3 arrecadação IPTU-valores absolutos

Podemos perceber que a arrecadação do IPTU também sofreu uma alteração dos valores absolutos após a intervenção do Rio-Cidade

Em relação aos valores de IPTU , como a planta de valores da cidade do Rio de Janeiro não é atualizada desde 1994, é provável que este aumento de arrecadação esteja relacionado com o aumento do estoque imobiliário já demonstrado anteriormente.

Tabela 11 - Valor arrecadado ITBI (valores deflacionados para 2004)

Bairro	1993	1994	1995	1996	1996/1994	1997
Centro	102.445.988,44	128.878.155,27	136.886.310,77	134.796.982,16	5.918.826,89	140.815.382,21
Botafogo	35.299.438,53	55.343.320,78	58.538.250,56	56.311.223,37	967.902,59	54.486.938,88
Catete	5.068.223,10	6.828.980,07	7.498.948,21	7.760.508,03	931.527,96	7.333.135,50
Copacabana	51.094.014,29	67.471.034,09	75.212.754,81	76.257.306,62	8.786.272,53	73.699.353,06
Ipanema	29.880.294,02	40.960.380,56	43.479.454,77	43.551.904,02	2.591.523,46	42.745.852,72
Leblon	21.542.891,90	33.468.219,78	36.026.706,08	35.527.173,70	2.058.953,92	34.776.407,79
Tijuca	34.717.106,99	49.186.146,33	52.619.086,18	52.703.235,31	3.517.088,98	51.652.494,73
Vila Isabel	11.760.367,07	16.270.258,39	18.905.356,41	19.160.766,29	2.890.507,90	18.609.119,95
Bonsucesso	4.181.882,18	6.360.459,87	6.700.206,39	6.504.570,89	144.111,02	6.580.740,15
ilha	1.186.562,85	1.783.744,23	3.225.491,97	3.161.180,13	1.377.435,89	3.060.346,26
Penha	3.613.650,50	5.039.723,39	5.830.815,29	6.039.800,65	1.000.077,26	5.708.459,32
Méier	5.759.453,52	9.222.918,06	10.306.169,46	10.068.909,39	845.991,34	10.300.659,63
Madureira	5.644.667,20	10.554.866,92	11.728.642,40	11.298.634,30	743.767,38	11.126.662,00
Campo Grande	4.379.655,15	9.289.367,38	9.661.251,07	9.948.648,12	659.280,75	11.014.216,84
Total	604.867.381,09	888.019.631,59	975.696.621,26	972.455.979,45	32.433.267,88	967.746.211,32

Fonte dos dados: Secretaria Municipal de Fazenda da cidade do Rio de Janeiro, 2004. Organizado por Andréa Pulici

5.4 relação investimento/imposto arrecadado

As intervenções urbanísticas do Rio Cidade foram capazes de aumentar o número de transações imobiliárias e o estoque imobiliário em todos os bairros analisados. Já verificamos também um aumento da arrecadação dos 2 principais impostos prediais – ITBI e IPTU.

Na tabela abaixo, temos os valores deflacionados do total investido pelo poder público com as obras do Rio Cidade para cada projeto e a sua relação com a arrecadação com cada um dos impostos citados.

Apesar do grande investimento realizado pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, quando analisamos a arrecadação do principal imposto imobiliário capaz de recuperar a mais-valia criada (ITBI) é inferior ao aumento de arrecadação do IPTU (que só consegue capturar os imóveis novos). Se somarmos as 2 arrecadações, ficamos bem longe do total investido pelo poder público.

Isso pode ser explicado pelo fato de que por um lado, a planta de valores da cidade do Rio de Janeiro está bastante desatualizada, e apesar dos esforços da Secretaria de Fazenda em criar índices de reajustes, estes valores ficam bem abaixo dos 10% praticados em vários países latino-americanos e nos EUA.

Por outro lado, temos uma aparente controvérsia em relação a arrecadação do ITBI. Poderíamos chegar a conclusão de que apesar do aumento das transações realizadas, o projeto Rio Cidade não foi

capaz de valorar os preços praticados. Mas, como veremos no item a seguir, o grande problema que encontramos foi um arquivo de valores completamente aquém dos preços praticados no mercado. Como para a emissão da guia do ITBI a prática é ainda a auto-declaração, até o ano de 1998 (período analisado para este trabalho) a conferência do valor declarado com o valor de mercado estava completamente distorcida.

Tabela 12 – Relação ente arrecadação dos impostos ITBI e IPTU com os investimentos realizados

Bairro	Valor Investimento preço 2004	variação ITBI	% valoração/ total arrecadado	variação IPTU	% valoração/ total arrecadado
		1996/1994		1996/1994	
Centro	30.274.408,19	157.658,67	0,52	3.918.826,89	12,94
Botafogo	38.613.318,48	3.116.338,66	8,07	967.902,59	2,51
Catete	22.243.846,26	516.283,15	2,32	931.527,96	4,19
Copacabana	50.339.559,40	4.986.720,59	9,91	8.786.272,53	17,45
Ipanema	34.003.847,96	1.482.857,92	4,36	2.591.523,46	7,62
Leblon	24.645.362,40	1.786.845,65	7,25	2.058.953,92	8,35
Tijuca	32.158.259,17	1.685.196,52	5,24	3.517.088,98	10,94
Vila Isabel	50.591.639,82	633.671,80	1,25	2.890.507,90	5,71
Bonsucesso	34.467.495,87	253.609,04	0,74	144.111,02	0,42
Ilha do Governador	28.608.876,85	185.969,77	0,65	1.377.435,89	4,81
Penha	21.994.016,56	310.865,45	1,41	1.000.077,26	4,55
Meier	34.712.824,14	836.305,00	2,41	845.991,34	2,44
Madureira	40.924.805,89	416.030,21	1,02	743.767,38	1,82
Campo Grande	52.540.761,63	421.046,57	0,80	659.280,75	1,25
Total	496.119.022,61	16.789.398,99	3,38	32.433.267,88	6,54

Fonte dos dados: Secretaria Municipal de Fazenda da cidade do Rio de Janeiro, 2004. Organizado por Andréa Pulici

5. Preços praticados

Para esta análise utilizaremos os valores contidos no arquivo do ITBI fornecido pela Secretaria Municipal de Fazenda para o período de 1993 a 1998.

A tabela 15 reflete os valores contidos no arquivo de ITBI e deflacionados para o ano de 2004 através do índice IGP-DI⁶.

Realizamos para efeito de comparação nos preços antes e depois do Rio Cidade preços médios para o período de 1992/1994 e para o período de 1995/1997. O que pudemos constatar é que para o primeiro período analisado, as médias estão bem abaixo dos preços praticados no mercado, apresentando uma variação de preços entre os 2 períodos muito distorcidos. Isso pode ser explicado pelo fato que não no de 1994 houve atualização da planta de valores da cidade do Rio de Janeiro, além da valorização realizada pelo Rio Cidade.

⁶ IGP-DI é considerado o melhor índice para preços de imóveis. Todas as deflações foram realizadas pelo economista Luis Andrés Paixão.

Tabela 13 – Preços praticados para fins de emissão da guia de ITBI

	Centro	Catete	Botafogo	Copacabana	Ipanema	Leblon	Tijuca
	residencial	residencial	residencial	residencial	residencial	residencial	residencial
preço medio 97/95	60.253,25	101.666,60	155.866,90	163.404,08	380.094,51	332.757,68	155.927,88
preço medio 94/92	10.828,00	18.690,94	29.461,15	35.290,53	84.465,18	77.364,79	30.250,04
variação preço medio	49.425,25	82.975,66	126.405,75	128.113,55	295.629,32	255.392,89	125.677,83
	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
preço medio 97/95	160.854,61	176.968,86	601.269,79	579.783,64	245.727,90	134.949,01	219.697,23
preço medio 94/92	42.090,44	32.680,99	127.456,18	45.847,16	64.734,93	99.591,61	41.482,61
variação preço medio	118.764,17	144.287,87	473.813,60	533.936,49	180.992,97	35.357,40	178.214,61
	Vila isabel	Bonsucesso	Ilha	Penha	Meier	Madureira	Campo Grande
	residencial	residencial	residencial	residencial	residencial	residencial	residencial
preço medio 97/95	118.329,44	56.167,01	177.589,21	90.267,02	103.851,60	56.110,94	67.289,88
preço medio 94/92	24.522,48	7.771,11	35.227,93	11.152,99	17.561,52	8.727,75	11.368,89
variação preço medio	93.806,96	48.395,90	142.361,28	79.114,02	86.290,08	47.383,19	55.920,99
	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
preço medio 97/95	157.691,58	183.924,76	644.692,43	133.020,45	163.027,83	137.161,69	204.448,57
preço medio 94/92	95.045,83	27.038,10	18.072,14	20.697,17	63.454,93	24.350,82	26.126,26
variação preço medio	62.645,75	156.886,66	626.620,29	112.323,27	99.572,90	112.810,87	178.322,31

Fonte dos dados: Secretaria Municipal de Fazenda da cidade do Rio de Janeiro, 2004. Organizado por Andréa Pulici

Outro problema detectado para os preços do arquivo ITBI é que, para emissão da guia de pagamento do ITBI a prática para apuração do valor do imóvel transacionado é a auto-declaração, e o que podemos constatar que ela é abaixo do valor de mercado e até o período de análise destes dados (ano de 1998) o mecanismo de conferência com os valores praticados pelo mercado mostram-se bastante vulneráveis (vide preços da tabela). Este fato também explica a baixa representatividade da arrecadação do ITBI em relação ao investimento realizado como já foi visto.

Apesar disso, acreditamos que nesta diferença de valor entre as 2 médias também está inserido um aumento dos valores praticados após as obras do Rio Cidade.

Para verificarmos a relação dos preços relativos, montamos as 2 tabelas a seguir: a primeira reflete os preços relativos em comparação ao preço médio da cidade e a outra os preços relativos em cross section, ou seja, temos o preço relativo bairro a bairro em relação a um ano índice.

Tabela 14 – Preços relativos a média da cidade(média da cidade=100)

	bonsucesso	botafogo	campo grande	catete	centro	copacabana	ipanema
1993	045	117	098	078	074	112	222
1994	056	135	106	082	082	127	269
1995	067	137	133	088	099	128	266
1996	062	134	091	081	088	121	230
	portuguesa	Leblon	madureira	meier	penha	Tijuca	Vilaisabel
1993	087	103	047	065	036	108	111
1994	098	122	051	079	049	119	115
1995	091	242	058	080	058	120	088
1996	061	346	042	071	083	104	074

Fonte dos dados: Secretaria Municipal de Fazenda da cidade do Rio de Janeiro, 2004. Organizado por Andréa Pulici

Na tabela 14, podemos verificar que houve um aumento dos preços relativos e para alguns bairros, estes preços são maiores do que a média da cidade, como por exemplo o bairro do Leblon (que em 1995, ano após as obras apresenta um valor 242% superior a média da cidade).

Para todos os bairros podemos visualizar um acréscimo de valor em relação a média da cidade após as obras, ou seja, as intervenções foram capazes de gerar mais-valias para estas áreas da cidade.

Tabela 15 – Preços relativos tomando ano base 1994(ano 1994=100)

	campo						
	bonsucesso	botafogo	grande	catete	centro	copacabana	ipanema
1994	100	100	100	100	100	100	100
1995	705	560	186	561	719	551	587
1996	789	708	208	526	768	622	609
1997	795	709	186	691	732	966	675
1998	758	719	198	669	1291	653	590
							Vila
	portuguesa	leblon	madureira	meier	penha	tijuca	isabel
1994	100	100	100	100	100	100	100
1995	434	1175	667	551	709	597	453
1996	445	2019	685	634	1213	624	461
1997	506	2012	625	679	812	674	481
1998	447	1736	810	737	656	680	609

Fonte dos dados: Secretaria Municipal de Fazenda da cidade do Rio de Janeiro, 2004. Organizado por Andréa Pulici

Na tabela 15 procuramos verificar a taxa de variação do preço bairro a bairro para ver qual a real valorização de cada bairro após as obras. Para isso, tomamos o ano de 1994 como índice, pois é neste ano que terminam as primeiras obras do Rio Cidade.

Conforme podemos ver na tabela acima, os valores se apresentam bem superiores o valor índice. Optamos então em excluir o ano de 1994, apesar dele ser considerado o ano chave nesta análise e refizemos a tabela com o ano índice em 1995. Aqui temos um problema, pois perdemos toda a valorização realizada nos projetos que tiveram suas obras terminadas ainda no primeiro semestre de 1994.

Mas, mesmo com esta diferença, podemos verificar na tabela 16 que ainda conseguimos verificar a valorização ocorrida nestes bairros com uma variação de 2% a 70% (Vila Isabel e Leblon respectivamente).

Tabela 16 – taxa de variação de preços com base no ano índice 1995

	campo							
	bonsucesso	botafogo	grande	catete	centro	copacabana	ipanema	
1995	100	100	100	100	100	100	100	
1996	112	126	112	98	107	113	104	
1997	115	127	100	123	106	175	112	
1998	98	129	98	119	180	119	101	
	portuguesa	leblon	madureira	meier	penha	tijuca	vilsaisabel	
1995	100	100	100	100	100	100	100	
1996	103	172	110	115	171	104	102	
1997	108	165	94	123	121	112	106	
1998	103	148	121	134	93	114	135	

Fonte dos dados: Secretaria Municipal de Fazenda da cidade do Rio de Janeiro, 2004. Organizado por Andréa Pulici

Na tabela 17 realizamos a média móvel trienal para estes valores no período de 1996 a 1998 para que possamos eliminar a sazonalidade dos dados e perceber se houve incremento do valor real ou não destes preços. Podemos verificar que temos uma variação bastante positiva nestes preços mesmo que não tenha se levado em consideração os valores do ano 1994.

Tabela 17-média móvel trienal – 1996 a 1998

<i>médiamóvel trienal</i>	<i>bonsucesso</i>	<i>botafogo</i>	<i>campo grande</i>	<i>catete</i>	<i>centro</i>	<i>copacabana</i>	<i>ipanema</i>	
1998/1996	9,33	27,33	5,45	14,33	31,00	35,67	5,20	
	<i>portuguesa</i>	<i>leblon</i>	<i>madureira</i>	<i>meier</i>	<i>penha</i>	<i>tijuca</i>	<i>vilaisabel</i>	
1998/1996	5,00	61,67	10,67	24,00	31,00	10,00	14,33	

Fonte dos dados: Secretaria Municipal de Fazenda da cidade do Rio de Janeiro, 2004. Organizado por Andréa Pulici

O que podemos constatar com estes preços é de que houve um incremento do preço real nestes bairros após as intervenções realizadas pelo Rio Cidade de até 60% imediatamente após as obras que, se comparados com a arrecadação do município através dos impostos IPTU e ITBI – os melhores impostos tributários para estes fins- o município não foi capaz de capturar estas mais-valias geradas.

6 Conclusão

Como já foi visto no capítulo 2, o Programa Rio-Cidade promoveu um conjunto de intervenções de natureza urbanística e de paisagismo ao longo da década de 90 e alterou de forma significativa a paisagem urbana de um conjunto de bairros da cidade do Rio de Janeiro.

Alinhado às estratégias políticas, os diversos projetos do Rio Cidade tinham como objetivo a *reestruturação da imagem da cidade, a partir da requalificação e ordenamento* de trechos de bairros selecionados, por sua vez considerados grandes pólos de atração e corredores estruturadores da imagem da cidade, essencialmente áreas de alta densidade populacional, tráfego intenso, diversidade de usos e de importância histórica. Segundo relatório de execução, estes bairros estariam passando por um esvaziamento populacional e perdendo status na configuração da cidade do Rio de Janeiro.

Para a revitalização destes de bairro, o programa previu obras de recuperação das ruas, substituição de mobiliário urbano, paisagismo, reordenação de espaços e usos, melhoria do sistema viário, entre outras no intuito de reconfigurar estes bairros como novas centralidades urbanas.

No capítulo 1, colocamos que “a convenção urbana sinaliza a localização onde os capitalistas devem escolher ofertar os bens residenciais assim como as características desses bens. A convenção

urbana é uma crença sobre o tipo de família que é suposto se instalar numa localização determinada (externalidade de vizinhança), segundo as inovações espaciais (diferenciação do bem residência) propostas por capitalistas", e que para criar as condições necessárias para o deslocamento espacial da demanda solvável, os capitalistas imobiliários devem propor inovações nos padrões de ocupação que depreciem os estoques residenciais existentes a fim distinguir o produto-moradia para romper a rigidez imposta pelo longo tempo de depreciação dos imóveis ao deslocamento da demanda solvável (depreciação moral do estoque) e caracterizar um novo padrão de ocupação da área de atuação dos capitais e antecipar o ganho fundiário (depreciação física do estoque para reutilização do solo suporte segundo o novo padrão de ocupação). Ou seja, é através das inovações nos padrões de ocupação (externalidades urbanas) que são depreciados os estoques residenciais existentes em uma determinada localidade, deslocando espacialmente a demanda para as novas áreas de investimentos.

A pergunta que realizamos ao final do capítulo foi *"Se as convenções urbanas definem como, onde e para quem produzir, será que o fator acessibilidade seria capaz de redirecionar a atuação do capital imobiliário, ou poderia criar novas "convenções urbanas"? Será que podemos definir a acessibilidade como definidora de novas convenções urbanas? E como fica o papel de projetos de intervenção regulatória/urbanística como o Rio-Cidade na estruturação urbana da cidade do Rio de Janeiro?"*

O que pudemos perceber ao longo deste trabalho foi que o Rio Cidade foi capaz de alterar de forma significativa a estrutura interna destes bairros. Ao longo do capítulo 4 percebemos que houve uma alteração na dinâmica populacional em todos os bairros analisados; bairros que estavam “perdendo” população antes das intervenções no período após obras conseguiram reverter esta tendência.

Em relação ao mercado imobiliário, temos que o Rio-Cidade foi capaz de reaquecer os mercados imobiliários dos bairros beneficiados, não só aumentando a rotatividade do estoque mais atraindo novos lançamentos imobiliários em áreas que se encontravam em processos de deterioração. No período imediatamente após as obras percebemos uma maior liquidez destes mercados e uma mudança na composição das transações realizadas. Além disso, observamos por parte do capital incorporador uma tentativa de introduzir novas tipologias para alguns bairros estudados no intuito de atrair novas demandas.

Podemos destacar o aumento das transações com imóveis comerciais, resultado da melhora no paisagismo urbano, através do reordenamento das ruas, criação de espaços públicos, parqueamentos e melhoras urbanísticas. Este processo foi capaz de atrair novos investimentos demonstrados a partir da introdução de grandes franquias e restaurantes em vários destes bairros.

Quando analisamos os dados de preços e impostos arrecadados, podemos verificar um incremento do valor real dos preços praticados nestes bairros, ou seja, chegamos a conclusão de que os projetos do Rio Cidade foram capazes de gerar mais-valias para estes bairros. Mas, através da análise do montante arrecadado pelos cofres públicos através dos impostos urbanos –ITBI e IPTU, temos que esta mais-valia foi apropriada pelos capitais privados, pois se somarmos o montante arrecadado com os 2 impostos e compararmos com o total investido pela municipalidade, não conseguimos capturar nem 20% do valor investido.

O que pretendemos trazer para o debate na cidade do Rio de Janeiro é que a cada novos investimentos feitos pelos cofres públicos novas mais-valias são geradas, e elas sempre serão capturadas, seja pelo capital público seja pelo capital privado. Assim, um instrumento de captura de mais-valia poderia ser definido como uma ferramenta para recuperar para a população como um todo o incremento do valor da terra advindo de ações do poder público muitas vezes focalizadas. Este imposto teria um papel redistributivo, e podemos utilizar as experiências latino-americanas, como o caso da Colômbia, para criar este instrumento.

Por outro lado, se tivéssemos um mecanismo de atualização constante da planta de valores, através do IPTU conseguiríamos recuperar grande parte deste incremento gerado, não só para os novos imóveis mais a cada atualização anual de valores realizados. Uma outra

parte seria capturada na arrecadação do ITBI a cada compra/venda de imóveis que tivessem seus preços valorados sem o menor esforço do proprietário do imóvel.

Esperamos que este trabalho inicie a discussão destes novos instrumentos na nossa cidade e que sirva como uma metodologia para análise de impacto no mercado imobiliário de externalidades produzidas, seja pelo capital público como privado.

Referências

ABRAMO, P. A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. Cadernos do IPPUR, Rio de Janeiro, ano III, número especial, 1989.

_____. A convenção urbana: a dinâmica cognitiva da coordenação espacial urbana pelo mercado. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 6., Brasília, 1995. Anais do VI Encontro Nacional da ANPUR, Brasília, 1995.

_____. Mercado e ordem urbana: do caos à teoria de localização residencial. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil: FAPERJ, 2001.

ABRAMO, P ; FARIA, T. Mobilidade residencial na cidade do Rio de Janeiro: considerações sobre os setores formal e informal do mercado imobiliário. In: XI Encontro Nacional de Estudos Populacionais da ABEP. São Paulo, 1997. Anais do XI Encontro Nacional de Estudos Populacionais da ABEP. São Paulo, 1997

AZEVEDO, S. ; RIBEIRO, L. C. (Org.). A crise da moradia nas grandes cidades: da questão da habitação à reforma urbana. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 1996.

CASTELLS, M. A questão urbana. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983

COPELLO, M. M. M. Elementos básicos para la aplicacion de la participacion em plusvalia en Colômbia. Bogotá, 2003.

CUNHA, P. ; SMOLKA, M, Notas críticas sobre a relação entre renda fundiária e uso do solo urbano. São Paulo: FUNDAP, 1978

FARIA, T. C. Mobilidade residencial na cidade do Rio de Janeiro: tendências e estratégias de localização dos indivíduos no espaço

urbano. 1997. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, 1997.

FUNDAÇÃO CIDE. Centro de Informações e Dados do Rio de Janeiro. Anuário Estatístico do Estado do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2002.

_____. Índice de Qualidade dos Municípios – IQM verde. Rio de Janeiro.

FURTADO, Fernanda. Instrumentos para la recuperacion de Plusvalias em América Latina: debilidad em la implementacion, ambigüedad en la interpretacion. Boston, Lincoln Institute of Land Policy, 1997, Informe parcial.

GOTTDIENER, M. A produção social do espaço urbano. 2 edição. São Paulo: EDUSP, 1997.

GOYTRE, Felix Arias. Concertações e operações urbanas: a experiência espanhola. In: ABRAMO, Pedro. Cidades em transformação: entre o plano e o mercado. Experiências internacionais de gestão do solo urbano. Rio de Janeiro: UFRJ/IPPUR/Observatório Imobiliário e de Políticas do Solo, 2001. p.120-121.

LIPIETZ, A. O capital e seu espaço. São Paulo: Nobel, 1988. (Coleção Espaços).

LEFÉBVRE, H. O Direito à cidade. São Paulo: Documentos Editores, 1969.

MARICATO, E. A produção capitalista da casa e da cidade no Brasil Industrial. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982.

OLIVEIRA, F. e ABRAMO, P. Relatório de Pesquisa. Observatório Imobiliário e de Políticas do Solo, Rio de Janeiro, 1997.

PORTO ALEGRE(RS).Prefeitura. Acesso legal: à terra urbana & a cidade. Porto Alegre, maio, 2004.

RIO DE JANEIRO (RJ). Prefeitura. Avaliação dos benefícios do RIO CIDADE: novas lojas, novos investimentos. Rio de Janeiro, 1997.

_____. RIO CIDADE – o urbanismo de volta as ruas. Rio de Janeiro, 1996.

SANTOS, M. A natureza do espaço: técnica e tempo; razão e emoção. São Paulo: HUCITEC, 1997.

SARTOR, E. C. Imagem da cidade, cidade da imagem: uma análise sobre o modelo de intervenção urbana do Rio Cidade,1999. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, 1999.

SCHECHINGER, C. M. Políticas de suelo urbano, accesibilidad de los pobres y recuperacion de plusvalias. Ciudad do México, 2003.

_____. Variaciones del impuesto predial y su potencial em la recuperacion de plusvalia. In: CURSO de desarrollo profesional sobre recuperacion de plusvalias en América Latina. Ciudad do México,2003.

SMOLKA, M. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. Cadernos PUR/UFRJ,Rio de Janeiro,ano II,n.1,jan/abr.1987.

_____. O desenvolvimento capitalista e estruturação intra-urbana: os marcos gerais. Espaço & Debates, São Paulo, ano VIII, v.1, n.21, p. 39-50, 1989.

_____ Revisitando as relações entre a política habitacional (SFH) e o mercado imobiliário. Espaço & Debates, n. 36, p. 69-76, 1992.

Livros Grátis

(<http://www.livrosgratis.com.br>)

Milhares de Livros para Download:

[Baixar livros de Administração](#)

[Baixar livros de Agronomia](#)

[Baixar livros de Arquitetura](#)

[Baixar livros de Artes](#)

[Baixar livros de Astronomia](#)

[Baixar livros de Biologia Geral](#)

[Baixar livros de Ciência da Computação](#)

[Baixar livros de Ciência da Informação](#)

[Baixar livros de Ciência Política](#)

[Baixar livros de Ciências da Saúde](#)

[Baixar livros de Comunicação](#)

[Baixar livros do Conselho Nacional de Educação - CNE](#)

[Baixar livros de Defesa civil](#)

[Baixar livros de Direito](#)

[Baixar livros de Direitos humanos](#)

[Baixar livros de Economia](#)

[Baixar livros de Economia Doméstica](#)

[Baixar livros de Educação](#)

[Baixar livros de Educação - Trânsito](#)

[Baixar livros de Educação Física](#)

[Baixar livros de Engenharia Aeroespacial](#)

[Baixar livros de Farmácia](#)

[Baixar livros de Filosofia](#)

[Baixar livros de Física](#)

[Baixar livros de Geociências](#)

[Baixar livros de Geografia](#)

[Baixar livros de História](#)

[Baixar livros de Línguas](#)

[Baixar livros de Literatura](#)
[Baixar livros de Literatura de Cordel](#)
[Baixar livros de Literatura Infantil](#)
[Baixar livros de Matemática](#)
[Baixar livros de Medicina](#)
[Baixar livros de Medicina Veterinária](#)
[Baixar livros de Meio Ambiente](#)
[Baixar livros de Meteorologia](#)
[Baixar Monografias e TCC](#)
[Baixar livros Multidisciplinar](#)
[Baixar livros de Música](#)
[Baixar livros de Psicologia](#)
[Baixar livros de Química](#)
[Baixar livros de Saúde Coletiva](#)
[Baixar livros de Serviço Social](#)
[Baixar livros de Sociologia](#)
[Baixar livros de Teologia](#)
[Baixar livros de Trabalho](#)
[Baixar livros de Turismo](#)