



Universidade Federal do Rio de Janeiro  
Centro de Ciências Jurídicas e Econômicas  
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional



# As Idades da Cidade

A Preservação do Ambiente Construído e a  
Dinâmica Imobiliária nas Áreas Residenciais Cariocas

Julio Cesar Silva Dias

Julho de 2008

# **Livros Grátis**

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

Milhares de livros grátis para download.

Universidade Federal do Rio de Janeiro  
Centro de Ciências Jurídicas e Econômicas  
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional

# **As Idades da Cidade**

---

**A Preservação do Ambiente Construído e a  
Dinâmica Imobiliária nas Áreas Residenciais Cariocas**

por

**Julio Cesar Silva Dias**

Orientadora

**Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Luciana Correa do Lago**

Rio de Janeiro  
Julho de 2008

# **As Idades da Cidade**

---

## **A Preservação do Ambiente Construído e a Dinâmica Imobiliária nas Áreas Residenciais Cariocas**

**Julio Cesar Silva Dias**

Dissertação submetida ao Corpo Docente do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Planejamento Urbano e Regional

Aprovada por:

---

Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. **Luciana Correa do Lago**

(Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional – UFRJ)

---

Prof. Dr. **Adauto Lucio Cardoso**

(Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional – UFRJ)

---

Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. **Ana Clara Torres Ribeiro**

(Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional – UFRJ)

---

Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. **Ana Fani Alessandri Carlos**

(Departamento de Geografia da Universidade de São Paulo – USP)

## AGRADECIMENTOS

O nome de um autor na capa deste trabalho não faz jus à sua elaboração; apenas à sua redação. Os dias (e madrugadas!) em que me dediquei a escrever esta dissertação deixam transparecer um trabalho solitário que, no entanto, encobre valiosas contribuições de pessoas e instituições à sua concretização, para as quais meu reconhecimento se volta neste momento. Agradeço...

Aos meus pais, Eva e Izael Dias: com quem sempre pude contar, mas que, dificilmente, me lembrei de agradecer por isso. Obrigado pelo apoio e cuidado não somente durante a realização desta pesquisa, mas ao longo de todos esses anos em que, cada etapa que alcancei, se deveu em muito à dedicação de vocês.

À Luciana, com quem eu gostaria de dividir a autoria deste trabalho, mas, para não lhe atribuir maiores responsabilidades, me contento em dividir apenas eventuais méritos! Obrigado pelo interesse demonstrado desde o início desta pesquisa. Sua colaboração e estímulo têm sido fundamentais para meu avanço enquanto pesquisador.

Ao prof. Aauto, pela dedicação demonstrada em suas aulas e, em especial, por ajudar em minhas reflexões a respeito do mercado imobiliário. À prof<sup>a</sup>. Ana Clara, que, com seu talento em manipular minha noção de tempo, fez aulas de 4h passarem tão rápido! À prof<sup>a</sup>. Ana Fani, a quem conheço apenas por algumas palestras que assisti; o bastante para despertar minha admiração por seu trabalho. A todos os membros da banca, obrigado pela atenção dispensada a esta pesquisa e estejam certos de minha alegria em contar com a contribuição de vocês.

Ao IPPUR, por me propiciar a oportunidade de conviver com pessoas de diferentes formações, criando um ambiente interdisciplinar extraordinário para o desenvolvimento intelectual, não somente em seu corpo docente, mas, também, no discente. Meu agradecimento a todos aqueles que me ajudaram a progredir como pesquisador e como pessoa. Ainda devo agradecer à equipe de funcionários deste Instituto – com especial menção à Zuleika Cruz –, pela forma atenciosa e competente com que cumprem seu trabalho.

Ao prof. Henri Acselrad, por suas sugestões ainda no pré-projeto desta pesquisa; sendo inclusive a quem devo agradecer e creditar o título desta dissertação.

A Cláudia Silva, Eliza Barbosa e Gilberto Barbosa, pelo auxílio e companhia durante a realização de parte dos trabalhos de campo que subsidiaram esta análise. A meus colegas e coordenadores do IBAMA, cuja compreensão e apoio foram de inestimável importância para a realização deste trabalho. Ao Adriano Alem, do IPP, pelos seus esclarecimentos em relação ao conteúdo do Cadastro do IPTU. E, finalmente, ao CNPq e à FAPERJ, por inicialmente financiarem esta pesquisa.

Julio Cesar Dias,  
1º. de julho de 2008.

---

## RESUMO

A renovação dos estoques residenciais como meio de acumulação do capital imobiliário é responsável por boa parte das transformações nas paisagens urbanas. Contudo, durante as últimas duas décadas, a política municipal de proteção do ambiente construído vem tentando desestimular a especulação imobiliária em determinadas parcelas da malha urbana carioca, utilizando-se frequentemente de seus “valores históricos” e/ou “culturais” como justificativas para intervenção do Estado sobre o processo de produção do ambiente construído e, também, de certa forma, sobre a propriedade imobiliária privada. Porém, a partir da análise dos dados do cadastro do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, pudemos verificar que a maior parte dos estoques residenciais mais antigos da cidade, localizados nos subúrbios, não sofre as mesmas ações por parte da administração municipal no sentido de evitar a descaracterização dos conjuntos imobiliários aí localizados. Esta pesquisa propõe uma reflexão acerca da forma distinta com que a política pública municipal de proteção do ambiente cultural é efetuada em áreas igualmente distintas – considerando o perfil socioeconômico de seus moradores, bem como a lógica de reprodução do capital investido pelos agentes econômicos envolvidos no processo de produção imobiliária. Para tanto, nossa abordagem se concentra na relação que a preservação de elementos do ambiente construído e o controle de sua transformação mantêm com a dinâmica do mercado imobiliário em algumas áreas da cidade, questionando o porquê desta “proteção” não se estender a outros estoques residenciais antigos do Rio de Janeiro.

## **ABSTRACT**

The residential stocks renewal as a way to accumulate capital through the housing market is responsible for great amount of urban landscapes transformation. Nevertheless, during the last two decades, the built environment protection policy of the municipality has been trying to face the property speculation in specific portions of the urban area in Rio de Janeiro, frequently making use of its "historical" and/or "cultural values" to justify the state intervention over the built environment production process and, in some way, the private property in land as well. However, based on the analysis of the Urban Landed Property Tax (IPTU) database, we could verify that the major part of the city's oldest housing stocks, located in the urban periphery (suburban areas), is not subject to the same actions from the municipal administration in order to avoid the alteration of local built environment original characteristics. This research proposes a reflection about the distinct form that the protection of cultural environment municipal policy is developed in different areas – considering the socioeconomic aspects of their residents as well as the reproduction logic of the capital invested by economic agents involved in the housing production process. For doing so, our approach concentrates in the relation that the preservation of the built environment elements and the control of its transformation keep to the landed property market dynamics found in some areas of the city, wondering the reason why this "protection" does not extend to other old residential stocks in Rio de Janeiro.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

### LISTA DE MAPAS

Áreas de Planejamento, Regiões Administrativas e Bairros do Município do Rio de Janeiro.....	24
2.1 Malha Viária do Rio de Janeiro em 2004.....	56
2.2 Média Estimada da Idade do Estoque Residencial por Bairros em 2006.....	92
2.3 Média Estimada da Idade do Estoque Residencial por Faixas de Idade em 2006.....	93

### LISTA DE GRÁFICOS

2.1 Distribuição do Estoque Residencial por Área de Planejamento.....	74
2.2 Distribuição do Estoque Residencial Carioca por Década.....	77

### LISTA DE FIGURAS

2.1 Residências nos Subúrbios (Cavalcânti).....	101
2.2 Residências nos Subúrbios (Engenheiro Leal).....	101
2.3 A Paisagem das Áreas Residenciais Suburbanas.....	102
2.4 Imóveis Comerciais Antigos.....	102
2.5 Pequeno Empreendimento Imobiliário.....	104
2.6 Renovação das Residências Suburbanas.....	104
2.7 Incorporação Imobiliária no Méier.....	105
2.8 Verticalização em Vila da Penha.....	105
2.9 O Adensamento Urbano na Orla de Copacabana e do Leme.....	108
2.10 A Incorporação Imobiliária da Barra da Tijuca.....	108
3.1 Mensagens de Protesto nas Fachadas de Imóveis da APAC Leblon.....	126
3.2 Conjunto Preservado no Leblon.....	127
3.3 A Renovação e a APAC.....	127

## LISTA DE TABELAS

<b>2.1</b>	Informalidade Estimada do Estoque Imobiliário em 2000.....	74
<b>2.2</b>	Bairros com Maiores Estoques Residenciais Cadastrados no IPTU.....	75
<b>2.3</b>	Número de Residências na Cidade e nas APs por Década de Registro.....	78
<b>2.4</b>	Distribuição Espacial do Estoque Imobiliário Registrado por Década.....	79
<b>2.5</b>	Distribuição Temporal do Estoque Imobiliário por AP.....	79
<b>2.6</b>	Localização dos Maiores Estoques Residenciais Registrados por Década na Cidade e nos Bairros	
	Anterior a 1940.....	80
	Década de 1940.....	81
	Década de 1950.....	81
	Década de 1960.....	82
	Década de 1970.....	82
	Década de 1980.....	83
	Década de 1990.....	84
	Década de 2000 (até 2006).....	84
<b>2.7</b>	Média Estimada da Idade do Estoque Residencial (MEIER) e Número de Residências por Região Administrativa e Bairro	
	Área de Planejamento 1.....	87
	Área de Planejamento 2.....	87
	Área de Planejamento 3.....	88
	Área de Planejamento 4.....	90
	Área de Planejamento 5.....	90
<b>2.8</b>	Bairros com as Menores MEIER.....	94
<b>2.9</b>	Regiões Administrativas com as Menores MEIER.....	94
<b>2.10</b>	Bairros com as Maiores MEIER.....	95
<b>2.11</b>	Regiões Administrativas com as Maiores MEIER.....	95
<b>3.1</b>	Áreas de Proteção do Ambiente Cultural e Legislação de Criação.....	119
<b>3.2</b>	Variação do Preço do Metro Quadrado nos Bairros.....	139
<b>3.3</b>	Localização dos Bens Tombados no Rio de Janeiro por AP em 2004.....	148

## LISTA DE SIGLAS

- ADEMI** Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário
- APAC** Área de Proteção do Ambiente Cultural
- AP** Área de Planejamento
- BNH** Banco Nacional da Habitação
- CMPC** Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural do Rio de Janeiro
- DGPC** Departamento Geral de Patrimônio Cultural
- IBGE** Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
- IPTU** Imposto Predial e Territorial Urbano
- IPP** Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos
- MEIER** Média Estimada da Idade do Estoque Residencial
- RA** Região Administrativa
- SEDREPAHC** Secretaria Extraordinária de Promoção, Defesa, Desenvolvimento e Revitalização do Patrimônio e da Memória Histórico-Cultural da Cidade do Rio de Janeiro
- SFH** Sistema Financeiro da Habitação
- SMF** Secretaria Municipal da Fazenda
- SMU** Secretaria Municipal de Urbanismo

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	12
<b>1   PRODUÇÃO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO E CONSUMO RESIDENCIAL</b> .....	26
<b>1.1   A URBANIZAÇÃO DO CAPITAL</b> .....	27
Transformação da forma urbana e circulação do capital no ambiente construído.....	29
A circulação do capital imobiliário e o consumo espacial.....	37
<b>1.2   A PRODUÇÃO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO EM ÁREAS RESIDENCIAIS SEGREGADAS</b> .....	46
<b>2   A ESPAÇO-TEMPORALIDADE DOS ESTOQUES RESIDENCIAIS NO RIO DE JANEIRO</b> .....	53
<b>2.1   A EXPANSÃO DA MALHA URBANA CARIOCA</b> .....	54
A cidade insalubre.....	55
A cidade ineficiente.....	64
<b>2.2   O ESTOQUE RESIDENCIAL DO RIO DE JANEIRO</b> .....	72
A distribuição espacial dos imóveis.....	73
A distribuição do registro de imóveis por décadas.....	76
A “idade” dos bairros.....	86
<b>2.3   UMA INTERPRETAÇÃO DA DINÂMICA IMOBILIÁRIA CARIOCA A PARTIR DO CADASTRO IMOBILIÁRIO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO – IPTU</b> .....	98
<b>3   A DINÂMICA URBANA DA INÉRCIA IMOBILIÁRIA: IMPACTOS DA POLÍTICA DE PROTEÇÃO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO PARA A PRODUÇÃO RESIDENCIAL</b> .....	113
<b>3.1   AS ÁREAS DE PROTEÇÃO DO AMBIENTE CULTURAL COMO POLÍTICA PÚBLICA DE VALORIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO NO RIO DE JANEIRO</b> .....	114
<b>3.2   JUSTIFICATIVAS PARA A PRESERVAÇÃO: A RECONSTRUÇÃO DO QUE NÃO SE DESTRUIU</b> .....	123
<b>3.3   A PRESERVAÇÃO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO E A DINÂMICA IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL NO RIO DE JANEIRO</b> .....	138
<b>CONCLUSÃO</b> .....	156

... se me fosse concedido tempo suficiente para terminar a minha obra, não deixaria eu, primeiro, de nela descrever os homens... como se ocupassem um lugar tão considerável, ao lado daquele tão restrito que lhes é reservado no espaço, um lugar, ao contrário, prolongado sem medida visto que atingem simultaneamente, como gigantes mergulhados nos anos, épocas tão distantes vividas por eles, entre as quais tantos dias vieram se colocar no Tempo.

Os lugares que conhecemos não pertencem sequer ao mundo do espaço, onde os situamos para maior facilidade. Não passam de uma delgada fatia em meio às impressões contíguas que formavam nossa vida de então; a recordação de uma certa imagem não é mais que a saudade de um determinado instante; e as casas, os caminhos, as avenidas, infelizmente são fugitivos como os anos.

— M. Proust, "Em busca do tempo perdido", 1913-1927.

## Introdução



## INTRODUÇÃO

... O espaço é a acumulação desigual de tempos.<sup>1</sup>

As paisagens urbanas de uma grande cidade permitem ao mais desatento observador contemplar o dinamismo inerente à organização do espaço urbano contemporâneo. Contudo, esta dinâmica espacial da cidade é, também, um grande desafio para a análise dada a complexidade de usos, agentes e relações sociais que nela existem e que, com ela, se transformam. A diversidade encontrada em estilos arquitetônicos, nos calçamentos dos logradouros, nas alturas de edifícios entre outros elementos presentes nas paisagens são indícios das transformações relatadas pela história de uma cidade, que sempre pode recorrer à sua geografia como principal testemunha. É na “acumulação desigual de tempos” que caracteriza o arranjo espacial da cidade do Rio de Janeiro que está a base de nossa análise.

O processo de urbanização do Rio de Janeiro e a expansão de sua malha urbana freqüentemente enfrentaram o desafio de construir uma cidade em um sítio pouco favorável para o estabelecimento de uma metrópole. A presença de montanhas ou de áreas alagadas muitas vezes representou obstáculos a serem superados para viabilizar a ocupação de parcelas do espaço que se urbanizavam. Não são raras na história da cidade situações nas quais grandes esforços foram empenhados na transformação e adequação do espaço às necessidades de expansão e articulação das diversas áreas que hoje a integram. Túneis escavados na rocha, morros arrasados ou demolidos parcialmente, extensos e inúmeros aterros conquistando terrenos sobre lagoas, pântanos e faixas litorâneas são exemplos que, inseridos neste processo de transformação da paisagem, demonstram o vigor das intervenções realizadas em um ambiente natural sujeito às vicissitudes da cidade em vias de constituição.

No entanto, as modificações da paisagem não se restringem aos seus elementos naturais. Há uma considerável parcela da paisagem urbana composta por variadas estruturas físicas construídas pela ação humana, cuja totalidade denominamos por ambiente construído.<sup>2</sup> Ambiente construído não é conceitualmente sinônimo de paisagem: tratar do ambiente construído em seu conjunto é necessariamente analisar a paisagem, mas o contrário não pode ser afirmado, uma vez que a paisagem abrange elementos que não se restringem ao ambiente construído socialmente, isto é, elementos naturais que, ainda que possam ser simbolicamente apropriados e constantemente por nós reinterpretados ao contemplarmos uma paisagem, não se enquadram no conjunto de objetos artificialmente edificadas que enfocaremos em nossa análise, ou seja, o ambiente construído – uma parcela da paisagem urbana.

---

<sup>1</sup> Epígrafe de SANTOS, Milton. *Pensando o Espaço do Homem*, 2004.

<sup>2</sup> HARVEY, David. *O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas*, 1982a.

Ruas, pontes, casas, indústrias, parques, entre outros elementos compõem o ambiente construído que, em uma metrópole como o Rio, está submetido a constantes transformações. Como no ambiente natural, diversas intervenções são realizadas no ambiente construído ao longo do processo de urbanização para adequação de formas pretéritas a novas funções. Esta “necessidade” de re-adequação da paisagem (seja em seu ambiente construído, no natural ou em ambos) revela a existência de diferentes projetos executados (ou não) por agentes sociais que variam no tempo e no espaço na dinâmica de expansão e organização da malha urbana. Projetos e discursos distintos em torno da transformação da paisagem deixam transparecer, quando da sua execução, conflitos entre diferentes grupos sociais e claras relações de poder localizados na base da construção do espaço social, no qual ações transformadoras raramente ocorrem consensualmente. E, na história da urbanização carioca, são diversos os momentos conflituosos envolvendo a destruição ou a preservação de elementos presentes na paisagem.

O Estado desempenhou um papel importante na construção e reconstrução do espaço urbano do Rio, em especial, a partir do final do século XIX, quando sua atuação sobre a forma urbana se tornaria muito mais intensa. Nesta época, o discurso higienista ganhava destaque na organização da cidade, elegendo como grande foco de epidemias os cortiços que, segundo alguns setores da época, apresentavam péssimas condições sanitárias e deviam ser destruídos. Foi um marco deste período a destruição, em 1893, do Cabeça de Porco que, durante a administração do prefeito Barata Ribeiro, foi demolido em defesa das boas condições de higiene da área central do Rio de Janeiro. Seus moradores não foram deslocados pelo poder público para moradias “mais adequadas”, no entanto, a demolição do Cabeça de Porco (que exigiu forte aparato policial e militar) beneficiou outros setores da população que puderam construir sobre os valorizados terrenos, agora, disponíveis em plena área central. Citar a demolição deste cortiço nos permite ilustrar como transformações no ambiente construído envolvem, freqüentemente, relações de poder entre diferentes atores, cuja atuação sobre o ambiente se desdobra de maneira conflituosa por conta de interesses distintos. Com as demolições de cortiços, a intervenção direta do Estado sobre a forma urbana se intensifica, culminando com a reforma urbana empreendida pelo prefeito Pereira Passos, no início do século XX.<sup>3</sup> Jamais o Rio de Janeiro havia presenciado tão intensa intervenção em sua paisagem como a que ocorreu durante a Reforma Passos: aterros, abertura de túneis e avenidas que visavam, em última análise, negar o passado da cidade, uma vez que esta “ia perdendo pouco a pouco, o aspecto pictoresco e inconfundível de villa portuguesa” ao modificar “a feia e pesada edificação colonial” e banir “archaicas usanças commerciaes”.<sup>4</sup> Estima-se entre 14 e 20 mil desalojados pelas demolições empreendidas durante a Reforma do prefeito “Bota-Abaixo”,<sup>5</sup> por meio da qual se concretizaram projetos para um novo centro do Rio

<sup>3</sup> ABREU, Maurício de Almeida. *A Evolução Urbana do Rio de Janeiro*, 1997.

<sup>4</sup> NORONHA SANTOS, Francisco Agenor. *Meios de Transporte no Rio de Janeiro, 1934*, p. 88. Apud ABREU, ib.

<sup>5</sup> LESSA, Carlos. *O Rio de todos os Brasis: Uma reflexão em busca de autoestima*, 2000.

que não mais deveria ser ocupado por moradias populares. A sensação de superar um passado no qual não há muito do que se orgulhar rumo ao progresso que os aguarda em um futuro próximo pode ser traduzida pelas palavras de Olavo Bilac quando, ao “celebrar” a reforma urbana que ocorria, afirma que “a cidade colonial, imunda, retrógrada, emperrada em suas escuras tradições, estava soluçando. No soluçar daqueles apodrecidos materiais que desabavam (...). Era o gemido soturno e cavernoso do passado, do atraso e do opróbrio”.<sup>6</sup> E as transformações da forma urbana carioca continuaram de forma intensa ao longo do século passado.

À Reforma Passos se seguiram administrações de prefeitos como Paulo de Frontin, Carlos Sampaio, Dodsworth Martins entre outros que se empenharam em modificar as paisagens cariocas. Durante a administração de Carlos Sampaio, por exemplo, iniciou-se um outro importante episódio de destruição no Rio de Janeiro “justificado” pelo ainda eficaz discurso da aeração e higiene da área central: o desmonte do Morro do Castelo. Com sua imagem fortemente associada à fundação da cidade no século XVI, o Morro do Castelo ao ser destruído representa “a ruptura simbólica e radical da cidade com o seu passado”.<sup>7</sup> Simbolismo intensificado ao se realizar, em 1922, a Exposição Internacional do Centenário da Independência sobre o espaço aberto pela destruição do Morro e, com ele, de dois dos mais antigos (e pobres) bairros da periferia da área central, Castelo e Misericórdia. Após a Exposição, sobre a, agora, explanada do Castelo, são construídos os prédios de diversos Ministérios republicanos nos anos subseqüentes – o passado colonial e escravocrata da cidade imunda e pestilenta parece, assim como as bordas da baía de Guanabara, ser soterrado pelo desmonte do Morro.<sup>8</sup>

O resgate destes momentos tem por objetivo exemplificar como, no decorrer do último século, a transformação das paisagens através de demolições do ambiente construído ou da destruição do ambiente natural representaram a produção de novos espaços guiada, ao longo do tempo, por diferentes discursos que tinham em comum a manutenção da crença em um futuro promissor. Projetos que resultavam em novas formas urbanas, às quais eram atribuídos novos valores econômicos e/ou simbólicos que propunham novas representações de parcelas do espaço, isto é, novas identidades socioespaciais. Todavia, os exemplos anteriores destacaram a atuação do poder público sobre a forma urbana que, mesmo sendo fundamental, está geralmente associada à atuação de outros grupos do setor privado, dentre eles, devemos dedicar especial atenção ao setor imobiliário. Neste contexto, permitam-nos novamente recorrer a momentos da urbanização carioca como recurso explicativo, uma vez que, provavelmente, a mais representativa manipulação da identidade socioespacial de um local capaz de ser executada, em boa parte, por agentes do mercado imobiliário refere-se a Copacabana.

<sup>6</sup> Apud LESSA, *ib.*, p. 202.

<sup>7</sup> LESSA, *ib.*, p. 240.

<sup>8</sup> A metáfora faz referência à freqüente utilização do material de desmontes de morros para aterros na história da cidade do Rio que, como já mencionado, conquistou amplas áreas edificáveis a partir desta prática.

Do areal distante da urbe, no início do século XX, ao local mais densamente ocupado da cidade atualmente, o bairro de Copacabana sofreu grandes transformações em sua forma e, conseqüentemente, no seu conteúdo social, sobretudo, em relação ao perfil socioeconômico de seus moradores. Em suas praias oceânicas, consideradas salubres e revigorantes no início do século, começou o processo de construção de um “nobre” bairro residencial que se intensificaria, especialmente a partir da década de 1920, com a construção do Copacabana Palace – um marco na valorização do litoral e da construção de fachadas “de frente para o mar”. Em meados do século, a verticalização já se impõe na paisagem da então Princesinha do Mar que, nas décadas subseqüentes, seria “democratizada” pelo mercado imobiliário ao viabilizar economicamente a moradia de grupos de menor poder aquisitivo com a oferta de apartamentos cada vez menores. Logo, densamente ocupada, a “Princesinha” perderia seu encanto, sobretudo, para ampla parcela da elite carioca atraída pelo marketing imobiliário para outros bairros. Com a fuga do grande capital imobiliário, o ambiente construído de Copacabana – resultado de um profundo e constante processo de destruição e reconstrução – passa, nas últimas décadas do século XX, a ser amplamente preservado em decorrência da relativa desvalorização do bairro e, do que consideraríamos, da mudança de sua identidade socioespacial no espaço urbano do Rio de Janeiro, no qual bairros como Ipanema, Lagoa e Leblon ascendem como locais preferenciais para a residência dos grupos de maior renda, apresentando o mais caro metro quadrado construído da cidade.

Com a aproximação do fim do século XX, o processo de transformação de formas pretéritas e a conseqüente renovação do ambiente construído permanecem na dinâmica urbana. No entanto, podemos, paralelamente observar que boa parte deste ambiente passa a ser preservado não somente pelo relativo abandono do capital imobiliário (como ocorrera em Copacabana), mas, também, por um processo de revalorização do passado, no qual o Estado assume uma posição de destaque ao, cada vez mais, intervir na forma urbana por meio da preservação de imóveis considerados de valor arquitetônico, histórico e/ou cultural. Neste sentido, exemplos como o tombamento de prédios ou a demarcação de Áreas de Proteção do Ambiente Cultural (APACs), ao imporem diversas restrições construtivas em amplas parcelas do ambiente construído de alguns bairros, permitem afirmar que, assim como a destruição, a ação do poder público voltada para a preservação também revela conflitos entre interesses (e projetos) distintos de moradores, proprietários, construtores, incorporadores, técnicos do poder público, políticos, entre outros envolvidos na transformação do espaço urbano. Porém, nos propomos a não ver nestas ações deliberadas de conservar o ambiente construído um processo de imobilização da dinâmica socioespacial, mas a considerar esta preservação, paradoxalmente, enquanto produção de novos espaços onde estão impressos novos valores que, à semelhança da transformação física da paisagem, permitiriam a reafirmação de identidades por meio de novos discursos. É neste contexto que questionamos como estas formas do passado, agora, preservadas, são selecionadas (afinal, nem todas as formas são preservadas,

evidenciando a presença de critérios de seleção) e reconstruídas simbolicamente por discursos que visam legitimar sua permanência na paisagem. Mas com quais intenções? Se o sentido é o de resgatar o passado diante da descrença naquele futuro promissor vislumbrado no início do século, então, estaríamos diante de grandes obstáculos que só poderiam ser superados parcialmente através da revalorização das formas; velhas formas que estarão inseridas inevitavelmente em *novos* contextos, nos quais estarão submetidas a *novos* meios de representação.

Em virtude do que foi mencionado, poderíamos afirmar que, em relação às paisagens e a seus processos de transformações física e simbólica, a lógica que conduz à destruição e a que conduz à preservação, apesar de serem certamente distintas, se aproximariam no ponto em que estariam ambas propondo uma “identidade socioespacial” a partir das formas urbanas *re-construídas*. Com isso, podemos perceber a superação do que inicialmente se constituía em uma dicotomia destruição-preservação: tanto a destruição quanto a preservação implicariam na reconstrução das formas seja física ou simbolicamente. Este momento nos parece oportuno para o aprofundamento na proposta desta pesquisa.

Dentre as maiores dificuldades para se estudar, sobretudo, as grandes cidades atuais está a dinâmica de transformação destes espaços, a qual é privilegiada nos objetivos deste estudo. Assim, quando falamos em transformação estamos imediatamente nos referindo a algo novo, o que implica em uma questão fundamental para a análise da dinâmica espacial urbana: como perceber o que é novo e o que não é? Provavelmente, todos concordaríamos que algo que exista há poucos segundos pode ser considerado novo; no entanto, quando voltamos nossa atenção para o conjunto de relações e objetos que integram o espaço urbano, a menos que haja uma clara ruptura em seu processo de construção, o consenso em torno do que é novo e do que é velho seria muito pouco provável. Ainda menos provável se considerarmos que a noção de novo pode estar atrelada à construção física de determinado objeto ou à sua forma de representação, isto é, sua construção simbólica. Quando um casarão do século XIX é transformado em “centro cultural”, certamente, para a maioria das pessoas, ele representará algo novo naquele local apesar de suas antigas alvenarias; ao passo que, se este mesmo casarão tivesse sido construído há poucos meses como uma réplica do século XIX, muitos que não estivessem familiarizados com o local o veriam como algo antigo naquela paisagem. Obviamente, estamos apenas propondo uma reflexão a respeito da transformação do espaço da cidade, na qual tentamos demonstrar que, dificilmente, conseguiríamos distinguir o que é “o novo” sem ficarmos imersos em um conjunto de subjetividades que pouco auxiliariam na definição comum e generalizável daquilo que, de fato, assim poderia ser considerado. Desta forma, visando apresentar uma alternativa metodológica para a análise da transformação das paisagens urbanas que supere a claramente inviável dicotomia entre o velho e o novo, recorreremos em nossa abordagem a um processo de

transformação do espaço social que esteja baseado em três momentos: o da destruição, o da construção e o da preservação.

A tríade da transformação do espaço social não deve ser vista segundo a restrita ótica de momentos isolados e sucessivos no tempo, mas, sobretudo, de momentos simultâneos e dialeticamente inter-relacionados no espaço, uma vez que...

... O passado passou, e só o presente é real, mas a atualidade do espaço tem isso de singular: ela é formada de momentos que foram, estando agora cristalizados como objetos geográficos atuais; [...] o momento passado já não é, nem voltará a ser, mas sua objetivação não equivale totalmente ao passado, uma vez que está sempre aqui e participa da vida atual como forma indispensável à realização social.<sup>9</sup>

Neste contexto, pensar o espaço da cidade em sua multitemporalidade é pensar o presente enquanto realidade concreta que, por sua vez, nos obriga a considerar seu enraizamento no passado, sem negligenciar os projetos que guiam sua futura transformação. É esta tríade temporal do ontem, do hoje e do amanhã que conduz a elaboração de projetos e a execução de ações de destruição, de construção e de preservação das paisagens urbanas, especialmente se considerarmos que, freqüentemente, somente se preserva o que foi construído diante da perspectiva da destruição, enquanto que, geralmente, construímos destruindo o que foi preservado até então. Neste sentido, poderíamos afirmar que qualquer menção a um dos momentos da transformação do espaço social estará implicitamente considerando os outros dois, uma vez que, como tentamos demonstrar, tal separação é mais clara como recurso metodológico do que no conjunto de relações concretamente estabelecidas em torno do conflituoso processo de transformação do espaço de uma cidade como o Rio de Janeiro. Assim, tentaremos restringir a ambigüidade presente na dualidade velho-novo, articulando-a à tríade destruição-construção-preservação de parcelas do espaço urbano carioca. Contudo, devemos igualmente restringir o objeto desta pesquisa que, por ora, ainda permanece bastante vago.

Até este ponto, nossa abordagem está sobre as transformações do espaço urbano, que, em sua complexidade, impõe a esta pesquisa um recorte de análise. No primeiro parágrafo, sugerimos que as paisagens urbanas podem ser um relevante recurso para analisar a “acumulação desigual de tempos” que caracteriza o arranjo espacial de uma cidade como o Rio. Como, então, por meio da paisagem, poderíamos investigar a organização do espaço da cidade e suas variadas temporalidades? Nossa reflexão inicial nos conduz a considerar dois aspectos: (i) a nossa opção em tratar a transformação socioespacial a partir dos três momentos destruição-construção-preservação; e ainda que, em um processo social, (ii) esta tríade pode e deve se referir a transformações físicas (materiais) e simbólicas (imateriais) das paisagens, que por assim se constituírem, permitem, paralelamente, a configuração de identidades socioespaciais ao longo do espaço urbano. Portanto, ao considerarmos que a transformação das paisagens baseia-se no binômio materialidade-imaterialidade, enfocaremos nesta pesquisa a parcela da paisagem consti-

---

<sup>9</sup> SANTOS, *ib.*, p. 14.

tuida pelo ambiente construído, isto é, pela materialidade socialmente construída das paisagens. Isto se deve ao fato da construção simbólica das paisagens nos remeter, assim como a dualidade velho-novo, a conjuntos de valores que, mesmo sendo socialmente criados, são individualmente vivenciados. Poderíamos facilmente imaginar quão variável seria a representação simbólica de um mesmo elemento da paisagem entre diferentes indivíduos, o que, em relação ao conjunto de elementos constituintes das paisagens urbanas, nos lançaria em um outro amplo conjunto de relativismos e subjetividades. O que não significa que a dimensão imaterial da paisagem não possa ser investigada, apenas que tal investigação não seria viável considerando o tempo do qual dispomos para a conclusão desta pesquisa. Contudo, analisar o ambiente construído urbano não é exatamente um enfoque, diante da quantidade de diferentes processos envolvidos na sua produção. Esta primeira restrição do objeto de análise não é, então, suficiente.

Se a proposta é a de restringir a análise sobre o ambiente construído, abordemos, ao menos, sua parcela mais representativa no conjunto da cidade, isto é, aquela voltada para a função residencial.<sup>10</sup> Contudo, não é apenas a consideração da abrangência dos estoques residenciais no ambiente construído que nos conduziu a esta escolha. A construção e reafirmação (ou não) de identidades socioespaciais por meio da diferenciação da paisagem urbana contemporânea são fortemente marcadas pela distribuição das residências no espaço, uma vez que estas traduzem, através de suas formas, o conteúdo social das populações que ocupam cada porção da malha urbana na organização da cidade. Destarte, a análise dos processos envolvidos na organização dos diferentes espaços residenciais na cidade nos permitiria entender como a construção física e simbólica e a manutenção ou substituição dos variados estoques residenciais repercutiria na transformação das representações coletivamente elaboradas de determinadas parcelas da malha urbana. Considerando-se que a moradia está extremamente atrelada ao espaço, as transformações do estoque residencial estendem-se ao espaço social como um todo, propondo, através da ocupação de diferentes grupos sociais, variadas identidades que são reativadas ou substituídas de acordo com as transformações promovidas nestes estoques residenciais.<sup>11</sup>

Ao privilegiarmos, no entanto, a dimensão material da paisagem, devemos prever grandes dificuldades na caracterização do que denominamos de identidades socioespaciais, cuja identificação fora, inclusive, apresentada como uma das justificativas para enfocarmos nossa análise sobre os espaços residenciais. Esta ressalva nos permite esclarecer dois pontos: (i) o enfoque no ambiente construído *privilegia* a materialidade da paisagem; o que não significa excluir sua dimensão imaterial, mas, apenas, situá-la em uma posição secundária em nossa análise. Mesmo porque o conjunto de valores e simbolismos que constituem a imaterialidade da paisagem está intimamente associado ao conjunto de

<sup>10</sup> Segundo as informações do conjunto imobiliário carioca cadastrado pela Secretaria Municipal de Fazenda no ano 2000, dos mais de 144,3 milhões de m<sup>2</sup> construídos na cidade, um total superior a 100 milhões de m<sup>2</sup> era formado por casas e apartamentos, ou seja, quase 70% (69,5%) do ambiente construído registrado.

<sup>11</sup> O exemplo de Copacabana é bastante ilustrativo neste ponto.

objetos que a constituem fisicamente, cuja separação é, novamente, mais metodológica que real. (ii) Além disso, privilegiar a análise da materialidade da paisagem tem por principal objetivo evitar a abordagem de representações simbólicas do espaço que são vivenciadas na individualidade repleta de subjetividades de cada um de nós. Todavia, a identificação de identidades socioespaciais, ou seja, a atribuição de valores econômicos e/ou simbólicos que permitam formas de representação do espaço, não está restrita apenas à dimensão do indivíduo, uma vez que estas identidades são construídas, em boa medida, no nível do imaginário coletivo. Neste sentido, a análise dos espaços residenciais também seria justificável ao considerarmos que são nestes espaços de reprodução dos diferentes grupos sociais que alterações do ambiente construído poderiam ser mais facilmente associadas a transformações na representação socialmente construída dessas áreas, mesmo que, metodologicamente, tais representações não possam ser aqui consideradas em sua plenitude. Portanto, a análise desta pesquisa concentra-se na caracterização física dos estoques residenciais, sem, no entanto, negligenciarmos que amplas intervenções no ambiente construído têm reflexos imediatos na forma como as parcelas do espaço são representadas simbolicamente pelo conjunto da sociedade e por seus atores individualmente considerados.

Anteriormente, ressaltamos que a transformação das paisagens, além de ocorrer material e imaterialmente, envolvia três momentos inter-relacionados: o da destruição, o da construção e o da preservação. Já afirmamos que não vamos abordar a paisagem como um todo, focando o ambiente construído que, por sua vez, será, também, analisado parcialmente – a partir das áreas residenciais. Agora, devemos apontar que nossa análise estará voltada para a preservação deste ambiente, não enquanto algo estagnado, mas, ao contrário, tentando investigar os processos de organização do espaço urbano e, mais especificamente, de produção de residências que teriam favorecido a preservação do ambiente construído em determinadas áreas do Rio de Janeiro. A renovação dos estoques residenciais como meio de acumulação do capital imobiliário é responsável por boa parte das transformações no ambiente construído urbano. Contudo, durante as últimas duas décadas, a política municipal de proteção do ambiente construído vem tentando desestimular a especulação imobiliária em determinadas parcelas da malha urbana carioca, utilizando-se freqüentemente de seus “valores históricos” e/ou “culturais” como justificativas para intervenção do Estado sobre o processo de produção do ambiente construído e, também, de certa forma, sobre a propriedade imobiliária privada. Tal intervenção no sentido de proteger determinadas parcelas deste ambiente se concentraria na área central e nos bairros da zona sul da cidade; sendo esta última área mais importante, neste contexto, por concentrar um estoque residencial bem maior que o verificado (e protegido legalmente) na área central. Desta forma, o ambiente construído em amplas áreas da cidade, sobretudo, na zona norte e na zona oeste,<sup>12</sup> seria praticamente descon-

---

<sup>12</sup> Ao final da introdução, é apresentado como a cidade do Rio de Janeiro é administrativamente dividida pela Prefeitura.

siderado atualmente por esta política de proteção. Esta pesquisa então propõe uma reflexão acerca da forma distinta com que a política pública municipal de proteção do ambiente cultural é efetuada em áreas igualmente distintas – considerando o perfil socioeconômico de seus moradores, bem como a lógica de reprodução do capital investido pelos agentes econômicos envolvidos no processo de produção imobiliária. Com isso, nosso objetivo é o de analisar a preservação do ambiente construído nas áreas residenciais da cidade do Rio de Janeiro. Considerando as lógicas de circulação do capital imobiliário, ou seja, diferentes processos de construção de moradias, nossa questão central é: que reflexos a intervenção do Estado protegendo conjuntos imobiliários poderia representar para a dinâmica de produção residencial no Rio de Janeiro?

Neste contexto, as diferentes racionalidades que guiam a atuação dos agentes do mercado imobiliário receberão especial atenção neste estudo, uma vez que estes agentes desempenham papel preponderante na produção e transformação dos espaços residenciais. Desta forma, esta pesquisa visa contribuir para o entendimento do processo de organização e de transformação do tecido urbano a partir da identificação de padrões espaciais da dinâmica de produção imobiliária.

O recorte temporal desta pesquisa enfoca os últimos 25 anos, quando as políticas municipais voltadas para a proteção de bens imobiliários passam a abranger não somente bens isoladamente considerados por seu valor “excepcional” (conforme é feito através do tombamento), mas, também, conjuntos imobiliários considerados “representativos”. Em relação ao recorte espacial, parece-nos adequado analisar, em um primeiro momento, o espaço da cidade do Rio de Janeiro que, apesar de nos impor um certo grau de generalização na abordagem dos processos, permitiria analisar a cidade com suas relações internas, destacando exemplos importantes na configuração deste espaço como um todo – algo que um estudo de caso dificultaria e, muito provavelmente, empobreceria a análise dos processos envolvidos. Neste contexto, a análise da dinâmica da operação de instâncias políticas e a análise de discursos sobre a cidade (que geralmente se restringem à generalização para toda a cidade de características encontradas em parte dela) justificariam o estudo do espaço da cidade em sua totalidade. No entanto, ao longo da pesquisa, propomos que o grau de generalização do recorte espacial diminua de acordo com os resultados das primeiras análises realizadas, o que está vinculado às etapas de investigação empírica apontadas a seguir.

A operacionalização desta pesquisa recorrerá, além de a uma revisão bibliográfica necessária ao embasamento teórico, ao que podemos definir como duas etapas de investigação empírica, o que se reflete na forma como são organizados os capítulos. No primeiro capítulo, apresentamos uma abordagem teórica da “Produção do Ambiente Construído e do Consumo Residencial”, tentando apresentar a utilidade do ambiente construído para a circulação do capital e como este processo se desenvolve na organização do espaço das grandes cidades atuais, para, então, enfocarmos o processo de circu-

lação e acumulação do capital imobiliário através da produção de estoques residenciais,<sup>13</sup> apresentando as diferentes racionalidades dos agentes envolvidos na produção e no consumo imobiliários.

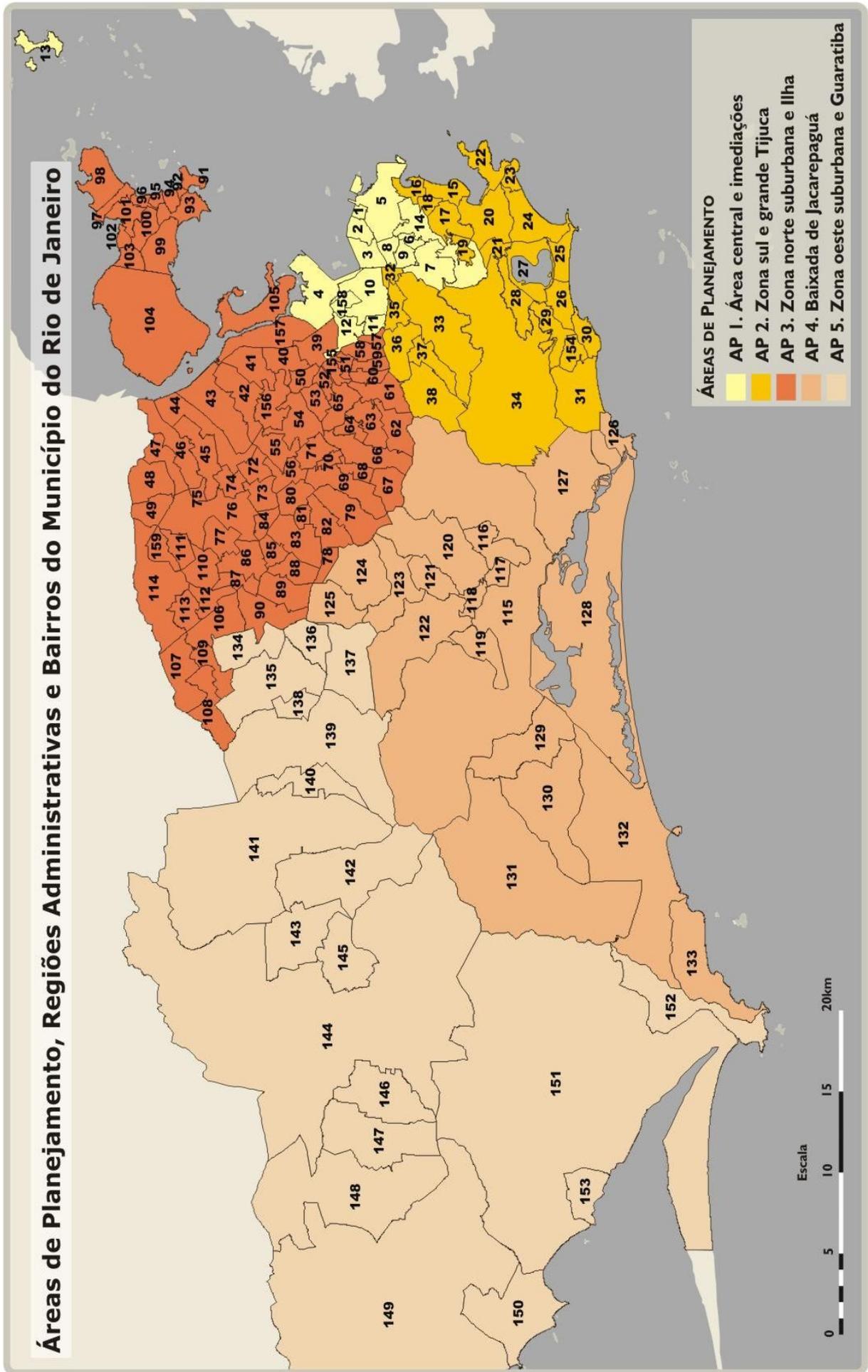
No segundo capítulo, apresentamos um breve histórico da expansão urbana do Rio de Janeiro, priorizando as etapas de ocupação de diferentes parcelas da cidade e destacando a maneira como as áreas residenciais se constituíram por processos que, apesar de qualitativamente diferentes, estão inter-relacionados na construção do espaço urbano carioca. Após a contextualização histórica, nos voltamos para a caracterização dos atuais estoques residenciais cariocas. Para esta análise, recorreremos aos dados do Cadastro Imobiliário do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), a partir do qual tentamos responder às seguintes questões: (i) quão novos são os estoques residenciais na cidade do Rio de Janeiro? (ii) Que variação temporal e/ou espacial na distribuição dos imóveis pode ser identificada na cidade e (iii) por que este grau de variação? Desta forma, nos propomos a abordar “A Espaço-Temporalidade dos Estoques Residenciais no Rio de Janeiro” por meio de um resgate histórico voltado para subsidiar a análise das “idades” dos estoques residenciais localizados em cada bairro, a partir dos dados do Cadastro Imobiliário do IPTU. O cálculo da “idade” das áreas residenciais pretende mapear, em um segundo momento, as parcelas da malha urbana em que se concentrariam os estoques residenciais mais antigos que, ao apontar os bairros com pouca dinâmica imobiliária, favoreceriam a localização de processos de preservação espontânea (sem intervenção do Estado) na cidade.

Após uma análise basicamente estatística para a identificação dos mais antigos estoques imobiliários, no último capítulo, “A Dinâmica Urbana da Inércia Imobiliária”, pretendemos refletir a respeito dos “impactos da política de proteção do ambiente construído para a produção residencial”, analisando especificamente a política pública municipal de proteção do ambiente cultural (criação de Áreas de Proteção do Ambiente Cultural – APACs), tentando compreender qual seria a finalidade deste instrumento ao impor maiores restrições construtivas a conjuntos imobiliários localizados, sobretudo, nas imediações da área central e na valorizada zona sul carioca, onde se pretenderia preservar determinadas “ambiências urbanas”. A partir da abordagem dos diferentes discursos que tentam justificar a proteção de conjuntos imobiliários nestas áreas, tenta-se refletir a respeito da relação que políticas de preservação de ambientes edificados podem estabelecer com a dinâmica de produção residencial nestes bairros, além de questionar possíveis impactos que a proteção legal de “ambientes culturais” de determinadas áreas da cidade pode representar para aquelas áreas em que não se encontram quaisquer medidas de preservação – especialmente, nos subúrbios.

---

<sup>13</sup> A utilização do termo “estoque residencial” neste estudo significa estritamente o conjunto de imóveis residenciais já edificados em determinada localidade. A noção (ideológica) de “estoque” associada à “disponibilidade” de determinado produto para o consumo não condiz com o uso do termo “estoque” neste trabalho. Desta forma, qualquer menção a estoques residenciais não deve aqui ser diretamente interpretada como residências disponíveis para a comercialização.

Nesta reflexão inicial, tentamos expor a idéia de que haveria uma lógica (ou lógicas) no processo de transformação de áreas residenciais ao longo da organização, no tempo e no espaço, da malha urbana carioca. Mas, se, na organização aparentemente caótica de um espaço socialmente construído como a cidade, pudermos encontrar alguma lógica, estaríamos diante da presença de projetos que, mesmo que não contemplem toda a cidade, estariam relacionados à transformação de fragmentos deste espaço que, como já apontamos, dificilmente ocorre pautada no consenso. Ao lembrarmos que a realização de projetos de transformação no ambiente construído envolve o conflito entre diferentes interesses de agentes com desigual capacidade de fazer com que seus anseios sejam considerados nas ações de modificação da paisagem urbana, estaríamos sugerindo que diferentes relações de poder perpassam toda nossa análise, ainda que, na proposta metodológica e em nossa abordagem neste estudo, isto não venha a receber maior destaque. Entretanto, a consideração destas relações de poder, assim como no caso dos cortiços há décadas demolidos, nos permitiria aqui refletir a respeito de como os impactos se dão de forma qualitativamente diferente sobre grupos sociais distintos envolvidos na destruição e na preservação do ambiente construído de áreas residenciais. Neste sentido, analisar as transformações das paisagens, mesmo que privilegiando o ambiente construído, nos permite uma reflexão mais abrangente, a partir da qual podemos inferir que tais intervenções sobre as formas espaciais ocorrem, inexoravelmente, sobre a própria sociedade.



Organizado por J. C. Dias. Obs.: (1) a numeração dos bairros é dada pela Prefeitura. (2) Nesta pesquisa, desconsideramos o bairro do Geriçinó, criado recentemente pela administração municipal. Todos os dados referentes a este bairro estão ainda integrando as informações referentes a Bangu – bairro do qual foi desmembrado.

■ Área de Planejamento 1

**I RA. Portuária**

- 1 Saúde
- 2 Gamboa
- 3 Santo Cristo
- 4 Caju

**II RA. Centro**

- 5 Centro

**III RA. Rio Comprido**

- 6 Catumbi
- 7 Rio Comprido
- 8 Cidade Nova
- 9 Estácio

**VII RA. São Cristóvão**

- 10 São Cristóvão
- 11 Mangueira
- 12 Benfica
- 158 Vasco da Gama

**XXI RA. Paquetá**

- 13 Paquetá

**XXIII RA. Santa Teresa**

- 14 Santa Teresa

■ Área de Planejamento 2

**IV RA. Botafogo**

- 15 Flamengo
- 16 Glória
- 17 Laranjeiras
- 18 Catete
- 19 Cosme Velho
- 20 Botafogo
- 21 Humaitá
- 22 Urca

**V RA. Copacabana**

- 23 Leme
- 24 Copacabana

**VI RA. Lagoa**

- 25 Ipanema
- 26 Leblon
- 27 Lagoa
- 28 Jardim Botânico
- 29 Gávea
- 30 Vidigal
- 31 São Conrado

**VIII RA. Tijuca**

- 32 Praça da Bandeira
- 33 Tijuca
- 34 Alto da Boa Vista

**IX RA. Vila Isabel**

- 35 Maracanã
- 36 Vila Isabel
- 37 Andaraí
- 38 Grajaú

**XXVII RA. Rocinha**

- 154 Rocinha

■ Área de Planejamento 3

**X RA. Ramos**

- 39 Manguinhos
- 40 Bonsucesso
- 41 Ramos
- 42 Olaria

**XI RA. Penha**

- 43 Penha
- 44 Penha Circular
- 45 Braz de Pina

**XXXI RA. Vigário Geral**

- 46 Cordovil
- 47 Parada de Lucas
- 48 Vigário Geral
- 49 Jardim América

**XII RA. Inhaúma**

- 50 Higienópolis
- 51 Jacaré
- 52 Maria da Graça
- 53 Del Castilho
- 54 Inhaúma
- 55 Engenho da Rainha
- 56 Tomás Coelho

**XIII RA. Méier**

- 57 São Francisco Xavier
- 58 Rocha
- 59 Riachuelo
- 60 Sampaio
- 61 Engenho Novo
- 62 Lins de Vasconcelos
- 63 Méier
- 64 Todos os Santos
- 65 Cachambi
- 66 Engenho de Dentro
- 67 Água Santa
- 68 Encantado
- 69 Piedade
- 70 Abolição
- 71 Pílares

**XIV RA. Irajá**

- 72 Vila Kosmos
- 73 Vicente de Carvalho
- 74 Vila da Penha
- 75 Vista Alegre
- 76 Irajá
- 77 Colégio

**XV RA. Madureira**

- 78 Campinho
- 79 Quintino Bocaiúva
- 80 Cavalcanti
- 81 Engenheiro Leal
- 82 Cascadura
- 83 Madureira
- 84 Vaz Lobo
- 85 Turiaçu
- 86 Rocha Miranda
- 87 Honório Gurgel
- 88 Oswaldo Cruz
- 89 Bento Ribeiro
- 90 Marechal Hermes

**XX RA. Ilha do Governador**

- 91 Ribeira
- 92 Zumbi
- 93 Cacuia
- 94 Pitangueiras
- 95 Praia da Bandeira
- 96 Cocotá
- 97 Bancários
- 98 Freguesia (Ilha)
- 99 Jardim Guanabara
- 100 Jardim Carioca
- 101 Tauá
- 102 Moneró
- 103 Portuguesa
- 104 Galeão
- 105 Cidade Universitária

**XXII RA. Anchieta**

- 106 Guadalupe
- 107 Anchieta

108 Parque Anchieta

109 Ricardo de Albuquerque

**XXV RA. Pavuna**

- 110 Coelho Neto
- 111 Acari
- 112 Barros Filho
- 113 Costa Barros
- 114 Pavuna
- 159 Parque Colúmbia

**XXVIII RA. Jacarezinho**

155 Jacarezinho

**XXIX RA. Complexo do Alemão**

156 Complexo do Alemão

**XXX RA. Maré**

157 Maré

■ Área de Planejamento 4

**XVI RA. Jacarepaguá**

- 115 Jacarepaguá
- 116 Anil
- 117 Gardênia Azul
- 119 Curicica
- 120 Freguesia (Jacarepaguá)
- 121 Pechincha
- 122 Taquara
- 123 Tanque
- 124 Praça Seca
- 125 Vila Valqueire

**XXIV RA. Barra da Tijuca**

- 126 Joá
- 127 Itanhangá
- 128 Barra da Tijuca
- 129 Camorim
- 130 Vargem Pequena
- 131 Vargem Grande
- 132 Recreio dos Bandeirantes
- 133 Grumari

**XXXIV RA. Cidade de Deus**

118 Cidade de Deus

■ Área de Planejamento 5

**XXXIII RA. Realengo**

- 134 Deodoro
- 135 Vila Militar
- 136 Campo dos Afonsos
- 137 Jardim Sulacap
- 138 Magalhães Bastos
- 139 Realengo

**XVII RA. Bangu**

- 140 Padre Miguel
- 141 Bangu
- 142 Senador Camará

**XVIII RA. Campo Grande**

- 143 Santíssimo
- 144 Campo Grande
- 145 Senador Vasconcelos
- 146 Inhoaíba
- 147 Cosmos

**XIX RA. Santa Cruz**

- 148 Paciência
- 149 Santa Cruz
- 150 Sepetiba

**XXVI RA. Guaratiba**

- 151 Guaratiba
- 152 Barra de Guaratiba
- 153 Pedra de Guaratiba

# 1

## Produção do Ambiente Construído e Consumo Residencial



## 1 | PRODUÇÃO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO E CONSUMO RESIDENCIAL

As transformações do ambiente construído são freqüentemente pontuais, motivadas por ações individuais e ocorrendo sucessiva e/ou simultaneamente em diferentes áreas da cidade. Estas características são muitas vezes negligenciadas ao privilegiarmos os momentos em que são verificadas amplas transformações neste ambiente, a partir, sobretudo, da atuação do Estado – quando este realiza grandes obras e impõe reformas ao ambiente urbano. Diante da grande quantidade de agentes envolvidos, acompanhar o processo de transformação das paisagens e, mais especificamente, do ambiente construído exige a abordagem de processos mais amplos que influenciam os diferentes agentes em sua participação na organização da cidade. Assim, poderíamos acompanhar estas inúmeras modificações de maneira generalizada ao nos basearmos em dinâmicas estruturantes do processo de transformação como um todo.

A racionalidade do nosso modelo econômico e social fundamenta as práticas dos agentes para a satisfação de suas necessidades na produção e no consumo, não considerados isoladamente, mas como esferas integradas da dinâmica de um mercado guiado para a acumulação de capitais. Pautada nesta afirmação, nossa proposta neste capítulo consiste na abordagem da relação que a construção material do espaço urbano mantém com a reprodução do capital ao ser funcional à sua acumulação. No entanto, esta discussão irá privilegiar a parcela do capital cuja lógica de reprodução e acumulação concentra-se justamente na produção do ambiente construído: o capital imobiliário. Neste contexto, analisar o mercado imobiliário implica expor as diferentes racionalidades daqueles que participam diretamente da sua dinâmica que, envolvendo a atuação do Estado, promove significativas transformações nas áreas residenciais, inclusive, no que se refere à sua diferenciação socioespacial no conjunto da malha urbana.

### 1.1 | A URBANIZAÇÃO DO CAPITAL

A circulação do capital é esquematicamente apresentada por Marx através de um circuito no qual o dinheiro é investido na compra das mercadorias força de trabalho e meios de produção que, por meio do processo produtivo, permitem o surgimento de outra mercadoria cujo preço é formado pelo investimento inicial mais o lucro.<sup>1</sup> Esta busca em reproduzir o capital inicial incorporando fundamentalmente a mais-valia durante o processo de produção e conseguindo, com a venda da mercadoria oferecida, a acumulação de capital configura teoricamente um processo aparentemente a-espacial que, no

---

<sup>1</sup> MARX, Karl. O Capital: Crítica da economia política, Livro 1: O processo de produção do capital, 2004. Optamos por não nos determos nas explicações de alguns conceitos fundamentais da teoria marxista (como valor de uso, valor de troca, mais-valia, meios de produção, etc.), considerando-os relativamente difundidos no âmbito das reflexões teóricas de uma maneira geral.

entanto, impõe profundas transformações espaciais quando da sua realização concreta. As exigências verificadas nesta lógica econômica e social de acumulação de capital, por meio da circulação de mercadorias entre os espaços de produção e os de consumo, implica em constantes adequações da forma espacial para a diminuição dos custos de produção e de sucessivas transformações dos meios de produção para o avanço da acumulação. Assim,

O capital se faz representar sob a forma de uma paisagem física criada à sua própria imagem, criada como valores de uso para favorecer a progressiva acumulação do capital. A paisagem geográfica resultante é a coroação do desenvolvimento capitalista do passado. Mas, ao mesmo tempo, [...] ela aprisiona e inibe o processo de acumulação em um conjunto de restrições físicas específicas. [...] O desenvolvimento capitalista tem, portanto, que negociar um rumo arriscado entre preservar os valores de troca dos investimentos do capital passado no ambiente construído e destruir o valor desses investimentos a fim de abrir espaço para a acumulação. Sob o capitalismo há, então, uma luta perpétua na qual o capital constrói uma paisagem física apropriada à sua própria condição em determinado momento, somente para ter que destruí-la, geralmente durante uma crise, num momento subsequente. O fluxo e o refluxo temporal e geográfico dos investimentos no ambiente construído podem ser compreendidos apenas no âmbito deste processo.<sup>2</sup>

A transformação das paisagens (urbanas) pelas dinâmicas de circulação e de acumulação de capital é um tema recorrente na obra de Harvey,<sup>3</sup> demonstrando como o processo de renovação (ou o de preservação) do ambiente construído está freqüentemente associado à aplicação ou à restrição de investimentos no desenvolvimento de variadas funções em determinadas parcelas do espaço. É desta forma que o processo urbano sob a lógica de acumulação de capitais implicaria a criação de infraestruturas físicas para produção, circulação, troca e consumo. Portanto, entender o ambiente construído em constante transformação estimulada pela circulação do capital requer considerar este ambiente enquanto um complexo sistema de recursos produzido socialmente para permitir a produção de valores e de mais-valia. No entanto, mesmo que seja nitidamente influenciada pelas relações econômicas, a organização da cidade não se constitui em mero reflexo da acumulação capitalista, tornando-se muitas vezes em obstáculo para esta própria acumulação. Neste item, como discussão introdutória, abordaremos a circulação do conjunto de capitais através do ambiente construído urbano para, a partir daí, enfocarmos na forma com que parte do capital se urbanizou (e se urbaniza) via produção de áreas residenciais. Assim, pretendemos subsidiar nossa reflexão sobre em que condições seria necessário que áreas residenciais fossem re-adequadas (reconstruídas, renovadas ou substituídas) para não se constituírem enquanto obstáculos, e sim para continuarem servindo à acumulação daquelas parcelas do capital voltadas para a sua produção.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> HARVEY, David. *The Urban Process under Capitalism: A Framework for Analysis*, 1985a, p. 25. Trad. J.C. Dias.

<sup>3</sup> In *A Geografia da Acumulação Capitalista: Uma Reconstrução da Teoria Marxista*, 2005; *The Urban Process under Capitalism*, 1985a; *The Urbanization of Capital*, 1989a; e *The Urbanization of Consciousness*, 1989b.

<sup>4</sup> Não vamos nos ater ainda ao caso carioca, mas, em alguns pontos, como forma de exemplificar parte da teoria, iremos nos remeter a momentos isolados da evolução urbana do Rio de Janeiro que serão mais detalhados no segundo capítulo desta pesquisa.

## Transformação da forma urbana e circulação do capital no ambiente construído

O processo de expansão urbana verificado em grandes cidades contemporâneas, como o Rio de Janeiro, nos permite acompanhar a crescente separação dos usos no espaço da cidade paralela, inicialmente, à crescente importância do capital industrial na economia. Devemos ressaltar que a distinção dos locais de moradia de diferentes grupos nas cidades de acordo com sua posição social precederia o processo de urbanização capitalista, porém, nele assumiria novas características por conta de uma separação cada vez maior das funções na cidade, inclusive em relação àquelas áreas que, apesar de voltadas para a mesma função (residencial), estariam segregadas na organização do espaço urbano segundo o perfil socioeconômico<sup>5</sup> apresentado por seus moradores. Esta lógica de organização da cidade é alvo das críticas de Lefebvre, quando ele afirma que a “problemática urbana” tem como ponto de partida o processo de industrialização, uma vez que este constitui o processo motor das transformações da sociedade ao permitir o desenvolvimento do modo de produção capitalista. Neste contexto, o autor apontaria que as cidades pré-capitalistas estariam sendo direcionadas para as trocas, o comércio e o dinheiro – exigências da acumulação do capital industrial por meio da circulação dos produtos no mercado.<sup>6</sup>

A superação da aparente “desordem” observada em espaços urbanos anteriores a um processo de industrialização é, então, subordinada à organização geral da indústria, intervindo decisivamente no espaço da cidade. É desta forma que Lefebvre afirma que a cidade deixa de ser obra (um fim) para ser um meio; um “dispositivo material próprio para se organizar a produção, para controlar a vida cotidiana dos produtores e o consumo dos produtos”.<sup>7</sup> Restritos ao nosso objeto neste estudo, poderíamos complementar este cenário com as palavras de Harvey, quando ressalta que...

... o capitalismo industrial, pela reorganização do processo de trabalho e pelo advento do sistema fabril, força a separação entre local de trabalho e local de reprodução e consumo. A necessidade de reprodução da força de trabalho é assim traduzida num conjunto específico de atividades de produção e consumo dentro da unidade familiar,

<sup>5</sup> Isto é, características relativas a renda, a hábitos de consumo, acesso à educação, etc.

<sup>6</sup> LEFEBVRE, Henri. *O Direito à Cidade*, 2001. Para o autor, a cidade como obra, isto é, onde predominaria o valor de uso, vai sendo substituída pela cidade como produto, ou seja, onde predomina o valor de troca pela generalização da mercadoria imposta pelo avanço do processo de industrialização. Processo que não ocorreria naturalmente (sem intenções), uma vez que determinadas classes o teriam dirigido ativamente. É neste contexto que a burguesia substituiria a opressão pela exploração ao conduzir o crescimento econômico de forma racional e, ao contrário das classes dominantes precedentes, não se veria então obrigada, para a manutenção do seu poder, a investir no embelezamento e na monumentalidade das cidades por ela dominadas, substituindo a obra pelo produto à medida que reafirma a ideologia do racionalismo organizador num urbanismo que busca a coerência para a desordem na cidade. No entanto, as reflexões de Lefebvre estão baseadas, de uma maneira geral, nas cidades européias que vão presenciando a transformação de sua forma feudal com a evolução do capitalismo. Contudo, o processo de urbanização do capital no Rio de Janeiro não encontraria aqui a monumentalidade de cidades européias, o que significa que as primeiras tentativas mais abrangentes de embelezar a forma urbana carioca foram contemporâneas a este processo de racionalização do ordenamento da cidade para a circulação e a acumulação do capital. Assim, o embelezamento e a divisão funcional do espaço ocorreria simultaneamente, ao menos num primeiro momento, no caso carioca, transformando e exibindo a forma urbana como sinal de civilidade e progresso – conforme veremos no capítulo 2.

<sup>7</sup> LEFEBVRE, ib., p. 76.

numa economia doméstica que, se quiser funcionar bem, requer valores de uso sob a forma de ambiente construído.<sup>8</sup>

À racionalidade da empresa industrial soma-se a do Estado que, com o pretexto da organização, impõem um funcionalismo simplificador à cidade, zoneando-a e privilegiando a homogeneidade na organização de algo que é histórica e geograficamente heterogêneo. A ocupação da malha urbana torna-se, assim, um processo parcialmente controlado pelo poder público que, ao definir diferentes padrões construtivos e estabelecer determinados locais como exclusivos para o desenvolvimento de determinadas atividades, favorece a segregação dos usos no conjunto da malha urbana. Destarte, retomando as reflexões de Lefebvre, as relações humanas, assim como seu contexto e seu palco, seriam, então, cada vez mais definidas por um urbanismo utilizado para a concretização da cidade de consumo dirigida; a base, segundo o autor, sobre a qual seriam então estabelecidas as condições para que as pessoas se constituíssem, ao mesmo tempo, enquanto produtoras, consumidoras de produtos e consumidoras de espaço.

O processo de transformação da forma urbana pelo capital descrito anteriormente pode ser facilmente associado à dinâmica de expansão e re-organização da malha urbana carioca, na qual a distribuição dos usos no espaço da cidade do Rio de Janeiro – que, até meados do século XIX, estavam concentrados nas proximidades da atual área central – vão, cada vez mais, sendo separados num tecido urbano que se expande rapidamente. Paralelamente ao avanço da industrialização, a distinção dos locais de moradia de grupos sociais diferentes vai deixando de se basear na lógica da diferenciação, isto é, na diferente aparência das habitações segundo a posição social de seus moradores, para consolidar a lógica da separação das moradias no espaço; configurando grandes áreas, cada uma delas ocupada por determinado grupo social. Neste contexto, o funcionalismo simplificador busca a coerência da forma urbana para o crescimento econômico, compondo um quadro em que as intervenções urbanísticas do Estado, concentradas na melhoria da infra-estrutura da área central e da zona sul da cidade, acabariam por negligenciar de forma recorrente as necessidades das populações suburbanas.<sup>9</sup>

Ainda é cedo para discutirmos a evolução urbana do Rio de Janeiro. Entretanto, traçar esta breve abordagem da constituição de espaços separados com características diferentes e subordinados a uma atuação do Estado igualmente distinta, nos auxilia a refletir sobre a forma com que o espaço urbano carioca foi produzido. Nossa intenção não é a de afirmar que as relações econômicas determinaram a forma com que a cidade se organizou, uma vez que isso se traduziria em uma análise simplista da realidade; o que pretendemos é ressaltar como uma nova organização do espaço associa-se a um novo

<sup>8</sup> HARVEY, D. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas, 1982a.

<sup>9</sup> Ao menos, até que as indústrias se desloquem para estes locais atraídas pela disponibilidade de terrenos mais baratos e da oferta de mão-de-obra crescente, para o que em muito colaborou o êxodo rural e o modelo concentrador da urbanização brasileira. Ver capítulo 2.

conjunto de relações sociais e econômicas, conduzido, sobretudo, pela racionalidade de agentes econômicos empenhados na reprodução e na acumulação do capital, especialmente, do capital industrial. No entanto, não podemos nos limitar em nossa análise a propor uma relação de causa e efeito. Destacar como a introdução desta lógica econômica e social promoveu profundas transformações na organização do espaço da cidade é, igualmente, destacar a instrumentalidade que esta nova organização espacial representa para a reprodução das relações sociais e econômicas, ao estabelecer locais direcionados para a produção e locais direcionados para o consumo; ambos integrados numa organização espacial direcionada, em boa parte, para a acumulação.

É desta forma que Lefebvre aponta, em sua análise, para um cotidiano pautado na circulação do capital, no qual nos deslocamos entre cada área da cidade onde nossas atividades já estão estipuladas e bem definidas: produzindo no local de trabalho e consumindo nos locais de residência e de lazer. Uma ordem distante (das instituições com suas ideologias) que se projeta sobre a ordem próxima (dos indivíduos mais ou menos organizados em grupos e da relação destes grupos), tendo a cidade como mediadora. É deste modo que o racionalismo do economicismo e produtivismo da ordem distante (das empresas e, muitas vezes, do próprio Estado) se consolidaria em múltiplas coações na organização espaço-temporal do cotidiano, dissimulando no plano imediato a lógica que orienta a sociedade do consumo, na qual os encontros, a simultaneidade e a necessidade da atividade criadora – que, para Lefebvre, são fundamentos do urbano<sup>10</sup> – seriam freqüentemente substituídos pela priorização do valor de troca no plano do consumo programado e controlado. Coações que, ao se consolidarem na forma urbana, reduziriam os lugares de encontro ao mercado, com a generalização dos produtos para o consumo organizado. É, portanto, desta maneira que a reprodução das relações sociais ocorreria no cotidiano. O espaço “setorizado, reduzido a um meio homogêneo e, contudo, fragmentado, reduzido a pedaços [...] transforma-se na sede do poder”.<sup>11</sup> Neste sentido, a reprodução das relações extrapolaria a sociedade, ocorrendo em todo o espaço que, por aqueles que dispõem das forças produtivas, passa inclusive a ser produzido. No entanto, a produção do espaço com a qual Lefebvre se envolve em suas reflexões vai muito além da nossa proposta, centrada na interpretação dos processos que conduzem a transformação material das paisagens urbanas. Desta maneira, embora esteja aqui sinalizada a

<sup>10</sup> Isto porque, para o autor, a centralidade da sociedade urbana estaria no lúdico; nos diversos jogos coletivos que persistem nos interstícios da sociedade de consumo dirigida que se pretende estruturada e sistemática. São os encontros, os confrontos das diferenças de modos de viver que coexistem e se reconhecem que caracterizariam os pressupostos da vida urbana. Porém, os elementos da vida social e do urbano estariam dissociados e inertes no “espectro da sociedade urbana”, cuja base prático-sensível (a cidade) sofre os efeitos da racionalidade segregadora dos grupos, das atividades e das funções no espaço. É neste sentido que o urbano permaneceria como virtualidade com a possibilidade de revalorização do uso em detrimento da troca no cotidiano fragmentado pelo trabalho, pelo transporte, pela vida privada, pelos lazes. Apenas uma possibilidade na cidade que com sua linguagem, sua fala e sua escrita transmitiria ordens: palavras de ordem de ação, em emprego de tempo, o que, assim, permite estipular uma hierarquia minuciosa dos lugares, dos instantes, das ocupações, das pessoas (LEFEBVRE, *ib.*).

<sup>11</sup> LEFEBVRE, H. *Estrutura social: a reprodução das relações sociais*, 1977, p. 247.

idéia de que relações de poder são inerentes à transformação do espaço social, uma vez que este é um processo conduzido por diferentes interesses e conseqüentemente conflituoso, nossa abordagem em torno do ambiente construído não se aprofundará na forma com que relações de poder atravessam a transformação desta parcela fisicamente constituída do espaço social – mesmo que esta idéia permeie toda a nossa análise. Abordar inicialmente como a constituição do espaço urbano nas grandes cidades atuais passou a se basear na separação dos usos e dos grupos sociais ao longo da malha urbana, nos permite, mesmo que de forma preliminar, propor que as diferenças expostas pelo ambiente construído não se limitam à sua aparência, se estendendo às racionalidades e aos interesses dos agentes econômicos e sociais envolvidos no seu processo de construção (e reconstrução). Contudo, devemos salientar que ainda estamos longe de esclarecer como a acumulação de capital, ao exigir a circulação de investimentos na forma urbana, promoveria sua constante transformação. Ainda nesta discussão, devemos questionar em que medida a construção e reconstrução física do espaço social, mais especificamente, de seu ambiente construído, seria funcional à acumulação dos capitais em seu conjunto, além de permitir a reprodução daquelas parcelas do capital especificamente voltadas para a produção do próprio ambiente construído. Tais questionamentos são oportunos para a organização de nossa análise ao sinalizarem os limites de nosso objeto de estudo, concentrando-nos na transformação do ambiente construído e não na do espaço urbano – mesmo que estes processos não devam ser dissociados, como estamos tentando demonstrar ao longo de todo o texto. Na tentativa de responder a estas questões, iremos, primeiramente, nos concentrar nas maneiras com que o capital circula pelo ambiente construído e por que este movimento resulta em modificações da forma urbana para, a partir daí, enfatizar como a produção diferenciada do ambiente construído nos espaços residenciais está relacionada a lógicas diferentes de circulação do capital imobiliário.

Já mencionamos que a urbanização do capital resulta na separação e na especialização dos espaços, porém, para o desenvolvimento de diferentes funções ao longo do tecido urbano será necessária a adequação deste ambiente a fim de favorecer a circulação do capital. Sob esta proposta de que o ambiente construído seria útil à acumulação, podemos classificá-lo em capital fixo e fundo de consumo. Na terminologia marxista, os vários instrumentos de trabalho (maquinário, fábricas, portos, etc.) produzidos enquanto mercadorias a serem consumidas na esfera da produção configuram capital fixo. Enquanto o capital fixo representar materialmente um valor de uso para o processo produtivo, ele estará circulando enquanto valor.<sup>12</sup> Isto porque o capital fixo não é uma coisa, mas uma forma de circulação do capital através do uso de objetos materiais; sendo que “apenas instrumentos do trabalho realmente utilizados para facilitar a produção de mais-valia

---

<sup>12</sup> O valor de uso do capital fixo varia para o capitalista: quanto mais ele permitir gerar mais-valia, mais valor de uso representará. HARVEY, D. *The Limits to Capital*, 1982b.

são classificados como capital fixo”.<sup>13</sup> Harvey aponta três aspectos a se considerar na determinação do “valor” do capital fixo: seu preço inicial de compra, a mais-valia que ele ajuda a produzir e o custo de sua reposição. Assim, a durabilidade (isto é, o período em que configura valor de uso para o processo produtivo) do capital fixo não é determinada por suas qualidades físicas, estando ligada a exigências socialmente criadas do processo de acumulação de capital que, para se manter, precisa transformar constantemente os meios de produção com o objetivo de enfrentar a competição no mercado. Isto é particularmente importante, neste contexto, para a análise da transformação do que Harvey denomina de capital fixo de um tipo “independente” ou, mais claramente, de ambiente construído para a produção: todos aqueles elementos que não são utilizados diretamente durante o processo produtivo, mas que constituem pré-condições para este processo (pontes, avenidas, portos, canais, ferrovias, entre outros), poderiam, para o autor, assim ser considerados.<sup>14</sup>

Se a durabilidade do capital fixo em geral é determinada socialmente, o processo de desvalorização e substituição de elementos utilizados como capital fixo de tipo independente também o seria, obedecendo às exigências crescentes de acumulação de capital, o que, por sua vez, redundaria na transformação de parcelas do ambiente construído. É, em boa parte, por esta razão que o Centro do Rio seria amplamente remodelado no início do século XX, com a Reforma Passos.<sup>15</sup> A forma espacial precedente moldada por relações socioeconômicas fundamentalmente coloniais “aprisionava” e “inibia” as novas etapas da acumulação, o que exigiria grandes mudanças como, dentre outros exemplos, a construção de um novo porto e a abertura de avenidas para que o Rio (e o Brasil) se mantivesse na “rota” de circulação do capital internacional. Mudanças nos fluxos de investimento em capital fixo também influenciaram no deslocamento industrial do núcleo da cidade para os subúrbios, onde terrenos mais baratos permitiam a instalação de plantas industriais mais modernas, o que teria diversos reflexos na constituição destas áreas enquanto local de moradia para mão-de-obra industrial. Estas “re-adequações” continuariam de outras maneiras com a expansão de ferrovias, a construção de rodovias, pavimentação das vias existentes, distribuição de energia elétrica, entre muitos outros elementos que, compondo o ambiente construído da cidade, a tornam local privilegiado para a produção. Podemos, a partir destes exemplos, apontar que a circulação do capital fixo de tipo independente é geralmente vinculada à atuação do Estado; isto porque o montante de investimento inicial neste tipo de capital pode, na verdade, representar uma barreira para a acumulação, uma vez que os capitalistas individualmente considerados teriam dificuldades em lidar com o longo período e, conseqüentemente, os grandes riscos

<sup>13</sup> Id., *ib.*, p. 205.

<sup>14</sup> Id., 1982b e 1985a.

<sup>15</sup> Além de novas exigências em relação à forma urbana para a circulação de mercadorias, outros fatores também influenciaram consideravelmente a condução da Reforma, como, por exemplo, ideologias higienistas e mesmo padrões estéticos que reconheciam em Paris um modelo a ser seguido em vários aspectos, inclusive, na forma urbana (LESSA, Carlos. *O Rio de todos os Brasis*, 2000).

presentes na recuperação destes investimentos. Assim, este ônus ficaria a cargo do Estado interessado em favorecer o crescimento econômico que, da forma com que investe neste tipo de capital fixo, o tornaria equivalente ao capital de empréstimo, uma vez que estes elementos não são vendidos, mas coletivamente utilizados, remunerando o capital investido inicialmente na forma de juros, taxas e impostos por aqueles que o utilizam. Se esta é a maneira com a qual o Estado recuperaria o investimento público em capital fixo, isso significa que o capital fixo de tipo independente circula sem recuperar toda a mais-valia que ajudou a produzir, posto que juros, taxas e impostos são apenas parte da totalidade de mais-valia produzida.<sup>16</sup> Isto ajuda a explicar parcialmente a insistente atuação do poder público na transformação da área central carioca e de seu entorno, uma vez que este era o principal espaço de produção no início do século passado. Porém, isso não aparenta ter relação com a atuação diferenciada do Estado em prover benefícios nos espaços de consumo e de reprodução dos grupos sociais, isto é, basicamente, nas áreas residenciais. Este aspecto é bastante relevante na medida em que, paralelamente ao favorecimento do processo de acumulação (e, conseqüentemente, de exploração da força de trabalho), quando as ações do poder público atendem desigualmente as necessidades de infra-estrutura e de serviços públicos em diferentes áreas residenciais, o Estado pode contribuir para o agravamento das desigualdades socioespaciais ao não redistribuir renda, quando investe principalmente a parte da riqueza que arrecada (na forma de taxas, impostos e juros) nas áreas ocupadas pelas camadas mais ricas da população. A explicação deste processo de “promoção da desigualdade” via ações do Estado é de particular interesse para compreendermos a evolução urbana carioca. Contudo, avançaremos nesta abordagem da atuação parcial e desigualmente distribuída do Estado no Rio quando nos voltarmos para a organização de suas áreas residenciais,<sup>17</sup> o que, por sua vez, requer maiores explicações sobre uma outra forma de utilização do ambiente construído.

Em relação ao consumo, algumas mercadorias desempenhariam papel análogo àquele do capital fixo no processo de produção. Tais mercadorias não são consumidas diretamente, mas servem como instrumentos para o consumo. Esta descrição nos permite reunir uma gama de elementos que vão desde utensílios de cozinha e eletrodomésticos a parques, calçadas e residências, configurando, em conjunto, o que pode ser denominado de fundo de consumo.<sup>18</sup> A distinção entre fundo de consumo e capital fixo nem sempre é clara, mesmo porque estes conceitos não fazem referência a objetos em si, mas ao uso que é feito destes objetos no processo de circulação do capital. Assim, um mesmo elemento como ruas, rede elétrica, aeroportos, tubulações de esgoto e de distribuição de água, entre outros exemplos podem integrar tanto um quanto o outro e, freqüentemente, ao mesmo tempo. O capital pode e circula através do fundo de consu-

<sup>16</sup> HARVEY, 1982b.

<sup>17</sup> Em relação ao processo de evolução urbana carioca, ver capítulo 2.

<sup>18</sup> HARVEY, *ib.*

mo, uma vez que alguns itens, como os imóveis, exigem um grande aporte inicial de recursos por parte do comprador que, geralmente, precisa recorrer a outros meios para ter acesso a esses bens, seja, neste caso específico, por meio do aluguel ou pelo financiamento imobiliário. No entanto, é importante destacar que nem todos os instrumentos de consumo são produzidos enquanto mercadorias como, para utilizar o mesmo exemplo, a autoconstrução de moradias amplamente difundidas nas favelas e nas periferias urbanas.

A circulação do capital pelo ambiente construído na forma de capital fixo e fundo de consumo é denominada por Harvey como circuito secundário da economia. O autor destaca como, em períodos de superacumulação de capital, os investimentos neste circuito são uma alternativa para a não desvalorização do excesso de capital ocioso, fazendo com que as transformações no ambiente construído sirvam, desta forma, tanto ao amortecimento dos possíveis efeitos de crises econômicas quanto ao estímulo à produção e, portanto, à acumulação de capital – o que pode ter conseqüências contraditórias com a geração de mais capital à procura de formas rentáveis de ser empregado.<sup>19</sup> Não pretendemos, aqui, nos ater às maneiras com que o investimento na transformação do espaço pode servir como regulador do sistema econômico, apenas gostaríamos de sinalizar, mesmo que de maneira superficial, que o processo de destruição-construção-preservação do ambiente construído está sujeito a variações de conjunturas macroeconômicas e, freqüentemente, relacionado à circulação do capital financeiro em formas produtivas do capital, seja como capital fixo ou como fundo de consumo. Isto têm reflexos diretos em momentos de intensa atividade imobiliária, tanto com o barateamento do crédito decorrente do excesso de capital ocioso que tende a incentivar uma onda de construções por toda a cidade, como na intensa valorização de imóveis em áreas específicas da cidade que acabam por atrair investimentos em épocas de crise econômica, restrição de crédito e de incertezas nas aplicações financeiras.

Devemos, considerando o último exemplo, reiterar que capital fixo não é sinônimo de capital imóvel, tampouco o é fundo de consumo. Contudo, está claro que ambos são formados em parte por elementos imóveis no espaço, constituindo o conjunto destes elementos a definição de ambiente construído. Mas por que ressaltar isso? Os elementos imóveis do ambiente construído apresentam, enquanto mercadorias, a particularidade de não poderem ser removidos sem que seu valor seja destruído, o que nos permite concluir que os “elementos do ambiente construído têm a posição espacial ou a localização antes como atributo fundamental que ocasional”.<sup>20</sup> Isto significa que a organização desses variados elementos obedece a racionalidades de proximidade na ordenação espacial para que cada parcela de terra seja ocupada, sem, com isso, inviabilizar as atividades nela desenvolvidas em decorrência da exploração da renda da terra. Com a propriedade priva-

---

<sup>19</sup> Ib.

<sup>20</sup> Ib., p. 233.

da da terra, as variadas localizações se tornam, isoladamente, espaços absolutos para o exercício do poder de monopólio de seu proprietário, o qual poderá cobrar a renda daqueles que estejam interessados em ocupar aquela localização para desenvolver suas atividades. No entanto, a definição das possibilidades de exploração de renda a partir desta parcela do espaço está associada às vantagens e desvantagens que aquela localização representa no conjunto de localizações possíveis para cada uso no espaço da cidade – o que torna o espaço urbano em um conjunto de espaços relativos, isto é, inter-relacionados. Desta maneira, a renda da terra cumpre um importante papel na organização dos diferentes usos no espaço. Em uma cidade capitalista, os locais que apresentarem maiores vantagens locacionais serão, portanto, ocupados por aqueles que puderem pagar mais pelo direito de ocupá-los. Contudo, a idéia de vantagens locacionais obedece a diferentes racionalidades que, geralmente, consideram questões relativas a acessibilidade e ao custo da proximidade de determinados usos.<sup>21</sup>

A organização espacial do consumo, porém, é menos previsível que a localização das atividades produtivas. Isto porque preferências de consumo são modificadas pela moda, por noções de prestígio e status atribuídas a certas parcelas do espaço. Insere-se, neste contexto, o processo de valorização simbólica das áreas litorâneas cariocas que cumpriria um papel decisivo na organização intra-urbana de toda a cidade, quando a beira-mar foi amplamente direcionada para a moradia dos grupos de maior renda, reconhecendo na ocupação destas áreas grande prestígio social. É desta forma que a construção simbólica do ambiente pode assumir tanta importância quanto sua construção física para a reprodução do capital, abrindo novos espaços para a acumulação não somente por meio da reconstrução material das paisagens, mas, também, pela reconstrução dos esquemas de representação a elas associados no âmbito do imaginário coletivo. Todavia, estamos apenas mais uma vez sinalizando que a transformação do ambiente envolve aspectos mais complexos que a pura racionalidade dos fluxos econômicos. Privilegiar, em nossa análise da transformação do ambiente construído, o movimento de circulação do capital não nos isenta de considerações acerca destes aspectos, expondo claramente como a explicação das racionalidades econômicas limita o entendimento da organização espacial que, mesmo sendo bastante influenciada, não é por elas determinada. Retornaremos a esta questão quando tratarmos do consumo imobiliário; porém, antes, precisamos permanecer na abordagem destes fluxos econômicos que atravessam as modificações do ambiente construído.

---

<sup>21</sup> É em decorrência deste processo de exploração da renda da terra e de racionalização da organização do espaço para a circulação do capital que, por exemplo, amplas parcelas da população carioca foram ocupando áreas cada vez mais distantes do núcleo urbano ou pouco disputadas por sua difícil ocupação (como encostas, áreas alagáveis, etc.). Neste contexto, a acessibilidade permitida pelas ferrovias foi fundamental para a constituição dos subúrbios mais afastados do Centro como local de moradia. Terrenos mais baratos e possibilidades de escoar a produção em áreas próximas a rodovias permitiram a instalação de fábricas que, por sua vez, atraíram mão-de-obra para residir em áreas próximas.

Ao considerarmos que o ambiente construído pode ser dividido entre capital fixo (voltado para o processo produtivo) e fundo de consumo (geralmente relacionado a espaços de reprodução dos grupos sociais), enfrentaríamos na análise da produção dos estoques residenciais uma situação peculiar por sua ambigüidade. Isto porque mesmo sendo locais privilegiados para a reprodução das relações sociais, caracterizando-se como a parte fundamental do fundo de consumo na organização dos espaços da cidade, os estoques residenciais configuram, paralelamente, um dos principais locais de produção dos agentes do mercado imobiliário que têm na terra urbana sua principal forma de investimento em capital fixo.<sup>22</sup> Assim, segundo a lógica de acumulação do capital, o fundo de consumo é necessário para a reprodução da força de trabalho, sendo que formas especiais de circulação do capital surgem empenhadas em sua produção sob a forma de mercadoria.

### **A circulação do capital imobiliário e o consumo espacial**

Com a crescente urbanização do capital, a separação dos usos na organização espacial da cidade reflete, na homogeneidade interna das funções em cada parcela deste espaço, a racionalidade que guia o ordenamento do espaço urbano para a acumulação de diferentes parcelas do capital. Zonas industriais, centros voltados para o comércio e a prestação de serviços, áreas residenciais, áreas turísticas, entre outras localidades exemplificam como a produção do ambiente construído traduz esta organização do espaço da cidade pautada na separação e na especialização das funções. Neste contexto, as atuações do poder público cumprem um papel fundamental, sendo, em boa parte, direcionadas para garantir a eficiência da cidade como fator do crescimento econômico, o que exige grandes somas de recursos públicos no ambiente construído como meio de prover melhor infra-estrutura para as áreas “produtivas” – como, por exemplo, através de melhores estradas para o escoamento da produção, de portos e aeroportos para o transporte de cargas ou da distribuição de redes de água, esgoto, eletricidade, fibra óptica, etc. Esta característica na urbanização das cidades brasileiras é denominada por Santos de “urbanização corporativa, isto é, empreendida sob o comando dos interesses das grandes firmas”.<sup>23</sup> Este processo de urbanização se destacaria na constituição do espaço urbano brasileiro, onde o “o essencial do esforço de equipamento é primordialmente feito para o serviço das empresas hegemônicas; o que porventura interessa às demais empresas e ao grosso da população é praticamente o residual na elaboração dos orçamentos públicos”.<sup>24</sup> Desta forma, Santos esclarece como a “cidade econômica” prevalece sobre a “social”, uma vez que os recursos públicos não são capazes de responder às necessidades dos habitantes e às das empresas, ficando evidente a opção do Estado em priorizar

<sup>22</sup> *Ib.* Em relação ao significado do termo “estoque residencial” aqui empregado, ver nota 13, p. 22.

<sup>23</sup> SANTOS, Milton. *A Urbanização Brasileira*, 1993, p. 95.

<sup>24</sup> *Ib.*, p. 95.

sua atuação em favor de um crescimento econômico; mesmo que, para isso, as consequências negativas recaiam sobre a maior parte da população, então privada dos recursos públicos direcionados para outros fins. Considerando esta afirmação e nos detendo sobre o caso brasileiro, se os recursos públicos direcionados “ao grosso da população” estão muito aquém de suas necessidades, as ações do Estado naquelas áreas fundamentalmente voltadas para o consumo (áreas residenciais) deverão priorizar determinadas parcelas da cidade (e da sociedade), uma vez que, a princípio, o Estado não poderia atender a todas as demandas satisfatoriamente. No entanto, se há necessidade de priorizar o emprego de recursos públicos na oferta de serviços e de equipamentos urbanos nas áreas residenciais, por que há igualmente uma tendência de concentrá-los no beneficiamento daquelas áreas ocupadas pelos estratos de maior renda da população? Certamente, a capacidade de pressionar e de exigir melhores serviços públicos é muito maior nesta parcela da população (como veremos no próximo item). Mas, por ora, vamos tentar responder a esta questão, enxergando os espaços residenciais para além de áreas voltadas para o consumo de diferentes grupos sociais.

As áreas residenciais não devem ser exclusivamente consideradas como locais de consumo, uma vez que considerável parcela do conjunto de capitais circula através do processo produtivo voltado para o mercado habitacional. Neste sentido, a questão em torno da priorização das ações públicas no beneficiamento das áreas residenciais ocupadas pelos mais ricos pode ser parcialmente respondida pela própria lógica da urbanização corporativa, posto que grandes empresas imobiliárias estariam interessadas nestas ações públicas como meio de garantir a lucratividade de seus investimentos na produção de moradias, oferecendo a seus consumidores em potencial produtos imobiliários em áreas com boa infra-estrutura urbana. Com isso, podemos observar como a produção de espaços fragmentados e homogêneos reservados para a função de residência insere-se na lógica de organização da cidade como um todo, fazendo com que o uso do solo urbano para a função de residir também esteja submetido à lógica do consumo e do valor de troca, à qual obedecem os agentes imobiliários em sua atuação no processo de ocupação e transformação do espaço urbano. Como afirma Harvey,

os incorporadores e a indústria da construção de moradias estão envolvidos no processo de criar novos valores de uso para outros, a fim de realizar valores de troca para si próprios. [...] As firmas envolvidas neste processo estão sujeitas à pressão competitiva e devem realizar lucro. Elas têm, desta forma, forte interesse empregado em proporcionar os valores de uso necessários para obter benefícios em valor de troca.<sup>25</sup>

No decorrer de sua análise a respeito deste processo, Harvey menciona algumas peculiaridades do mercado imobiliário que advêm principalmente do fato do bem produzido e comercializado por esse mercado envolver parcelas da terra urbana, a qual, no sistema capitalista, adquire os valores de uma mercadoria bastante especial. A maior

<sup>25</sup> HARVEY, D. Use value, exchange value and the theory of urban land use, 1973, p. 165.

diferença entre a terra e as outras mercadorias está na impossibilidade de circulação deste bem, ou seja, a denominação “setor imobiliário” já expõe sua principal peculiaridade: a imobilidade inerente ao seu produto. Como já mencionado, quando Marx formulou o ciclo de reprodução do capital, qualquer tipo de espacialidade foi desconsiderado, descrevendo um processo aparentemente a-espacial. Neste contexto, a reprodução do capital imobiliário emerge como o exemplo em que a espacialidade do processo produtivo assume um papel particular e fundamental, posto que o local de produção e o de consumo são obrigatoriamente os mesmos, dada a evidente impossibilidade de distribuição do produto. Com isso, o ciclo da produção imobiliária constitui-se em uma exceção no que se refere à reprodução do capital investido, pois, como nos esclarece Topalov:

Toda atividade produtiva tem necessidade de uma base espacial; portanto, todo produtor deve dispor de um poder de propriedade do solo. Entendo por isso o controle efetivo do uso de uma fração de terra. Segundo o caso, o solo pode ser um elemento da produção – como no caso da agricultura – ou pode ser uma simples base de produção – como na maioria das indústrias. Porém, a produção imobiliária é o único setor para o qual cada processo produtivo implica o uso de um novo solo: ao terminar cada obra, a empresa construtora deve dispor de um novo terreno. [...] o capital industrial de edificação encara uma das condições da produção, o solo, como um obstáculo recorrente, que reaparece ao começo de cada ciclo produtivo.<sup>26</sup>

Assim, a exigência de uma nova parcela de solo para que a indústria da construção possa recomeçar seu ciclo produtivo implica uma primeira modificação no ciclo de reprodução do capital imobiliário em relação ao ciclo de reprodução do capital em geral. No entanto, devemos nos aprofundar nas diferenças presentes no próprio ciclo de reprodução do capital imobiliário, considerando os agentes econômicos envolvidos e o próprio montante de capital empregado. Assim, a produção da moradia enquanto mercadoria seguiria duas lógicas econômicas diferentes: a lógica que conduz a reprodução do capital de construção e a que conduz o capital de incorporação.

No primeiro caso, o capital é reproduzido na esfera da produção, na qual o capital construtor compra o terreno onde construirá o imóvel, auferindo, com a venda no fim do processo produtivo, o lucro geralmente gasto pelo próprio empreendedor na esfera do consumo ou na compra de outro terreno para recomeçar o ciclo produtivo e, assim, manter a reprodução deste padrão de atuação. Esta reprodução do capital seria de particular interesse para tratar do pequeno capital imobiliário, uma vez que o grande capital de construção empregado na produção residencial segue uma lógica de valorização diferente da descrita anteriormente, estando submetido à lógica de valorização do capital de incorporação.<sup>27</sup> A reprodução do capital investido pelos pequenos promotores imobiliários tende a se localizar em áreas que apresentam terrenos mais baratos, justamente por estes agentes dependerem de relativamente poucos recursos para iniciar um ciclo produtivo. Isto tem outras conseqüências, como a dedicação a um empreendimento por vez,

<sup>26</sup> TOPALOV, Christian. Los sistemas de producción capitalista de las mercancías inmobiliarias: el ciclo del capital en el sector inmobiliario, 1979, p. 117-18. Tradução de J. C. Dias.

<sup>27</sup> Como veremos mais à frente.

bem como a contratação – muitas vezes, informalmente – de pequenas equipes para a realização do trabalho no canteiro de obras.<sup>28</sup> Ao extraírem seu lucro do processo produtivo, a necessidade de economizar com os custos da produção é uma constante na racionalidade destes promotores; o que, inclusive, ao influenciar na procura por terrenos mais baratos, indica a relevância deste tipo de produção imobiliária para os estoques residenciais voltados para o consumo de camadas da população de renda média, ou mesmo, de baixa renda.

O processo de produção dos empreendimentos pelo capital de construção tem suas etapas organizadas “a partir do exercício de construir”,<sup>29</sup> que subordinaria todas as outras funções econômicas desempenhadas neste processo produtivo – como a elaboração do projeto, a comercialização, etc. Todas estas funções acabam sendo desempenhadas pelo próprio promotor, o que está relacionado à própria contenção dos custos com a contratação de outros profissionais. Tais “economias” no processo produtivo podem inclusive exigir que este dure mais tempo em decorrência de pequenas equipes e de restrições na compra de materiais para a obra, revelando que a lógica de extração do lucro não está fundamentada na velocidade do giro de circulação do capital pelo processo produtivo. Mesmo porque, freqüentemente, os lucros obtidos com um empreendimento são, em parte, gastos na esfera do consumo familiar, sendo outra parcela reservada para a compra de um novo terreno e para a execução de um novo ciclo produtivo.<sup>30</sup> Desta forma, a racionalidade destes agentes não estaria baseada na acumulação do capital, considerando que a aceleração da conclusão das obras é subordinada ao montante de recursos que os mesmos podem empregar a partir da utilização da poupança ou de outras fontes de renda, sem, com isso, comprometer a reprodução do seu padrão de consumo durante a construção de um empreendimento. Além deste aspecto temporal do processo produtivo, devemos destacar que a importância da localidade do imóvel restringe-se, basicamente, aos custos do terreno, não sendo sua escolha pautada na necessidade de “vender” vantagens de localização a partir do consumo da moradia. Assim, a comercialização da pequena produção imobiliária tende a promover o imóvel em si, destacando os aspectos de uma construção “bem feita”, resistente e de bom acabamento, uma vez que é na atividade de construir que o pequeno promotor baseia sua

---

<sup>28</sup> KLEIMAN, Mauro. Pequena promoção imobiliária – subúrbios, 1987. O autor ressalta que esta quantidade de recursos para iniciar a produção também pode contar com linhas de financiamento imobiliário, o que, por envolver um agente financeiro (basicamente, a CEF), impõe algumas mudanças na elaboração do projeto e no cumprimento do cronograma da obra.

<sup>29</sup> Kleiman, em estudo sobre a atuação dos pequenos promotores imobiliários nos subúrbios cariocas, destaca a influência do “histórico socioeconômico” destes agentes no exercício da função de construção, fruto não “do acaso”, uma vez que “o conhecimento sobre o processo de produção de imóveis residenciais tem origem, primeiramente, no aprendizado que chamaríamos de vivencial. Isto é, aprender a construir, construindo [...]”. Por outro lado, o aprendizado tem origem ou se complementa pelo conhecimento transmitido pela rede familiar, [...] parece constituir-se num patrimônio familiar, com laços antigos na atividade. Isso explicaria o caráter das sociedades formadas pelos pequenos promotores – sociedades familiares, raramente ultrapassando esse âmbito” (ib., p. 74).

<sup>30</sup> Id., ib.

racionalidade econômica. Contudo, na produção de moradias enquanto mercadoria há outra lógica mais complexa por envolver a presença de outro agente, a do incorporador.

A circulação do capital de incorporação preserva características de um capital mercantil, posto que ele atua na transformação do uso do solo e na manipulação da demanda (por meio do marketing) para alcançar os lucros de incorporação (ou superlucros) que, na verdade, seriam compostos mais pela exploração da renda da terra urbana que pelos lucros advindos do processo produtivo. Esta lógica caracterizaria, no caso carioca, o processo de acumulação do grande capital imobiliário através da produção de moradias nas áreas de maior renda da cidade e em áreas pontuais dos subúrbios. Para desencadear este processo, o incorporador assume a função de obter o terreno para possibilitar o processo construtivo, permitindo que o capital da indústria de construção tenha acesso à terra. Esta fração do capital imobiliário especializa-se na transformação do uso do solo urbano, tentando a partir daí extrair ao máximo as vantagens locacionais – que variam ao longo do espaço e do tempo – e incorporá-las ao seu lucro final. Estas mudanças de uso geralmente se limitam à criação de áreas residenciais ou comerciais, necessitando, portanto, da atuação dos construtores – comprometidos com a parte técnica da produção das edificações. Neste contexto, o capital incorporador, por ser o proprietário da terra, alia-se ao capital da construção, subordinando-o à sua lógica de valorização, ou seja, a exploração de uma maior renda a partir da mudança no uso do solo.

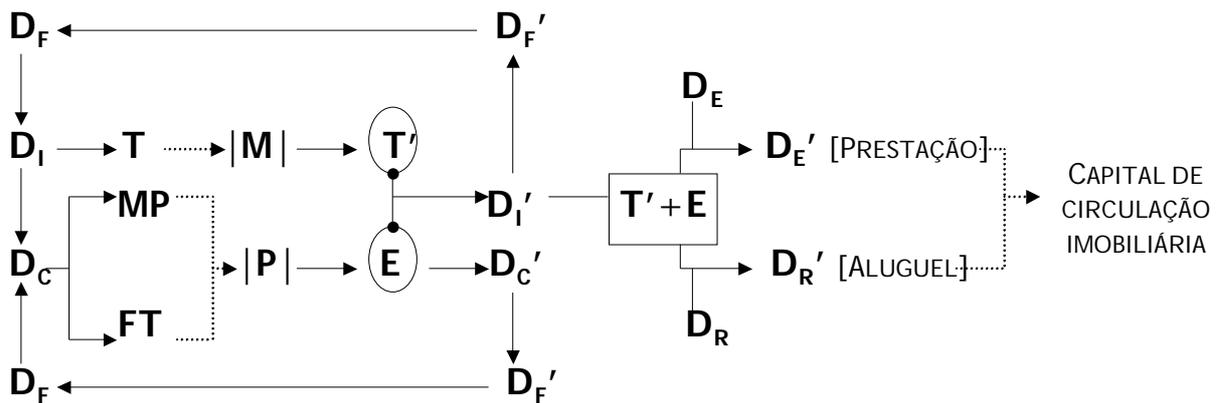
Ambos, capital incorporador e capital construtor, vão muitas vezes depender de financiamento para começar um processo produtivo tão dispendioso quanto o do mercado imobiliário. O capital de empréstimo terá acesso então a uma parcela do lucro do incorporador e do construtor por meio de juros a serem pagos pelo crédito concedido no início do ciclo de produção.<sup>31</sup> Uma outra característica particular do ciclo de reprodução do grande capital imobiliário concentra-se na forma como este alcança seus lucros extraordinários, em que, contrariando a fórmula descrita por Marx, a maior parte do lucro resulta das transformações executadas durante o processo de mudança do uso do solo e não a partir da apropriação da mais-valia durante o processo produtivo. Mesmo porque a composição material da mercadoria-habitação obtida por meio do trabalho muda muito pouco no espaço intra-urbano em relação à enorme variação de preços apresentada pelos produtos oferecidos por este setor – o que mantém uma relação direta com a grande variação da renda da terra permitida pela especulação fundiária.<sup>32</sup> Ainda no que

<sup>31</sup> TOPALOV, ibi; ABRAMO, Pedro. A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana, 1988.

<sup>32</sup> Harvey (1982, pp. 367-72) se esforça em explicar a teoria da renda da terra segundo a teoria do valor-trabalho proposta por Marx, tentando demonstrar por que mesmo não sendo produzida pelo trabalho, a terra teria preço. O autor explica que, quando o proprietário de terras assume sua forma capitalista, a terra torna-se puramente um investimento financeiro, sendo a exploração da renda da terra, isto é, a especulação fundiária, uma forma de capital fictício semelhante àquele que circula nos mercados financeiros. Assim, a terra estaria aberta à circulação do capital de empréstimo a juros (seja por meio do financiamento ou do aluguel), permitindo a apropriação de renda enquanto forma de remuneração do capital inicialmente mobilizado para a compra da terra, o que, assim como o capital financeiro em geral, configuraria uma forma de comprometimento de mais-valia gerada pelo trabalho futuro para o pagamento de juros. Esta explicação, no entanto, se refere a uma

se refere ao processo produtivo do mercado imobiliário, Topalov nos lembra que “o retorno total do capital investido na esfera imobiliária tenderá a prolongar-se ao longo de toda vida física do edifício”.<sup>33</sup> Desta forma, surgem parcelas especializadas em promover a circulação do capital imobiliário que se apresentariam em duas formas: a partir do financiamento na aquisição do imóvel por parte do consumidor (capital de empréstimo) e por meio do aluguel (capital rentista). Assim, podemos representar o circuito do grande capital imobiliário urbano de forma resumida no esquema a seguir:

**CIRCUITO IMOBILIÁRIO**



**Legenda:**  $D_I$  capital incorporador ·  $D_C$  capital construtor ·  $D_F$  capital de financiamento ·  $D_E$  capital de empréstimo ao consumidor final ·  $D_R$  rentista ·  $MP$  meio de produção ·  $FT$  força de trabalho ·  $T$  terreno ·  $E$  edifício ·  $|M|$  mudança de uso ·  $|P|$  processo de produção.

Adaptado de Topalov, 1979.

Enquanto o capital de construção pode atuar de maneira dispersa e pontualmente em várias áreas da cidade, o capital de incorporação privilegia a construção de moradias para as camadas de maior renda da população, que podem pagar por um bem caro como este, favorecendo a exploração da renda naquelas áreas da malha urbana em que são atribuídas vantagens locacionais – que, por serem disputadas, tendem a ser ocupadas por aqueles que detêm maior poder econômico e social. Desta forma, na tentativa de reduzir os riscos, os incorporadores imobiliários procuram concentrar sua atuação sobre determinada área, alterando seu uso do solo na tentativa de obter ganhos fundiários cada vez maiores. Esta prática permite aos incorporadores uma maior capacidade de prever o valor que o seu produto poderá alcançar quando estiver pronto, pois, à medida que a área vai sendo ocupada e a mudança de uso vai se concretizando, os imóveis começam a atingir o seu valor máximo. Por outro lado, com o esgotamento dos terrenos disponíveis edificáveis, presencia-se a elevação do preço – especulação –, reduzindo,

relação capitalista com a propriedade imobiliária, desconsiderando formas subjetivas e/ou simbólicas que podem influenciar bastante na relação de posse com a terra e em seu preço.

<sup>33</sup> TOPALOV, ib., p. 122.

desta forma, a possibilidade do incorporador de auferir ganhos fundiários elevados com um novo empreendimento. Neste contexto, a peculiaridade da mercadoria-habitação, apresentando um longo período para sua depreciação física, impõe ao capital imobiliário poucas opções para continuar atuando nestas áreas valorizadas: ou se promove a destruição de imóveis antigos para a construção de solos sobrepostos pela verticalização, ou são reduzidas as áreas dos imóveis para que um maior número de unidades seja oferecido a cada empreendimento. Ambas alternativas foram buscadas, por exemplo, em Copacabana; no entanto, quando a densidade da ocupação do solo atinge níveis mais elevados como a deste bairro, a possibilidade de acumular capital imobiliário implica a necessidade de migrar para outras áreas onde ele possa efetuar uma mudança do uso do solo e, deste modo, conseguir manter seus lucros elevados. Neste cenário, a atuação do mercado geralmente se volta para localidades pouco urbanizadas nos limites da área urbana, onde serão encontrados terrenos com um preço bem inferior, permitindo aos incorporadores ganhos bastante elevados ao fim de um novo ciclo produtivo.

Porém, não bastaria o capital incorporador se deslocar para outras áreas. Como este mercado conseguiria atrair demanda para estas áreas ainda pouco urbanizadas diante do mencionado longo período de depreciação física apresentado por aqueles imóveis já construídos e ocupados? Para este desafio, o setor imobiliário tem como resposta a introdução de inovações nas novas residências a serem construídas como meio de promover a depreciação simbólica<sup>34</sup> do estoque residencial ocupado pelos grupos consumidores em potencial. Nesta tarefa, o mercado tem a contribuição do marketing imobiliário – que costuma participar desde a fase do projeto até o fim das vendas de um novo empreendimento –, com o objetivo principal de reduzir aquilo que caracteriza o valor de uso de um imóvel – ou seja, um local para residir – a apenas um dos muitos atrativos que ele pode oferecer. Neste contexto, “morar de frente para a praia”, “viver cercado pela natureza” ou “com exclusividade e segurança” são algumas das diversas e recorrentes mensagens mobilizadas pelo marketing; as quais podem ainda ser acompanhadas de novidades nos empreendimentos imobiliários, variando de pequenas alterações no projeto construtivo (como apartamentos com varandas ou piscinas com “deck molhado”) ao oferecimento de uma ampla gama de serviços no interior do próprio empreendimento para os seus futuros moradores. Assim, o que estes agentes pretendem é desvalorizar os antigos estoques imobiliários, conferindo-os a imagem de uma “forma de morar” obsoleta e substituível, gerando demanda junto àqueles que ali residem. Esta é uma maneira de exemplificar como a abertura de espaços para a acumulação de capital não necessariamente implica na destruição física do que fora construído, mas, também, na sua destruição simbólica a partir da manipulação do consumo por meio da mudança

---

<sup>34</sup> Abramo (ib.) adverte que esta depreciação simbólica (ou moral, como prefere o autor) é relativa, uma vez que o estoque residencial abandonado pela população de mais alta renda torna-se alvo da procura de faixas da população de rendas imediatamente inferiores, julgando-o um produto socialmente superior.

de representação de determinados produtos. Todavia, quando nos remetemos ao mercado imobiliário de residências, não estaríamos nos referindo a mais uma mercadoria qualquer produzida no espaço, mas ao próprio espaço social que, assim, passa a ser produzido. A promoção dos produtos imobiliários acaba por também promover determinadas parcelas do espaço urbano, inserindo o forte conjunto de simbolismos associados à moradia e ao lar em um processo de “consumo de localizações diferenciadas” na malha urbana. Com isso nos aproximamos de Lefebvre, quando este afirma que...

Não se trata mais da terra, do solo, mas do *espaço social* como tal. [...] Hoje, o espaço inteiro entra na produção como produto através da compra, da venda, da troca de parcelas do espaço. [...] A produção do espaço, em si, não é nova. O novo é a produção global e total do espaço social. [...] O urbanismo encobre essa gigantesca operação. Ele dissimula seus traços fundamentais, seu sentido e finalidade. Ele oculta, sob uma aparência positiva, humanista, tecnológica, a estratégia capitalista: o domínio do espaço, a luta contra a queda tendencial do lucro médio etc. Essa estratégia oprime o “usuário”, o “participante”, o simples “habitante”. Ele é reduzido não apenas à função de habitar (ao habitat como função), mas à função de comprador de espaço, realizando a mais-valia.<sup>35</sup>

Neste processo, poderíamos associar como a produção de espaços fragmentados, voltados para o consumo, a qual Lefebvre faz referência, permitiria que a construção e reconstrução física do espaço social reproduzissem as relações sociais e econômicas na esfera do cotidiano ao serem funcionais à acumulação por meio do estímulo ao consumo de parcelas do espaço. O mercado imobiliário com seus agentes cumpriria, então, um papel fundamental na produção física e simbólica destes espaços e no incentivo ao seu consumo.

Em relação à maneira como ocorre o consumo da mercadoria-habitação, Bourdieu propõe uma relação entre a oferta e a demanda mais dialética, na qual ambas se influenciariam mutuamente. Assim, os consumidores e produtores não agiriam isoladamente e racionalmente no mercado, como os compradores também não seriam simplesmente coagidos a comprarem o que não querem, interferindo, por sua vez, na oferta.<sup>36</sup> Para o autor, só não é falso afirmar que a produção produz o consumo pelo fato da oferta, ao limitar as possibilidades do consumo habitacional (disponibilidade de produtos restrita), impor uma forma específica de satisfazê-lo, delegando à publicidade a manipulação das subjetividades das preferências individuais para que esta imposição não se demonstre como tal. No entanto, para Bourdieu a publicidade não seria capaz de fazer os compradores adquirirem o que não querem, mas de satisfazer às suas “necessidades” com os produtos disponíveis, explicando que sua eficácia está na tentativa de agradar às...

... disposições pré-existentes para melhor explorá-las, submetendo o consumidor a suas expectativas e exigências sob a aparência de servi-las. [...] Com este fim, [...] joga com as *conotações* da mensagem e usa sistematicamente a faculdade da linguagem poética de invocar as experiências vividas “próprias de cada um dos indivíduos, variáveis entre eles e, também, no mesmo indivíduo segundo os momentos”. A publici-

<sup>35</sup> LEFEBVRE, H. A Revolução Urbana, 1999, pp. 142-3.

<sup>36</sup> BOURDIEU, Pierre. Las estructuras sociales de la economía, 2001.

dade mobiliza palavras ou imagens capazes de fazer ressurgir as experiências associadas à casa, das quais podemos dizer, sem nos contradizer, que são comuns e singulares, triviais e únicas.<sup>37</sup>

É assim que os fortes valores simbólicos da casa e do local de residência são manipulados e construídos no imaginário social, tornando esta mercadoria especial, que expõe a posição que seu proprietário ocupa na sociedade, em local privilegiado do consumo programado.<sup>38</sup> É neste sentido que as coações da ordem distante da sociedade, mencionadas por Lefebvre, se impõem de forma tão persuasiva no dia-a-dia dos indivíduos em seu “habitat” e seu “habitar”. Podemos, aqui, apontar como a aquisição de um imóvel, sobretudo por estratos de maior renda, é freqüentemente motivada por mensagens que tentam canalizar no bem-estar do lar os desejos, a felicidade e a alegria de viver, viabilizando um consumo incentivado pela lógica de produção do grande capital imobiliário, que, como salienta Bourdieu, concede grande poder ao marketing na manipulação dos gostos – o que significa, quase sempre, a homogeneização das subjetividades individuais.

Para Bourdieu, o mercado imobiliário (como outro mercado) é o produto de uma dupla construção social: a da oferta e a da demanda, participando o Estado de forma fundamental neste processo. O autor destaca diversos aspectos que sofrem intervenção direta e indireta de instâncias do Estado neste mercado, desde regulamentação específica – de base jurídica: direito de propriedade, comercial, contratual, etc. – e regulamentação geral – controle de preços, normas de financiamento, etc. – até a orientação das necessidades ao impor normas de qualidade e normas construtivas, por exemplo. Diante deste quadro, o autor afirma que poucos mercados apresentariam a característica de não serem somente controlados pelo Estado, mas de serem verdadeiramente construídos por ele, como o mercado da moradia. Neste contexto, Bourdieu enfatiza as lutas que os diferentes agentes do campo da produção de moradias travam em torno da definição das regras neste mercado, o que se desdobraria no estabelecimento de padrões construtivos bastante distintos em cada área da cidade, além de atuações diferentes por parte dos órgãos do Estado em questões que abrangem desde o tipo (e o montante) de investimentos em infra-estrutura até as formas de fiscalização (rígidas ou flexíveis) em torno do ambiente construído em cada uma destas áreas. Neste contexto, podemos retomar a discussão acerca da atuação desigual do poder público não somente na provisão de infra-estrutura urbana, mas, também na fiscalização quanto ao cumprimento de normas construtivas e de ocupação do solo urbano, a qual tende a ser mais rigorosa (ou menos condescendente) em áreas residenciais ocupadas pelas camadas sociais de maior renda.

<sup>37</sup> Id., *ib.*, pp. 38-9. Tradução de J. C. Dias.

<sup>38</sup> No específico caso do consumo habitacional, Bourdieu destaca que estas disposições econômicas seriam constituídas e socialmente alimentadas e reativadas por uma série de fatores, em especial, a atuação do marketing imobiliário, além de outros elementos não negligenciáveis como publicações femininas, revistas de decoração e dedicadas à casa de uma forma geral, entre outros fatores “modeladores de expectativas” em relação à habitação e sua “arte de viver”.

Isto repercute na constituição do ambiente construído destas áreas, que geralmente são mais organizados e formados por um maior número de imóveis juridicamente regulamentados que nas áreas ocupadas por moradores de menor renda. Esta diferença na fiscalização do poder público favorece uma maior qualificação das primeiras áreas, contribuindo para a valorização do conjunto de imóveis ali localizados. Esta é mais uma forma que, aliada a atuação dos agentes do setor imobiliário, a ação do Estado ou sua relativa ausência tem forte impacto na estruturação de áreas residenciais segregadas na malha urbana, contribuindo não somente para a já abordada homogeneização dos usos e das funções em determinadas porções da cidade, como também para a caracterização do ambiente construído e para a definição do preço das residências localizadas em cada localidade.

## 1.2 | A PRODUÇÃO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO EM ÁREAS RESIDENCIAIS SEGREGADAS

A separação dos diferentes grupos sociais na organização interna de grandes cidades contemporâneas evidencia uma série de processos sociais refletidos no cotidiano destas populações, cuja variedade nas condições de moradia denuncia de forma eloqüente as desigualdades não apenas socioeconômicas, mas, também, no que se refere ao acesso a serviços, a equipamentos urbanos e a postos de trabalho; o que acaba por revelar um desigual conjunto de oportunidades oferecido de acordo com o local em que se reside. Até agora, no entanto, abordamos a influência diferenciada que os fluxos econômicos tiveram nas intervenções públicas e privadas sobre a forma urbana, construindo locais separados para o consumo e para a produção, racionalizando, por sua vez, a organização do espaço para a acumulação. Além disso, destacamos a presença de duas maneiras de se produzir a mercadoria-habitação, cujas racionalidades econômicas envolvidas impõem uma espacialização da produção dos pequenos e dos grandes promotores imobiliários em diferentes áreas da cidade, o que acaba se refletindo em ambientes construídos também diferentes segundo a lógica de sua produção (residencial).

A grande demanda por um bem caro como a moradia, exclui boa parte da população do conjunto de consumidores potenciais (demanda solvável) para a produção imobiliária privada. Neste contexto, a chamada classe média dependeria, em grande medida, da acumulação de poupança e/ou do financiamento para poder comprar a mercadoria-habitação, enquanto que as parcelas com menores rendas da população, por não poderem arcar com um financiamento mesmo de longo prazo, dependeriam de políticas públicas habitacionais que atuassem diretamente na produção de formas populares de moradia, como os conjuntos habitacionais. Todavia, em cenários de retração do crédito imobiliário e da diminuição das políticas do Estado voltadas para enfrentar o déficit habitacional, a pressão da crescente demanda favorece uma maior especulação de preços dos produtos no mercado imobiliário, o que tende a dificultar ainda mais o acesso

à moradia, sobretudo, naquelas áreas consideradas de melhor localização na malha urbana. Este processo de fortalecimento da especulação induz ao afastamento para áreas periféricas ou à ocupação de áreas rejeitadas pelo mercado por parte da população de menor renda. Neste item, nos aprofundaremos um pouco mais na caracterização destas áreas segregadas na malha urbana, porém, enfocando uma questão já exposta, mas apenas de forma secundária: como a produção material do ambiente construído em espaços socialmente desiguais contribui para o agravamento destas desigualdades, considerando os agentes envolvidos neste processo produtivo?

Podemos começar nossa reflexão pela luta destacada por Harvey em torno da utilização do ambiente construído.<sup>39</sup> Abordamos como os elementos que constituem este ambiente podem ser utilizados pelo capital através da circulação de capital fixo e de fundo de consumo; neste processo, foi destacado que um mesmo elemento pode servir para ambas as formas de circulação de capital e, ainda, que ele pode ser de uso privado ou público. Desta forma, a maior parte dos conflitos estará associada ou àqueles elementos de uso comum (como ruas, parques, equipamentos urbanos em geral) ou simplesmente ao direcionamento dos investimentos públicos para construções cujos benefícios possam ser apropriados de forma privada. Com isso, estabelece-se um quadro em que, basicamente, os conflitos se darão de duas formas: (i) entre os interesses de acumulação do capital (na esfera da produção) e os interesses de reprodução dos grupos sociais (através, principalmente, do consumo); e, exclusivamente no âmbito da reprodução, (ii) entre os diferentes grupos sociais segregados em seus locais de moradia. Mediando estes conflitos estaria o Estado que, mesmo submetido à aparente neutralidade de prezar pelo interesse público, acaba por refletir esta disputa de interesses em suas ações, freqüentemente, “cedendo” às pressões daqueles com maior poder e com, portanto, melhores condições de reivindicar o atendimento de seus interesses que, quando priorizados pelas ações do Estado, configuram um processo de aumento das desigualdades socioespaciais. No entanto, precisamos nos aprofundar nos mecanismos que fazem com que as transformações da forma urbana se reflitam na distribuição de renda – e, conseqüentemente, de poder – entre os diferentes grupos de acordo com a sua localização.

Harvey investiga a conexão entre as decisões locacionais dos investimentos públicos e privados em questões como redes de transporte, zoneamento industrial, localização de moradias, entre outros aspectos e seus inevitáveis efeitos distributivos sobre a renda real dos grupos sociais de acordo com, basicamente, seu local de moradia. Isto porque, em nosso modelo de organização urbana, haveria interdependência entre variação social e espacial, no qual mecanismos ocultos tendem a estimular as desigualdades de renda já presentes em nossa sociedade a partir de uma concentração espacial dos investimentos. O autor desenvolve a noção de que certas vantagens seriam geradas por mudanças no

---

<sup>39</sup> HARVEY, 1982b.

sistema urbano, sendo distribuídas desigualmente pela população. Neste contexto, Harvey enumera três condições principais que governariam estes mecanismos de distribuição de renda. O primeiro estaria relacionado à rapidez da mudança no sistema urbano e a capacidade dos diferentes grupos em acompanhá-las – como ocorre, por exemplo, com aqueles que, durante um processo de valorização imobiliária de determinadas áreas, compram terrenos com maior antecedência e se beneficiam com a valorização decorrente das melhorias realizadas nesta área. Assim, “certos grupos, particularmente aqueles dotados de recursos financeiros e educacionais, estão aptos a adaptar-se muito rapidamente à mudança no sistema urbano, e essas disposições diferenciais para responder à mudança são uma fonte básica de desigualdades”.<sup>40</sup> A segunda condição se refere ao preço da acessibilidade a determinados benefícios e ao custo da proximidade de certos usos. Desta forma, o acesso a oportunidades de emprego, a recursos e serviços de bem-estar teria um preço que varia desde os custos com transporte a preços estabelecidos subjetivamente – ligado a questões emocionais e afetivas em relação a certos lugares, por exemplo. Por último, Harvey aponta as condições de externalidades, isto é, efeitos sem preço, benéficos ou não, gerados pela atividade de qualquer elemento sobre outros elementos em um sistema urbano. Muito do que ocorreria na cidade, especialmente na área política, estaria justamente relacionado a tentativas de organizar a distribuição de efeitos externos para obter vantagens ligadas à renda; o que configura quase sempre fonte de desigualdades, uma vez que aqueles que possuem maior poder econômico, também detêm maior poder político. Neste contexto, o capital de incorporação imobiliária seria um dos principais manipuladores destas condições externas, na tentativa, de explorar a maior renda da terra possível através, freqüentemente, da pressão realizada junto ao Estado para que os investimentos públicos sejam mobilizados em benefício das áreas em processo de incorporação.

Diante do exposto, todo o serviço ou bem público ao ser alocado representa uma desigualdade para a população de um sistema urbano, considerando as noções de acessibilidade e de proximidade. Isto porque sempre haverá alguém mais próximo que os outros de determinado benefício. Assim, a localização é um fator preponderante no entendimento dos impactos das externalidades em um sistema urbano e fonte de diversas disputas. Os efeitos de externalidade ou de vizinhança são de especial importância para a análise das transformações diferenciadas das áreas residenciais por, também, estarem vinculadas à capacidade de representação dos grupos sociais nas ações do Estado. Isto porque esta capacidade de representação tem profunda influência na redistribuição de renda ao decidir sobre a localização dos custos e benefícios externos da organização das externalidades e seus impactos na forma de renda indireta. Deste modo, a organização social de uma cidade se inter-relaciona com a organização espacial desti-

---

<sup>40</sup> HARVEY, D. O Processo Social e a Forma Espacial: (2) A Redistribuição da Renda Real em um Sistema Urbano, 1980, p. 44.

nada tanto a proteger lucros externos como a eliminar custos externos à medida que estes surgem em cada comunidade ou vizinhança, agravando a segregação residencial entre os que podem mais e os que podem menos. Assim,

A diferenciação residencial é produzida, ao menos em seus aspectos gerais, por forças que emanam do processo de produção capitalista, e ela não deve ser considerada como o produto de preferências surgindo autônoma e espontaneamente das pessoas. [...] há uma escala de ação na qual o indivíduo perde o controle das condições sociais de existência frente a forças mobilizadas através do processo de produção capitalista.<sup>41</sup>

Dentre estas “forças mobilizadas através do processo de produção capitalista” na cidade, o autor destaca os especuladores, incorporadores, o governo e as instituições financeiras, reunindo-os, portanto, como agentes envolvidos no mercado imobiliário e responsáveis pelo processo de diferenciação residencial. Diante disso, gostaríamos de destacar como o capital imobiliário ao se reproduzir promoveria a segregação residencial; porém, não apenas pelo fato de tornar uma área valorizada e, por isso, impedir o acesso da população de baixa renda, mas, também, por oferecer a exclusividade de certas áreas como um bem cujo preço poucos podem pagar, garantindo uma homogeneidade que, em si, já é atrativa para as camadas mais ricas da população – clientes preferenciais.

No entanto, na configuração do espaço da cidade, observamos áreas residenciais construídas pelos próprios moradores, sobretudo, em favelas e em loteamentos na periferia urbana; nos permitindo concluir que estes moradores não estariam submetidos a uma lógica de produção da moradia enquanto mercadoria, posto que, apesar da construção de sua moradia poder exigir a compra de materiais no mercado, o consumo do imóvel em si não foi viabilizado pela compra, mas pelo trabalho. No entanto, esta conclusão não é totalmente correta, uma vez que mesmo aqueles que constroem suas moradias estariam, na forma com que ocupam os espaços da cidade, submetidos à lógica do mercado habitacional – não enquanto consumidores potenciais, mas por sua incapacidade de pagar pela mercadoria-habitação. Neste cenário, a carência de políticas públicas em todos os níveis do Governo para a habitação repercute claramente na urbanização brasileira, onde a “ilegalidade na provisão de grande parte das moradias urbanas (expediente de subsistência e não mercadoria capitalista) é funcional para a manutenção do baixo custo de reprodução da força de trabalho, como também para um mercado imobiliário especulativo”.<sup>42</sup> Assim, as favelas e os loteamentos ilegais se multiplicam nas grandes cidades e nas periferias metropolitanas brasileiras, sustentando um modelo de urbanização em que a “exclusão” se mantém e se intensifica, em grande medida, por influência da dinâmica do capital imobiliário. Mas por que algumas áreas residenciais de baixa renda se aproximam cada vez mais de bairros bastante valorizados, contrariando a lógica da homogeneidade pretendida pelo grande capital imobiliário nas suas áreas de atuação?

<sup>41</sup> HARVEY, D. *Class Structure and the Theory of Residential Differentiation*, 1985b, p. 123. Trad. de J. C. Dias.

<sup>42</sup> MARICATO, Ermínia. *As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias. Planejamento urbano no Brasil*, 2000, p. 148.

Porque uma favela, apesar de desvalorizar o ambiente construído à sua volta, é necessária ao modelo de urbanização brasileiro. Em um dos países com a maior concentração de renda, os empregadores há muito se acostumaram a pagar pouco pelos serviços que demandam. “O custo da reprodução da força de trabalho não inclui o custo da mercadoria habitação, fixado pelo mercado privado”.<sup>43</sup> O que é ainda agravado pela nova conjuntura político-econômica que se desdobra desde a década de 1970, quando o Estado diminui as suas já insuficientes políticas sociais (inclusive, os subsídios para a habitação da população mais pobre), ao passo que aumenta a queda dos salários e a instabilidade do emprego. Neste contexto, as favelas se multiplicam em número e tamanho, margeando os bairros elitizados, onde se encontra boa parte do mercado de trabalho. Diminuição da renda aliada ao crescente custo dos transportes induzem a população a ocupar áreas rejeitadas pelo mercado imobiliário formal próximas a áreas “nobres”,<sup>44</sup> e a justaposição de desenvolvimento e do subdesenvolvimento, que se encontra nas bases da acumulação capitalista, se reafirma.

Neste ponto, devemos destacar algo que não foi discutido até aqui em relação à utilidade do ambiente construído para o processo de acumulação. Formas precárias de moradia – cujas características não costumam obedecer às normas construtivas impostas pela legislação –, estando geralmente vinculadas a irregularidades na propriedade da terra e localizadas em áreas pouco atraentes para o mercado imobiliário, descrevem uma parcela significativa do ambiente construído residencial que favorece a acumulação não somente por compor o fundo de consumo. Estas áreas permitem a reprodução dos grupos que ocupam a base da hierarquia social, tanto enquanto consumidores, como enquanto força de trabalho. Desta forma, a acumulação é potencializada por uma baixa remuneração da mão-de-obra que, como sinalizado por Maricato, não consideraria o custo com a habitação no mercado para o estabelecimento dos salários.

Para uma melhor compreensão deste processo de agravamento das desigualdades socioespaciais intraurbanas, não devemos desconsiderar questões ligadas ao mercado de trabalho. Neste contexto, Castells & Mollenkopf apontam uma análise de especial interesse para a compreensão das cidades latino-americanas que tem associado o dualismo a um modelo de desenvolvimento urbano que excluiria grande parte da população dos empregos e da renda geradas pelo crescimento econômico.<sup>45</sup> A proposição básica desta teoria enfoca a crescente disparidade entre as características do capital e do trabalho. O novo modelo de industrialização e as atividades de serviços de alto nível fazem um uso intensivo de capital e requerem um número reduzido de trabalhadores qualificados,

<sup>43</sup> Id., *ib.*, p. 155.

<sup>44</sup> Maricato descreve estas áreas como sendo, principalmente, as “ambientalmente frágeis – beira de córregos, rios e reservatórios, encostas íngremes, mangues, áreas alagáveis, fundos de vale – que, por essa condição, merecem legislação específica e não interessam ao mercado legal [...]. As conseqüências são muitas: poluição dos recursos hídricos e dos mananciais, banalização de mortes por desmoronamentos, enchentes, epidemias etc.” (*ib.*, p. 163).

<sup>45</sup> CASTELLS, Manuel & MOLLENKOPF, John. Conclusion: Is New York a Dual City?; in *Dual City: Restructuring New York*, 1991.

enquanto que aqueles com baixa qualificação seriam dispensáveis para a economia. Neste contexto, a polarização não ocorreria somente em termos de ricos/pobres ou mesmo de profissionais/trabalhadores braçais, mas, também e fundamentalmente, entre os incluídos no mercado de trabalho (formal) e os demais. Mas em que ponto isto se relaciona com a segregação dos grupos sociais ou com a produção do ambiente construído? Os autores não ignoram o papel que cumpre o Estado latino-americano na perpetuação da segmentação social em seu modelo urbano de desenvolvimento, destacando tal dualidade na representação política cuja desproporcional distribuição do poder em instâncias do Estado se faria refletir na formação de espaços distintos no que se refere a serviços urbanos como escolas, saúde, empregos públicos e, como já mencionado, nas condições de moradia. Castells & Mollenkopf se aproximam então de Bourdieu ao afirmarem que a segregação residencial e a deterioração dos serviços públicos dão a este dualismo – referente à habilidade dos grupos e indivíduos em acessar as fontes de riqueza – uma persistente *forma espacial*. Para Bourdieu:

O poder sobre o espaço que a posse do capital proporciona, sob suas diferentes espécies, se manifesta no espaço físico apropriado sob a forma de uma certa relação entre a estrutura espacial da distribuição dos agentes e a estrutura espacial da distribuição dos bens ou dos serviços, privados ou públicos. [...] Uma parte da *inércia* das estruturas do espaço social resulta do fato de que elas estão inscritas no espaço físico [...]. Como o espaço social encontra-se inscrito ao mesmo tempo nas estruturas espaciais e nas estruturas mentais que são, por um lado, o produto da incorporação dessas estruturas, o espaço é um dos lugares onde o poder se afirma e se exerce, e, sem dúvida, sob a forma mais sutil, a da violência simbólica como violência despercebida.<sup>46</sup>

Esta violência despercebida preserva uma relação muito próxima com as coações sociais dissimuladas ideologicamente no plano imediato dos sujeitos, mencionadas por Lefebvre. Uma forma de violência (e de coação) atrelada ao poder sobre o espaço, especialmente, ao espaço do cotidiano onde as representações são construídas e reativadas. Dentre as diversas relações entre o espaço físico e o social destacadas por Bourdieu, o autor enfatiza as lutas pela apropriação do espaço (mais precisamente, o espaço social reificado) que resultariam em diferentes formas de ganho por parte dos agentes de acordo com a sua localização, desdobrando-se em benefícios associados (i) à proximidade de bens raros e cobiçados, (ii) ao ganho simbólico advindo da posse monopolista de endereço prestigioso, (iii) à proximidade de serviços, redundando em economia de tempo de deslocamento, e (iv) a ganhos de acumulação originados na posse de determinados espaços físicos (parques, grandes apartamentos, etc.) que permitiriam manter à distância o indesejável. Estes aspectos se assemelham aos mecanismos ocultos de distribuição de renda que Harvey discrimina no sistema urbano. Aliado a este processo de apropriação do espaço (e de renda), observaríamos o dualismo supramencionado em relação à habilidade (e oportunidades) de acessar fontes de riqueza por parte da população.

<sup>46</sup> BOURDIEU, P. Efeitos de lugar, 1997, pp. 160-1, 163. Devemos destacar que o conceito de capital para Bourdieu envolve outros aspectos para além da economia política, analisada por Marx.

Diante do que foi mencionado, apontamos como a urbanização do capital promoveria a transformação dos elementos do ambiente construído em um conjunto de mercadorias a serem utilizadas na esfera da produção e/ou na do consumo. A produção e o consumo deste conjunto de mercadorias (mercado imobiliário) influenciam na constituição de diferentes áreas residenciais, em decorrência de duas racionalidades distintas na condução do processo produtivo do ambiente construído nestas áreas: a lógica dos pequenos e a dos grandes promotores imobiliários. O principal motivo em expor aqui estas duas lógicas de circulação do capital imobiliário – a da construção e a da incorporação – é o de questionar se sua atuação em áreas específicas da cidade, de acordo com a renda dos grupos sociais que aí se concentram, teria impactos diferentes no processo de destruição-construção-preservação dos estoques residenciais nos diferentes bairros cariocas. Isto pode ser relevante, considerando as dinâmicas diferentes impostas à transformação do ambiente construído pelo capital de construção e pelo capital de incorporação.

Se a acumulação via consumo residencial (e espacial) apresenta uma relação com o tempo e o espaço da produção diferente daquela apresentada pela pequena produção imobiliária – movida pela lógica de reprodução do capital e não, necessariamente, de sua acumulação –, podemos inferir que o grande capital imobiliário, para acumular, precisaria destruir e reconstruir os estoques residenciais de áreas “nobres” a um ritmo muito superior daquele encontrado em outras áreas residenciais. O que decorreria tanto da necessidade de maior velocidade no giro do capital investido na produção pelos incorporadores, como da sua tendência a atuarem de forma conjunta em determinadas parcelas da cidade para promover mais rapidamente a mudança do uso do solo e a maior exploração de rendas. Estas duas características reduziriam a durabilidade do ambiente construído, não por suas condições físicas, mas por constituírem capital fixo para a produção imobiliária, cuja necessidade de acumulação exige a substituição de elementos obsoletos sob a imposição de abrir novos espaços para a circulação deste capital.

Com isso, estaríamos propondo que a segregação socioespacial estaria relacionada ao ritmo diferenciado de reconstrução e de preservação dos ambientes construídos localizados nas áreas residenciais. No entanto, tal proposta decorre de uma análise eminentemente teórica que privilegiou a atuação de agentes econômicos no mercado. O que nos impõe a necessidade de uma investigação mais detida sobre um caso concreto, no qual, associado às racionalidades dos agentes do mercado imobiliário, deveremos abordar o processo histórico de ocupação do espaço – fundamental para a compreensão da dinâmica de renovação ou de preservação de áreas residenciais antigas da cidade.

# 2

---

## A Espaço-Temporalidade dos Estoques Residenciais Cariocas



## 2 | A ESPAÇO-TEMPORALIDADE DOS ESTOQUES RESIDENCIAIS NO RIO DE JANEIRO

O ambiente construído do Rio de Janeiro, assim como em outras grandes cidades contemporâneas, permite-nos observar a organização de um arranjo espacial apenas no momento específico da nossa observação. Considerando que tal ambiente é formado por vestígios de outros momentos que, desigualmente, estão representados na constituição das paisagens atuais, para passarmos da simples observação à análise desta materialidade socialmente construída e atualmente preservada das paisagens cariocas, devemos, por meio de um resgate histórico, contextualizar o objeto de análise. Contudo, esta contextualização histórica exige critérios que nos permitam priorizar ao longo do texto determinados momentos, uma vez que descrever o processo de urbanização de uma metrópole requer grande habilidade na conexão de fatos que estariam relacionados em diferentes escalas (temporais e espaciais) cuja complexidade, inclusive de possíveis interpretações, extrapolaria em muito os objetivos desta pesquisa. Tanto a espacialidade quanto a temporalidade de algo nos remetem à sua distribuição, respectivamente, no espaço e no tempo. Destarte, a espaço-temporalidade de determinado objeto conjuga sua abrangência e sua permanência, definindo seu contexto histórico-geográfico. Nossa proposta neste capítulo concentra-se na investigação dos processos de construção, ao longo do tempo e do espaço, das moradias no Rio de Janeiro.

Ao considerarmos que, para a análise da preservação do ambiente construído, optamos por focar o processo de transformação física dos estoques<sup>1</sup> residenciais na cidade do Rio, nossa abordagem sobre sua evolução urbana estará pautada na necessidade de apontar em que período as diferentes áreas que, hoje, compõem a cidade foram incorporadas à malha urbana e qual o conteúdo social de seus moradores. Em um segundo momento, pretende-se que este breve resgate histórico subsidie a interpretação dos dados referentes ao estoque residencial do Rio de Janeiro, permitindo, inclusive, analisar se a idade calculada dos conjuntos imobiliários de cada um dos bairros cariocas é coerente com as diferentes etapas da ocupação de cada porção da malha urbana da cidade que, em menos de dois séculos, se ampliaria a uma velocidade muito superior àquela até então observada.

### 2.1 | A EXPANSÃO DA MALHA URBANA CARIOCA

Até o século XIX, a cidade do Rio de Janeiro se limitava a uma parcela da atual área central, concentrando quase toda a sua população entre os morros do Castelo (onde a cidade fora fundada), o de São Bento, o da Conceição e o de Santo Antônio. Esta área urbana se expandiria significativamente ainda neste século. Neste item, nos propomos a

---

<sup>1</sup> Em relação ao significado do termo “estoque” aqui empregado, ver nota 13, p. 22.

abordar resumidamente a evolução urbana da cidade a partir do final do século XIX, quando a urbanização carioca começa a se espriar para além da atual área central, até a década de 1970, quando a malha urbana se estende até os bairros litorâneos da baixada de Jacarepaguá que, atualmente, representam a principal área de expansão imobiliária no Rio de Janeiro. Não é nossa principal intenção a de detalhar os processos sociais e econômicos que influenciaram as diferentes etapas de ocupação do Rio de Janeiro – mesmo que tais processos sejam abordados de forma secundária –, mas sim a de sinalizar os momentos desta ocupação nas diferentes áreas que atualmente integram a malha urbana da cidade, como zona sul, Tijuca e suas imediações, os bairros suburbanos “da Central” e “da Leopoldina” e a baixada de Jacarepaguá.<sup>2</sup> Com isso, esperamos favorecer nossa interpretação das informações a respeito do parque residencial carioca analisado no próximo item.

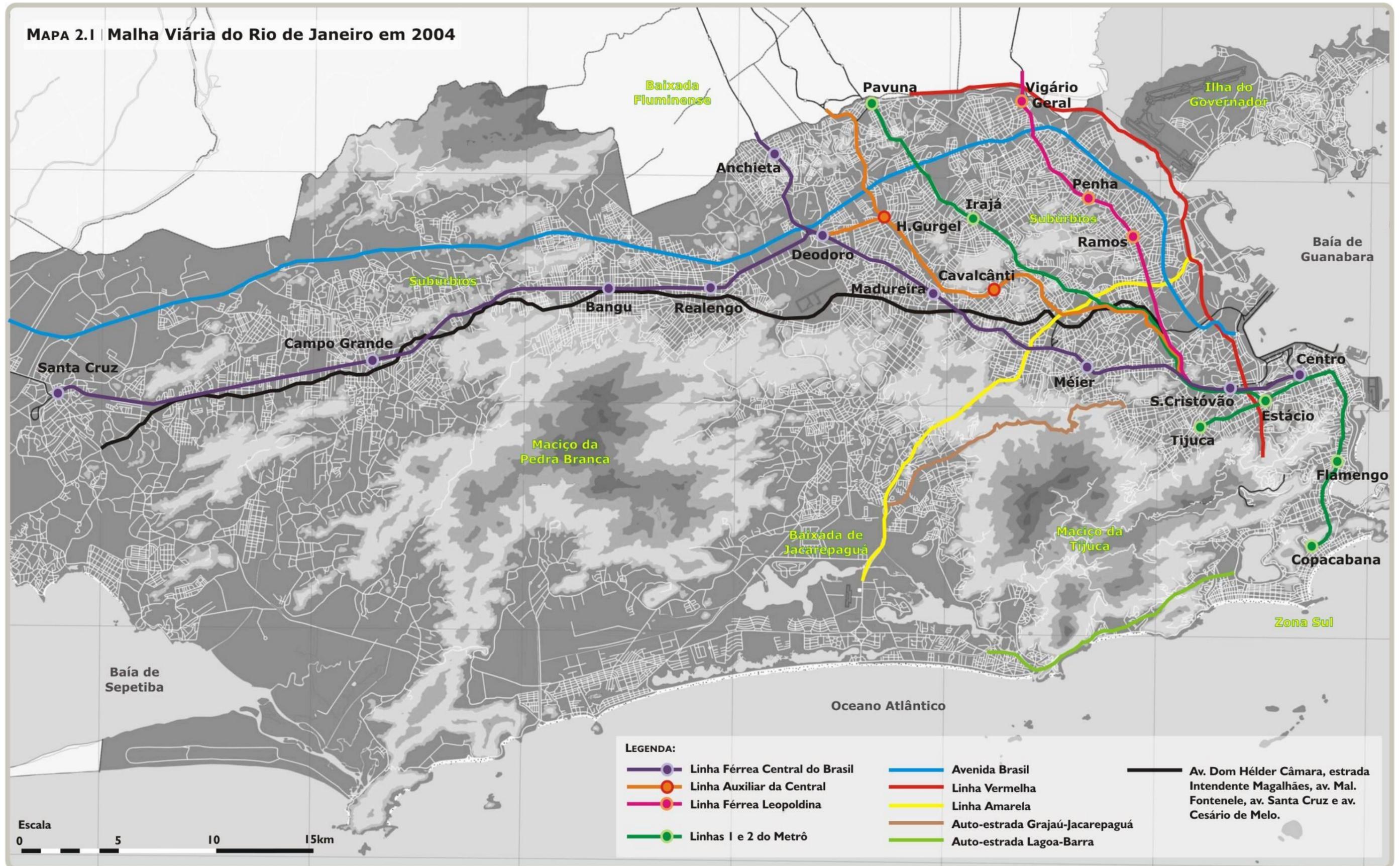
Este período de aproximadamente um século, situado entre as últimas décadas do século XIX e a década de 1970, pode ser dividido em dois outros períodos caracterizados pelas maneiras distintas com que se baseiam as intervenções sobre o ambiente da cidade: o primeiro que vai até a que ficou conhecida por revolução de 1930, no qual o embelezamento e o urbanismo sanitarista se destacam; e o período subsequente, em que ocorre uma progressiva valorização da técnica e do discurso científico na organização funcional do espaço.

### **A cidade insalubre**

Nas últimas décadas do século XIX, novas relações sociais entre a força de trabalho e seus empregadores dominariam um País que, até então, tinha no trabalho escravo a base para a produção de suas riquezas. Neste contexto, o Estado passa a desempenhar de forma cada vez mais clara a regulação das relações entre os trabalhadores e aqueles que, detentores dos meios de produção, pagam pelo seu trabalho. Esta nova ordem teria nítidas repercussões sobre o espaço da cidade do Rio de Janeiro que, até meados do século, concentrava quase toda sua população junto ao porto, no interior da baía de Guanabara. Vestígios de uma economia até bem pouco tempo colonial que ainda permanecia com uma base produtiva pouco complexa, importando boa parte do que consumia e exportando os poucos produtos que produzia. Contudo, as novas relações sociais e econômicas desenvolveriam novas racionalidades na organização deste espaço, cujos traços fundamentais estariam na separação dos usos e na expansão acelerada da malha urbana.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Ver mapa 2.1. Além de representar as principais localidades do Rio, a proposta deste mapa é a de demonstrar como a ocupação foi condicionada por elementos naturais do sítio carioca (como maciços e lagoas), bem como identificar as principais vias de integração da malha urbana – várias delas citadas ao longo do texto.

<sup>3</sup> O que, como afirma Lefebvre, estaria diretamente vinculado à ascensão do capital industrial e das conseqüentes necessidades de intervenção na forma urbana, visando sua adequação para uma melhor circulação e acumulação dos capitais (LEFEBVRE, 2001 – conforme abordado no primeiro capítulo). No entanto, até este ponto, o capital industrial ainda não tem grande destaque nas economias carioca e brasileira.



Organizado por J. C. Dias, a partir de base cartográfica elaborada pelo IPP.

As intervenções do Estado no ambiente construído, tentando diminuir suas inadequações, tem no chamado urbanismo sanitarista a base para as ações então realizadas. Este período que se estenderia pelas três últimas décadas do século XIX, atingindo o auge com a Reforma Passos nos primeiros anos do século seguinte, seria marcado pelos planos de melhoramentos e embelezamento da cidade. A preocupação por parte do poder público com as condições sanitárias da cidade do Rio de Janeiro já refletia na transformação da forma urbana carioca, sobretudo, em um contexto no qual ideologias deterministas freqüentemente associavam as condições físicas e morais das pessoas às condições do meio em que habitavam. Os milhares de mortos por doenças como tuberculose, malária, febre amarela e varíola confirmavam nos cemitérios da cidade sua fama mundial de pestilenta.<sup>4</sup> Neste cenário, os cortiços da área central se destacavam, não apenas por sinalizarem a carência de moradias para boa parte da população pobre de então, mas, também, por se tornarem o alvo principal das políticas higienistas que viam em suas condições sanitárias a fonte da qual surgiam não somente epidemias, mas toda sorte de marginais e criminosos. A solução estaria na erradicação destas formas de moradia. Diante deste desafio, o poder público começa a oferecer incentivos fiscais para os que se propusessem a construir “moradias higiênicas” em substituição aos cortiços. Esta é a primeira vez em que o Estado iria subsidiar a reprodução da força de trabalho uma vez que, dentre os incentivos públicos estariam, além da isenção de impostos sobre materiais de construção (boa parte importados), a diminuição de impostos para as fábricas que construíssem vilas operárias “salubres” e a concessão de terrenos e edifícios a firmas que construíssem casas populares.<sup>5</sup> Porém, Pechman & Ribeiro destacam que esta guerra aos cortiços “imundos” por parte do setor privado estava ligada muito mais à destruição dos cortiços que ocupavam terrenos cobiçados da área central da cidade do que a um suposto interesse em melhorar as condições de vida dos moradores desses locais. Estamos diante de um conflito em torno da transformação do ambiente construído de uma área central que ainda concentrava boa parte da população carioca, na qual a destruição dos cortiços representa o primeiro momento de expulsão das camadas mais populares da população para áreas mais distantes do centro. Este fato teria efeitos muito mais amplos na atual organização da cidade, com a separação das áreas residenciais de diferentes grupos sociais. Todavia, apenas remover parte da população da área central não seria, isoladamente, motivo suficiente para a intensificação do processo de segrega-

---

<sup>4</sup> LESSA, 2000.

<sup>5</sup> ABREU, 1997; PECHMAN, Robert Moses & RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. A Companhia de Saneamento do Rio de Janeiro – contribuição à história da formação do capital imobiliário, 1985. Pechman & Ribeiro destacam o fato dos construtores destas novas moradias higiênicas terem necessidade de ajuda do poder público para conseguir vencer a concorrência com os corticeiros, que cobravam aluguéis muito mais baratos. É neste contexto que os autores sinalizam o surgimento do que, mais tarde, configuraria o setor da economia voltado para a reprodução do capital imobiliário, apontando o exemplo da Companhia de Saneamento do Rio de Janeiro – dedicada a construir vilas operárias na última década do século XIX.

ção socioespacial carioca. Outros fatores foram fundamentais neste momento de expansão da cidade.

A ampliação do tecido urbano está diretamente vinculada à questão da acessibilidade, sendo, a partir da segunda metade do século XIX, que o Rio de Janeiro assistirá a uma expansão acelerada de sua malha urbana, quando os trens e os bondes assumirão papéis fundamentais na ocupação diferenciada de novas áreas da cidade. Enquanto os trens irão em direção ao norte da área central, transportando a população de baixa renda para, assim, formarem os subúrbios, os bondes seguem para o sul, alcançando novas áreas para a habitação, sobretudo, dos grupos mais abastados da população. Estes dois vetores de expansão qualitativamente diferente da malha urbana vão atravessar áreas cuja ocupação já era diferente: os bondes vão passar por áreas já loteadas, em que já existiam várias chácaras por conta do potencial de mobilidade dos grupos sociais que aí viviam – os quais já podiam ocupar em meados do século XIX áreas mais afastadas do centro e, por isso, mais “salubres” –, enquanto os trens vão, de fato, permitir a ocupação de terras praticamente vazias por aqueles que até então não podiam se afastar do seu local de trabalho.<sup>6</sup>

Neste contexto, em 1858, o primeiro trecho da estrada de ferro D. Pedro II (que, com a República, se torna Central do Brasil) entra em operação ligando a freguesia de Santana (parte do atual Centro do Rio) a Queimados, na Baixada Fluminense. No mesmo ano, são inauguradas as estações de Cascadura e Engenho Novo e, no ano seguinte, São Cristóvão e Sapopemba (Deodoro). Em 1861, é estabelecido um serviço regular de trens até Cascadura, o que favorece o surgimento de pequenos vilarejos acompanhando a linha férrea e, conseqüentemente, de um aumento da demanda por transporte. Nesta década, são ainda inauguradas as estações de São Francisco Xavier e, mais tarde, do Riachuelo e de Todos os Santos. Na década de 1870, o processo de ocupação do que viria a ser conhecido por subúrbio da Central ganha maior intensidade, uma vez que os trens passam a circular em horários mais adequados para aqueles que precisam trabalhar na área central do Rio, onde se concentrava a ampla maioria dos postos de trabalho. Em decorrência desta ocupação, na década seguinte, várias estações entram em funcionamento: Engenho de Dentro, Piedade, Rocha, Derby Club (Maracanã), Sampaio, Quintino, Méier, Mangueira e Encantado; seguidas, em 1890, pela estação de Madureira. Além disso, entre 1876 e 1880 é construído o ramal que liga Sapopemba às estações de Santa Cruz e do Matadouro na então zona rural do Rio de Janeiro.

Ainda na década de 1880, duas ferrovias serão inauguradas: a Rio D’Ouro e a que, mais tarde, seria conhecida por Leopoldina. A estrada de ferro Rio D’Ouro foi inaugurada em 1883, ligando o Caju à Baixada Fluminense, voltada para a resolução do problema de abastecimento de água da cidade e, posteriormente, para o transporte de

---

<sup>6</sup> ABREU, ib.

passageiros. Esta ferrovia, por não terminar no Centro do Rio, desempenhou um papel bem menos importante na ocupação dos subúrbios que a D. Pedro II. No entanto, isto não impediu que às suas margens surgissem pequenos núcleos como Inhaúma, Vicente de Carvalho, Irajá, Colégio, Areal (Coelho Neto) e Pavuna graças à possibilidade de baldeação, na estação de São Francisco Xavier, com a D. Pedro II e, daí, seguir até o Centro. Em 1886, a Rio de Janeiro Northern Railway (futura Leopoldina Railway) é inaugurada, interligando núcleos semi-urbanos num trecho entre São Francisco Xavier e Mirity (Duque de Caxias). Bonsucesso, Ramos, Olaria, Penha, Brás de Pina, Cordovil, Lucas e Vigário Geral estão dentre estes núcleos que, com a ferrovia, cresceriam rapidamente, já apresentando diversas construções de prédios e loteamentos na virada do século. Em 1893, é inaugurada a estrada de ferro Melhoramentos do Brasil que, dez anos depois seria incorporada à Central do Brasil como Linha Auxiliar. Esta ferrovia ligava, inicialmente, Mangureira a Sapopemba, na qual foram inauguradas, em 1898, as estações de Vieira Fazenda (Jacarezinho), Del Castilho, Magno e Barros Filho.

Os subúrbios de então são áreas praticamente de dormitório para a força de trabalho, uma vez que, no final do século XIX, o comércio, os serviços e a maior parte das indústrias se concentram no Centro, se beneficiando da infra-estrutura aí disponível. Há exceções, sobretudo, em relação à localização da indústria têxtil, com fábricas espalhadas por locais como Bangu e Piedade (fora da área urbana), além de Vila Isabel, Tijuca, Andaraí, Laranjeiras e nas proximidades do Jardim Botânico que, à época, representava uma área operária em plena zona sul carioca. Estas últimas localidades integravam freguesias urbanas do Rio no final do século XIX, cuja ocupação fora intensificada pela abertura de linhas de bonde que, partindo das freguesias centrais, contornavam o maciço da Tijuca pelo norte – atravessando as freguesias do Engenho Velho e de São Cristóvão – e pelo sul – nas freguesias da Glória, da Lagoa e da Gávea.

A partir de 1868, as companhias de ferro-carril (popularmente conhecidas por bondes) passam a atender diversas localidades como Glória, Jardim Botânico, Botafogo, Laranjeiras, São Cristóvão, Caju, Tijuca, Rio Comprido, Saúde, Santo Cristo, Gamboa e Catumbi – sendo as quatro últimas, áreas residenciais nitidamente proletárias da periferia da área central. Posteriormente, as linhas de bonde se estendem até a Gávea e, até 1873, alcançariam Andaraí, Vila Isabel, Grajaú, Maracanã, São Francisco Xavier e Engenho Novo. Em 1892, os bondes atingem Copacabana e o Leme, seguindo, em 1901, até Ipanema. À exceção do Engenho Novo (considerado o início dos subúrbios) e das áreas proletárias no entorno do centro, as demais localidades passaram a ser amplamente ocupadas pela população com maior poder aquisitivo da cidade, movimento que, como veremos adiante, se intensificaria em direção à orla oceânica no início do novo século.

O século XX inicia-se presenciando profundas intervenções na forma urbana carioca. A reforma urbana realizada pelo prefeito Francisco Pereira Passos, o presidente Rodri-

gues Alves e o sanitarista Oswaldo Cruz causaria uma verdadeira transformação na aparência e no conteúdo, sobretudo, da área central do Rio de Janeiro, repercutindo em outras áreas da cidade. Durante a Reforma, é nítida a atuação do poder público no que se refere à melhoria dos acessos e ao embelezamento do núcleo urbano de então, sendo praticamente omissos em relação às necessidades da população que habitava nas freguesias suburbanas e rurais do Rio. Finalmente, o Rio como a capital do País prepara-se para a integração com a economia mundial, sujeitando o que lhe restava de herança colonial às imposições de novas relações sociais e econômicas. Assim, obras como a abertura de avenidas, o alargamento de antigas vielas e a total remodelação do porto são exemplos deste processo de adequação do ambiente construído. Afinal, o centro político e econômico do maior exportador de café do mundo deveria fazer jus à sua posição nos cenários econômicos nacional e internacional. A inserção do Brasil na modernidade seria pelo progresso a ser demonstrado na transformação de sua capital.<sup>7</sup>

Para tanto, ainda permanecia a busca pela dissolução do estigma de cidade pestilenta e, conseqüentemente, também permaneciam as medidas adotadas para isso – como o desmonte de morros para uma melhor aeração das áreas ocupadas, o aterro de pântanos e, em especial, a destruição de cortiços. Neste contexto, o deslocamento dos moradores (pobres) da área central, que já ocorria desde o século passado, seria bastante intensificado nas primeiras décadas do século XX, sendo a Reforma Passos um marco da estratificação social do Rio de Janeiro. Diante deste cenário, como afirma Lessa, o povo não “combinaria” mais com o disputado centro do Rio, devendo-se dirigir para outro local já “reservado” para a sua residência:

A reforma urbana pretendeu esconder o povo. [...] Um povo pobre e molambento é matéria de vergonha para o olhar civilizado. [...] na área central do Rio os clássicos ambulantes foram expulsos; os sedimentados mendigos, desautorizados a permanecer nas calçadas; houve até proibição de venda de bilhetes de loteria (atividade tradicional dos portadores de deficiência física). Na entrada do século XX, a repressão violenta à capoeira, o isolamento da prostituição e o controle pesado da vadiagem são vetores da hipocrisia social impregnante da Reforma Passos. Ele sonhou em criar no Rio a segmentação social característica da maioria das metrópoles. [...] Banir o cortiço e remeter o povo pobre para o “exílio” no subúrbio eram os objetivos.<sup>8</sup>

Definitivamente, a maior parte da população indesejada que deixou a área central intensificou a ocupação dos subúrbios. No entanto, cabe ressaltar que parte desta população iria ocupar as áreas mais elevadas e, portanto, menos disputadas na periferia da área central, configurando uma forma precária de moradia que marcaria as paisagens cariocas até os dias de hoje: as favelas. Com isso, por mais que a ideologia da Reforma Passos tentasse construir um ambiente ordenado, exibindo as belezas de uma sociedade que se civilizava, as contradições sociais que se avolumavam passaram a ser igualmente exibidas pela reorganização do espaço urbano. Espaço este em que a segregação das

<sup>7</sup> LESSA, ib.

<sup>8</sup> Ib.

áreas residenciais se intensificava, configurando um padrão de ocupação socialmente diferente e acentuando uma dicotomia núcleo-periferia. Dicotomia que só viria a ser reforçada pelas ações do poder público e pelos esforços do capital imobiliário nas primeiras décadas do século seguinte, quando “a cidade desdobrou-se em novos comportamentos e dimensões [e], de forma quase triunfal, seguiu pela direção proposta a partir da Reforma Passos, caminhando pela linha de praias da Guanabara, dirigindo seu olhar para o oceano Atlântico”.<sup>9</sup> Mas enxergar as áreas litorâneas como local de residência não foi uma opção automática das elites cariocas.

Até a segunda metade do século XIX, São Cristóvão e Botafogo eram os bairros residenciais escolhidos pela classe de alta renda, porém, em pouco tempo Botafogo supera seu “rival imperial”, passando a ser “o mais procurado pela aristocracia estrangeira ou pela alta burocracia brasileira para moradia. Quase todos que (possuíam) fortunas, ou que (tinham) recursos, (residiam) no elegante bairro carioca, em confortáveis edifícios”.<sup>10</sup> Mais que a instalação de indústrias em São Cristóvão ou a sua perda da família imperial com a proclamação da República, o que determinou a preferência pelo vetor de ocupação que se expandia para o sul da cidade estaria associado a uma nova visão do ato de residir à beira-mar que, como assinala Abreu, repercutiria na organização do espaço urbano não somente de São Cristóvão, mas de toda a cidade. E, para isso, muito contribuíram alguns setores interessados na ocupação destas áreas costeiras, difundindo a ideologia que atribuía ao mar novos valores simbólicos, delegando-o um forte poder de atração sobre aqueles que procuram um “estilo moderno” de vida. Dentre estes setores, destaca-se a atuação da Companhia Ferro Carril do Jardim Botânico que, já servindo a boa parte da zona sul, inclusive ao então aristocrático bairro de Botafogo, pretendia estender seu monopólio de área até uma desabitada Copacabana da virada do século XX. Com a permissão do poder público, os bondes da Companhia atingem Copacabana, que passa a ser loteada pela Empresa de Construções Civis. A influência da visão européia em relação ao litoral que, na primeira metade do século XIX, teria permitido o surgimento da praia moderna<sup>11</sup> no continente europeu, se fazia sentir sobre as elites brasileiras: as praias salubres com suas instalações típicas (clube de esportes e casas balneárias) deixam transparecer a emergência de novos símbolos na paisagem litorânea do Rio de Janeiro. O mar que, ao longo da história da cidade, serviu ao despejo de lixo e detritos, não despertava de uma maneira geral o interesse de olhares contemplativos. Quando as virtudes da água do mar e da brisa marítima são valorizadas pelo discurso dos médicos, a frequência ao litoral permite a construção de novos esquemas de representação desta paisagem, à qual os simbolismos associados passam a ser profundamente reinterpretados. Mas por que tratar da valorização simbólica do litoral? Este é um processo exemplar

---

<sup>9</sup> *Ib.*, p. 237.

<sup>10</sup> SANTOS, Francisco Agenor Noronha. *As Freguesias do Rio Antigo*, 1965, apud ABREU, *ib.*, p. 47.

<sup>11</sup> CORBIN, Alain. *O território do vazio: a praia e o imaginário ocidental*, 1989.

de transformação imaterial da paisagem que, por sua vez, acaba resultando em transformações materiais. Devemos, neste contexto, atentar para o fato de que a valorização subjetiva das paisagens não é negligenciada pelo processo de valorização econômica destas áreas; pelo contrário, na maioria das vezes, diferentes parcelas do capital se apropriam de subjetividades para auferir lucros a partir de sua padronização em mercadorias, sendo os agentes do mercado imobiliário profundos conhecedores deste procedimento – o que se confirmaria rapidamente na intensa produção imobiliária à qual foram submetidas algumas áreas litorâneas da zona sul nas décadas subseqüentes.

Com o avanço do loteamento de Copacabana pela Empresa de Construções Civis, logo a prefeitura também autorizaria a extensão das linhas da Companhia Jardim Botânico até Vila Ipanema, que já estava sendo incorporada pelo Barão de Ipanema. Para viabilizar esta ocupação, túneis foram abertos e vários equipamentos urbanos estavam sendo implantados (inclusive iluminação elétrica) em bairros que nem apresentavam moradores. Os agentes mobilizados na ocupação de Copacabana são descritos por Cardoso,<sup>12</sup> demonstrando como o início da urbanização do bairro envolveu diferentes setores do capital que se inter-relacionam como acionistas tanto da Companhia Jardim Botânico e como da Empresa de Construções Civis. Para promover a ocupação destes locais, o capital privado pôde contar com os recursos públicos que, ao beneficiarem estas áreas, ignoravam as necessidades da maior parte da população nos crescentes subúrbios. Desta forma, configura-se um quadro onde frações distintas do capital, sob a égide do Estado, agem em conjunto no processo de incorporação de novas áreas ao tecido urbano: prática que se repetirá ao longo do litoral carioca até os dias atuais.

Nas décadas seguintes à Reforma Passos, a dualidade na organização socioespacial do Rio de Janeiro se intensifica em um período de transição em relação aos grupos que dominam a economia brasileira.<sup>13</sup> O núcleo, em especial a zona sul, continua a ser privilegiado pela atuação do Estado, abrindo túneis e avenidas, calçando ruas e saneando áreas alagadas. Paralelamente, o aumento da população suburbana é influenciado por mudanças em relação ao fortalecimento da indústria e à sua distribuição pelo espaço carioca. As maiores indústrias que, até então, se concentravam no núcleo da cidade, deslocam-se para os terrenos mais baratos dos subúrbios, onde, também, passam a se instalar novas indústrias. É neste período que são construídas fábricas em Maria da Graça, Jacarezinho e, pouco depois, em Del Castilho e Benfica. A diminuição do custo de produção seria potencializada se considerarmos o exército de mão-de-obra barata que

<sup>12</sup> CARDOSO, Elizabeth Dezouart. O Capital Imobiliário e a Expansão da Malha Urbana do Rio de Janeiro: Copacabana e Grajaú, 1986.

<sup>13</sup> Neste cenário, devemos ressaltar a crise pela qual passavam os produtores de café, grupo com o poder econômico e político do País. Com a cotação baixa nos mercados internacionais, a manutenção de um câmbio baixo que favorecesse a exportação do café dificultava a importação de outros produtos para o consumo, o que fortaleceria a indústria local; processo que só se intensificaria com as dificuldades do comércio exterior impostas pela Primeira Guerra Mundial. Desta maneira, no período que se estende até a década de 1930, verificaremos o crescimento da indústria sem o apoio de um Estado dominado pelos interesses das oligarquias agrárias da República Velha. ABREU, ib.

para lá se dirigia, ocupando os novos postos de trabalho. Assim, os subúrbios começam a receber algumas melhorias que, no entanto, estavam mais relacionadas ao abastecimento do núcleo que às necessidades da população que ali crescia formando áreas operárias e novas favelas. A diminuição de importações aliada ao racionamento de combustíveis para a navegação durante a Guerra faz com que a cidade volte-se para as freguesias suburbanas e rurais do Rio de Janeiro para se abastecer, abrindo novas estradas e favorecendo a urbanização dos subúrbios que, nas décadas de 20 e 30, apresentariam pela primeira vez um crescimento demográfico superior à área urbana. Além dos fatores já mencionados, outros elementos foram decisivos no crescimento da população aí residente: a construção de instalações militares em Deodoro, Vila Militar e Marechal Hermes; a abertura das avenidas Automóvel Clube e Suburbana como trechos, respectivamente, das estradas Rio-São Paulo e Rio-Petrópolis; e, sobretudo, a implantação da tarifa única nos trens suburbanos teriam sido fortes indutores para o crescimento verificado da população e sua cada vez maior periferização.<sup>14</sup>

Estamos nos aproximando do final de um período marcado pelas políticas sanitárias e pelo embelezamento de uma cidade, na qual observamos a importância crescente da produção industrial. No entanto, os interesses desta parcela da produção ainda não são priorizados nas ações do poder público tanto no que se refere a políticas econômicas no âmbito nacional como nas intervenções realizadas na forma urbana, na escala local.<sup>15</sup> Contudo, o Estado, que dificilmente poderia continuar ignorando as necessidades de amplas parcelas do território, se volta então para o desafio de intervir de forma mais ampla nos problemas da cidade, contratando, no final da década de 1920, um plano à equipe técnica do francês Alfred Agache que, pela primeira vez, abrangeria toda a cidade e não somente seu núcleo. O Plano Agache, seria o primeiro a propor a separação das funções no espaço urbano e a sinalizar a necessidade do Estado atuar na reprodução da força de trabalho localizadas nos subúrbios e nas favelas (que deveriam ser erradicadas com o reassentamento da população favelada). Porém, a maior parte das propostas do plano jamais seria executada, mesmo porque uma nova fase político-econômica se iniciava acompanhada pela substituição dos grupos sociais à frente das decisões políticas. As forças até então empenhadas em combater as mazelas urbanas de um Rio insalubre vão sendo mobilizadas na construção de uma cidade eficiente para a produção econômica.

---

<sup>14</sup> ABREU, *ib.*; LESSA, *ib.*

<sup>15</sup> Com o final da Primeira Guerra, as exportações de café voltam a aumentar baseadas na desvalorização cambial. No entanto, as insatisfações com um país de estrutura agrícola tornam-se cada vez mais evidentes, especialmente se atentarmos para o crescimento da indústria e de sua necessidade em expandir o mercado consumidor de seus produtos. Neste contexto de tensões em torno da política e da economia do País, as contradições do espaço urbano carioca se avolumavam com uma oposição núcleo-periferia mais complexa no que tange às relações sociais que aí se desdobravam.

## A cidade ineficiente

A partir da década de 1930, a consolidação de um padrão urbano-industrial sob a tutela do Estado, como nos alerta Melo, além de incentivar o crescimento do mercado interno, tem como um dos seus pressupostos políticos “a progressiva incorporação e cooptação das massas urbanas na arena política”.<sup>16</sup> Estas mudanças terão significativos impactos sobre a forma e as funções urbanas. Afinal, é das cidades que, agora, virá a riqueza do País, exigindo, portanto, uma nova maneira de se planejar este espaço, mais do que nunca, produtivo. Neste contexto, como apontam Villaça e Leme, o planejamento urbano deixa de priorizar o embelezamento e os melhoramentos nas cidades para buscar a eficiência produtiva do espaço urbano.<sup>17</sup> Saem os urbanistas sanitaristas que vêem a cidade como um corpo a ser sanado, e aparecem os técnicos que a vêem como uma máquina – funcional à produção. O planejamento destes urbanistas, agora, funcionários do Estado, considera que a cidade pode ser medida e quantificada, obedecendo a uma lógica funcionalista muito influenciada pela arquitetura modernista, na qual a padronização e a racionalidade serviam como diretrizes para a intervenção na forma urbana. Intervenção esta cada vez mais comprometida com a acumulação do capital, no caso, fundamentalmente industrial. Neste sentido, Leme afirma que, no período de 1930 a 1950, o planejamento urbano deixa de se concentrar em determinadas áreas da cidade para tentar pensá-la na sua totalidade, elaborando planos que compreendam o conjunto da área metropolitana e que tratem principalmente da organização das funções a serem desempenhadas em cada porção da cidade (zoneamento) e da articulação destas diferentes áreas por meio da abertura de vias de circulação e de políticas de transporte. É por isso que o plano de Agache para o Rio de Janeiro estaria, na verdade, em um momento de transição entre os planos de embelezamento da República Velha e os planos técnicos do Estado Novo, durante o qual, muitas vezes, os órgãos de planejamento são constituídos na própria estrutura administrativa das principais cidades, deixando transparecer o compromisso do Estado com esta atividade.

Neste contexto de avanço da industrialização, para favorecer o processo produtivo seria fundamental atuar na reprodução das forças de produção, isto é, as massas de trabalhadores que, no Rio, já se concentravam nos subúrbios. Desta forma, agora com apoio do Estado, as áreas industriais suburbanas começam a receber melhorias de infraestrutura e políticas sociais pontuais, tendo o Estado populista de Vargas por principal política social a política habitacional. Mesmo porque amplas parcelas de população aban-

<sup>16</sup> MELO, M. A. Política de habitação e populismo: o caso da Fundação da Casa Popular, 1990, p. 39. Na chamada Revolução de 1930, a falta de consenso por conta da variedade de grupos sociais e de interesses envolvidos conduziu o País à ditadura do Estado Novo. Com a subida de Vargas ao poder, as oligarquias agrárias que, até então, dominavam os rumos das políticas do Estado brasileiro, presenciam sua hegemonia enfraquecer com a proposta de industrialização defendida pelo Governo Vargas; proposta que só seria fortalecida com as novas dificuldades enfrentadas no mercado exterior com a eclosão da Segunda Guerra. Abreu, ib.

<sup>17</sup> VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil, 1999; LEME, M. C. S. Urbanismo no Brasil 1895-1965; 1999.

donam os campos e se dirigem crescentemente para as cidades, permitindo o avanço do processo de industrialização. É nesta época em que a lei do inquilinato de 1942, pretendendo regular as relações entre senhorios e inquilinos no sentido de favorecer a habitação para a massa de mão-de-obra, acaba por desestimular a construção de habitações para a locação, estimulando a construção para a venda. As conseqüências imediatas destes acontecimentos refletem-se na falta de habitação para serem alugadas pelos operários que não tinham como comprar um imóvel. Este processo vai redundar na forma urbana, com o crescimento das favelas e dos loteamentos na periferia da cidade do Rio de Janeiro, onde bairros mais afastados como Campo Grande e Santa Cruz começam a retalhar suas áreas de lavouras, substituindo-as por áreas residenciais de camadas populares.<sup>18</sup>

A periferização da população de baixa renda nesta época seria facilitada pela já mencionada implantação da tarifa única do transporte ferroviário e pela política rodoviária que avança refletindo o aumento da frota de transporte individual e da concentração social de renda. A necessidade de circulação estaria associada à “febre viária” que começa a se manifestar sobre a forma urbana, permitindo a expansão da malha da cidade para áreas mais afastadas das linhas de trem e de bondes – que, inclusive, praticamente desaparecem nas décadas seguintes, substituídos pelos automóveis e ônibus. Um marco deste período que também permite exemplificar a associação do Estado com o crescimento industrial seria a inauguração, em 1946, da avenida Brasil que, atravessando tanto os “subúrbios da Central” como “os da Leopoldina”, teria suas margens reservadas para a implantação de fábricas. Contudo, as margens deste novo eixo de integração do Centro com os subúrbios não seriam exclusivas para o uso industrial, uma vez que amplos terrenos serão ocupados por um contingente crescente de população favelada. Estamos diante do processo de metropolização da rede urbana brasileira, sendo o Rio de Janeiro um dos principais exemplos deste processo. Em 1950, a população da cidade era mais que o dobro da registrada em 1920, se aproximando dos 2,4 milhões de habitantes, em boa parte, migrantes.<sup>19</sup> Neste quadro, os subúrbios já respondem pela maior parte da população do Rio, se adensando para comportar esta população que não só era atraída pela indústria, mas por outras atividades como o comércio e os serviços que, com o avanço da malha urbana, já eram buscados nas proximidades do local de residência – o centro já estava ficando muito longe!

<sup>18</sup> Parte desta dificuldade na questão habitacional será enfrentada por Vargas com a construção de conjuntos habitacionais financiados pela Caixa Econômica Federal e com a utilização dos recursos dos institutos de aposentadoria e pensão dos sindicatos para a construção de IAPs nos subúrbios – nos quais o morador não se tornava proprietário do imóvel que ocupava, mas um locador permanente. No entanto, como propõe Azevedo, o número crescente de políticas voltadas para a questão habitacional neste período tinha como um dos seus principais motivos a legitimação do Governo através da manutenção da crença em que os problemas habitacionais seriam resolvidos individualmente com a “ajuda” de um Estado populista e ditatorial. Esta afirmação de que a política habitacional estava mais voltada para fins políticos que sociais pode ser confirmada pela grande parcela da população que, não sendo atendida por tais políticas, promoveria a proliferação de favelas por toda a cidade neste período (AZEVEDO, S. Vinte e dois anos de política habitacional (1964-1986), 1988).

<sup>19</sup> Como registram os Censos Demográficos; apud ABREU, ib.

Este crescimento da malha urbana repercutiria novamente na organização das atividades no espaço do Rio de Janeiro, sinalizando um esvaziamento da área central não somente em relação ao número de residentes, mas às atividades econômicas também. Um evidente indício deste processo está na inauguração da avenida Presidente Vargas, em 1944, durante a administração do prefeito Dodsworth Martins. A ampla avenida que, para sua abertura, exigiu a destruição de 525 prédios e de parte do Campo de Santana foi uma das muitas propostas do Plano Agache e esperava-se que ela atraísse o dinamismo da avenida Rio Branco (aberta durante a Reforma Passos) – o que não ocorreu. Neste momento, como destaca Abreu, boa parte dos investimentos estava sendo direcionada para Copacabana que, com o crescente número de moradores, também, atraía atividades relacionadas a comércio e serviços.

Com a valorização da costa e a conseqüente ocupação acelerada verificada em Copacabana desde o início do século, posteriormente, em Ipanema e, a partir da década de 1920, no Leblon, a disponibilidade de áreas edificáveis diminuía, tornando a verticalização um imperativo para o capital imobiliário conseguir manter seus ganhos elevados nesta faixa estreita do espaço urbano. A criação de solos urbanos sobrepostos foi uma excelente alternativa para os incorporadores, ampliando a oferta de imóveis em áreas valorizadas, porém, reduzidas do Rio de Janeiro. Copacabana será o primeiro exemplo, no Brasil, de verticalização associada à linha da costa, que começa a se intensificar no bairro na década de 1920. Ipanema e Leblon seguem esta tendência na década seguinte.<sup>20</sup> Em pouco mais de meio século, a paisagem litorânea carioca se transforma de um ambiente natural a um bastante artificial, nos revelando o intenso processo de valorização pelo qual este espaço passou neste intervalo. Interessante, neste caso, as contradições relacionadas aos discursos dos grupos sociais com maior poder de intervenção sobre o ambiente da cidade: as mesmas camadas mais ricas da população que buscavam a aeração da área central do Rio de Janeiro com o arrasamento de morros (incluindo o do Castelo), até meados do século XX, se deslocam maciçamente para o litoral, erguendo em sua paisagem uma verdadeira “muralha” de edifícios acompanhando o contorno das praias.<sup>21</sup> Um indício de que o pensamento higienista perdia sua influência, sendo substituído por outras formas de legitimação das intervenções sobre o espaço urbano.

<sup>20</sup> RAMIRES, Julio César de L. & GOMES, Eduardo R. Verticalização litorânea: uma análise preliminar, 2002.

<sup>21</sup> VAZ, Lilian. Uma história da habitação coletiva na cidade do Rio de Janeiro, 1994. Porém, devemos ressaltar que os edifícios residenciais só foram bem sucedidos como alternativa para as elites e a classe média porque a eles foram atribuídos símbolos diferentes daqueles associados às já tradicionais formas de habitação coletiva (casas de cômodo, cortiços, etc.) e aos conjuntos habitacionais verticalizados – apontados pelo poder público como uma possível solução para a carência de moradia para as classes de baixa renda desde a década de 1920. A própria expressão habitação coletiva torna-se multifamiliar, substituindo não apenas o termo, mas todo um simbolismo a ele associado. Como nos lembra Vaz, características como pobreza, doença, insalubridade, aglutinação, degradação social e atraso cultural vão-se com o ataque às habitações coletivas, que abrem espaço para as habitações multifamiliares representarem riqueza, higiene, privacidade, distinção, ascensão social, status e modernidade. Neste contexto, não devemos esquecer do papel da Prefeitura permitindo o aumento dos gabaritos em boa parte destes bairros desde 1946 (ABREU, ib.). Lessa ainda destaca que esta verticalização só foi possível graças à disponibilidade de cimento e aço baratos que, com o auxílio do elevador, permitiram a edificação de vários andares com a nova técnica do concreto armado (ib.).

Com a aproximação da década de 1950, a indústria da construção civil experimentava um *boom* imobiliário que enfrentava dificuldades em se manter por conta da insuficiência na produção de materiais de construção no País, além das ameaças advindas da política econômica para conter a inflação no Governo Dutra, que contraiu o crédito bancário e cessou os financiamentos imobiliários pelos IAPs. As dificuldades de financiamento da produção imobiliária vão favorecer a valorização dos imóveis paralela ao encarecimento dos materiais de construção, redundando em uma crise habitacional que só se agravaria com o modelo de industrialização concentrado em poucas cidades brasileiras, para as quais convergiam crescentes fluxos migratórios fornecedores de mão-de-obra barata para a acumulação de capitais. Neste contexto, era de se esperar que a política habitacional tivesse ampla aceitação pelos diferentes setores da sociedade.<sup>22</sup> A partir disso poderíamos observar processos anteriormente mencionados como a compactação de determinadas áreas da cidade por conta da verticalização propiciada pelo *boom* imobiliário verificado na época, além da malha urbana que cresce rumo às periferias, nas quais os loteamentos vão ser a principal alternativa de moradia para a população de baixa renda que acompanha a desconcentração industrial, setor que ainda respondia pela principal fonte de empregos. Também ocorrem, neste período, significativas mudanças na organização intraurbana das grandes cidades brasileiras que, como aponta Feldman, vão presenciar o aumento das classes médias da população e a crescente participação do setor terciário na economia urbana.<sup>23</sup> Diante disso, ocorreria a reestruturação das centralidades com a expansão da malha urbana, quando a constituição de sub-centros de comércio e serviços (inclusive nos subúrbios, como Madureira, Méier e Campo Grande) sinaliza para a descentralização das atividades econômicas nas cidades, representando uma organização mais complexa das funções exercidas em cada parcela do espaço urbano.

Feldman afirma que, a esta altura, os planos, que até então previam principalmente a abertura de vias, passam a ser cada vez menos executados. Verifica-se a reivindicação de novos instrumentos de controle do uso e da ocupação do solo para fazer frente a complexificação da organização da cidade. Desta forma, o zoneamento “abran-

<sup>22</sup> Neste ponto devemos, mais uma vez, situar o processo de urbanização do Rio no cenário político-econômico do Brasil. Após a Segunda Guerra, estávamos em um período de redemocratização com o fim do Governo Vargas. Como aponta Melo, o Governo Dutra destacava-se por “uma política social conservadora e pela repressão aos setores avançados e mobilizados da classe trabalhadora”, intervindo inclusive nos sindicatos (MELO, *ib.*, p. 43). Neste cenário, a única política social que ainda parecia ter aceitação por parte dos diferentes grupos era a política habitacional, cuja crise se agravava desde o período Vargas, com o estímulo à construção de casas para a venda pelas quais poucos trabalhadores podiam pagar. Não eram, no entanto, apenas os setores populares que demandavam por políticas públicas que lidassem com a questão habitacional. Setores vinculados à indústria da construção civil e à de materiais de construção, além das companhias de seguro, também tinham grande interesse no incentivo à construção de moradias para a massa de trabalhadores que se aglomeravam nas grandes cidades brasileiras em pleno processo de industrialização; assim, diferentes parcelas do capital (industrial, imobiliário) estavam interessadas neste tipo de política social. Além disso, a construção habitacional deixava transparecer um objetivo político conservador que, aliado a setores da Igreja Católica, enxergava na propriedade dos imóveis um meio de se promover a estabilidade social, legitimando a ordem político-social vigente.

<sup>23</sup> FELDMAN, S. O zoneamento ocupa o lugar do plano: São Paulo 1947-61; 1997.

gente ao conjunto da cidade e que divide o território urbano em zonas, nas quais se articulam diferentes parâmetros urbanísticos” ganha espaço nas administrações municipais.<sup>24</sup> O zoneamento deste período preserva um caráter normativo que deixa transparecer uma visão tecnicista acerca da solução dos problemas urbanos. Neste sentido, estamos diante de um quadro contraditório, no qual a redemocratização com o fim do Estado Novo e a conseqüente politização da administração e de seus órgãos é acompanhada pela despolitização do principal instrumento de intervenção sobre os problemas urbanos. Desta forma, objetivos como “a descentralização, a regulação da densidade, a reconcentração periférica e a previsão de equipamentos e serviços”<sup>25</sup> seriam, portanto, buscados pelo zoneamento como forma de gerenciamento da cidade, num processo de despolitização, cujas verdades científicas da técnica nele contida seriam suficientes para legitimá-lo enquanto instrumento de intervenções públicas. Assim, Feldman resume as mudanças verificadas nas posturas assumidas pelo zoneamento do espaço urbano neste período:

Em primeiro lugar, devido ao caráter compreensivo, o zoneamento é entendido enquanto instrumento de planejamento que deve atuar como ordenador da utilização do solo urbano no conjunto da cidade. Em segundo lugar, o zoneamento tem como ponto de partida que diferentes regras se aplicam a diferentes partes da cidade, de forma sistemática e não episódica. E, em terceiro lugar, a nova postura explicita objetivos relacionados à proteção dos valores imobiliários, ou seja, o zoneamento é admitido como instrumento que controla os processos econômicos ligados à utilização do solo.<sup>26</sup>

Neste último aspecto, cabe mencionar a proposta presente no zoneamento de impedir usos indesejados, ao proteger, muitas vezes, os locais já consolidados de ocupações com características mais populares, impedindo a desvalorização imobiliária. Desta forma, o zoneamento afigura-se como um instrumento discriminatório e conservador ao não favorecer a transformação da ordem espacial em questão, inclusive ratificando desigualdades socioespaciais ao institucionalizar a idéia de que a partes diferentes da cidade se aplicam diferentes regras.

Ao nos aproximarmos da década de 1960, com o avanço do processo inflacionário no País, intensifica-se a especulação fundiária que, com o estímulo ao transporte rodoviário, favoreceria o crescimento “aos pulos” da cidade.<sup>27</sup> Essa urbanização se caracterizaria pela ocupação de vastas superfícies, repletas de vazios, onde se destacam as especulações fundiária e imobiliária que, aliadas à queda da renda e aos subsídios dos combustíveis de transportes públicos, potencializariam o processo já conhecido de perife-

<sup>24</sup> *Ib.*, p. 668. Neste contexto, o zoneamento apresentaria vantagens em relação ao planejamento *stricto sensu*, posto que este, segundo a autora, vai se concentrar cada vez mais no plano das idéias e representações dos urbanistas, enquanto aquele vai, por meio de uma abordagem multidisciplinar, lidar com questões de ordem prática, remetendo-se à história da cidade real em constante transformação por conta das ações dos atores sociais.

<sup>25</sup> *Ib.*, p. 676.

<sup>26</sup> *Ib.*, p. 678.

<sup>27</sup> Com a subida de Juscelino Kubitschek à presidência e sua promessa de fazer a economia crescer “50 anos em 5”, acompanhamos o crescimento da importação de bens de capital e, paralelamente, do déficit nas contas públicas que, com a contínua emissão de papel moeda por parte do Governo, estimularia a inflação. Neste contexto, o populismo recorre ao congelamento dos aluguéis para “compensar” a queda da renda real da população, o que acaba repetindo o episódio da lei do inquilinato, diminuindo a oferta de imóveis para o aluguel.

rização da população mais pobre. Assim, os loteamentos em localidades situadas nos limites do então Distrito Federal (como Anchieta e Pavuna) se multiplicariam, associados ao enorme crescimento populacional da Baixada Fluminense. Além dos loteamentos, as favelas crescem por toda a cidade, denunciando a crise habitacional que, na década de 1960, seria mais evidente com o crescimento da população favelada. Porém, tal crescimento não ocorreu de maneira uniforme pela cidade, sendo mais intenso em seu núcleo (zona sul, proximidades da Tijuca e área central); enquanto que a zona da Leopoldina (com a avenida Brasil) e as áreas no entorno de Madureira responderiam pelos maiores aumentos no subúrbio. O aumento da população favelada no núcleo urbano estaria associado ao aumento dos custos com o transporte para a periferia e à localização de postos de trabalho no núcleo, no qual a zona sul – em franco processo de destruição-reconstrução – empregaria boa parte da mão-de-obra não qualificada na construção civil.

Todavia, a renovação com a verticalização do ambiente construído ainda verificada na orla oceânica não se estendeu, até meados do século, ao interior da zona sul, com a exceção do bairro do Flamengo – em boa medida, valorizado pela construção do aterro para a circulação da crescente frota de veículos.<sup>28</sup> Investimentos públicos na abertura de novas vias para permitir a circulação da crescente frota de veículos concentrada na zona sul se repetiriam várias vezes nas décadas seguintes. Tais obras *públicas* repercutem em outras áreas da cidade, seja de forma indireta, quando consomem recursos que seriam mais bem aplicados em áreas da cidade carentes de infra-estrutura básica; ou direta, quando a abertura de um túnel ou de uma avenida, por exemplo, visando a integração da malha viária da zona sul com a do resto da cidade, impacta na organização de outros bairros. Podemos citar os túneis Santa Bárbara e Rebouças como emblemáticos desta situação que, ligando a zona norte à zona sul, impactaram negativamente de forma muito mais acentuada sobre os bairros do Catumbi e do Rio Comprido (respectivamente) que sobre os bairros da zona sul (Laranjeiras e Lagoa). A “febre viária” das décadas de 50 e 60 teria forte impacto sobre os bairros “de passagem” com a abertura e o alargamento de ruas e a construção de viadutos por toda cidade. Cidade cada vez mais subordinada à circulação dos automóveis que, como apontado, eram conduzidos em sua maior parte pela crescente população da zona sul que, a esta altura, começava a se “democratizar”...

Devido à grande procura, os terrenos edificáveis disponíveis, sobretudo, na “Princesinha” do capital imobiliário já eram raros, o que fez o mercado lançar uma nova estratégia de vendas em Copacabana: o conjugado. Este novo produto imobiliário mante-

---

<sup>28</sup> Esta exceção da valorização do Flamengo estaria, portanto, relacionada à própria verticalização da orla. O aumento populacional da zona sul e, conseqüentemente, da frota de veículos, exigiu por parte do poder público uma estratégia mais ousada que o alargamento das já saturadas ruas de bairros antigos como Catete e Glória. A solução seria a criação, no fim da década de 1950, do aterro do Flamengo: um verdadeiro *park way* à beira-mar que, afastando a linha da costa, abre espaço para largas vias atravessando os jardins planejados por Burle Marx. Tais investimentos públicos contribuíram para a dinamização da produção imobiliária no bairro.

ria os lucros elevados dos incorporadores, pois permitiria a negociação de um maior número de unidades menores a cada empreendimento, o que tornaria Copacabana (e, em menor grau, Ipanema) mais “democrática”, criando demanda de uma população de renda inferior à que já tradicionalmente ocupava o bairro.<sup>29</sup> Esta heterogeneidade social representou um declínio na atratividade de Copacabana aos olhos dos grupos de maior renda, tendo parte desta população se deslocado para áreas como a da Lagoa e outras de difícil acessibilidade, inclusive encostas previamente ocupadas por favelas.<sup>30</sup> Para esclarecer esta situação, podemos recorrer a Abreu que, relacionando o momento político-econômico do País com as transformações da forma urbana, explica que...

... A intensificação do processo de concentração de renda, viabilizada pela política econômica pós 1964, [...] resultou num processo drástico de remoção de favelas dos locais mais valorizados da zona sul, para que aí fossem construídas habitações de luxo (símbolos dessa mesma concentração) ou para que os morros fossem mantidos livres e desembaraçados, condição necessária para a sua venda, pela empresa imobiliária, como “áreas verdes”. Pôde-se então “expurgar” da zona sul grande parte dos pobres que ainda “teimavam” em residir aí, expurgo esse que foi bastante facilitado pela supressão de uma série de direitos civis pelos regimes militares.<sup>31</sup>

Toda a política do período militar manteve o viés de planejar para crescer, demonstrando um planejamento de cunho econômico, no qual qualquer avanço em políticas sociais foi alcançado em decorrência deste objetivo, ou seja, não comprometendo o crescimento da economia. Em virtude desses objetivos, o agravamento dos problemas urbanos e das desigualdades regionais decorreria em parte da implementação de políticas setoriais que visavam o crescimento, negligenciando a gravidade dos problemas urbanos e regionais até a década de 1970. Dentre os vários conflitos sociais que marcam as ruas das cidades neste período, alguns estão diretamente ligados ao nosso objeto de análise como a erradicação das favelas anteriormente mencionada. Durante as décadas de políticas populistas que seguiram o fim da República Velha, a dualidade núcleo-enobrecido e subúrbios-empobrecidos teria se tornado um pouco mais complexa com a distribuição de favelas por toda área urbana e, em especial, no próprio núcleo. Assim, várias favelas seriam removidas, sobretudo, da zona sul, sendo seus moradores transportados para conjuntos habitacionais na periferia da cidade, afastados dos locais de trabalho. Ainda no que tange às questões de moradia, Azevedo lembra que a criação do Banco Nacional da Habitação – BNH, além de ter efeitos positivos na esfera econômica (estímulo à poupança, absorção de mão-de-obra não qualificada, desenvolvimento das indústrias de construção civil e de materiais de construção e dos serviços a elas associados, etc.), a sua implantação advém desta situação política, na qual distúrbios sociais

<sup>29</sup> BERNARDES, Lysia M. C. A expansão do espaço urbano do Rio de Janeiro, 1961; ABREU, ib.

<sup>30</sup> BERNARDES, ib.

<sup>31</sup> ABREU, ib., pp. 134-5.

urbanos precisavam ser evitados, inclusive, para evitar questionamentos em relação à legitimidade do Regime.<sup>32</sup>

Durante a década de 1970, o crescente êxodo rural, por conta da expulsão do campo de grande contingente populacional que em muito se deve ao modelo agrário concentrador (complexos agro-industriais, por exemplo) adotado pelo Regime Militar, continua a despejar uma grande quantidade de migrantes em cidades que vivenciam acelerada urbanização, onde a desconcentração industrial reduzira boa parte da oferta de empregos neste setor. Este processo de desindustrialização reflete-se na economia dos principais centros urbanos do País que, como o Rio de Janeiro, concentram cada vez mais atividades relacionadas ao comércio e aos serviços. O arrocho salarial para conter a inflação e os crescentes gastos públicos com grandes obras vão conduzir ao “milagre econômico” do período. Neste momento de intensa concentração de renda, reafirma-se a estratificação socioespacial carioca com a remoção de parte do contingente de pobres da zona sul e com o aumento da especulação imobiliária. Logo, a zona sul da cidade, comprimida entre o maciço da Tijuca e o oceano, apresentaria uma imensa densidade populacional, especialmente, à beira-mar. Para o setor imobiliário conseguir manter seus elevados lucros seria necessário, agora, criar novas áreas “nobres” além dos limites da saturada zona sul. Desde o final da década de 1960, teria sido delegada a Lúcio Costa por parte do poder público a tarefa de elaborar um plano piloto para a ocupação da baixada de Jacarepaguá, do outro lado do maciço da Tijuca. Assim, esta área seria urbanizada de forma planejada, “poupada de uma expansão urbana predatória”, o que evitaria os erros de uma ocupação desordenada como a dos bairros da zona sul.<sup>33</sup> Em 23 de junho de 1969, o Plano Piloto é aprovado. Data da mesma época, a conclusão da primeira etapa da auto-estrada Lagoa-Barra, consumindo grandes somas de recursos públicos em um complexo sistema viário que envolveria a abertura de diversos túneis e a construção de elevados edificadas sobre a encosta. Assim, um local até então pouco ocupado por conta da difícil acessibilidade estava sendo preparado pelo Estado associado ao grande capital incorporador (dono de grandes glebas na área), reafirmando o vetor de expansão da zona sul pelo litoral carioca.<sup>34</sup> À semelhança de Copacabana em décadas anteriores, a baixada de Jacarepaguá torna-se o foco do grande capital imobiliário no Rio de Janeiro, onde, especialmente, a Barra da Tijuca será transformada para ser vendida como o novo local de habitação para as camadas de alta e média renda da população,

---

<sup>32</sup> “A motivação principal para a criação do Banco Nacional da Habitação foi de ordem política. Segundo os mentores do BNH, o desempenho marcante na produção de casas populares deveria permitir ao regime militar emergente obter a simpatia de largos setores das massas que constituíram o principal apoio social do governo populista derrubado em 1964. Nesse projeto, igualmente encontrava-se implícita a idéia de que a casa própria poderia desempenhar um papel ideológico importante, transformando o trabalhador de contestador em ‘aliado da ordem’” (AZEVEDO, *ib.*, p. 109).

<sup>33</sup> LEITÃO, Gerônimo Emílio de Almeida. *A construção do Eldorado Urbano: o plano piloto da Barra da Tijuca e Baixada de Jacarepaguá – 1970/1988; 1999.* A citação entre aspas é do próprio autor que recorre a expressões presentes no plano piloto para descrever os objetivos deste para com a ocupação da baixada de Jacarepaguá.

<sup>34</sup> ABREU, *ib.*

dinamizando este setor em bairros contíguos como Jacarepaguá e, seguindo o litoral, o Recreio dos Bandeirantes. A nova área a ser incorporada pelo grande capital imobiliário à malha urbana da cidade foi definida.

Ao longo de todas estas décadas de espraiamento do tecido urbano carioca, tentamos expor de forma sumária o processo de transformação de parcelas deste espaço ocupadas em diferentes momentos e por diferentes grupos sociais. Neste processo de expansão e de transformação espaciais, pudemos perceber como a organização intra-urbana, mesmo não estando isenta de contradições, consolidou, na escala da cidade, um padrão núcleo-periferia cuja constituição em muito se deve à atuação do poder público e dos diversos agentes que dominavam o cenário político e econômico. Neste contexto, foi abordado como o Estado, além de atuar de formas distintas ao longo do espaço, mudou a maneira de intervir na cidade ao longo do tempo, refletindo parcialmente em suas ações mudanças nas propostas dos planos urbanísticos ao deixar de concentrar seus esforços no saneamento da cidade bela para se dedicar à construção da cidade eficientemente produtiva. Para isso em muito contribuiu a ascensão do capital industrial na economia brasileira, cuja importância no âmbito da economia municipal do Rio diminuiria drasticamente ao final do período descrito. Contudo esta descrição da evolução urbana carioca constitui uma primeira etapa da análise deste processo, pautada na relação de diversos fatos históricos. Devemos, portanto, desenvolver nossa análise sobre a produção das áreas residenciais cariocas, aprofundando-nos na caracterização destas áreas atualmente. Nossa proposta é de que a caracterização a partir de informações sobre o atual ambiente construído residencial, quando relacionada aos processos históricos de ocupação destas áreas, nos permitiria abordar, mesmo que de forma geral, diferentes dinâmicas imobiliárias em determinadas parcelas do espaço urbano carioca e, com isso, favorecer a identificação daquelas áreas em que a preservação dos estoques residenciais seriam evidenciadas por sua relativa inércia imobiliária.

## 2.2 | O ESTOQUE RESIDENCIAL DO RIO DE JANEIRO

Neste item, nos propomos a descrever e a analisar o estoque residencial na cidade do Rio de Janeiro em relação à distribuição espacial e à variação da idade dos imóveis nas diferentes áreas da cidade. O objetivo específico deste item não é o de analisar o espaço urbano carioca em si, mas interpretar a composição do ambiente construído presente nas áreas residenciais do Rio atualmente, a partir de uma análise eminentemente estatística. Para esta primeira análise, nos basearemos nas informações do Cadastro Imobiliário do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), nos detendo sobre os dados mais recentes disponíveis, referentes ao ano de 2006. Desta forma, nosso enfoque será sobre a parcela formal do estoque imobiliário da cidade do Rio de Janeiro, isto é, aqueles que atendem à tipologia “residencial” e que são tributados como imóveis residenciais

segundo o Cadastro do IPTU. Devemos destacar que o conceito de formalidade aqui empregado é um dos menos rigorosos, dada a utilização de um cadastro da Secretaria Municipal de Fazenda (SMF), ou seja, um cadastro primeiramente tributário; o que significa que os imóveis nele cadastrados não necessariamente tenham obtido o “habite-se” ou tenham sua situação registrada adequadamente em cartórios no que se refere a questões de propriedade e de características construtivas. No entanto, a utilização desta fonte torna-se fundamental posto que é a única a nos fornecer informações minimamente confiáveis em relação à idade dos imóveis, permitindo-nos, portanto, avaliar a concentração de residências mais antigas e mais novas ao longo da malha urbana carioca.

O Cadastro Imobiliário do IPTU abrangia, em meados de 2006, um total de 1.385.544 imóveis residenciais no município do Rio, sendo que 12.116 imóveis (menos de 1% do total) foram desconsiderados nesta análise por não disporem de informações sobre o bairro de localização e/ou idade do imóvel. Neste ponto, devemos alertar para dois aspectos importantes na maneira como a questão da idade dos imóveis será trabalhada nesta pesquisa: (i) o dado considerado como “idade” é, na verdade, um parâmetro, uma vez que se refere ao ano de cadastramento do imóvel pela Secretaria de Fazenda, o que não garante sua exatidão em relação à idade real do imóvel; e (ii) não há informações confiáveis em relação ao número de imóveis construídos anualmente antes de 1938, já que boa parte dos bairros não apresenta qualquer registro anterior a este ano e, naqueles bairros que apresentam, verifica-se um número muito superior de imóveis registrados no ano de 1938, indicando que praticamente todo o estoque residencial até então construído teria sido cadastrado somente neste ano.<sup>35</sup>

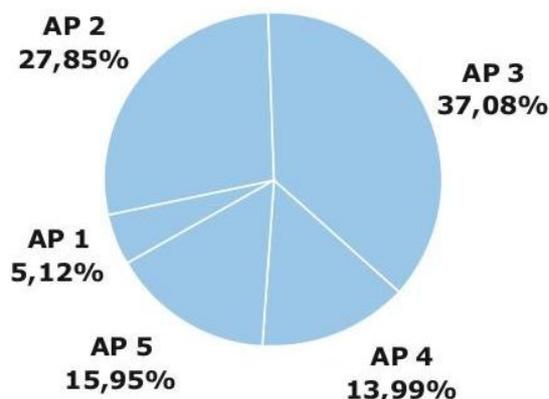
### **A distribuição espacial dos imóveis**

A maior parcela dos quase 1,4 milhão de imóveis cadastrados no IPTU concentra-se na AP 3 (zona norte suburbana e Ilha do Governador), seguida pela AP 2 (Regiões Administrativas da Tijuca e de Vila Isabel e a zona sul da cidade) que, somadas, respondem por 64,93% do total de imóveis cadastrados. O terceiro maior estoque estaria na AP 5 (zona oeste), superado em cerca de 12% pelo segundo maior estoque (AP 2) e menos de 2% acima do estoque da AP 4 (baixada de Jacarepaguá). A AP 1 (Área Central e bairros do entorno) apresentaria apenas 5,12% do universo analisado (gráfico 2.1).

---

<sup>35</sup> Carlos afirma que 1937 seria “o ano do primeiro lançamento e atualização do Livro do Imposto Predial da Cidade e da assinatura, pelo Prefeito da Cidade, do Decreto Municipal nº. 6.000, que instituiu o primeiro Código de Obras da Cidade” (CARLOS, Claudio Antonio Santos Lima. Preservação de Áreas de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) na Cidade do Rio de Janeiro, 1997, p. 53). Com isso a maior parte das edificações construídas até então possuem 1938 como o ano de construção nas guias do IPTU. A maioria dos bairros cariocas tem em 1938 o maior (62 bairros) ou o segundo maior (12 bairros) número de imóveis cadastrados no IPTU. Quase todos localizados nas APs 1, 2 e 3, ou seja, as áreas de ocupação mais antiga da cidade. A única exceção é Deodoro, localizado nos limites da AP 5. O grande cadastramento de imóveis em 1938 nos impõe limitações em considerar as informações registradas em anos anteriores a este, o que tem reflexos na forma com que metodologicamente definimos os períodos de nossa análise e calculamos as “idades” dos estoques residenciais. Estas limitações serão lembradas sempre que julgarmos oportuno.

GRÁFICO 2.1 | Distribuição do Estoque Residencial por Área de Planejamento



FONTE: SMF, 2006.

Podemos então problematizar um pouco mais estas informações ao compará-las com os dados do Censo Demográfico. A maior concentração do estoque residencial na AP 3 (mais de 37%) condiz com o fato desta área abrigar cerca de 40% da população carioca no ano de 2000.<sup>36</sup> Esta representação proporcional é seguida pela AP 4, com 11,64% da população e 13,99% do estoque, assim como pela AP 1 que, com 4,58% da população, responde por cerca de 5% do estoque. No entanto, a AP 5, apesar de apresentar, em 2000, quase 27% da população na cidade, representaria menos de 16% do estoque de moradias cadastradas, configurando uma situação oposta à da AP 2 que contaria com cerca de 17% da população e quase 28% do estoque. Isto porque a utilização do Cadastro do IPTU para a análise da distribuição do estoque residencial carioca tende a sub-representar determinadas áreas da cidade, como a AP 3, a AP 5 e mesmo a AP 4, nas quais a informalidade na provisão de moradia é reconhecidamente mais intensa que na AP 2. Isto pode ser confirmado por um estudo da Secretaria Municipal de Urbanismo – SMU<sup>37</sup> que, ao subtrair o total de imóveis cadastrados pelo IPTU do total de Domicílios Particulares Permanentes registrados pelo Censo do IBGE em 2000, estimou a proporção da “informalidade” na produção residencial no Rio de Janeiro (tabela 2.1).

TABELA 2.1 | Informalidade Estimada do Estoque Imobiliário em 2000

	Rio	AP 1	AP 2	AP 3	AP 4	AP 5
<b>Formais</b>	61%	65%	85%	60%	60%	39%
<b>Informais</b>	39%	35%	15%	40%	40%	61%

FONTE: SMU, 2001.

<sup>36</sup> Os dados sobre população são do Censo Demográfico do IBGE, 2000.

<sup>37</sup> Secretaria Municipal de Urbanismo. Mercado Imobiliário no Rio de Janeiro: O uso dos cadastros técnicos municipais para acompanhar as mudanças na cidade, outubro de 2001.

Considerando as informações apresentadas na tabela 2.1, podemos perceber que a AP 2 é a área que apresenta uma proporção de imóveis informais (não cadastrados) bem inferior à média para o Rio de Janeiro, enquanto que a AP 3 e a AP 4 apresentam uma proporção semelhante à verificada na cidade. Destaca-se na tabela a AP 5 por apresentar um estoque informal bem superior tanto ao seu estoque residencial cadastrado, quanto à média de informalidade na cidade. A AP 1, apesar de apresentar uma proporção considerável de informalidade, por possuir um estoque residencial bem menor que os estoques das demais áreas, é pouco representativa no total do município. A consideração destes dados sobre informalidade no Rio nos permite demonstrar em que áreas da cidade os estoques imobiliários são cadastrados de forma mais precisa, favorecendo uma melhor interpretação das informações encontradas como um todo no Cadastro do IPTU. Desta forma, devemos focar em nossa análise a comparação de áreas diferentes da cidade, evitando generalizações para a cidade como um todo por conta desta ser desigualmente representada nos dados da SMF.

**TABELA 2.2 | Bairros com Maiores Estoques Residenciais Cadastrados no IPTU**

Bairros	Imóveis	% do Rio	Bairros	Imóveis	% do Rio
1. Copacabana	75.299	5,48%	9. Irajá	26.051	1,90%
2. Tijuca	58.015	4,22%	10. Flamengo	24.892	1,81%
3. Barra da Tijuca	51.777	3,77%	11. Taquara	23.718	1,73%
4. Campo Grande	51.344	3,74%	12. Maré	23.538	1,71%
5. Bangu	42.307	3,08%	13. Santa Cruz	23.326	1,70%
6. Botafogo	35.931	2,62%	14. Leblon	21.966	1,60%
7. Realengo	26.907	1,96%	15. Ipanema	21.680	1,58%
8. Vila Isabel	26.716	1,95%	16. Méier	19.721	1,44%

FONTE: SMF, 2006. Para o cálculo do percentual dos bairros para a cidade considerou-se o total de imóveis no Cadastro que apresentariam informações sobre bairro e idade.

Ao diminuirmos nossa escala de análise, verificamos que os quinze bairros com os maiores estoques residenciais da cidade (todos com mais de 20 mil imóveis) responderiam por 38,84% dos imóveis cadastrados, sendo que os cinco maiores (Copacabana, Tijuca, Barra, Campo Grande e Bangu) representam 20,30% do total da cidade (tabela 2.2). Contudo, deve-se novamente apontar que o número de moradias é muito subestimado naqueles bairros situados nos subúrbios se comparados com o cadastramento dos bairros da AP 2 e da AP 4 (constantes da tabela 2.2). Enquanto os seis bairros da AP 3 e da AP 5 relacionados na tabela (Campo Grande, Bangu, Realengo, Irajá, Maré e Santa Cruz) respondem por 19,22% da população carioca e 14,09% do estoque residencial cadastrado, os nove bairros da AP 2 e da AP 4 (Copacabana, Tijuca, Barra, Botafogo, Vila Isabel, Flamengo, Taquara, Leblon e Ipanema) somam 13,72% da população e 24,75%

do estoque.<sup>38</sup> Esta desproporção segue a intensidade da informalidade verificada nas Áreas de Planejamento, onde, inclusive, podemos apontar que os quatro bairros citados da AP 5 (a de maior percentual de informalidade) são exatamente os quatro bairros que apresentariam o maior número de imóveis não cadastrados pela SMF.<sup>39</sup>

Por conta do grande número de bairros em que se divide a AP 3, esta, apesar de apresentar o maior número de imóveis, possui apenas um “representante” entre os dez maiores estoques registrados: Irajá, o segundo bairro mais populoso da AP 3; enquanto que o bairro mais populoso, Maré, mesmo sendo amplamente ocupado por favelas, possui o 12º. maior estoque residencial cadastrado da cidade. Entre os quinze bairros que possuem um estoque superior a 20 mil imóveis residenciais, estão os sete mais populosos da AP 2 (desconsiderando o bairro da Rocinha) e os quatro mais populosos da AP 5. Apesar de ser o bairro com maior número de moradores da AP 4 e o décimo mais populoso da cidade, por também ser o segundo de maior informalidade do Rio de Janeiro, Jacarepaguá não figura entre as primeiras posições, apresentando o 32º. maior estoque registrado pela SMF em 2006. Além dos bairros da AP 3 mencionados, completam a lista dos quinze maiores estoques registrados, Barra da Tijuca e Taquara da AP 4. Após esta breve descrição da distribuição espacial do estoque residencial carioca, vejamos como este está distribuído temporalmente.

### **A distribuição do registro de imóveis por décadas**

Para verificar em que períodos se concentram os registros dos imóveis residenciais no Rio de Janeiro, iremos inicialmente considerar o número de registros por década a partir de 1940 e o número de registros anterior a este ano – por conta do primeiro cadastramento ter sido realizado no ano de 1938, o que nos impede de considerar isoladamente os registros nas décadas anteriores a este ano. Ao analisar a distribuição temporal das residências (gráfico 2.2), podemos perceber que, nos últimos 47 anos (1960-2006), foram registrados mais de três quartos (75,43%) do estoque residencial carioca; sendo que apenas no período entre 1970 e 1989 foram registrados 46,25% do total de imóveis considerados.

Como exposto anteriormente, há uma grande variação na distribuição espacial dos estoques residenciais pela malha urbana do município que, associada a diferentes momentos de ocupação durante a expansão urbana carioca, permitirá também uma variação na distribuição temporal (idade) destes estoques, favorecendo a concentração de imóveis mais antigos em parcelas mais próximas ao núcleo urbano e de imóveis mais

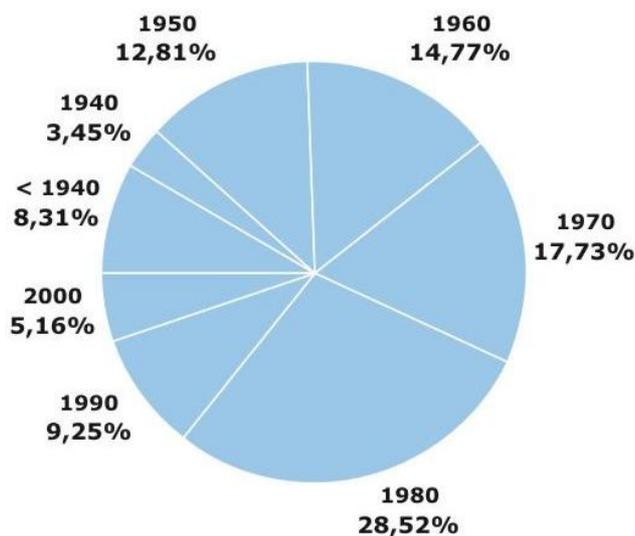
---

<sup>38</sup> Os dados de população foram calculados considerando-se o ano de 2000 (IBGE). Os dados referentes ao estoque imobiliário baseiam-se no Cadastro do IPTU de 2006 (SMF).

<sup>39</sup> Segundo a SMU (2001), Campo Grande, Santa Cruz, Bangu e Realengo teriam, em ordem decrescente, os maiores estoques residenciais informais na cidade, no ano de 2000. No entanto, em números relativos, os bairros que apresentariam os estoques com maior percentual de informalidade seriam Guaratiba (84,70%), Jacarepaguá (77,91%), Senador Camará (71,53%) e Santa Cruz (69,00%).

novos principalmente na zona oeste e nos limites da zona norte. O que indica uma cidade ainda em expansão, uma vez que ampla maioria dos imóveis registrados nos últimos anos encontra-se nas áreas mais periféricas.

**Gráfico 2.2 | Distribuição do Estoque Residencial Carioca por Década**



FONTE: SMF, 2006.

Neste sentido, analisando a distribuição pelas Áreas de Planejamento dos estoques imobiliários registrados em cada década (tabelas 2.3 e 2.4), podemos apontar que a AP 3 (com o maior número de imóveis) responde pelo primeiro ou pelo segundo maior estoque registrado em todos os períodos estabelecidos, destacando-se com o maior estoque no período anterior a 1940 e nas décadas de 70 e 80 – quando mais se registrou imóveis na cidade. A AP 3 é superada em dois períodos: o que se estende da década de 40 até a de 60, em que a AP 2 assume a primeira posição, e a partir do ano de 1990, quando a AP 4 lidera no número de imóveis registrados. A AP 1, por apresentar o menor número de residências do município, e a AP 5, provavelmente, pela grande informalidade aí verificada na produção de moradias, não alcançam a maior concentração de imóveis registrados em nenhum período, limitando-se a AP 1 a assumir a terceira posição nos períodos anteriores a década de 50 e a AP 5 a responder pelo segundo maior estoque registrado na década de 80. A gradativa diminuição do percentual do estoque registrado na AP 1 e na AP 2 associada à diminuição do número de moradores verificada<sup>40</sup> indicam a consolidação destas áreas no que se refere à ocupação e à edificação de seus terrenos. Apesar de igualmente apresentar, desde a década de 70, uma diminuição do percentual de seu estoque registrado, a AP 3 ainda responde pela maior parte do número de imóveis registrados neste período, o que nos impede de apontá-la como uma área consolidada,

<sup>40</sup> Segundo o IBGE, teria ocorrido um decréscimo nas APs 1 e 2 de, respectivamente, 11,66% e 3,59% entre os Censos de 1991 e 2000.

mesmo porque, como veremos adiante, esta é a área mais diversificada da cidade, apresentando bairros com estoques relativamente muito antigos e outros com estoques recentes. A AP 4 é a única área da cidade a apresentar as maiores parcelas do seu estoque registradas após a década de 80. Além deste aspecto, a AP 4 apresentaria a maior taxa de crescimento demográfico do Rio de Janeiro nas últimas duas décadas,<sup>41</sup> a caracterizando como uma área de intensa expansão urbana da cidade. Em relação à AP 5, mesmo apresentando um crescimento demográfico superior a 20% entre 1991 e 2000, o que a caracteriza como a área em que mais cresce a população do município (em números absolutos), o percentual do estoque cadastrado em cada uma das duas últimas décadas é menor que o da década de 80, indicando, portanto, um aumento da informalidade, posto que o crescimento de imóveis registrados não acompanha o crescimento do número de moradores.

**TABELA 2.3 | Número de Residências na Cidade e nas APs por Década de Registro**

Décadas	Rio	AP 1	AP 2	AP 3	AP 4	AP 5
< 1940	114.085	16.538	23.754	65.326	2.297	6.170
1940	47.374	4.769	21.843	17.741	1.141	1.880
1950	175.985	14.853	89.766	52.526	3.944	14.896
1960	202.868	13.296	78.384	75.584	10.964	24.640
1970	243.475	9.796	68.535	98.065	24.418	42.661
1980	391.687	8.683	75.854	144.337	69.033	93.780
1990	127.020	1.834	16.505	40.183	43.524	24.974
2000	70.934	507	7.879	15.556	36.863	10.129
<b>Total</b>	<b>1.373.428</b>	<b>70.276</b>	<b>382.520</b>	<b>509.318</b>	<b>192.184</b>	<b>219.130</b>

FONTE: SMF, 2006.

Na tabela 2.4, podemos destacar que mais da metade do estoque residencial carioca anterior à década de 40 concentra-se na AP 3, evidenciando a existência de um grande número de edificações “preservadas” nos subúrbios da zona norte. Se considerarmos os imóveis registrados cumulativamente até 1949 (tabela 2.3), a AP 3 ainda se mantém com o maior estoque, apesar da AP 2 apresentar a maior parte dos imóveis datados especificamente da década de 40. Considerando os estoques registrados nas décadas de 50 ou de 60, a AP 2 vai responder pelo maior estoque residencial carioca registrado até então, uma vez que, como já verificado na década de 40, a AP 2 se mantém com o maior número de registros nos anos 50 (mais da metade da cidade) e 60, superando em números absolutos o estoque da AP 3 registrado até os anos 70 (tabela 2.3). Da década de 70 em diante, a AP 3 volta a concentrar o maior número de imóveis registrados na cidade, mesmo que, em números relativos aos registros em cada década

<sup>41</sup> Somente entre 1991 e 2000, teria sido verificado um crescimento de 29,59% segundo o IBGE.

considerada isoladamente (tabela 2.4), esta área seja superada pela AP 4 na década de 90 e entre o ano 2000 e meados de 2006 – quando mais da metade do estoque registrado localiza-se na AP 4.

**TABELA 2.4 | Distribuição Espacial do Estoque Imobiliário Registrado por Década**

Décadas	AP 1	AP 2	AP 3	AP 4	AP 5	Rio
Antes de 1940	14,50%	20,82%	57,26%	2,01%	5,41%	100%
1940	10,07%	46,11%	37,45%	2,41%	3,97%	100%
1950	8,44%	51,01%	29,85%	2,24%	8,46%	100%
1960	6,55%	38,64%	37,26%	5,40%	12,15%	100%
1970	4,02%	28,15%	40,28%	10,03%	17,52%	100%
1980	2,22%	19,37%	36,85%	17,62%	23,94%	100%
1990	1,44%	12,99%	31,64%	34,27%	19,66%	100%
2000 (a 2006)	0,71%	11,11%	21,93%	51,97%	14,28%	100%

FONTES: SMF, 2006.

**TABELA 2.5 | Distribuição Temporal do Estoque Imobiliário por AP**

	< 1940	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000	
AP 1	23,53%	6,79%	21,14%	18,92%	13,94%	12,36%	2,61%	0,72%	100%
AP 2	6,21%	5,71%	23,47%	20,49%	17,92%	19,83%	4,31%	2,06%	100%
AP 3	12,83%	3,48%	10,31%	14,84%	19,25%	28,34%	7,89%	3,05%	100%
AP 4	1,20%	0,59%	2,05%	5,70%	12,71%	35,92%	22,65%	19,18%	100%
AP 5	2,82%	0,86%	6,80%	11,24%	19,47%	42,80%	11,40%	4,62%	100%

FONTES: SMF, 2006.

Ao considerarmos a parcela que cada período representa no total do estoque de cada Área de Planejamento (tabela 2.5), observamos que as décadas de 70 e 80 assumem grande importância para o estoque da cidade como um todo, posto que todas as APs apresentam acima de 12% do seu estoque registrado nestas décadas se as considerarmos de forma isolada e acima de 26%, se somadas. Se desconsiderarmos a AP 1 (a área mais antiga da cidade), as décadas de 70 e 80 respondem por mais de 36% dos imóveis registrados em qualquer uma das demais APs. Considerando cada uma das APs, veremos que o maior percentual de imóveis registrados na AP 1 corresponde àqueles anteriores a 1940, enquanto que na AP 2 o maior percentual é o da década de 50 e nas demais APs, o da década de 80. Mais da metade do estoque residencial da AP 1 cadastrado referia-se, em 2006, a imóveis anteriores a 1960, ou seja, com mais de 47 anos. Opondo-se à situação do estoque na AP 1, mais de 78% dos imóveis na AP5 e de 90% daqueles na AP 4 foram registrados a partir de 1970 – provavelmente, com menos de 37 anos de construção. Quanto à AP 2, entre 1950 e 1989, são registrados 81,71% de todos os seus imóveis cadastrados. A AP 3, por conta de sua diversidade, é a que

apresenta o estoque mais distribuído por todos os períodos estabelecidos, destacando-se, no entanto, que 72,74% do seu estoque atual foi registrado, também, entre 1950 e 1989.

Agora, iremos descrever a distribuição dos imóveis por décadas, considerando os dez bairros com o maior número absoluto de registros e os dez bairros que apresentariam a maior parcela do seu estoque registrada em cada um dos períodos estabelecidos (maior estoque relativo). Ao voltarmos nossa análise para a escala dos bairros (tabela 2.6), veremos que antes de 1940, com a exceção de São Cristóvão, os dez bairros que apresentam os maiores estoques residenciais estão na zona norte da cidade, destacando-se que os dois primeiros (Vila Isabel e Tijuca) estão na AP 2 e os demais, na AP 3. Em relação ao estoque da cidade, podemos destacar a variação relativamente pequena entre os percentuais dos dez bairros que, somados, representam 26,48% do total de imóveis registrados no período na cidade e ainda presentes no Cadastro em 2006. Já dentre os dez bairros que apresentam a maior parcela do seu estoque datando de antes da década de 40, destacam-se as sete posições ocupadas pelos bairros da AP 1, inclusive os três primeiros: Saúde, Santo Cristo e Gamboa, todos da periferia da área central e com aproximadamente metade do seu estoque registrado no período. As outras três posições são ocupadas por bairros da AP 3, com destaque para Engenheiro Leal: o estoque residencial afastado do Centro mais antigo da cidade.

**TABELA 2.6 | Localização dos Maiores Estoques Residenciais Registrados por Década na Cidade e nos Bairros** (1ª. parte)

	Maior estoque em números absolutos			Bairros com maior estoque relativo		
	Imóveis	% do Rio		Imóveis	% Bairro	
Anterior a 1940	1. Vila Isabel	3.911	3,43%	1. Saúde	451	55,89%
	2. Tijuca	3.829	3,36%	2. Santo Cristo	1.649	51,69%
	3. Olaria	3.088	2,71%	3. Gamboa	1.064	46,98%
	4. Madureira	3.022	2,65%	4. Engenheiro Leal	511	45,87%
	5. Piedade	2.986	2,62%	5. Vasco da Gama	801	44,23%
	6. Ramos	2.958	2,59%	6. Mangueira	190	42,41%
	7. Eng. de Dentro	2.838	2,49%	7. Jacaré	623	40,93%
	8. Bento Ribeiro	2.594	2,27%	8. Cidade Nova	1.055	38,70%
	9. São Cristóvão	2.563	2,25%	9. São Cristóvão	2.563	37,39%
	10. Quintino	2.411	2,11%	10. Encantado	1.432	30,78%

Na década de 40, os maiores estoques residenciais registrados estão em bairros da AP 2, excetuando-se o Centro e Santa Teresa (AP 1). Destaca-se Copacabana que sozinho responde por quase 15% dos registros em toda a cidade e, somado aos outros nove bairros, por quase 40% do estoque carioca desta década. Dentre os relativamente

dez maiores estoques desta década, encontram-se dois bairros da AP 1 e quatro bairros tanto da AP 2 quanto da AP 3. Os registros da década de 40 são pouco representativos (menos de 20% do estoque) em todos os bairros da cidade.

(2ª. parte)

Década de 1940	1. Copacabana	7.034	14,85%	1. Cidade Nova	518	19,00%
	2. Flamengo	2.159	4,56%	2. Urca	388	17,82%
	3. Tijuca	1.764	3,72%	3. Cosme Velho	185	16,13%
	4. Laranjeiras	1.661	3,51%	4. Pitangueiras <sup>1</sup>	177	14,48%
	5. Centro	1.473	3,11%	5. Vila Kosmos	619	14,07%
	6. Botafogo	1.424	3,01%	6. Leme	774	13,63%
	7. Grajaú	886	1,87%	7. Glória	623	12,97%
	8. Vila Isabel	879	1,86%	8. Benfica	400	11,78%
	9. Santa Teresa	830	1,75%	9. Cavalcanti	407	11,54%
	10. Ipanema	811	1,71%	10. Jacaré	145	9,53%

Dos dez maiores estoques registrados na década de 50, sete estão na AP 2, sendo seis na zona sul do Rio de Janeiro. Copacabana destaca-se novamente, concentrando uma parcela ainda maior do estoque na década de 50 que na de 40, além de responder pelo maior número de imóveis registrados por um bairro numa mesma década (mais de 32,7 mil imóveis) em todo o estoque analisado nesta pesquisa. Pela primeira vez, um bairro da zona oeste figura nesta lista: Campo Grande. Os dez maiores estoques da década de 50 totalizam 46,34% do total de registros nesta década. Apesar da quantidade de imóveis registrados em Copacabana nesta década, proporcionalmente, Deodoro (na AP 5) é o que apresenta o maior estoque: cerca de 73% do total do bairro. Todos os demais bairros com maiores estoques relativos registrados na década em questão localizam-se na AP 1 ou na AP 2.

(3ª. parte)

Década de 1950	1. Copacabana	32.702	18,58%	1. Deodoro	1.086	73,03%
	2. Tijuca	8.630	4,90%	2. Copacabana	32.702	43,43%
	3. Flamengo	8.227	4,67%	3. Glória	2.035	42,36%
	4. Botafogo	6.756	3,84%	4. Leme	2.264	39,87%
	5. Centro	5.425	3,08%	5. Flamengo	8.227	33,05%
	6. Ipanema	4.905	2,79%	6. Benfica	1.104	32,51%
	7. Leblon	4.580	2,60%	7. Centro	5.425	27,53%
	8. Laranjeiras	3.676	2,09%	8. Santa Teresa	2.991	26,20%
	9. Irajá	3.405	1,93%	9. Saúde	208	25,77%
	10. Campo Grande	3.281	1,86%	10. Catete	2.090	24,78%

Durante a década de 60, dos dez bairros com maior número de imóveis, seis pertencem à AP 2, dois à AP 5 e os outros dois às APs 1 e 3. Copacabana ocupa a primeira posição pela terceira e última vez. Os dez maiores estoques residenciais da década de 60 representam uma parcela de 38% do total. Deve-se destacar que mais da metade do estoque da Cidade de Deus registrado data da década de 60. Dentre os bairros que ocupam as outras nove posições nesta lista, estão cinco da AP 3, três da AP 2 e o Centro, na AP 1.

(4ª. parte)

Década de 1960	1. Copacabana	17.332	8,54%	1. Cidade de Deus	3.700	57,49%
	2. Tijuca	15.526	7,65%	2. Catete	3.040	36,04%
	3. Botafogo	7.635	3,76%	3. Cordovil	3.333	35,07%
	4. Bangu	6.689	3,30%	4. Vista Alegre	1.009	35,02%
	5. Flamengo	6.107	3,01%	5. Higienópolis	1.682	32,22%
	6. Centro	5.995	2,96%	6. Centro	5.995	30,42%
	7. Ipanema	5.037	2,48%	7. Jardim América	1.785	29,57%
	8. Irajá	4.486	2,21%	8. Tijuca	15.526	26,76%
	9. Campo Grande	4.403	2,17%	9. Cocotá	403	25,67%
	10. Leblon	3.888	1,92%	10. Flamengo	6.107	24,53%
Década de 1970	1. Tijuca	10.573	4,34%	1. Caju	578	63,38%
	2. Bangu	10.297	4,23%	2. Vila Kosmos	2.449	55,68%
	3. Copacabana	10.030	4,12%	3. Jacarezinho	541	51,04%
	4. Realengo	7.274	2,99%	4. Eng. da Rainha	3.464	50,28%
	5. Campo Grande	6.839	2,81%	5. Rocinha	116	49,15%
	6. Leblon	6.619	2,72%	6. Vidigal	265	43,23%
	7. Botafogo	6.190	2,54%	7. Braz de Pina	5.222	38,57%
	8. Irajá	5.863	2,41%	8. Portuguesa	2.663	37,90%
	9. Braz de Pina	5.222	2,14%	9. Parada de Lucas	1.245	37,42%
	10. Ipanema	4.861	2,00%	10. Senador Camará	3.852	36,99%

A década de 70 apresenta três grandes estoques com tamanhos muito próximos respondendo pelos maiores estoques registrados na década: o da Tijuca, o de Bangu e o de Copacabana. Percentualmente, os dez primeiros bairros da lista respondem por 30,30% do total cadastrado desta década, sendo que a variação entre o percentual destes bairros é relativamente pequena se comparada com os dados referentes às três décadas anteriores. Dentre os bairros que apresentam proporcionalmente os maiores estoques da década de 70, encontra-se um representante da AP 1 (Caju, na primeira

posição), dois da AP 2 e seis da AP 3. Destaca-se que os dois bairros da AP 2 (Rocinha e Vidigal), assim como, na AP 3, o Jacarezinho, são basicamente formados por favelas.

Com a exceção da Tijuca, os seis maiores estoques registrados no Rio na década de 80 localizam-se na zona oeste da cidade, destacando-se Campo Grande com o segundo maior estoque já registrado em um bairro da cidade numa mesma década (quase 23,6 mil imóveis) e a Barra que, sendo o primeiro bairro da AP 4 a constar desta lista, já responde pelo terceiro maior estoque já registrado numa mesma década. Assim como os dados referentes à década de 70, os desta década não apresentam grande variação entre as taxas de participação dos dez maiores estoques no total da cidade que, somados, totalizam 34,01% do estoque residencial carioca registrado nos anos 80 (a década em que se verifica o maior número de registros). Se desconsiderarmos São Conrado, todos os outros nove bairros que apresentam o maior percentual do seu estoque registrado na década de 80 estão localizados na AP 3 ou na AP 5, mais especificamente, em áreas bastante periféricas da malha urbana carioca. Pela importância que o grande volume de imóveis registrado nesta década representa para a cidade, todos os dez bairros com maior estoque proporcional apresentam mais da metade deste registrado na década em questão.

(5ª. parte)

Década de 1980	1. Campo Grande	23.590	6,02%	1. Cpo. Dos Afonsos	410	67,77%
	2. Barra da Tijuca	21.392	5,46%	2. Santa Cruz	15.766	67,59%
	3. Santa Cruz	15.766	4,03%	3. Praia da Bandeira	1.320	64,99%
	4. Bangu	12.248	3,13%	4. Paciência	6.727	64,17%
	5. Tijuca	12.081	3,08%	5. Coelho Neto	3.651	62,84%
	6. Taquara	11.692	2,99%	6. Parque Colúmbia	600	62,11%
	7. Realengo	11.366	2,90%	7. São Conrado <sup>1</sup>	2.190	60,75%
	8. Vila Isabel	8.683	2,22%	8. Costa Barros	850	58,02%
	9. Maré	8.448	2,16%	9. Portuguesa	4.037	57,46%
	10. Botafogo	7.917	2,02%	10. Parque Anchieta	2.070	56,93%

Os dois últimos períodos estabelecidos (década de 90 e a partir do ano 2000) apresentam o mesmo bairro com o maior estoque registrado: a Barra da Tijuca, que concentra um número cada vez maior de imóveis registrados em toda a cidade, alcançando mais de 17% dos registros nos últimos sete anos do Cadastro do IPTU. Todos os bairros mencionados nas listas de maiores estoques dos anos 90 e 2000 pertencem à AP 4 ou à AP 5; as exceções são Maré e Tijuca, na década de 90, e Botafogo e novamente Tijuca, entre 2000 e 2006. Os dez bairros que respondem pelos maiores estoques nos anos 90 representam 47,34% de todos os imóveis registrados na década; para os anos a partir de 2000, este cálculo totaliza 59,29% dos imóveis da cidade. Em relação aos dez

maiores estoques proporcionais registrados na década de 90, todos se localizam na zona oeste da cidade (AP 5 e, sobretudo, a AP 4), excetuando-se Maré, Del Castilho e Tomás Coelho; o mesmo pode ser afirmado para o período a partir de 2000, em que as exceções são Acari e Água Santa.

		(última parte)				
Década de 1990	1. Barra da Tijuca	14.256	11,22%	1. Vargem Pequena <sup>2</sup>	961	65,73%
	2. Maré	9.398	7,40%	2. Gardênia Azul <sup>3</sup>	1.608	52,33%
	3. Bangu	7.146	5,63%	3. Maré	9.398	39,93%
	4. Recreio	6.983	5,50%	4. Recreio	6.983	38,00%
	5. Campo Grande	6.254	4,92%	5. Del Castilho <sup>4</sup>	1.120	29,13%
	6. Freguesia (Jac.)	4.007	3,15%	6. Barra da Tijuca	14.256	27,53%
	7. Taquara	3.619	2,85%	7. Tomás Coelho	1.224	22,81%
	8. Tijuca	3.599	2,83%	8. Jardim Sulacap	724	22,59%
	9. Praça Seca	2.564	2,02%	9. Vargem Grande	193	21,56%
	10. Realengo	2.309	1,82%	10. Freguesia (Jac.)	4.007	21,54%
Década de 2000 (até 2006)	1. Barra da Tijuca	12.513	17,64%	1. Recreio	9.567	52,06%
	2. Recreio	9.567	13,49%	2. Acari	600	51,15%
	3. Campo Grande	5.240	7,39%	3. Itanhangá	1.661	48,84%
	4. Jacarepaguá	2.681	3,78%	4. Vargem Grande	328	36,65%
	5. Freguesia (Jac.)	2.570	3,62%	5. Jacarepaguá	2.681	26,48%
	6. Taquara	2.216	3,12%	6. Barra da Tijuca	12.513	24,17%
	7. Tijuca	2.013	2,84%	7. Anil	1.244	18,53%
	8. Botafogo	1.918	2,70%	8. Jardim Sulacap	566	17,66%
	9. Bangu	1.680	2,37%	9. Água Santa	305	15,61%
	10. Itanhangá	1.661	2,34%	10. Curicica	534	15,26%

FONTE: SMF, 2006. Para o cálculo dos percentuais, considerou-se o total de imóveis no Cadastro do IPTU que apresentariam informações sobre bairro e idade. <sup>1</sup>Posição originalmente ocupada por Grumari, mas que, por conta do estoque pouco significativo (13 imóveis), foi desconsiderado nesta classificação. <sup>2</sup>Posição ocupada pela Cidade Universitária que, no entanto, foi desconsiderada por apresentar apenas um imóvel cadastrado. <sup>3</sup>Posição ocupada por Galeão; desconsiderado por apresentar quase todo seu estoque (99,44%) registrado no ano de 1998. <sup>4</sup>Posição ocupada por Camorim; desconsiderado por conta do estoque reduzido (49 imóveis).

Ao analisarmos a tabela 2.6 em seu conjunto, podemos perceber que, no que se refere aos maiores estoques em números absolutos, a Tijuca é o único bairro a constar desta lista em todos os períodos analisados, sendo, portanto, dentre os bairros com os estoques residenciais mais significativos, o que apresentaria o volume de registros mais constante em toda a cidade. Ainda no que se refere aos maiores estoques, há uma variação na concentração de registros de imóveis na cidade ao longo das décadas.

Retomando algumas informações expostas na descrição da tabela, veremos que a menor concentração do estoque carioca na lista dos dez bairros com maiores estoques refere-se aos anos anteriores a 1940 (26,48%), o que provavelmente é influenciado por se tratar de um estoque residencial remanescente daquele que realmente tenha sido construído nestes bairros que, por serem bairros com grandes estoques residenciais e, portanto, mais dinâmicos em sua produção imobiliária, provavelmente presenciaram a substituição de boa parte dos imóveis construídos nestes anos por outros mais recentes. As décadas de 40 e 50 apresentam uma concentração em relação à cidade bem maior (40% e 46,34%, respectivamente) de registros na lista dos dez maiores estoques, o que indica uma produção imobiliária concentrada nestas décadas, sobretudo na AP 2, com grande destaque para o bairro de Copacabana. Durante a década de 60, esta concentração começa a diminuir, aparecendo mais bairros localizados fora da AP 2 na lista dos dez maiores estoques que, nesta década, concentram 38% dos registros na cidade. Nas décadas de 70 e de 80, com o grande volume de imóveis registrados em todo o Rio de Janeiro, os bairros com os dez maiores estoques passam a concentrar ainda menos (cerca de 30% e 34%, respectivamente) que na década anterior, apontando para uma produção de residências menos concentrada espacialmente, uma vez que vários bairros dos subúrbios apresentam alguns dos maiores estoques registrados. A década de 90 é a que registra a segunda maior concentração nos dez maiores estoques (47,34%), sendo superada apenas pelos últimos sete anos a partir de 2000, que concentram 59,29% do estoque residencial carioca nos dez bairros desta lista. No período a partir de 1990, se destacam os bairros da AP 4, especialmente, a Barra da Tijuca, como os locais em que teria ocorrido a produção imobiliária mais concentrada na cidade, segundo os registros do Cadastro do IPTU – que tendem a ser mais precisos em décadas recentes.

Em relação aos bairros que apresentaram os maiores estoques relativos em cada período estabelecido, os resultados são coerentes com os da tabela 2.5, na qual foram apresentados os percentuais de registros que cada década representa no total de imóveis de cada Área de Planejamento. Assim, antes da década de 40, a maior parte dos dez maiores estoques relativos registrados encontra-se na AP 1. Na década de 40, as APs 2 e 3 dividem com a AP 1 os bairros constantes desta lista. Na década de 50, os bairros da AP 1 e da AP 2 se destacam, enquanto que nos anos 60, a maioria dos bairros localiza-se na AP 3. Na década de 70, há bairros de todas as APs (com a exceção da AP 4), destacando-se bairros suburbanos e aqueles basicamente formados por favelas. Na década de 80, quase todos os bairros estão localizados em áreas afastadas do núcleo urbano, na AP 3 e na AP 5. E, finalmente, a partir da década de 90, observamos a grande representação dos bairros situados na baixada de Jacarepaguá (AP 4), área de forte expansão imobiliária.

Retomaremos esta análise dos estoques residenciais ao final deste capítulo, relacionando-a à dinâmica imobiliária no Rio de Janeiro para favorecer nossa interpretação. Até este ponto, descrevemos como as residências se distribuem na cidade do Rio de Janeiro ao longo das Áreas de Planejamento e das décadas em que estes imóveis foram registrados pela Prefeitura. Contudo, para visualizarmos de forma mais clara em que partes da cidade se encontram as áreas residenciais mais novas e mais antigas, precisamos aprofundar a nossa análise na escala dos bairros.

### **A “idade” dos bairros**

A idade das residências localizadas em cada bairro é, também, calculada nesta pesquisa a partir dos dados do Cadastro Imobiliário do IPTU. Portanto, ainda são válidas as ressalvas feitas em relação às informações constantes deste Cadastro, principalmente, no que se refere à parcela dos estoques imobiliários informais amplamente desconsiderada e da relativa imprecisão que a idade de cadastro de um determinado imóvel pode apresentar em relação à sua idade real. No entanto, podemos justificar a utilização das informações deste Cadastro nesta pesquisa ao afirmarmos que nosso objetivo não é o de calcular uma possível idade média real dos estoques imobiliários de cada bairro carioca, mas, sobretudo, o de compará-los a partir de um indicador que nos permitisse analisar onde e quando se concentrou a produção de moradias na cidade do Rio de Janeiro. Para tanto, utilizaremos como indicador a Média Estimada da Idade do Estoque Residencial (MEIER), calculada a partir do número de imóveis por ano de registro e por bairro de localização. Para o cálculo da MEIER de um bairro, primeiramente, multiplicamos os imóveis residenciais nele localizados por suas idades estimadas (isto é, a idade cadastrada) e, depois, somamos os produtos destas multiplicações. Dividimos então esta soma pelo número total de imóveis residenciais cadastrados naquele bairro e este quociente é a MEIER. Devemos alertar que todos os imóveis cadastrados antes de 1938 foram considerados com 68 anos de idade para o cálculo da MEIER (tendo por referência o ano de 2006), o que significa uma distorção generalizada em todos os bairros que registram imóveis até este ano, uma vez que, desta forma, quase todos os bairros apresentarão uma MEIER menor que a idade média real de seus estoques residenciais. Contudo, como estamos trabalhando com um universo grande de imóveis em boa parte dos bairros, esta distorção tende a ser pouco significativa, sobretudo, nos bairros de ocupação mais recente e naqueles com maiores estoques. A seguir, iremos apresentar uma breve descrição das MEIER dos bairros por Área de Planejamento (tabelas 2.7) para, posteriormente, analisá-las em conjunto, comparando as idades médias calculadas para as diferentes áreas da cidade.

Na AP 1, podemos verificar que, à exceção de Paquetá, todos os bairros apresentam a MEIER superior a 41 anos, sendo o estoque residencial mais antigo o do bairro da

Saúde, situado na área Portuária e na periferia imediata da área central do Rio. No entanto, a RA que apresentaria o conjunto mais antigo de residências seria a de São Cristóvão, sendo a única da cidade a apresentar uma MEIER superior a 50 anos. Além do bairro da Saúde, há mais cinco bairros que registram médias maiores que 50 anos: Vasco da Gama, Cidade Nova, Benfica, São Cristóvão e Santo Cristo.

**TABELAS 2.7 | MEIER e Número de Residências por Região Administrativa e Bairro**

**Área de Planejamento 1**

<b>RA Portuária</b>	<b>49,52</b>	<b>7174</b>	Cidade Nova	52,85	2726
Saúde	56,59	807	Estácio	44,77	3219
Gamboa	48,98	2265	<b>RA São Cristóvão</b>	<b>51,73</b>	<b>12509</b>
Santo Cristo	50,46	3190	São Cristóvão	51,44	6854
Caju	41,35	912	Mangueira	46,82	448
<b>RA Centro</b>	<b>44,96</b>	<b>19706</b>	Benfica	51,74	3396
<b>RA Rio Comprido</b>	<b>44,44</b>	<b>17557</b>	Vasco da Gama	53,99	1811
Catumbi	45,54	2644	<b>RA Paquetá</b>	<b>36,78</b>	<b>1914</b>
Rio Comprido	41,45	8968	<b>RA Santa Teresa</b>	<b>47,24</b>	<b>11416</b>

**Área de Planejamento 2**

<b>RA Botafogo</b>	<b>39,81</b>	<b>103527</b>	Lagoa	28,09	8611
Flamengo	43,15	24892	Jardim Botânico	35,63	7325
Glória	47,86	4804	Gávea	32,71	6360
Laranjeiras	38,48	19416	Vidigal	32,25	613
Catete	43,93	8434	São Conrado	25,20	3605
Cosme Velho	41,22	1147	<b>RA Tijuca</b>	<b>37,11</b>	<b>63202</b>
Botafogo	36,37	35931	Praça da Bandeira	40,59	3676
Humaitá	35,62	6726	Tijuca	36,70	58015
Urca	48,92	2177	Alto da Boa Vista	44,53	1511
<b>RA Copacabana</b>	<b>45,42</b>	<b>80977</b>	<b>RA Vila Isabel</b>	<b>37,86</b>	<b>64418</b>
Leme	45,70	5678	Maracanã	36,70	10496
Copacabana	45,40	75299	Vila Isabel	37,50	26716
<b>RA Lagoa</b>	<b>34,65</b>	<b>70160</b>	Andaraí	38,79	13689
Ipanema	37,74	21680	Grajaú	38,54	13517
Leblon	36,04	21966	<b>RA Rocinha</b>	<b>35,04</b>	<b>236</b>

A AP 2 apresenta uma variação bem maior entre as MEIER dos bairros quando comparada com a AP 1, uma vez que o bairro mais “novo”, São Conrado, apresenta pouco mais da metade da MEIER do mais “antigo”, Urca. Apesar dos dois bairros mais antigos (Urca e Glória) se localizarem na RA de Botafogo, a RA que apresenta a maior MEIER é a de Copacabana. Isto porque, além da maior variação entre as MEIER dos bairros da RA de

Botafogo que da RA de Copacabana, os estoques imobiliários da Urca e da Glória têm pouca representação no cálculo da sua RA, na qual bairros como Botafogo e Laranjeiras, com estoques bem maiores e mais recentes, têm maior influência no resultado da MEIER da RA. A RA com a menor MEIER da AP 2 é a da Lagoa, onde também se localizam os quatro bairros com menor MEIER: São Conrado, Lagoa, Vidigal e Gávea.

A grande heterogeneidade da AP 3 garante a esta área da cidade as maiores variações na MEIER, tanto das RAs quanto dos bairros. A RA com os imóveis mais recentes seria a da Maré, enquanto que a RA de Ramos seria a de maior MEIER, superior ao dobro da registrada na Maré. É importante destacar que estas RAs, apesar da grande diferença na idade dos seus estoques residenciais, são contíguas, o que aponta para uma possibilidade de distorção na idade calculada (provavelmente, na Maré, por conta da grande favelização e da fonte aqui utilizada para o cálculo: o Cadastro do IPTU) ou para dinâmicas de renovação do estoque imobiliário bastante diferentes nestes bairros. Além da RA de Ramos, a única RA a apresentar uma MEIER maior que 40 anos é a de Madureira, sinalizando as áreas com os estoques mais antigos dos subúrbios da zona norte carioca. Desconsiderando a RA da Maré, formada por apenas um bairro que, como mencionado, pode apresentar grandes distorções em relação à idade de seus imóveis registrados no IPTU, as RAs com os estoques residenciais mais recentes da AP 3 seriam a da Ilha do Governador e da Pavuna, ambas com MEIER inferiores a 30 anos e situadas em áreas mais periféricas da malha urbana. Em relação à variação da MEIER dos bairros, os mais antigos seriam os bairros do Jacaré e Engenheiro Leal e os mais recentes, desconsiderando-se o Galeão e a Cidade Universitária (ver nota ao final das tabelas 2.7), seriam Acari e Maré, em torno de 20 anos.

A AP 4 apresenta as menores MEIER da cidade, seja em relação às RAs ou em relação aos bairros, indicando, portanto, um estoque residencial bastante recente em toda sua área. A RA mais antiga é formada pelo bairro da Cidade de Deus: o bairro mais antigo e um dos apenas três bairros com MEIER superior a 30 anos em toda AP 4. A RA da Barra da Tijuca tem a menor MEIER, apresentando, também, o bairro com o conjunto de residências mais novo em toda a cidade: o Recreio dos Bandeirantes.

#### Área de Planejamento 3 (continua)

<b>RA Ramos</b>	<b>42,54</b>	<b>32933</b>	Penha Circular	37,17	13013
Manguinhos	45,32	449	Brás de Pina	37,86	13540
Bonsucesso	46,05	5724	<b>RA Vigário Geral</b>	<b>35,48</b>	<b>23971</b>
Ramos	44,60	10592	Cordovil	36,77	9503
Olaria	39,87	16168	Parada de Lucas	39,26	3327
<b>RA Penha</b>	<b>38,71</b>	<b>40328</b>	Vigário Geral	36,68	5105
Penha	41,00	13775	Jardim América	30,35	6036

**Área de Planejamento 3** (última parte)

<b>RA Inhaúma</b>	<b>36,74</b>	<b>34782</b>	Vaz Lobo	42,60	3128
Higienópolis	43,17	5220	Turiaçu	38,18	3371
Jacaré	52,62	1522	Rocha Miranda	38,91	8122
Maria da Graça	42,38	2786	Honório Gurgel	33,72	3887
Del Castilho	30,79	3845	Oswaldo Cruz	37,36	8902
Inhaúma	36,65	9155	Bento Ribeiro	40,87	10234
Engenho da Rainha	33,66	6889	Marechal Hermes	40,16	9238
Tomás Coelho	31,42	5365	<b>RA I. do Governador</b>	<b>28,70</b>	<b>43483</b>
<b>RA Méier</b>	<b>39,29</b>	<b>119884</b>	Ribeira	30,70	1171
São Francisco Xavier	39,25	2280	Zumbi	34,90	686
Rocha	43,28	3261	Cacuaia	29,29	1958
Riachuelo	43,83	4759	Pitangueiras	32,37	1222
Sampaio	47,44	2026	Praia da Bandeira	28,44	2031
Engenho Novo	40,50	12415	Cocotá	34,93	1570
Lins de Vasconcelos	37,05	9182	Bancários	30,05	1749
Méier	36,51	19721	Freguesia	31,63	3529
Todos os Santos	34,00	9151	Jardim Guanabara	26,00	10438
Cachambi	35,41	14565	Jardim Carioca	28,26	3905
Engenho de Dentro	40,74	14195	Tauá	30,31	4178
Água Santa	32,09	1954	Moneró	27,29	1875
Encantado	44,64	4653	Portuguesa	27,48	7026
Piedade	43,21	11582	Galeão <sup>1</sup>	8,25	2144
Abolição	44,77	3473	Cidade Universitária <sup>2</sup>	---	1
Pilares	42,04	6667	<b>RA Anchieta</b>	<b>32,49</b>	<b>23822</b>
<b>RA Irajá</b>	<b>35,10</b>	<b>51075</b>	Guadalupe	34,42	9506
Vila Kosmos	36,92	4398	Anchieta	31,97	6547
Vicente de Carvalho	40,40	4410	Parque Anchieta	21,30	3636
Vila da Penha	32,42	9029	Ricardo de Albuquerque	38,71	4133
Vista Alegre	35,01	2881	<b>RA Pavuna</b>	<b>27,52</b>	<b>27232</b>
Irajá	35,34	26051	Coelho Neto	31,02	5810
Colégio	31,99	4306	Acari	19,41	1173
<b>RA Madureira</b>	<b>40,64</b>	<b>84867</b>	Barros Filho	29,46	3129
Campinho	35,00	2630	Costa Barros	27,12	1465
Quintino Bocaiúva	44,62	8742	Pavuna	26,64	14689
Cavalcanti	45,55	3526	Parque Colúmbia	24,03	966
Engenheiro Leal	50,33	1114	<b>RA Jacarezinho</b>	<b>36,91</b>	<b>1060</b>
Cascadura	42,67	8208	<b>RA Compl. do Alemão</b>	<b>39,06</b>	<b>2326</b>
Madureira	41,33	13765	<b>RA Maré</b>	<b>20,85</b>	<b>23538</b>

**Área de Planejamento 4**

<b>RA Jacarepaguá</b>	<b>23,37</b>	<b>109412</b>	<b>RA Barra da Tijuca</b>	<b>13,40</b>	<b>76335</b>
Jacarepaguá	16,83	10126	Joá	23,85	362
Anil	19,74	6713	Itanhangá	14,19	3401
Gardênia Azul	17,17	3073	Barra da Tijuca	15,24	51777
Curicica	20,99	3500	Camorim	24,06	49
Freguesia	22,83	18601	Vargem Pequena	12,13	1462
Pechincha	22,74	11064	Vargem Grande	15,85	895
Taquara	23,03	23718	Recreio Bandeirantes	7,81	18376
Tanque	25,23	7781	Grumari	31,15	13
Praça Seca	30,19	15071	<b>RA Cidade de Deus</b>	<b>33,04</b>	<b>6436</b>
Vila Valqueire	26,00	9765			

Em relação às MEIER das RAs, a AP 5 não apresenta grandes variações, uma vez que a RA mais antiga, a de Realengo, registra uma média de pouco mais de 30 anos de idade, enquanto que a RA de Guaratiba, com a menor MEIER, apresenta cerca de 26 anos. No entanto, entre os bairros esta variação é uma das maiores em toda a cidade, posto que o bairro de Deodoro possui uma MEIER de quase 50 anos e bairros como Guaratiba e Senador Vasconcelos, bem mais “novos”, apresentam menos de 23 anos de idade média. É importante destacar que Deodoro é um caso isolado na AP 5, uma vez que sua MEIER é cerca de 13 anos acima da segunda e da terceira maiores MEIER da AP 5, referentes a Vila Militar e Magalhães Bastos, respectivamente.

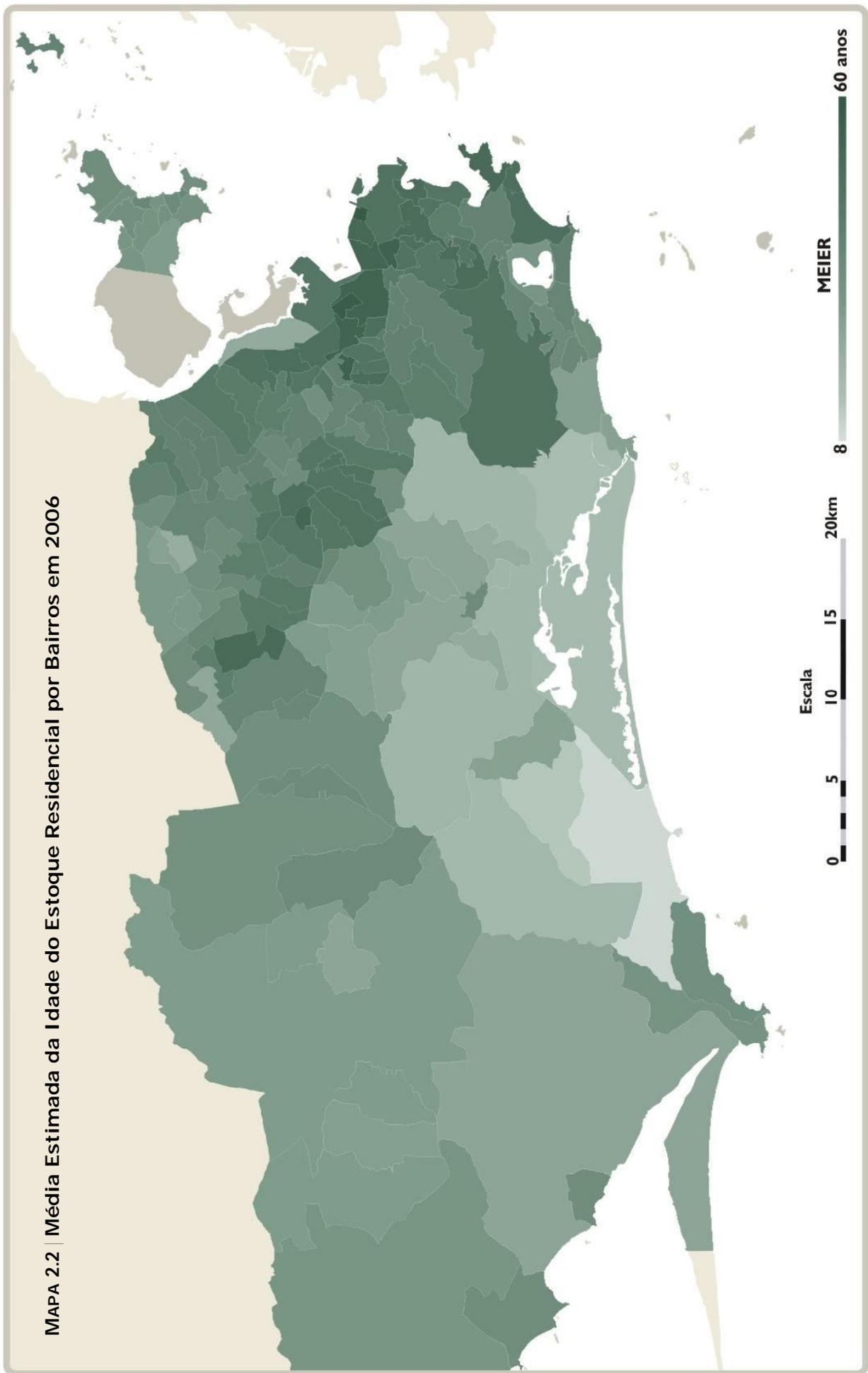
**Área de Planejamento 5**

<b>RA Realengo</b>	<b>31,39</b>	<b>37004</b>	Campo Grande	25,43	51344
Deodoro	48,36	1487	Senador Vasconcelos	22,49	4280
Vila Militar	35,53	446	Inhoaíba	25,39	4039
Campo dos Afonsos	26,25	605	Cosmos	25,22	6226
Jardim Sulacap	24,31	3205	<b>RA Santa Cruz</b>	<b>27,84</b>	<b>42237</b>
Magalhães Bastos	35,17	4354	Paciência	25,28	10483
Realengo	30,73	26907	Santa Cruz	27,67	23326
<b>RA Bangu</b>	<b>30,79</b>	<b>62774</b>	Sepetiba	31,51	8428
Padre Miguel	33,15	10054	<b>RA Guaratiba</b>	<b>26,01</b>	<b>8399</b>
Bangu	29,68	42307	Guaratiba	22,80	5157
Senador Camará	33,05	10413	Barra de Guaratiba	28,57	801
<b>RA Campo Grande</b>	<b>25,22</b>	<b>68716</b>	Pedra de Guaratiba	31,94	2441
Santíssimo	25,32	2827			

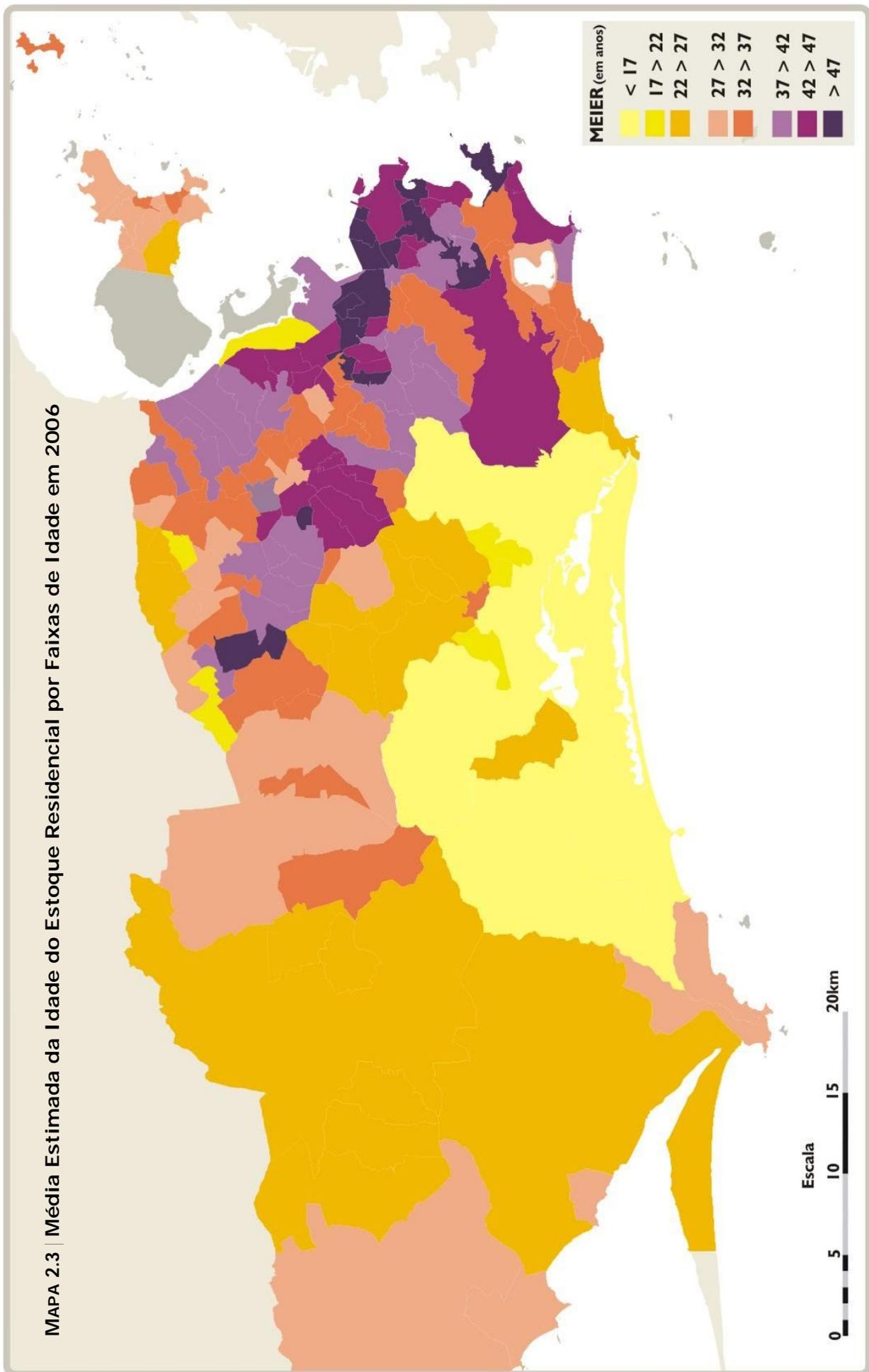
<sup>1</sup>Apesar de apresentar um estoque residencial considerável segundo o Cadastro do IPTU, ocorre um grande cadastramento no bairro do Galeão em 1998, com 2132 imóveis registrados (ou 99,44% do total do estoque), o que representa grande distorção do índice. <sup>2</sup>Apenas um imóvel é cadastrado pela Prefeitura na Cidade Universitária, tornando inviável sua representação de acordo com esta metodologia. Tanto o Galeão quanto a Cidade Universitária foram desconsiderados para o cálculo da idade média da RA da Ilha do Governador. FONTE: SMF, 2006. Metodologia para o cálculo da MEIER: Dias, 2007.

Para analisarmos as MEIER dos bairros considerados em seu conjunto, iremos inicialmente representá-las cartograficamente para favorecer uma análise espacial dos estoques residenciais na cidade. O mapa 2.2 representa as MEIER dos bairros de uma forma mais precisa, no qual quanto mais escura for a área, mais antigo será o estoque residencial ali localizado. No entanto, para facilitar a delimitação de bairros “antigos” e bairros “novos” a partir da idade média de suas residências, optamos por classificá-los em três grupos que se subdividem em oito (mapa 2.3), utilizando como critério os períodos em que se concentraram os registros de residências na cidade. O primeiro grupo refere-se a bairros com estoques antigos, isto é, com MEIER superior a 37 anos, o que indica, nestes bairros, a importância do estoque imobiliário construído antes da década de 70, ou seja, anterior ao “boom” imobiliário verificado no Rio de Janeiro entre esta década e a de 80 – que, como já mencionado, respondem por quase metade de todos os imóveis registrados da cidade. Este grupo é subdividido em (i) estoques com 42 anos ou menos de MEIER, (ii) com MEIER acima de 42 anos e até 47 anos e, finalmente, (iii) acima de 47 anos, ou seja, com a maior parte de suas residências construídas até 1959. O segundo grupo refere-se a bairros com MEIER intermediárias, situadas acima de 27 anos e até 37 anos, sendo subdividido em (iv) estoques com MEIER entre 32 e 37 anos e (v) com menos de 32 anos. O último grupo compreende as áreas com as mais novas moradias, se subdividindo em (vi) estoques apresentando MEIER entre 22 e 27 anos, (vii) entre 17 e 22 anos e (viii) com menos de 17 anos em média, ou seja, construídos em sua maior parte após 1990.

Ao analisarmos o mapa 2.2, a área que mais se destaca refere-se à AP 4, por apresentar estoques residenciais bem mais recentes que o restante da cidade, especialmente no bairro de Jacarepaguá e na RA da Barra da Tijuca. Para auxiliar nossa interpretação, retomemos, na tabela 2.8, alguns dados das MEIER dos bairros anteriormente apresentados por AP, mas, agora, reorganizados considerando-se toda a cidade. Como podemos observar na tabela, dos dezoito bairros com as menores MEIER, treze localizam-se na AP 4, destacando-se dentre eles os sete estoques residenciais mais novos da cidade. Além disso, desconsiderando o bairro da Maré, os estoques recentes mais significativos em relação ao número de imóveis também estão na AP 4, posto que aí se localizam todos os bairros constantes da tabela com mais de 10 mil imóveis (Barra, Taquara, Freguesia, Recreio, Pechincha e Jacarepaguá). Os outros cinco bairros da tabela não localizados na AP 4 são da AP 3 e da AP 5, constituindo-se, à exceção de Senador Vasconcelos, em áreas de intensa favelização e/ou localizadas nos limites da periferia carioca (Acari, Maré, Parque Anchieta e Guaratiba). O bairro com a menor MEIER da AP 2, São Conrado, ocuparia a 22<sup>a</sup>. posição, enquanto que o bairro de Paquetá, com a



Organizado por J. C. Dias, baseado em cálculos efetuados a partir de dados da SMF.



Organizado por J. C. Dias, baseado em cálculos efetuados a partir de dados da SMF.

menor MEIER da AP 1, ocuparia apenas a 89<sup>a</sup>. posição.<sup>42</sup> Ainda analisando os mapas 2.2 e 2.3, podemos identificar algumas áreas que, mesmo não apresentando estoques tão “novos” como os da AP 4, respondem por um conjunto de residências relativamente recente quando comparadas com o restante da cidade. Estas áreas ocupam as parcelas mais distantes do núcleo urbano localizadas na AP 5 (sobretudo, os bairros de Guaratiba, Paciência e todos da RA de Campo Grande) e na AP 3 (basicamente, os bairros de Parque Anchieta, Pavuna, Parque Colúmbia, Acari e Jardim Guanabara). Essa interpretação é corroborada pelos dados da tabela 2.9 referentes às RAs, na qual a zona oeste (APs 4 e 5) se destaca ocupando sete das dez posições, sendo que os dois estoques residenciais mais recentes referem-se a RAs da AP 4 (Barra e Jacarepaguá) e os demais, da AP 5 (Campo Grande, Guaratiba, Santa Cruz, Bangu e Realengo). As outras três RAs constantes da tabela localizam-se, como afirmado anteriormente, em áreas periféricas da AP 3.

**TABELA 2.8 | Bairros com as Menores MEIER**

Bairros	MEIER	Imóveis	Bairros	MEIER	Imóveis
1. Recreio	7,81	18376	10. Maré	20,85	23538
2. Vargem Pequena	12,13	1462	11. Curicica	20,99	3500
3. Itanhangá	14,19	3401	12. Parque Anchieta	21,30	3636
4. Barra da Tijuca	15,24	51777	13. Sem.	22,49	4280
5. Vargem Grande	15,85	895	14. Pechincha	22,74	11064
6. Jacarepaguá	16,83	10126	15. Guaratiba	22,80	5157
7. Gardênia Azul	17,17	3073	16. Freguesia (Jac.)	22,83	18601
8. Acari	19,41	1173	17. Taquara	23,03	23718
9. Anil	19,74	6713	18. Joá	23,85	362

**TABELA 2.9 | Regiões Administrativas com as Menores MEIER**

RAs	MEIER	Imóveis	RAs	MEIER	Imóveis
1. Barra da Tijuca	13,40	76335	6. Santa Cruz	27,84	42237
2. Jacarepaguá*	23,37	109412	7. Ilha Governador	28,70	43483
3. Campo Grande	25,22	68716	8. Bangu	30,79	62774
4. Guaratiba	26,01	8399	9. Realengo	31,39	37004
5. Pavuna	27,52	27232	10. Anchieta	32,49	23822

FONTE: SMF. \*A RA da Maré foi desconsiderada por ser formada por apenas um bairro.

<sup>42</sup> Isto porque, como já sinalizado, Paquetá, por suas próprias características físicas (uma ilha), é uma exceção na AP 1. Os bairros “continentais” apresentam estoques imobiliários bem mais antigos, como o bairro do Caju que, com a segunda menor MEIER da AP 1, ocuparia a 111<sup>a</sup>. posição dentre todos os bairros do Rio.

TABELA 2.10 | Bairros com as Maiores MEIER

Bairros	MEIER	Imóveis	Bairros	MEIER	Imóveis
1. Saúde	56,59	807	10. Urca	48,92	2177
2. Vasco da Gama	53,99	1811	11. Deodoro	48,36	1487
3. Cidade Nova	52,85	2726	12. Glória	47,86	4804
4. Jacaré	52,62	1522	13. Sampaio	47,44	2026
5. Benfica	51,74	3396	14. Santa Teresa	47,24	11416
6. São Cristóvão	51,44	6854	15. Mangueira	46,82	448
7. Santo Cristo	50,46	3190	16. Bonsucesso	46,05	5724
8. Engenheiro Leal	50,33	1114	17. Leme	45,70	5678
9. Gamboa	48,98	2265	18. Cavalcanti	45,55	3526

TABELA 2.11 | Regiões Administrativas com as Maiores MEIER

RAs	MEIER	Imóveis	RAs	MEIER	Imóveis
1. São Cristóvão	51,73	12509	6. Madureira	40,64	84867
2. Portuária	49,52	7174	7. Botafogo	39,81	103527
3. Copacabana*	45,42	80977	8. Méier	39,29	119884
4. Rio Comprido*	44,44	17557	9. Penha*	38,71	40328
5. Ramos	42,54	32933	10. Vila Isabel	37,86	64418

FONTE: SMF. \*As RAs de Santa Teresa, do Centro e do Complexo do Alemão foram desconsideradas por cada uma delas ser formada por apenas um bairro.

As áreas residenciais mais antigas da cidade são facilmente identificadas no mapa 2.2, localizando-se na AP 2, na AP 3 e, sobretudo, na AP 1. O que é reafirmado na tabela 2.10, uma vez que metade dos bairros com as maiores MEIER da cidade estão na AP 1 e os demais, nas APs 2 e 3, com a exceção de Deodoro, localizado na AP 5. Podemos ressaltar que os bairros com áreas residenciais mais antigas não apresentam, de uma maneira geral, estoques imobiliários muito grandes, já que quase todos os bairros da tabela apresentam menos de seis mil residências (registradas). Isto evidencia bairros com dinâmicas imobiliárias pouco intensas e, por isso mesmo, com um estoque residencial bastante “preservado”. Neste contexto, o bairro de Santa Teresa responderia pela área residencial antiga mais significativa do Rio de Janeiro, por possuir mais de onze mil imóveis cadastrados. Com relação às RAs na tabela 2.11, aquelas referentes à AP 1 ocupam as duas primeiras posições e a quarta.<sup>43</sup> Como poderíamos supor, as demais posições são ocupadas por RAs da AP 2 e da AP 3 (as áreas de ocupação mais antiga,

<sup>43</sup> Isto porque optamos por omitir as RAs formadas por apenas um bairro, se não, ainda estariam as RAs do Centro e de Santa Teresa entre as seis primeiras posições.

excetuando-se a AP 1). Devemos ainda destacar as RAs de Copacabana, Madureira, Botafogo e Méier. A primeira por ocupar a terceira posição apesar do grande estoque imobiliário considerado, indicando um período bastante dinâmico na produção de residências neste bairro seguido por um período de grande diminuição deste dinamismo e conseqüente preservação do estoque. As demais RAs, apesar de ocuparem posições inferiores, apresentam os maiores estoques relacionados na tabela, apontando para a localização na cidade de áreas significativas formadas por residências antigas.

Ainda em relação aos estoques residenciais mais antigos, podemos observar no mapa 2.3 como o bairro do Centro é “isolado” do restante da malha urbana por algumas das áreas residenciais mais antigas da cidade: as dos bairros da Glória, de Santa Teresa, da Cidade Nova e da Zona Portuária. A partir destes bairros imediatos ao Centro, as áreas residenciais mais antigas seguem em quatro vetores de ocupação: o primeiro segue em direção à RA de Botafogo, atingindo bairros como Catete e Flamengo e, com menor intensidade, Laranjeiras e Cosme Velho; o segundo vetor refere-se ao restante da RA do Rio Comprido, especialmente, Estácio e Catumbi; o terceiro vetor segue pela Praça da Bandeira que, desconsiderando o bairro do Maracanã (com residências mais novas), atingirá todos os outros bairros da RA de Vila Isabel; e o quarto e mais amplo parte da Zona Portuária e da mais antiga RA da cidade, a de São Cristóvão, e daí se bifurca rumo aos subúrbios da zona norte, atingindo, nos subúrbios da Leopoldina, a RA de Ramos e, menos intensamente, o Complexo do Alemão e a RA da Penha, e, nos subúrbios da Central, as RAs do Méier e de Madureira. Deve-se destacar as variações na MEIER dos bairros deste último trecho mencionado, referente às RAs do Méier e de Madureira. A RA do Méier apresenta-se “dividida” em três partes distintas: ao centro, bairros com estoques mais novos, com MEIER inferior a 37 anos (Méier, Todos os Santos e Cachambi) cercados por estoques mais antigos dos bairros do Engenho Novo, Lins e Engenho de Dentro; entre esta porção da RA do Méier e a RA de São Cristóvão, encontramos áreas residenciais ainda mais antigas como as do Rocha, do Riachuelo e, especialmente, de Sampaio e do Jacaré (com mais de 47 e 52 anos, respectivamente). Já entre os bairros do Engenho de Dentro e de Madureira, identificamos um grande número de bairros contíguos com MEIER superior a 42 anos: Encantado, Piedade, Abolição, Pilares, Quintino, Cascadura, Cavalcanti, Vaz Lobo e, especialmente, Engenheiro Leal (com MEIER superior a 50 anos). Com as exceções de Campinho e Honório Gurgel, o restante da RA de Madureira apresenta MEIER maior que 37 anos, e, seguindo a partir de Marechal Hermes, ainda observaremos bairros com estoques antigos, como Ricardo de Albuquerque (já na RA de Anchieta) e, ainda antes, Deodoro que, localizado na RA de Realengo, apresenta uma área residencial mais antiga que qualquer outra à sua volta. Além desta extensa faixa contínua de áreas residenciais com MEIER superior a 37 anos, ainda podemos observar mais alguns pontos “isolados” apresentando estoques antigos também. Dois

destes pontos são os bairros de Parada de Lucas, próximo à Baixada Fluminense, e do Alto da Boa Vista na RA da Tijuca. Um outro ponto se refere à parte da orla litorânea da zona sul, que se estende dos estoques mais antigos da Urca (quase 49 anos), passando pelos do Leme e de Copacabana (ambos com mais de 45 anos) para alcançar Ipanema (superior a 37 anos).

Após descrevemos as áreas mais novas e mais antigas considerando o conjunto de residências nelas construído, devemos abordar boa parte da malha urbana que ainda não foi mencionada por apresentar áreas residenciais com MEIER consideradas intermediárias. Podemos classificar desta forma algumas áreas das APs 2, 3 e 5, que apresentam, cada uma delas, duas parcelas principais formadas por áreas residenciais com MEIER entre 27 e 37 anos (mapa 2.3), portanto, com forte influência do “boom” imobiliário das décadas de 70 e 80. Na AP 2, a primeira parcela de bairros se estende pela zona sul, de Botafogo e Humaitá à RA da Rocinha, passando pelos bairros Jardim Botânico, Gávea, Lagoa, Leblon e Vidigal; enquanto que o segundo segmento é formado pelo Maracanã e pela Tijuca, na zona norte. Na AP 5, os principais segmentos são formados pelos bairros de Santa Cruz e Sepetiba, os mais distantes do núcleo urbano, e pelos bairros da Vila Militar, Magalhães Bastos, Realengo, Padre Miguel, Bangu e Senador Camará, subúrbios da central localizados logo após a bifurcação da ferrovia, em Deodoro, situados ao longo do ramal que segue para Santa Cruz. A primeira parcela de bairros com MEIER intermediárias da AP 3 localiza-se na Ilha do Governador, com a exceção do Jardim Guanabara, com uma MEIER de 26 anos. A outra parcela da AP 3 segue a partir dos bairros do Méier, Cachambi e Jacarezinho até a RA da Pavuna, atravessando a AP 3 e separando as suas duas principais faixas formadas por áreas residenciais mais antigas. É importante destacar que, a partir do bairro de Del Castilho, esta faixa de estoques intermediários segue pelos bairros de Inhaúma, Engenho da Rainha, Tomás Coelho, Vila da Penha e Irajá, coincidindo com as estações da Linha 2 da rede metroviária até alcançar as áreas de expansão da malha urbana, na RA da Pavuna.

A descrição da distribuição no espaço e no tempo dos imóveis residenciais do Rio de Janeiro nos permite identificar os bairros ou conjunto de bairros que concentram as áreas residenciais mais antigas e mais novas da Cidade. Apesar da abordagem eminentemente descritiva assumida até aqui, algumas análises pontuais em relação aos dados foram expostas. Nossa proposta, agora, é a de retomar estas análises e aprofundá-las a partir de dois processos inter-relacionados: o de acumulação do capital imobiliário e o de ocupação do espaço urbano carioca.

### 2.3 | UMA INTERPRETAÇÃO DA DINÂMICA IMOBILIÁRIA CARIOCA A PARTIR DO CADASTRO IMOBILIÁRIO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO – IPTU

Ao analisarmos a distribuição dos registros das residências ao longo das décadas no último item, podemos, em vários momentos, considerar equivocadamente que estamos diante de um processo de evolução década após década do ambiente construído nas áreas residenciais cariocas. Porém, toda nossa análise baseia-se em dados do estoque residencial da cidade constante do Cadastro Imobiliário do IPTU no ano de 2006, o que, a princípio, significa que não estávamos abordando um processo, mas um retrato dos imóveis construídos e “preservados” até esta data específica. Qualquer conclusão em relação a processos a partir destes dados seria uma extrapolação das informações que eles representam, uma vez que isso exigiria, necessariamente, a consulta a dados referentes a outros anos do referido Cadastro ou a outras fontes que pudessem auxiliar na interpretação destes dados. Considerando a indisponibilidade dos dados do Cadastro Imobiliário da SMF de anos anteriores a 2006,<sup>44</sup> optamos por tentar interpretar as informações anteriormente apresentadas relacionando-as com o processo de ocupação da malha urbana carioca, descrito resumidamente no início deste capítulo.

A evolução urbana do Rio de Janeiro aponta para a concentração das áreas de ocupação mais antiga da cidade no núcleo urbano, isto é, a AP 1 e a AP 2, e naqueles bairros atravessados pelas linhas férreas, na AP 3 e, em menor grau, na AP 5. Esta afirmação é respaldada pelas informações do Cadastro Imobiliário do IPTU, tornando-se bastante evidentes quando tais informações foram representadas nos mapas 2.2 e 2.3. A AP 1, abrangendo toda área central e suas imediações, além de apresentar a RA (São Cristóvão) e o bairro (Saúde) com as maiores MEIER da cidade, apresenta o bairro de Santa Teresa que constitui, dentre aqueles com estoque residencial acima de 10 mil unidades, o de maior MEIER em toda a cidade (47,24 anos). Isto se revela importante para a análise da dinâmica imobiliária em algumas localidades, uma vez que o tamanho do estoque imobiliário de determinado bairro configura um importante indicador para a avaliação da “inércia” imobiliária aí verificada, ao considerarmos que quanto maior for o estoque residencial de um bairro com MEIER elevada, menores foram os investimentos na produção imobiliária formal deste bairro em décadas recentes. Isso porque os bairros

---

<sup>44</sup> O Cadastro da SMF é constantemente atualizado, o que, sendo ele eminentemente tributário e não voltado para a análise urbana, acaba por descaracterizar os estoques residenciais referentes a cada ano sempre que o Cadastro é atualizado. No entanto, desde a década de 1990, o Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos – IPP dispõe destas informações do Cadastro por ano, permitindo obter diferentes retratos do parque imobiliário ano após ano. Assim, inicialmente, ao planejarmos a operacionalização dos dados do Cadastro Imobiliário do IPTU, nos propúnhamos a analisá-los em ao menos dois anos diferentes (2006 e 1991) para avaliarmos o processo de transformação recente das áreas residenciais cariocas. Contudo, apenas os dados referentes a 2006 foram disponibilizados para esta pesquisa, enquanto que a liberação dos dados de 1991 foi condicionada pela equipe técnica do IPP à assinatura de um convênio entre o referido Instituto e a UFRJ. Depois da espera por mais de oito meses pela assinatura do convênio por parte da Universidade e diante da recusa dos representantes do IPP em disponibilizar dados (já parcialmente disponibilizados) para esta pesquisa científica, optamos por rever a metodologia da mesma, considerando o prazo para sua conclusão.

que apresentam as maiores MEIER são geralmente formados por um conjunto de residências relativamente pequeno (menos de 5 mil imóveis), o que não corresponde à realidade de bairros como Santa Teresa e Copacabana que com mais de, respectivamente, 11 mil e 75 mil imóveis, apresentam MEIER superior a 45 anos. Estoque residencial reduzido e MEIER alta se inter-relacionam em bairros com pouca dinâmica imobiliária. Porém, em bairros com um número elevado de residências e, ainda assim, com MEIER elevada, evidenciam-se localidades cujo dinamismo da sua produção imobiliária cessou em determinado momento, mantendo um estoque residencial preservado pela relativa inércia imobiliária nas últimas décadas. O caso de Copacabana é emblemático deste processo.

Copacabana é, provavelmente, o melhor exemplo de construção e reconstrução de um estoque imobiliário residencial no Rio de Janeiro. Apresentando um processo de verticalização desde a década de 1920 que se intensificaria até a década de 1970, Copacabana vivencia o auge da produção de seu estoque imobiliário em meados do século, respondendo pelo maior estoque registrado na cidade em três décadas consecutivas (1940, 50 e 60). Apesar de sua ocupação ter se iniciado no início do século, menos de 3% do atual estoque de residências em Copacabana foi registrado até 1940, refletindo a destruição de boa parte das suas primeiras edificações. No entanto, um percentual ainda menor (1,26%) de suas residências foi registrado a partir de 1990, expondo um nítido processo de preservação do estoque residencial, amplamente influenciado pela lógica de reprodução do capital imobiliário. A exploração da renda da terra está na base da reprodução do capital de incorporação imobiliária que, por durante determinado período, reconheceu em Copacabana o local preferencial de sua acumulação na cidade, inclusive, promovendo a valorização simbólica da moradia à beira-mar como uma das maneiras de criar demanda. A necessidade de continuar a exploração da renda neste local – destacando, neste ponto, a importância da atuação conjunta dos incorporadores em determinadas parcelas da malha urbana para promover a mudança do uso do solo – implicou a contínua renovação do estoque imobiliário por edificações com mais pavimentos e, posteriormente, por edificações com mais unidades residenciais por pavimento (conjugados). Processo que se desenvolveu até que Copacabana estivesse saturada a ponto de inviabilizar novos empreendimentos por conta dos preços dos terrenos e dos custos com demolições de prédios que não mais poderiam ser substituídos por outros maiores, em decorrência das restrições impostas pela legislação. Assim, o capital de incorporação imobiliária seria direcionado para outras áreas da cidade, mantendo Copacabana preservada pelo “abandono”. Seguindo pela linha da costa, Ipanema e Leblon também presenciaram um processo intenso de renovação de seus estoques, mas bem inferior ao de Copacabana. Neste contexto, o grande capital imobiliário ainda se reproduziu, circulando através do ambiente construído em outros bairros da zona sul,

como Lagoa e São Conrado (as menores MEIER da zona sul). No entanto, antes de nos aprofundarmos na análise da zona sul e de abordarmos as áreas residenciais mais recentes, outras áreas envelheceram sem apresentar a lógica de incorporação na base da produção imobiliária nelas verificada...

Dentre os estoques residenciais mais antigos, os maiores estão localizados na AP 2 (RAs de Botafogo e Copacabana) e na AP 3 (RAs de Méier, Madureira e Ramos). Desta forma, apesar dos bairros mais antigos da cidade se localizarem na AP 1, é interessante perceber que, dentre todas as residências registradas até 1950, a maior parte situa-se na AP 3 que, inclusive, responde por mais da metade das moradias registradas antes de 1940. Certamente, esta concentração de estoques imobiliários antigos na AP 3 ocorre de forma mais intensa nas imediações das ferrovias, conforme pudemos observar nos mapas. Os subúrbios que, desde a década de 20, vinham apresentando taxas de crescimento demográfico superior à da então considerada zona urbana, responderiam pela maior parte da população do Rio de Janeiro já na década de 50; o que está diretamente relacionado ao significativo estoque residencial antigo, sobretudo, na AP 3.<sup>45</sup> Embora apresentem MEIER relativamente elevadas, poderíamos caracterizar os estoques imobiliários localizados nos subúrbios da AP 3 como sendo estoques realmente preservados?

Na tentativa de responder à questão, iremos apresentar uma breve análise a partir da observação empírica das áreas residenciais de oito bairros contíguos integrantes das RAs do Méier e de Madureira: Cascadura, Quintino, Piedade, Abolição, Pilares, Encantado, Cavalcânti e Engenheiro Leal. Estes bairros formam uma parcela da malha urbana com cerca de 48 mil imóveis residenciais (cadastrados) e localizada no entorno das linhas férreas da Central do Brasil e da Linha Auxiliar, sendo ainda atravessada pela antiga avenida Suburbana (atual Dom Hélder Câmara). Todos apresentam MEIER superior a 42 anos, alcançando, no caso de Engenheiro Leal, MEIER acima dos 50 anos. Apesar de apresentarem um estoque residencial bastante antigo em relação a outras áreas da cidade, estes bairros não apresentam um conjunto preservado de imóveis com características construtivas semelhantes, como se poderia pensar considerando somente suas MEIER. Pela observação das fachadas dos imóveis situados nestas áreas, podemos apontar imóveis de aparência bastante antiga distribuídos apenas pontualmente em meio a imóveis com características construtivas variadas, não formando, portanto, conjuntos imobiliários homogêneos (figuras 2.1 e 2.2). O principal padrão de ocupação destas áreas refere-se à pouca verticalização, uma vez que as edificações raramente superam três pavimentos, sendo ampla maioria formada por apenas um pavimento (figura 2.3). De uma maneira geral, podemos perceber que as fachadas de imóveis em que se desenvolvem atividades voltadas para o comércio ou para a prestação de serviços costumam apresentar aspectos

---

<sup>45</sup> Uma vez que os dados referentes à população das freguesias suburbanas até meados do século se referem aos atuais subúrbios da zona norte, posto que a atual zona oeste era então classificada como freguesias rurais (ABREU, ib.).



FOTOGRAFIA: J. C. Dias, 2008. Rua Laurindo Filho.

**FIGURA 2.1 | Residências nos Subúrbios.** Em Cavalcânti, podemos observar fachadas mais antigas de pequenos imóveis ao lado de outras com características mais recentes em residências com até quatro pavimentos.



FOTOGRAFIA: J. C. Dias, 2008. Rua Sanatório.

**FIGURA 2.2 | Residências nos Subúrbios.** Em Engenheiro Leal, com um dos estoques mais antigos do Rio, encontramos edificações antigas em bom estado de conservação. No entanto, não há grandes conjuntos imobiliários homogêneos, uma vez que, como se observa ao fundo da imagem, a renovação do estoque se verifica com pequenos prédios mais novos.



FOTOGRAFIA: J. C. Dias, 2008. Vista a partir da rua Macedo Braga, na Abolição.

**FIGURA 2.3 | A Paisagem das Áreas Residenciais Suburbanas.** Vista do morro dos Urubus, entre Pilares e Piedade, revelando a baixa verticalização destas áreas, em que são poucos os imóveis com mais de três pavimentos.



FOTOGRAFIA: J. C. Dias, 2008. Rua Nerval de Gouveia.

**FIGURA 2.4 | Imóveis Comerciais Antigos.** É comum, nas imediações das ferrovias cariocas, encontrarmos imóveis degradados e com características antigas servindo a atividades de comércio e serviços – como podemos observar neste conjunto situado entre as estações de Quintino e Cascadura.

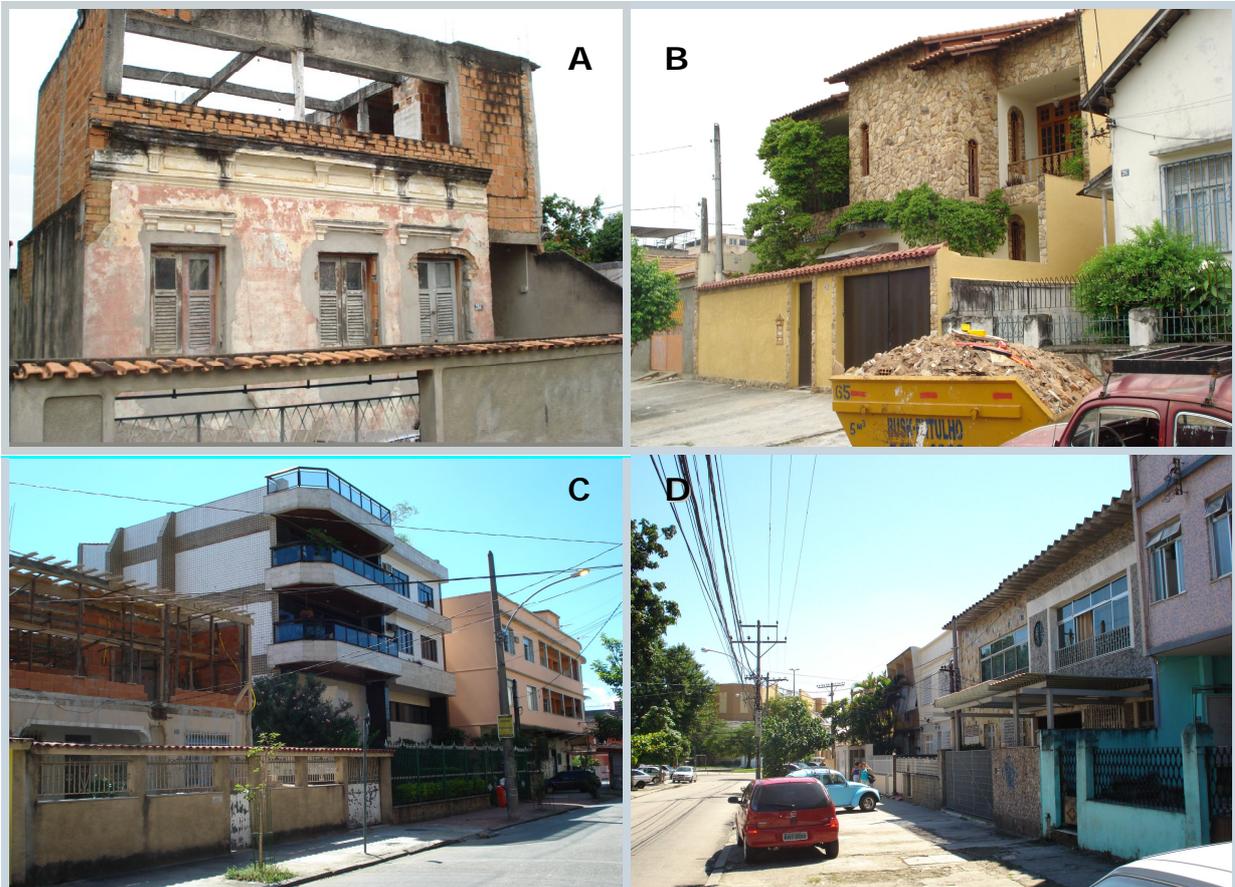
da construção original, freqüentemente em mau estado de conservação. Isto pode ser observado principalmente nas vias de grande circulação – preferenciais para o desenvolvimento destas atividades do setor terciário – e nas áreas próximas às estações de trem, sobretudo, naquelas em que se estabelecem sub-centros de comércio e serviços (figura 2.4). Em relação às vias com pouca circulação de veículos, servindo a áreas quase que exclusivamente residenciais, podemos observar uma grande variedade de “estilos” e materiais utilizados na construção das residências que são, geralmente, unifamiliares. A aparência das fachadas não nos permitiria afirmar que são áreas de ocupação antiga, uma vez que boa parte é formada por elementos construtivos mais contemporâneos – como janelas de alumínio e pedras decorativas –, mas, considerando as MEIER verificadas nestes bairros, podemos concluir que a maioria destas edificações não preserva as características de sua construção original, sendo reformadas e modificadas por seus moradores e/ou proprietários posteriormente.

Podemos associar esta caracterização do estoque residencial dos subúrbios à lógica da produção imobiliária preponderante nestas áreas, ou seja, aquela dos pequenos promotores imobiliários e a da autoconstrução. A restrita verticalização das edificações já expõe que a exploração da renda da terra não é prioridade na racionalidade econômica dos agentes que atuam no mercado imobiliário destas áreas. Desta forma, em vez de uma produção concentrada em certas localidades, visando uma rápida transformação do uso do solo para atrair demanda e, com isso, conseguir obter ganhos de incorporação com a comercialização dos imóveis, os agentes do pequeno capital imobiliário dos subúrbios são principalmente construtores, obtendo seu lucro a partir do processo construtivo. Possuindo um capital relativamente pequeno para iniciar um novo ciclo produtivo e contando com uma equipe de trabalho igualmente reduzida, o pequeno promotor imobiliário prioriza a construção de poucas unidades residenciais a cada empreendimento (figura 2.5), o que se reflete no reduzido gabarito da maior parte das edificações nos subúrbios. Além disso, a não necessidade de criar vantagens locacionais para explorá-las ao final de cada ciclo produtivo – permitindo a obtenção de uma maior renda da terra –, favorece uma maior abrangência espacial da atuação dos pequenos promotores (quando considerados em seu conjunto) e uma menor manipulação do consumo da mercadoria-habitação nos subúrbios. Isso tem reflexos na elevada idade do estoque residencial verificada em boa parte dos bairros suburbanos, uma vez que o “diferencial” na localização do imóvel não é importante a ponto de promover um intenso processo especulativo que justificasse um movimento constante de substituição (renovação pela destruição) dos imóveis. Associado a este processo, a pouca manipulação do consumo residencial destaca-se na não promoção de inovações nos produtos comercializados a cada lançamento; assim, não há necessidade para a atração da demanda de se destruir o antigo para inovar pela forma.



FOTOGRAFIA: J. C. Dias, 2008. Rua Glaziou.

**FIGURA 2.5 | Pequeno Empreendimento Imobiliário.** Exemplo de produto comercializado por pequenos promotores imobiliários, em Pilares.



FOTOGRAFIAS: J. C. Dias, 2008.

**FIGURAS 2.6 | Renovação das Residências Suburbanas.** (A e B) imóveis vizinhos, na Abolição; (C) renovação na Vila da Penha e em (D) Vila Kosmos, próximo ao shopping Carioca.



FOTOGRAFIA: J. C. Dias, 2008. Rua Aquidabã.

**FIGURA 2.7 | Incorporação Imobiliária no Méier**



FOTOGRAFIA: J. C. Dias, 2008.

**FIGURA 2.8 | Verticalização em Vila da Penha**

Ao resumirmos a racionalidade econômica dos pequenos produtores imobiliários, abordamos sua relação com a elevada média calculada para a idade dos estoques imobiliários localizados nos subúrbios, mas nenhuma referência foi feita ao fato de observarmos, relativamente, poucas residências que caracterizassem um conjunto imobiliário tão antigo quanto o calculado para estas áreas. Neste sentido, podemos apontar algumas explicações a partir da própria predominância de residências unifamiliares ou com poucas unidades residenciais por edificação nestas localidades – o que está diretamente relacionado à lógica de reprodução do pequeno capital imobiliário e ao processo de autoconstrução, seja a partir da poupança das famílias ou pelo trabalho dos próprios moradores na construção de suas residências. Desta forma, ao contrário do que ocorre em edifícios multifamiliares com grande número de proprietários, as pequenas unidades residenciais garantem maior liberdade para os moradores e/ou proprietários transformarem suas residências ao longo do tempo, recorrendo a reformas ou à construção de novos cômodos ou pavimentos (figura 2.6), de acordo com o crescimento da renda ou da própria família, dentre outras possíveis motivações para este investimento. Se não podemos afirmar que a idade elevada do conjunto de residências nestas áreas decorre da saturação das mesmas após intensa atividade imobiliária (como em Copacabana), tampouco podemos concluir que tal preservação resulte do abandono destas residências, uma vez que a maioria dos imóveis seriam “reciclados” por proprietários que continuam a investir nestas moradias, para uso próprio ou como meio de obter rendas pelo aluguel das mesmas. Esta interpretação também se apóia na consideração de que os imóveis antigos que, com maior frequência, preservam características construtivas originais são desenvolvidas atividades do setor terciário, o que implica uma outra relação com a aparência do imóvel, posto que a função de moradia e configuração de um lar não é o que justifica sua existência.

Ao privilegiarmos a abordagem da produção do pequeno capital imobiliário nos subúrbios por conta da sua abrangência nestas áreas, deixamos de tratar da circulação do grande capital em áreas suburbanas específicas. Em bairros como Méier e Vila da Penha (figura 2.7 e 2.8) podemos verificar grandes empreendimentos imobiliários que, associados à expansão e/ou adensamento da malha urbana em várias localidades, favorecem a caracterização de boa parte dos subúrbios como sendo de áreas residenciais formadas por imóveis recentes. Porém, segundo os dados do Cadastro do IPTU, esta caracterização não se restringe aos subúrbios.

A análise do estoque residencial registrado em toda a cidade permite afirmar que o mesmo é relativamente recente, considerando que os registros imobiliários foram crescentes até a década de 1980 e que mais de 75% dos imóveis foram registrados nos últimos 47 anos do Cadastro. Além disso, identifica-se uma malha urbana em expansão, uma vez que os estoques imobiliários mais recentes estão em bairros mais periféricos. O

que pode ser afirmado ao lembrarmos que nas décadas de 80 e 90 e após o ano 2000, os bairros da zona oeste (AP 4 e AP 5) predominam entre os maiores estoques residenciais registrados, onde, inclusive, estão localizadas as RAs com menores MEIER do Rio de Janeiro. Ilha do Governador, Pavuna e Anchieta estão também dentre as RAs de menor MEIER que, apesar de não se localizarem nas APs 4 e 5, reafirmam a “periferização” dos registros imobiliários por se localizarem nos limites da AP 3. Estas informações são coerentes com a evolução da ocupação do espaço urbano carioca, uma vez que a crescente especulação fundiária e imobiliária já vinha, desde meados do século XX, promovendo a periferização das camadas mais populares da população, o que se intensificaria nos anos 60, com a queda real da renda por conta do aumento inflacionário, com subsídios a transportes públicos e com a expansão da malha rodoviária. Associado a estes fatores, verifica-se um grande crescimento demográfico do Rio de Janeiro devido, na maior parte, ao crescente contingente de migrantes seguindo rumo à que se configurava como uma das maiores metrópoles do País. Neste contexto, com um mercado imobiliário excludente em decorrência do elevado preço das residências produzidas, os loteamentos nos subúrbios e o adensamento das favelas, em especial, no núcleo urbano seriam as principais alternativas para aqueles que não conseguiam acessar recursos do financiamento imobiliário, sobretudo, com a extinção do BNH em meados da década de 80. Mesmo considerando a imprecisão do Cadastro do IPTU para áreas de intensa favelização, podemos observar que, durante a década de 70, bairros como Rocinha, Vidigal e Jacarezinho apresentaram a maior parte dos registros de seus poucos imóveis cadastrados. O bairro da Maré, basicamente formado por favelas, responderia por um dos maiores estoques residenciais cadastrados nas décadas subseqüentes.

No entanto, devemos destacar que este mesmo processo de especulação imobiliária no núcleo urbano promoveria, também em associação com a expansão da malha viária para outras áreas da cidade, a periferização não somente da população de menor renda, posto que uma intensa produção imobiliária pôde ser verificada na baixada de Jacarepaguá nas últimas décadas. Já mencionamos como a lógica de acumulação do capital incorporador exige uma atuação concentrada dos agentes do mercado imobiliário, resultando na mudança do uso do solo e em um rápido adensamento do ambiente construído nestas áreas. Neste contexto, conforme apresentado anteriormente, a preservação de Copacabana pela “fuga” do grande capital imobiliário, resultou na renovação e maior verticalização de outras áreas da zona sul, atingindo, inclusive, áreas previamente ocupadas por favelas erradicadas. Contudo, devemos ressaltar que a saturação de Copacabana (figura 2.9) ocorre em paralelo ao *boom* imobiliário das décadas de 70 e 80, durante o qual a produção imobiliária do capital incorporador se distribuiu por outras áreas da cidade, abrindo a fronteira da expansão imobiliária na baixada de Jacarepaguá, bem como em pontos específicos dos subúrbios e na Tijuca e suas imediações.



FOTOGRAFIA: J. C. Dias, 2003. Avenida Atlântica.

**FIGURA 2.9 | O Adensamento Urbano na Orla de Copacabana e do Leme**



FOTOGRAFIA: J. C. Dias, 2003. Avenida Lúcio Costa (Sernambetiba).

**FIGURA 2.10 | A Incorporação Imobiliária da Barra da Tijuca**

A Tijuca se situa entre os subúrbios da zona norte, a área central e a zona sul da cidade. Respondendo pelo segundo maior estoque residencial cadastrado (mais de 58 mil residências), a Tijuca é o bairro com a dinâmica imobiliária mais constante do Rio de Janeiro. Na relação dos maiores estoques residenciais registrados por década na cidade, a Tijuca se posiciona, até a década de 1970, entre os três maiores estoques cadastrados, inclusive, atingindo a primeira posição nesta década. Tanto em relação aos imóveis mais antigos datados de antes de 1940, quanto no que se refere àqueles datados depois de 2000, em todas as décadas analisadas, a Tijuca está entre os oito bairros com os maiores estoques registrados, o que configura a dinâmica imobiliária "tijuicana" como um exemplo único em toda a cidade.

No entanto, a principal alternativa para a acumulação do capital de incorporação imobiliária fora da zona sul seria a Barra da Tijuca, nos últimos anos. Com o plano piloto e com a abertura de novas vias de acesso (auto-estradas Grajaú-Jacarepaguá, Lagoa-Barra e, mais recentemente, a Linha Amarela), a baixada de Jacarepaguá vem desde a década de 70 assumindo a posição de principal área de atuação dos agentes do mercado de incorporação imobiliária no Rio. Este processo é evidenciado pelo fato de mais de 90% do estoque residencial na AP 4 ter sido registrado a partir de 1970, garantindo às duas RAs que a formam (a da Barra e a de Jacarepaguá) as menores MEIER, além da localização de oito dos dez bairros cariocas com os estoques mais recentes. A AP 4 ainda responde pelo maior percentual de estoques registrados na cidade desde a década de 90, alcançando mais da metade dos registros verificados a partir do ano 2000. Diante da dificuldade de manter grandes ganhos de incorporação na zona sul da cidade em decorrência da intensa ocupação, a maior parte do capital imobiliário no Rio de Janeiro seria direcionada para a AP 4, especialmente, para os bairros litorâneos da Barra da Tijuca (com mais de 51 mil imóveis e idade média de 15,24 anos; figura 2.10) e do Recreio dos Bandeirantes (mais de 18 mil residências e com a menor MEIER da cidade: 7,81 anos).

Neste ponto, devemos retomar a análise da distribuição dos registros de imóveis por década (tabela 2.6), relacionando-a a aspectos da dinâmica imobiliária verificada no Rio de Janeiro.<sup>46</sup> Assumindo que o número de registros de imóveis constitui um indicador razoável para avaliarmos a distribuição da produção imobiliária na cidade, podemos apontar a variação da concentração espacial da produção de residências ao longo do tempo no Rio de Janeiro em ao menos três períodos distintos. Considerando a localização dos maiores estoques registrados por bairro em cada década, podemos identificar um período de concentração da produção imobiliária na zona sul durante as décadas de 40 e 50, quando os dez bairros com maiores estoques registrados estão, em sua maioria, localizados nesta área da cidade e concentram mais de 40% dos registros no Rio. A década de 60 configura um período de transição para outro de relativa desconcentração

---

<sup>46</sup> Análise iniciada nas páginas 32 e 33 e interrompida para a discussão da MEIER dos bairros.

da produção imobiliária na cidade, uma vez que, nas décadas de 70 e 80, os dez maiores estoques respondem por menos de 35% dos registros e se localizam em vários pontos, inclusive, dos subúrbios da cidade – com destaque para Campo Grande, apresentando o segundo maior estoque já registrado em uma década por um bairro. Além disso, excluindo a AP 1 por ser a mais antiga, as décadas de 70 e 80 registram mais de 36% do estoque residencial encontrado em qualquer uma das outras APs. No entanto, durante o período seguinte (1990-2006), verificamos a maior concentração da produção imobiliária já verificada no Rio de Janeiro, localizada principalmente na baixada de Jacarepaguá (AP 4). A partir do ano 2000, por exemplo, quase 60% da produção imobiliária seria registrada em apenas dez bairros, estando os cinco maiores estoques, à exceção de Campo Grande, localizados na AP 4. O esboço deste processo estaria fortemente associado a épocas de maior ou menor acesso a financiamentos tanto para a produção quanto para o consumo imobiliários.

Como vimos a diminuição do crédito bancário e dos financiamentos imobiliários, posta em prática durante o Governo Dutra na década de 50, viria a promover a valorização dos imóveis e a incentivar ainda mais a construção de imóveis para a venda – processo estimulado desde a década de 40, com a lei do inquilinato que influenciou na diminuição da oferta de imóveis para locação. Com a restrição do crédito para a construção, a produção imobiliária por parte das maiores empresas – com capital de giro suficiente para financiar um empreendimento com recursos próprios – destaca-se, sobretudo, em áreas voltadas para a residência daquelas camadas da população que poderiam pagar por um imóvel mesmo diante da contração do crédito para o financiamento do consumo imobiliário. É neste contexto que Copacabana atinge o auge de sua dinâmica imobiliária, espraiando seu dinamismo para outras áreas da zona sul (como Flamengo, Botafogo, Laranjeiras, Ipanema e Leblon), sendo seguida pelo dinamismo da produção imobiliária na Tijuca e em bairros próximos, como Vila Isabel e Grajaú. Com as altas taxas de crescimento econômico alcançadas durante o Governo Militar e com a criação do BNH para promover a política habitacional no País, as décadas de 70 e 80 responderiam pelo período de maior intensidade da produção imobiliária no Rio de Janeiro, cuja metade do estoque residencial teria sido praticamente construída nestas duas décadas (46,25% dos imóveis registrados). Maior acesso a crédito estimula a produção dos pequenos promotores imobiliários, além de favorecer uma descentralização da atividade dos incorporadores na malha urbana, o que influenciaria na importância que essas décadas assumem no número de residências cadastradas em todas as áreas da cidade, inclusive na AP 1. No entanto, a extinção de um banco de fomento de políticas para a moradia, como o BNH, e sua substituição por um banco comercial, como a Caixa Econômica Federal, à frente do Sistema Financeiro da Habitação – SFH teriam efeitos negativos sobre o financiamento,

sobretudo, de programas de habitação popular.<sup>47</sup> O agravamento da crise do SFH em meados da década de 80, aliado ao intenso processo inflacionário e a conseqüente queda da renda real de boa parte da população afetaria em muito a dinâmica imobiliária carioca, que enfrentaria um novo período de concentração espacial da produção. A utilização pelo Governo dos recursos do FGTS e da caderneta de poupança para a política monetária em detrimento das questões habitacionais,<sup>48</sup> associada ao crescente rombo do SFH, reduziria drasticamente a oferta de novas habitações desde o final da década de 80. A diminuição da oferta conduziu à valorização dos imóveis que, num contexto inflacionário e de restrição do crédito, praticamente impediria a compra da casa própria, inclusive, para consumidores da classe média. Neste cenário, observaríamos o período em que a produção imobiliária mais concentrada da cidade se intensificaria naquelas áreas residenciais direcionadas pelo capital incorporador para os setores de maior renda da população, ocorrendo grande dinamismo nos bairros litorâneos, especialmente, naqueles situados na AP 4, isto é, Barra e Recreio. Bairros que, somados, registraram quase um terço (31%) das residências cadastradas na cidade a partir de 2000.<sup>49</sup>

Deve-se ressaltar que a análise aqui desenvolvida propõe uma interpretação dos dados apresentados sobre o estoque residencial a partir do resgate histórico realizado e da base teórica proposta para esta pesquisa. Desta maneira, expusemos uma análise mais geral das informações apresentadas neste capítulo, não nos detendo em estabelecer conclusões a partir de uma análise exaustiva destas informações, a qual, inclusive, exigiria o enfoque sobre áreas restritas da cidade e uma abordagem metodológica que escapa àquela proposta neste estudo voltado para a análise do estoque residencial carioca em seu conjunto.

<sup>47</sup> AZEVEDO, S. de. "A crise da política habitacional: dilemas e perspectivas para o final dos anos 90", 1995.

<sup>48</sup> Como afirma Azevedo, parte dos recursos do SFH vinha de "duas linhas de créditos especiais destinadas fundamentalmente à dinamização da produção de novas residências. A primeira delas – denominada poupança compulsória – foi formada pelo FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e destinava-se prioritariamente à construção de casas de interesse social (Conjuntos Populares e Cooperativas). A segunda linha de poupança, de caráter voluntário, foi formada pelas cadernetas de poupança e, em menor escala, pelas letras imobiliárias e voltava-se para o financiamento de moradias para os estratos médios e altos" (1995, p. 76)

<sup>49</sup> É provável que esta fase de concentração da produção verificada esteja sendo substituída por uma nova etapa de desconcentração espacial da produção no Rio, uma vez que, em relação às regras para a aquisição de um imóvel financiado no Brasil, desde o início de 2004, o governo federal anuncia mudanças para o setor, atento à grande retração verificada na área da indústria da construção nos últimos anos. Tais medidas culminaram com a aprovação da lei 10.931 em agosto de 2004. Dentre as principais mudanças esperadas com a lei está a queda de juros para o mutuário. Medidas como a do patrimônio de afetação (que permitiriam a conclusão das obras de um imóvel mesmo que a construtora fosse à falência, como o caso da Encol) e a da alienação fiduciária (que permite ao agente financeiro uma retomada mais rápida do imóvel em caso de inadimplência) dão maiores garantias tanto para o consumidor quanto para o construtor, repercutindo na diminuição dos juros. Além disso, o Governo passou a exigir que os bancos liberassem mais dinheiro para o financiamento do consumo habitacional, por meio de mudanças no Fundo de Compensação de Variação Salarial (FCVS). Assim, o volume de recursos disponíveis para o crédito imobiliário aumentou bastante em 2005 (Época, "Mais dinheiro para a casa própria", set/2005), alcançando um total de 14,5 bilhões de reais e, em 2006, superando os 20 bilhões. Recentemente, o Conselho Monetário Nacional, através da Resolução 3.549 de março de 2008, permitiu que diversas instituições financeiras atuassem no mercado habitacional, utilizando recursos da caderneta de poupança. Complementando esta Resolução, em junho de 2008, o Banco Central autorizaria o Banco do Brasil a também oferecer financiamento imobiliário através do SFH (Extra, 14/06/2008, p. 14). O aumento do crédito imobiliário já repercutiu numa maior oferta imobiliária em várias áreas da malha urbana, incluindo os subúrbios e a baixa-fluminense.

Nas últimas páginas, nos concentramos na caracterização das áreas residenciais do Rio, identificando, dentre outros aspectos, aquelas que responderiam pelos conjuntos imobiliários com as maiores idades. Já mencionamos que nossa intenção não estava nos cálculos da idade real de imóveis ou de conjuntos residenciais, mas sim em estimar quão antigos eram os estoques residenciais dos bairros cariocas para, posteriormente, poder compará-los a partir de um indicador comum. Sendo nosso objeto de análise a preservação do ambiente residencial edificado, o mapeamento das idades das moradias no Rio de Janeiro nos permite identificar a abrangência e a intensidade de um processo de preservação espontânea das residências. Denominamos esta “preservação” de espontânea tão somente por não ser, a princípio, resultado de ações deliberadas de proteção do ambiente construído, mas, geralmente, fruto das características da produção imobiliária nestas áreas e das racionalidades econômicas dos agentes envolvidos no mercado de moradias – como tentamos demonstrar. Na prática, identificar áreas residenciais mais antigas nos serve de parâmetro para, paralelamente, identificar as parcelas do espaço urbano detentoras de maiores historicidades, ou seja, aquelas com maior tempo acumulado no espaço; tempo concreto desigualmente espacializado pelas relações sociais aí estabelecidas. Para a análise deste processo de permanência desigual de conjuntos residenciais no espaço da cidade, privilegiamos a abordagem das características do mercado imobiliário, relatando de forma secundária a intervenção do Estado sobre a produção da forma urbana, estando, freqüentemente, associado à lógica de acumulação do capital imobiliário. No entanto, o Estado não se limita a estimular a produção imobiliária no Rio de Janeiro, intervindo na preservação do ambiente construído de determinadas áreas e, com isso, também estimulando uma inércia, ao menos, aparente.

# 3

---

## A Dinâmica Urbana da Inércia Imobiliária

Impactos da Política de Proteção do  
Ambiente Construído para a Produção Residencial



### 3 | A DINÂMICA URBANA DA INÉRCIA IMOBILIÁRIA: IMPACTOS DA POLÍTICA DE PROTEÇÃO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO PARA A PRODUÇÃO RESIDENCIAL

A produção residencial é diferente no conjunto da malha urbana. Esta diferença se reflete em um maior dinamismo no processo de substituição de imóveis por outros mais novos em determinados bairros da cidade. A variação na dinâmica da renovação imobiliária vem recentemente influenciando a intervenção do Estado sobre a transformação do ambiente construído, em especial, naquelas áreas residenciais em que a densidade na ocupação do solo e a especulação imobiliária têm promovido um processo mais intenso de destruição-reconstrução material das paisagens.

Neste capítulo, iremos refletir a respeito da atuação espacialmente diferenciada do poder público municipal em relação à proteção do ambiente construído na cidade – o que em muito se deve a uma atuação *igualmente diferenciada* dos agentes econômicos responsáveis pela produção residencial carioca. Dentre os instrumentos urbanísticos voltados para a preservação (ou proteção) de elementos do ambiente construído, nossa reflexão estará pautada na criação das denominadas Áreas de Proteção do Ambiente Cultural – APAC, por se constituírem como o único instrumento da política ambiental que, em seu objetivo, poderia conservar as características de estoques residenciais na cidade. Todavia, quando uma APAC é criada para proteger determinado conjunto imobiliário, tal proteção deve se justificar na relevância cultural com a qual aqueles imóveis estariam de alguma forma envolvidos. Neste sentido, nossa atenção, ao final do capítulo, se volta para os possíveis resultados que a definição de áreas específicas a serem legalmente conservadas por sua relevância cultural pode ter em relação a duas questões: (i) à dinâmica imobiliária destas áreas delimitadas e seus impactos no conjunto da malha urbana; e (ii) à forma com que a política de valorização do patrimônio cultural é desigualmente direcionada para o conjunto das áreas residenciais cariocas.

#### 3.1 | AS ÁREAS DE PROTEÇÃO DO AMBIENTE CULTURAL COMO POLÍTICA PÚBLICA DE VALORIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO NO RIO DE JANEIRO

O artigo 122 do Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro<sup>1</sup> afirma que a criação de Unidades de Conservação Ambiental representa um dos instrumentos básicos para alcançar os objetivos da política de meio ambiente e valorização do patrimônio cultural.<sup>2</sup> O Plano Diretor prevê oito classificações para as Unidades de Conservação na

<sup>1</sup> RIO DE JANEIRO (RJ). Prefeitura. Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro. Lei Complementar nº. 16, de 4 de junho de 1992.

<sup>2</sup> Dentre os objetivos desta política voltados especificamente para a valorização do patrimônio cultural, podemos destacar, no artigo 112, “a garantia da integridade do patrimônio [...] cultural do Município”, “a utilização racional dos recursos [...] culturais”, “a incorporação da proteção do patrimônio cultural e paisagístico ao

cidade do Rio de Janeiro: (i) Área de Proteção Ambiental – APA, (ii) Área de Proteção Ambiental e Recuperação Urbana – APARU, (iii) Área de Proteção do Ambiente Cultural – APAC, (iv) Área de Relevante Interesse Ecológico, (v) Reserva Biológica, (vi) Estação Ecológica, (vii) Parque e (viii) Área de Preservação Permanente. Dentre as Unidades de Conservação, a APAC é a única voltada para a proteção do ambiente construído,<sup>3</sup> sendo definida apenas em 1992, justamente com a publicação na forma de lei complementar do Plano Diretor, que diferencia, em sua classificação, as APAs já existentes das recém-criadas APACs. Neste contexto, vejamos as definições de APA e de APAC contidas no Plano Diretor para avaliarmos qual seria o diferencial desse então novo instrumento direcionado para o ambiente cultural:

Art. 124 – As Unidades de Conservação Ambiental classificam-se em:

I - Área de Proteção Ambiental – APA, de domínio público ou privado, dotada de características ecológicas e paisagísticas notáveis, cuja utilização deve ser compatível com sua conservação ou com a melhoria das suas condições ecológicas; [...]

III - Área de Proteção do Ambiente Cultural – APAC, de domínio público ou privado, a que apresenta relevante interesse cultural e características paisagísticas notáveis, cuja ocupação deve ser compatível com a valorização e proteção da sua paisagem e do seu ambiente urbano e com a preservação e recuperação de seus conjuntos urbanos.<sup>4</sup>

Diante destas definições, enquanto as APAs são voltadas para a preservação das características ecológicas de determinada área, as APACs estão vinculadas a aspectos urbanos que se destacam por seu “relevante interesse cultural e características paisagísticas notáveis”, ou seja, que se destacam por critérios subjetivos que não são detalhados no Plano Diretor. O Plano se limita, no segundo parágrafo do artigo 131, a atribuir ao órgão municipal de tutela<sup>5</sup> a função de estabelecer os critérios para identificar as características de determinados imóveis que seriam consideradas importantes para a ambiência e identidade cultural quando da definição de uma APAC.

Antes de nos aprofundarmos na definição de APAC, devemos destacar que algumas áreas, hoje definidas como APACs, foram criadas como APAs, uma vez que suas delimitações foram anteriores à publicação do Plano Diretor, em 1992. Carlos aponta que, desconsiderando os processos de tombamento,<sup>6</sup> a primeira iniciativa para a proteção e conservação de áreas de interesse cultural no Rio de Janeiro refere-se à criação, em 1979, do Grupo Executivo do Corredor Cultural voltado para a realização de estudos

---

processo permanente de planejamento e ordenamento do território” e a “conscientização da população quanto aos valores ambientais, naturais e culturais e à necessidade de sua proteção e recuperação”.

<sup>3</sup> A APARU, apesar de regular as características urbanas de determinadas áreas, tem por objetivo maior proteger o ambiente natural da expansão imobiliária.

<sup>4</sup> Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro, 1992.

<sup>5</sup> Em 1986, foi criada a Secretaria Municipal de Cultura, incorporando o Departamento Geral de Cultura e sua Diretoria de Patrimônio Artístico e Cultural, criados em 1984. Ainda em 1986, a Diretoria de Patrimônio Artístico e Cultural seria transformada no Departamento Geral de Patrimônio Cultural – DGPC, pelo Decreto nº. 6.024 (CARLOS, 1997). O DGPC somente seria extinto na Secretaria Municipal das Culturas 20 anos depois, com o Decreto nº. 26.239 de 6 de março de 2006 que criava a Secretaria Extraordinária de Promoção, Defesa, Desenvolvimento e Revitalização do Patrimônio e da Memória Histórico-Cultural da Cidade do Rio de Janeiro – SEDREPAHC, à qual foram transferidas as competências do DGPC. Atualmente, a tutela dos bens situados em APACs está a cargo da Coordenadoria de Proteção e Conservação da SEDREPAHC.

<sup>6</sup> O tombamento é o instrumento de proteção do patrimônio mais antigo, instituído pelo Decreto-Lei 25, de 15 de novembro de 1937.

com o objetivo de proteger parte da área central da cidade, que, portanto, seria considerada de interesse cultural. À delimitação do Corredor Cultural, em 1984, se seguiram a definição de outras APAs, como a de Santa Teresa e a dos bairros de Saúde, Gamboa e Santo Cristo. O autor ainda menciona que, com as constantes intervenções realizadas na segunda metade do século XX para a abertura de novas vias, sobretudo na área central da cidade, diversas áreas de ocupação antiga, como Catumbi e Cidade Nova, presenciaram a demolição de suas edificações e a deterioração daquelas remanescentes. Neste contexto, movimentos sociais organizados formados pelas associações de moradores de bairros como Saúde, Gamboa, Santa Teresa, Catumbi, entre outros passaram a reivindicar, desde o final da década de 1970, melhorias na qualidade de vida destes bairros, inclusive por meio da valorização do patrimônio como forma de enfrentar a idéia, que já se difundia na opinião pública, de renovação como alternativa para a revitalização destas áreas degradadas.<sup>7</sup>

O viés da preservação do patrimônio ambiental surgiu inicialmente como uma alternativa legal capaz de barrar de imediato as investidas do capital imobiliário e alavancar a revitalização através da conscientização da população local da importância da conservação do seu ambiente original. As iniciativas mobilizaram diversos setores da sociedade e da mídia, resultando, a partir da década de 80, em legislações municipais de proteção.<sup>8</sup>

O Decreto nº. 7.612, de 5 de maio de 1988, viria a estabelecer alguns parâmetros para a criação por meio de Decretos Municipais de novas APAs, “considerando a necessidade de definir e regulamentar a figura jurídica de área de proteção ambiental e, conseqüentemente, a de bem preservado”. Assim, em seu artigo 1º, as APAs são definidas como “as áreas que apresentam características notáveis nos aspectos naturais ou culturais, cuja ocupação e utilização devem ser disciplinadas no sentido de valorização do patrimônio ambiental”. No entanto, a visão do ambiente integrando aspectos naturais e socialmente construídos – como transparece no referido Decreto, com a utilização do termo patrimônio ambiental – é revista posteriormente no Plano Diretor que, como mencionado, prevê dentre as unidades de conservação, uma direcionada especificamente para a proteção do patrimônio cultural, enquanto as demais se referem ao ambiente natural. O Decreto nº. 7.612 ainda apresentava uma definição de bem preservado e as exigências para que um bem cultural fosse passível de preservação. Esta definição de bem preservado foi mantida no artigo 131 do Plano Diretor, que, ao expor os critérios de preservação dos bens relacionados na criação de uma APAC, ainda define o que seriam os bens tutelados:

§ 2º. Entende-se por bem preservado aquele que, situado em Área de Proteção do Ambiente Cultural, deverá manter as características que tenham sido identificadas como de importância para a ambiência e identidade cultural da Área, segundo critérios estabelecidos pelo órgão de tutela.

<sup>7</sup> CARLOS, Claudio Antonio Santos Lima. Preservação de Áreas de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) na Cidade do Rio de Janeiro: contribuição aos estudos e reflexão sobre o tema, 1997.

<sup>8</sup> Id., ib.

§ 3º. Considera-se bem cultural passível de preservação aquele que atende a alguma das seguintes exigências:

- I – seja parte de um conjunto de bens de valor cultural na área na qual está inserido;
- II – apresente características morfológicas típicas e recorrentes na área na qual está inserido;
- III – constitua-se em testemunho das várias etapas da evolução urbana da área na qual está inserido;
- IV – possua inequívoco valor afetivo coletivo ou se constitua em marco na história da comunidade.

§ 4º. Entende-se por bem tutelado aquele que, situado em Área de Proteção do Ambiente Cultural, integra a ambiência do bem ou conjunto preservado, podendo ser modificado ou demolido, ficando a nova edificação sujeita a restrições para evitar a descaracterização do conjunto preservado a critério do órgão de tutela.<sup>9</sup>

O Plano Diretor, então, prevê que as APACs sejam formadas por bens preservados e tutelados, além de, eventualmente, bens tombados. Estes três tipos de bens se referem a diferentes níveis de restrições a alterações, sendo o tombamento o mais restritivo por, praticamente, não permitir qualquer modificação, e o bem tutelado, a categoria com menos restrições. Na prática, os bens preservados representam a preservação da aparência externa dos imóveis, podendo ser alterados internamente desde que tais alterações não comprometam as características originais das fachadas, telhados e volumetria. Já os bens tutelados podem ser até demolidos, desde que a nova construção não descaracterize o conjunto protegido, isto é, que apresente basicamente a mesma volumetria. Contudo, apesar desta diferenciação no nível de exigências para a preservação dos bens integrantes de uma APAC, baseando-se na leitura do artigo 131 supracitado, não há critérios que permitam, de fato, classificar um bem como tutelado ou mesmo como preservado, uma vez que, para isso, o parágrafo 3º apenas requer que o bem para ser classificado como preservado atenda a “alguma” das quatro exigências apresentadas. Destarte, as exigências tornam-se, na verdade, pouco exigentes ao considerarmos que o bem não precisa atender a todas simultaneamente e que tais exigências, quando consideradas isoladamente, podem ser bastante abrangentes, como o item III do terceiro parágrafo – uma vez que qualquer imóvel constitui um testemunho das etapas de evolução urbana da área em que se localiza, sendo, portanto, passível de preservação. Além de abrangentes, as exigências apresentam termos muito vagos que não são acompanhados de qualquer definição, como “valor cultural” que, ao constar do item I, acaba por torná-lo bastante subjetivo e, portanto, descaracterizá-lo enquanto um critério efetivo para identificação de um bem a ser preservado. Considerando que os bens tutelados somente podem ser definidos a partir da identificação dos bens preservados, podemos concluir que o Plano Diretor concede ao órgão de tutela total liberdade na escolha dos critérios para a classificação de um imóvel situado em área de proteção.

<sup>9</sup> Transcrição de parte do artigo 131 do Plano Diretor. No item IV do § 3º, as palavras “inequívoco” e “coletivo” foram acrescentadas ao texto original do Decreto nº. 7.612, de 5 de maio de 1988.

Para a criação de uma APAC devem ser realizados estudos sobre a evolução urbana de determinado local por parte do órgão municipal responsável.<sup>10</sup> A partir destes estudos, as edificações são classificadas de acordo com as suas características morfológicas. Carlos,<sup>11</sup> ao estudar oito APACs estabelecidas até o ano de 1990, descreve as metodologias utilizadas pelos técnicos da Prefeitura para a realização do inventário das edificações situadas nas diferentes áreas de estudo. Apesar da impossibilidade de apontar um padrão na metodologia de classificação dos imóveis “apacados”<sup>12</sup> considerando os critérios utilizados, podemos, a partir do exemplo abaixo (referente à metodologia utilizada para a delimitação da APAC da Saúde, Gamboa e Santo Cristo), ter uma noção dos procedimentos dos técnicos municipais na classificação das edificações para a delimitação de uma APAC:

A metodologia de inventário utilizada na identificação das edificações situadas na área de estudo obedeceu aos seguintes critérios de classificação: edificações com valor individual excepcional, passíveis de tombamento; edificações com valor devido ao fato de constituírem conjuntos arquitetônicos de extrema homogeneidade estilística e volumétrica na paisagem local, sendo, por isso, indicadas para a preservação; edificações que não possuíam características estilísticas em acordo com as duas categorias anteriores, apesar de se integrarem volumetricamente;<sup>13</sup> edificações que possuíam características estilísticas e volumétricas em desacordo com a ambiência dos imóveis enquadrados nas duas primeiras categorias.<sup>14</sup>

Desta forma, ao retomarmos sua definição, a APAC, ao contrário de outras formas de preservação, como, por exemplo, o tombamento, não teria por objetivo impedir transformações dos bens nela situados, mas de controlar estas transformações obedecendo a diferentes critérios de acordo com as características dos imóveis e, portanto, da sua classificação enquanto bem preservado ou tutelado. Até este ponto, focamos em uma caracterização resumida do que seriam as APACs e quando elas surgem na legislação como instrumento de proteção do patrimônio cultural da cidade do Rio de Janeiro. Antes de nos aprofundarmos nos objetivos desta política municipal voltada para o ambiente construído, para favorecer nossa análise a respeito destes objetivos, vejamos a distribuição destas Unidades de Conservação na cidade.

A maioria das APACs está localizada na AP 2, sendo que apenas uma das quatorze APACs aí localizadas foi delimitada fora da zona sul, em Vila Isabel. A segunda maior concentração de APACs encontra-se na AP 1, totalizando, portanto, dez APACs na área de ocupação mais antiga do Rio de Janeiro. As três APACs restantes estão localizadas em

<sup>10</sup> Atualmente, a Coordenadoria de Proteção e Conservação da SEDREPAHC. Ver nota 5.

<sup>11</sup> CARLOS, *ib.*

<sup>12</sup> Este neologismo criado recentemente como referência àqueles imóveis situados em APACs e, até mesmo, a seus proprietários, já começa a se difundir na imprensa, sendo utilizado, inclusive, por representantes do poder público.

<sup>13</sup> Estas edificações se enquadrariam na categoria de bem tutelado, o que não é explicitado na citação, uma vez que esta categoria somente é definida em 1992, quando da publicação do Plano Diretor, enquanto o exemplo citado se refere a uma APAC decretada em 1985 e, posteriormente, transformada na Lei 971, de 1987.

<sup>14</sup> CARLOS, *ib.*, p. 114.

bairros do subúrbio, dois na AP 3 e um na AP 5. A tabela 3.1 apresenta uma relação com as 26 APACs delimitadas atualmente.

**TABELA 3.1 | Áreas de Proteção do Ambiente Cultural e Legislação de Criação**

<b>Áreas de Proteção do Ambiente Cultural</b>	<b>Legislação de criação</b>	<b>Ano</b>
Corredor Cultural (Centro)	Lei Municipal 506/84	1984
Rua Alfredo Chaves (Humaitá)	Decreto Municipal 4.665 de 27/08/84	1984
Santa Teresa	Lei Municipal 495 de 09/01/84	1984
SAGAS - Saúde, Gamboa, Santo Cristo	Lei Municipal 971/87	1987
Cia de Fiação e Tecidos Confiança (Vila Isabel)	Decreto Municipal 6.997 de 30/09/87	1987
Igreja N. S. da Penha (Penha)	Decreto Municipal 7.654 de 20/05/88	1988
Urca	Decreto Municipal 74 de 03/03/88	1988
Bairro Peixoto (Copacabana)	Lei Municipal 1.390 de 12/05/89	1989
Lagoa Rodrigo de Freitas	Decreto Municipal 9.396/90	1990
Catumbi e Vila Operária da Cidade Nova	Decreto Municipal 10.040 de 11/03/91	1991
Cosme Velho e parte de Laranjeiras	Lei Municipal 1.784 de 29/10/91	1991
Cruz Vermelha e adjacências (Centro)	Decreto Municipal 11.883 de 30/12/92	1992
Lido e adjacências (Copacabana)	Decreto Municipal 11.448 de 07/10/92	1992
Santa Cruz	Decreto Municipal 12.524 de 09/12/93	1993
São Cristóvão, Mangueira e Benfica	Lei Complementar 24 de 19/11/93	1993
Rua Teófilo Otoni e arredores (Centro)	Decreto Municipal 2.698 de 12/12/97	1997
Rua Aquidabã (Méier)	Lei Municipal 2.698 de 12/12/97	1997
Laranjeiras <sup>1</sup>	Decreto Municipal 17.028/98	1998
Paqueta	Decreto 17.555 de 18/05/99	1999
Largo do Estácio (Estácio)	Decreto Municipal 19.000/2000	2000
Jardim Botânico <sup>2</sup>	Decreto 20.939 de 24/12/2001	2001
Leblon <sup>3</sup>	Decreto 20.300 de 27/07/2001	2001
Botafogo	Decreto 22.221 de 04/11/2002	2002
Ipanema <sup>4</sup>	Decreto 23.161 de 21/07/2003	2003
São José <sup>5</sup> (Laranjeiras)	Decreto Municipal 24.121 de 15/03/04	2004
Catete <sup>6</sup> (Catete e Glória)	Decreto Municipal 25.693 de 23/08/05	2005

FONTE: Secretaria Municipal das Culturas, 2005. <sup>1</sup>Limites alterados pelo Decreto 20.611 de 10/10/2001 e complementado pelo Decreto 28.225 de 26/07/2007. <sup>2</sup>Republicado em 27/03/03. <sup>3</sup>Complementado pelo Decreto 28.223 de 26/07/2007. <sup>4</sup>Complementado pelo Decreto 28.224 de 26/07/2007. <sup>5</sup>Criada dentro da Área de Proteção Ambiental São José, Lei Municipal 1769 de 01/10/91. <sup>6</sup>Complementado pelo Decreto 28.222 de 26/07/2007.

A concentração de APACs na AP 1 se deve, em boa medida, ao fato desta área abranger o centro histórico da cidade e vários bairros que, localizados na periferia da área central, apresentam os conjuntos imobiliários mais antigos do Rio – como exposto anteriormente, a partir do cálculo da MEIER destes bairros. A febre viária e a abertura de novos acessos ao Centro, como mencionado, também teriam motivado, nas últimas décadas do século XX, a solicitação junto ao poder público de meios para a proteção das áreas edificadas nestes bairros. Já em relação à concentração de metade das 26 APACs na zona sul da cidade pode ser parcialmente explicada pela dinâmica da produção imobiliária verificada nesta que é a área em que se encontram os bairros com o metro quadrado mais caro do Rio de Janeiro.

O processo de ocupação da zona sul carioca pelas camadas com maior renda da população configurou esta parcela da malha urbana como uma das principais para a reprodução do grande capital imobiliário na cidade, uma vez que, como vimos, a lógica de acumulação desta parcela do capital imobiliário se baseia, sobretudo, na exploração da renda da terra, a qual é muito maior naquelas áreas da malha urbana que ofereceriam maiores vantagens de localização para aqueles que as ocupam.<sup>15</sup> Desta forma, como residir nestas áreas consideradas vantajosas constitui, no nosso modelo econômico e social, um processo seletivo cujos critérios de ocupação obedecem à capacidade de pagar dos interessados, as áreas preferenciais para a atuação dos agentes do mercado de incorporação imobiliária são as áreas ocupadas pelos moradores de maior renda. E, em um processo de urbanização influenciado em larga medida pela necessidade de otimizar a circulação do capital e, desta maneira, acumulá-lo, os diferentes agentes envolvidos na circulação do capital incorporador, ao focarem suas ações em determinadas áreas da malha urbana, acabam por diminuir suas possibilidades de obter superlucros pela densidade na ocupação destas áreas e a conseqüente redução na oferta de terrenos edificáveis. Diante deste cenário, uma das alternativas que permitiriam uma maior exploração da renda da terra sem que o capital imobiliário tenha que migrar para outras áreas da cidade consiste na substituição de imóveis antigos por outros com mais pavimentos e/ou com inovações arquitetônicas que permitam a venda das unidades imobiliárias por preços mais elevados. Nosso objetivo em retomar estes aspectos da dinâmica imobiliária é o de tentar esclarecer em que medida a concentração de APACs na zona sul da cidade está relacionada a um episódio recente da atuação dos agentes do mercado imobiliário a partir da que ficou conhecida como Lei dos apart-hotéis.

Em 1984, o Decreto nº. 4.569 revogou as normas para a construção de apart-hotéis no Rio de Janeiro, considerando-se a possibilidade deste tipo de empreendimento ser um meio do setor imobiliário não atender a normas construtivas mais exigentes dire-

---

<sup>15</sup> Em relação ao processo de ocupação da zona sul da cidade, ver capítulo 2 deste estudo. Os aspectos da dinâmica imobiliária são abordados mais detalhadamente no capítulo 1.

cionadas a edifícios multifamiliares.<sup>16</sup> No entanto, com a Lei Complementar nº. 41 de 7 de outubro de 1999, a construção de apart-hotéis – também conhecidos por hotéis-residência ou residencial com serviços – voltou a ser permitida. Araújo, citando trecho do Relatório final da gestão 1997-2000 da Secretaria Municipal de Urbanismo – SMU, aponta que...

... o projeto de lei complementar enviado ao Legislativo “previa que os Hotéis-Residência seriam permitidos nos locais em que já era permitida a construção de prédios multifamiliares com o mesmo padrão-morfológico [...], mas recebeu emendas na Câmara de Vereadores que alteraram o gabarito proposto pela Prefeitura na Orla da Barra e Recreio de cinco para quinze pavimentos e foi aprovado em duas discussões por todos os vereadores”. Ao possibilitar que estas edificações na área da Barra da Tijuca se beneficiassem dos mesmos parâmetros destinados aos hotéis [...] e nos bairros da zona sul, como Ipanema, Lagoa e Copacabana, estivessem isentas do atendimento à Lei Orgânica Municipal, de 12 metros de altura máxima para edificações colocadas nas divisas do lote, a Lei Complementar nº. 41/1999 acabou por produzir efeito similar ao constatado em 1984.<sup>17</sup>

Os apart-hotéis constituíram, assim, uma alternativa para a manutenção de sobrelucros para os promotores imobiliários, uma vez que, além de sua construção estar liberada de atender à Lei Orgânica – podendo construir edificações na divisa do lote com altura superior a 12m na zona sul –, os padrões construtivos exigidos para esse tipo de empreendimento, como área útil mínima de 30m<sup>2</sup> e máxima de 50m<sup>2</sup> para cada uma das unidades, era abaixo daquele exigido para empreendimentos multifamiliares.<sup>18</sup>

Desta forma, os apart-hotéis permitiam uma maior exploração da renda da terra, inclusive em áreas densamente ocupadas da cidade, posto que, mesmo em terrenos com edificações de poucos pavimentos, os custos com a compra do terreno edificado e com a demolição eram compensados com a possibilidade de construção de novas edificações com um número bem maior de pavimentos e de unidades imobiliárias por pavimento. Embora a construção de apart-hotéis tenha sido admitida em todas as zonas em que já fosse permitida a construção de edifícios multifamiliares no Município, Araújo ressalta que estes empreendimentos se concentraram nos bairros litorâneos da zona sul e da Barra da Tijuca – notadamente obedecendo à lógica de acumulação do grande capital imobiliário. Segundo estudo realizado na SMU,<sup>19</sup> teriam sido autorizados, em 2000, “nada menos do que 29 empreendimentos desta natureza na zona sul que, juntos, totalizaram 187.546,66m<sup>2</sup> de área de construção e 1.888 novas unidades residenciais”. Neste mesmo ano, os apart-hotéis teriam respondido por 54% da área de construção licenciada em toda zona sul.<sup>20</sup>

<sup>16</sup> REZENDE, V. Planejamento e política fundiária: o caso da cidade do Rio de Janeiro, 1995; apud ARAUJO, ib.

<sup>17</sup> ARAUJO, Rosane Lopes de. “O planejamento urbano e a norma de uso e ocupação do solo: a Cidade do Rio de Janeiro na década de 1990”, 2005, p. 108.

<sup>18</sup> Id., ib. Em 10% das unidades de uso residencial transitório era permitida uma área útil superior a 50m<sup>2</sup>. Além disso, a cada duas unidades deste tipo era exigida apenas uma vaga de garagem. Estas exigências não se aplicavam às unidades voltadas para atividades de serviços (Lei Complementar nº. 41/1999).

<sup>19</sup> COMPANS, Rose. A zona sul do Rio de Janeiro em números: o licenciamento de novas construções no período 2000-2004.

<sup>20</sup> Deve-se destacar que as unidades imobiliárias dos apart-hotéis não foram contabilizadas nos cálculos apresentados no 2º. capítulo deste estudo, uma vez que seu uso não seria, a princípio, exclusivamente residencial.

O crescente número de empreendimentos imobiliários deste tipo na zona sul foi alvo de protestos, principalmente, por parte de associações de moradores, alegando o aumento populacional em bairros com infra-estrutura já saturada e com intenso tráfego de veículos. No entanto, a Lei Complementar nº. 41/1999 permaneceu em vigor até ser considerada inconstitucional pelo Tribunal de Justiça em 2002.<sup>21</sup> Porém, antes, este assunto repercutiu nos meios de comunicação, sendo debatido, inclusive, durante a campanha eleitoral, afetando a candidatura à reeleição do Prefeito Luiz Paulo Conde, uma vez que vários candidatos se posicionaram contra a Lei dos apart-hotéis, indo ao encontro dos interesses de moradores da zona sul. Este momento é lembrado pelo então Secretário Municipal de Urbanismo ao apontar quais foram as soluções empregadas pela nova administração para lidar com o aumento do número de apart-hotéis na zona sul da cidade:

Lembre-mos de 2000. Havia uma febre de demolições na zona sul, fruto de operações interligadas<sup>22</sup> e da lei dos apart-hotéis. As demolições se sucediam, a classe média carioca, que tem uma relação traumática com a construção civil, desde os idos do prefeito Marcos Tamoio, reagia, associações de moradores protestavam. Havia muito conflito e nenhum diálogo. A administração de então favorecia esse boom insensato e privilegiava alguns construtores, desde que passassem por determinado escritório de arquitetura. Nas eleições de 2000, as candidaturas ao primeiro turno de César Maia, Ronaldo César Coelho e Alfredo Sirkis, que, no segundo, convergiram para César, defenderam um freio nesse processo. Após as eleições fui nomeado secretário de urbanismo. Logo após a posse, ataquei de frente a questão das operações interligadas e dos apart-hotéis arquivando 32 processos em tramitação e revendo todas as licenças concedidas para aparts e conseguindo, em vários casos, impor a modificação destes para prédios menores, menos densos e de uso menos impactante. Paralelamente, o Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural, [...] utilizando estudos que vinham sendo feitos há mais de dez anos, criou a APAC do Leblon, no bairro que estava sendo mais impactado, naquele momento.<sup>23</sup>

Nireu Cavalcanti, então membro do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural – CMPC, também expõe os motivos que influenciaram o Conselho a propor a proteção do ambiente cultural do Leblon, afirmando que, na realização da...

... cerimônia de posse do novo Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural do Rio de Janeiro, [...] dirigindo-se aos conselheiros, o Prefeito César Maia solicitou um Conselho dinâmico, operativo, responsável e, sobretudo, propositivo, voltado à cidade como um todo. [...] Motivados, os conselheiros viram-se, logo de início, frente a uma imensa pilha de processos legada pelo Conselho anterior. Chamou a atenção de todos os mais de 20 processos referentes a pedidos de demolição de prédios no Leblon, evidenciando a ação especulativa imobiliária que estava por se instalar naquele tradicional bairro da zona sul da cidade. A análise detalhada de cada um deles sedimentou a proposta de intervenção imediata do Conselho no sentido de elaboração de uma APAC para a área, por ser o instrumento mais ágil e eficaz de que se dispunha. Não só o Leblon estava sob

<sup>21</sup> Araujo ainda aponta que, antes, “em resposta a uma ação civil pública, a justiça concedeu liminar, em setembro de 2000, suspendendo a concessão de novas licenças para estas edificações, tendo por base o não atendimento às determinações do Plano Diretor, considerando que seria necessária a realização de Projetos de Estruturação Urbana para que fosse feito o detalhamento das normas de uso e ocupação do solo a serem aplicadas nestas áreas” (ib., pp. 109-10).

<sup>22</sup> Instrumento previsto no Plano Diretor (art. 28 e 29) que permite a alteração de parâmetros urbanísticos mediante contrapartida dos interessados, a ser calculada considerando a valorização acrescida ao empreendimento projetado. Segundo Araujo (ib.), as operações interligadas possibilitaram a implantação ou a ampliação de empreendimentos nas áreas mais valorizadas da cidade, tendo se concentrado na RA da Barra da Tijuca.

<sup>23</sup> SIRKIS, Alfredo. Plano Diretor: ameaça às APACs na Câmara dos Vereadores, 2006.

a ameaça de perda de parte significativa de seu patrimônio ambiental e cultural. A presença da hidra destruidora movia-se, insaciável, na direção de outros bairros, de modo a exigir da administração pública urgente adoção de políticas de preservação da urbe carioca [...].<sup>24</sup>

É neste contexto em que várias APACs seriam criadas na zona sul da cidade, tendo por principal objetivo desestimular novos projetos imobiliários ao impor maiores restrições construtivas e, com isso, alegar a tentativa de proteger ambientes culturais nestas áreas. No entanto, nossa abordagem deve, agora, se aprofundar nos objetivos da criação de uma Área de Proteção do Ambiente Cultural, recorrendo à análise de diferentes discursos a respeito dos propósitos da utilização deste instrumento.

### 3.2 | JUSTIFICATIVAS PARA A PRESERVAÇÃO: A RECONSTRUÇÃO DO QUE NÃO SE DESTRUIU

Anteriormente, apontamos que a definição legal de Área de Proteção do Ambiente Cultural é voltada para a preservação de áreas urbanas cujas características se destacariam por aspectos subjetivos.<sup>25</sup> Esta subjetividade se manteria nos critérios para a definição de bem preservado e, portanto, para a classificação dos imóveis integrantes de uma APAC. Além de ser, como qualquer unidade de conservação, um meio de se alcançar os objetivos da política municipal de meio ambiente e valorização do patrimônio cultural, a APAC, por não contar com objetivos específicos claramente definidos na legislação, é alvo de diferentes discursos que visam justificar sua criação. Neste item, abordaremos os objetivos que envolvem a criação de uma APAC a partir da fala e de textos gerados por representantes do poder público municipal. Como boa parte destes pronunciamentos são feitos em decorrência de questionamentos daqueles que se julgam prejudicados pela criação de uma APAC, devemos ressaltar que optamos por pautar nossa análise sobre a APAC que, não por acaso, gerou maiores conflitos quando da sua decretação: a APAC do Leblon.

Em 27 de julho de 2001, o Decreto Municipal nº. 20.300 criou a APAC do bairro do Leblon, preservando 218 imóveis e tutelando muitos outros situados nos mais de 20 logradouros que a integram. Seis anos depois, o Decreto nº. 28.223/07 complementar o Decreto de 2001, a partir de estudos realizados pela SEDREPAHC entre os anos de 2006 e 2007, que aperfeiçoariam os estudos realizados desde 1986 pelo extinto DGPC e que permitiriam, segundo o próprio Decreto, “explicitar as regras de proteção da área e estabelecer critérios claros para as intervenções nos imóveis situados na APAC do Leblon”. Neste intervalo de seis anos, a APAC do Leblon foi questionada, inclusive judicialmente, sobretudo, no que se refere aos critérios utilizados para a classificação dos imóveis e à forma com que o poder público municipal a criou sem consulta aos morado-

<sup>24</sup> RIO DE JANEIRO (RJ). Secretaria Municipal de Urbanismo. Os fundamentos e conseqüências da APAC do Leblon, 2001.

<sup>25</sup> Como “relevante interesse cultural” ou “características paisagísticas notáveis” (artigo 124 do Plano Diretor).

res. No bairro com o metro quadrado mais caro da Cidade, o principal motivo para questionar a existência de uma APAC foi encontrado por aqueles moradores que presenciaram uma significativa desvalorização de seus imóveis, agora, preservados ou tutelados pela administração municipal. Isto porque, como apontado anteriormente por então representantes da SMU e do CMPC, as APACs foram uma das estratégias mobilizadas pela Prefeitura para conter a especulação imobiliária na zona sul carioca. E é neste sentido que alguns representantes do poder público vão descrever o objetivo das APACs.

Em meados de 2006, já afastado pelo prefeito do processo de criação de APACs, mas ainda como secretário municipal de urbanismo,<sup>26</sup> Alfredo Sirkis, ao expor que a administração municipal era sensível “ao desconforto da classe média com a construção civil”, destacaria dentre as ações da Prefeitura que “o objetivo das APACs sempre foi o de frear a expansão imobiliária”.<sup>27</sup> O Prefeito César Maia daria respaldo a esta afirmação ao apresentar sua justificativa para a criação das APACs:

A lógica do mercado imobiliário é a seguinte: eles entram num bairro, constroem, usufruem de taxa de retorno muito alta e, quando essa taxa cai, passam para outro bairro. [...] Entramos com as APACs para que áreas como Ipanema e Leblon não virem bairros de passagem, como aconteceu em Copacabana. [...] O que a APAC pode fazer é induzir o mercado imobiliário a investir em outras áreas. Se uma empresa pode ter um ganho cavalgar no Leblon, mas não pode mais construir lá, vai investir em outros bairros. Há um impacto que faz com que busque alternativas que não sejam as tradicionais Barra e Zona Sul.<sup>28</sup>

Embora, nesta citação, exponha claramente a função de “frear a expansão imobiliária”, mesmo sem explicitar o objetivo das APACs, a fala do Prefeito também deixa claro que esse desestímulo à especulação restringe-se à determinada parcela da malha urbana, uma vez que o instrumento utilizado para desencadear este processo (as APACs) deveria, paralelamente, “induzir o mercado a investir em outras áreas” além da zona sul.<sup>29</sup> Neste sentido, o Prefeito estaria remetendo a criação das APACs – e, portanto, a ação do poder público municipal sobre o ambiente construído – a um processo muito mais amplo que o desestímulo à especulação imobiliária ao caracterizá-lo como um processo de deslocamento induzido da produção imobiliária na malha urbana carioca. Contudo, retomaremos esta questão posteriormente para focarmos, neste ponto, em outro aspecto da fala do prefeito que, segundo ele, seria o objetivo de uma APAC:

<sup>26</sup> Seu afastamento teria sido provocado por conta de uma matéria “alarmista” do jornal O Globo, inspirada pelo presidente da associação de moradores do Leblon que, nas palavras do próprio Sirkis, “fazia jogo duplo – para os ‘apacados’ dizia estar do lado deles e depois, quando começávamos a discutir as revisões, corria para a imprensa denunciar que a Prefeitura estava recuando e ia ‘destruir’ o Leblon. A matéria provocou grande irritação do prefeito César Maia que decidiu afastar-me do processo das APACs e concentrar tudo nas mãos do Secretário de Cultura” (SIRKIS, *ib.*).

<sup>27</sup> In O Globo, “Medo da copacabanização”, 16 de junho de 2006.

<sup>28</sup> In BRISOLLA, Fábio e GRILLO, Cristina. “Menos Barra, mais São Cristóvão”, Veja Rio, 29 de março de 2006.

<sup>29</sup> Apesar de se referir igualmente à Barra, na prática, o argumento do prefeito não se aplicaria neste caso, já que não há nenhuma APAC em toda a AP 4. No entanto, deve-se mencionar a existência do Projeto de Lei nº. 359/2001, com o objetivo de criar a APAC da Barra da Tijuca e do Recreio. ARAUJO, *ib.*

É preciso deixar claro que APAC não é tombamento, é defesa da ambiência urbana. Vamos usar a Avenida Nossa Senhora de Copacabana como paradigma. Ela não tem insolação nem aeração. Desvalorizou-se porque a qualidade ambiental foi derrubada com a construção de paredões. [...] As pessoas reclamam, dizem que suas casas não têm valor histórico, cultural, mas o que a APAC pretende é garantir a insolação e a aeração. [...] Se eu tenho de escolher alguns imóveis numa rua para garantir aeração e insolação e se um deles tem valor patrimonial passível de futuro tombamento, eu posso selecioná-lo pelo critério histórico/arquitetónico, mas não é sempre assim. O critério é o posicionamento do imóvel. Antes de tudo vem o estudo do impacto que a construção de um prédio pode causar ali.<sup>30</sup>

Neste contexto, o objetivo da APAC estaria centrado na “defesa da ambiência urbana” que, para o prefeito, não estaria fundamentada em aspectos “paisagísticos notáveis” ou de “relevante interesse cultural” – como prevê a definição legal de APAC. Segundo a citação, a APAC defenderia a ambiência urbana ao ter por objetivo “garantir a insolação e a aeração”, isto é, garantir a qualidade ambiental, cuja definição somente obedeceria a critérios históricos ou culturais de forma secundária. Ao afirmar que o critério utilizado para a seleção de um imóvel “apacado” refere-se à importância de seu posicionamento para a garantia da insolação e da aeração de uma rua, a fala do prefeito se afasta do que é previsto no Plano Diretor que, mesmo não sendo claro pelos termos subjetivos que emprega, apresenta exigências sempre pautadas em valores culturais, afetivos ou históricos.

Ainda devemos destacar que a defesa da ambiência urbana pretendida pela APAC estaria associada, para o prefeito, à não desvalorização dos imóveis no mercado “por conta da construção de paredões” pela intensa produção imobiliária. Neste sentido, o prefeito sinaliza que, dentre outros propósitos, ao menos no caso do Leblon, a criação de uma APAC permitiria alcançar objetivos puramente econômicos relacionados à não diminuição em longo prazo do valor de mercado dos imóveis situados no bairro. Esta posição do prefeito é reafirmada quando o mesmo questiona a decisão da 11ª. Câmara Cível que, em resposta a uma ação popular movida por representantes de moradores de Ipanema e Leblon, teria cancelado, em novembro de 2006, o anexo do Decreto nº. 20.300/2001, onde consta a relação de imóveis preservados pela APAC do Leblon. Ao saber da decisão, o prefeito a classificaria como “uma vitória da especulação imobiliária”, afirmando que...

... serão criados novos corredores de pedra, escuros e sem movimentação de ar. Alguns especuladores ganham e quase todos os moradores perdem. O Leblon, que hoje tem o metro quadrado mais valorizado do Brasil, passa a seguir a lógica anterior e será transformado em corredor de passagem. A prefeitura vai até a última instância.<sup>31</sup>

Como afirmamos, a razão fundamental para o questionamento da APAC do Leblon por parte dos moradores “apacados” estaria na assim considerada ameaça ao direito à propriedade privada quando o Estado intervém no direito de construir, impondo maiores restrições a novos projetos construtivos localizados em suas propriedades (fig. 3.1 e 3.2).

<sup>30</sup> In BRISOLLA & GRILLO, ib.

<sup>31</sup> In O Globo, “César vai à Justiça por Apacs de Ipanema e Leblon”, 16 de novembro de 2006.

FIGURAS 3.1 | Mensagens de Protesto nas Fachadas de Imóveis da APAC Leblon



FOTOGRAFIA: J. C. Dias, 2008. Rua Conde de Bernadotte.

FOTOGRAFIA: J. C. Dias, 2008. Rua Conde de Bernadotte (foto à esquerda); esquina das ruas Alfredo Russel com Dias Ferreira (foto à direita).



FOTOGRAFIA: J. C. Dias, 2008. Avenida Ataulfo de Paiva.

FIGURA 3.2 | Conjunto Preservado no Leblon



FOTOGRAFIA: J. C. Dias, 2008.

Neste cenário, o interesse público manifestado pelas ações da administração municipal compreenderia a manutenção do valor dos imóveis da maior parte dos moradores ao impedir que interesses individuais de alguns proprietários favorecessem a especulação imobiliária e, conseqüentemente, a desvalorização generalizada dos imóveis pela perda da “ambiência urbana” anteriormente verificada e que qualificaria o bairro como um todo. Como resumiria o prefeito César Maia: “uma APAC pode incomodar 100 pessoas, mas valoriza o patrimônio de 5.000”.<sup>32</sup>

A utilização das APACs para fins que vão além da valorização do patrimônio e do ambiente cultural, caracterizando-se, inclusive como um instrumento de valorização de imóveis no mercado é igualmente apontada pelo então secretário Sirkis, quando afirma que “as APACs valorizaram muito o preço dos terrenos”, portanto, “o mercado não precisaria mais trocar prédios pequenos por grandes. Trocar pequenos antigos por pequenos modernos, mantendo a ambiência da rua passou a ser viável economicamente”.<sup>33</sup> Com o aumento do preço dos terrenos, as APACs teriam, também, o efeito de promover “a disponibilização de terrenos que antes eram considerados inviáveis”, o que levaria “à construção de empreendimentos menores e mais qualificados”.<sup>34</sup> Assim, considerando as posições dos representantes do poder público municipal até aqui reproduzidas, isto é, do prefeito e do secretário de urbanismo, os objetivos da APAC, bem como a argumentação apresentada no sentido de justificar a criação destas unidades de conservação, mantêm-se na relação que este instrumento desenvolve com o mercado imobiliário – seja impedindo a especulação, seja desvalorizando ou valorizando os imóveis pela busca de determinada ambiência. Desta forma, as falas presentes nas últimas páginas não são direcionadas para a necessidade de proteção dos aspectos culturais do ambiente; necessidade que é geralmente apresentada – inclusive por outros representantes da administração municipal – como o objetivo principal de uma Área de Proteção do Ambiente Cultural.

Para a Secretaria Extraordinária responsável pelas APACs, a SEDREPAHC, as justificativas para a criação de uma APAC são muito diferentes daquelas mencionadas anteriormente, estando baseadas na preservação de conjuntos arquitetônicos que garantiriam qualidades urbanas não pela insolação ou aeração, mas por questões históricas e culturais que contribuiriam para a proteção de identidades e memórias urbanas. Neste aspecto, para os representantes da secretaria:

A Prefeitura do Rio vem trabalhando para aperfeiçoar as Áreas de Proteção do Ambiente Cultural como forma de contribuir para a formação da memória de uma cidade moderna. A sigla APAC [...] significa que o olhar do Patrimônio Cultural não está focado apenas nos prédios e monumentos notáveis de nossa história, mas também na preservação de conjuntos urbanos representativos das diversas fases de ocupação de nossa cidade. Na formação da identidade cultural urbana entra uma complexa série de ingredientes que tornam cada bairro único e familiar aos seus moradores e frequentadores. Preservar

<sup>32</sup> In BRISOLLA & GRILLO, *ib.*

<sup>33</sup> SIRKIS, *ib.*

<sup>34</sup> In O Globo, “Medo da copacabanização”, 16 de junho de 2006.

esse ambiente, sua paisagem e fisionomia aproximam o Patrimônio do cotidiano da cidade e da vida de seus habitantes. [...] Em uma APAC, independente do valor individual deste ou daquele imóvel, o que importa é o valor de conjunto. [...] A APAC protege conjuntos arquitetônicos que, por suas características, conferem qualidades urbanas à região, sem, contudo, impedir o seu desenvolvimento.<sup>35</sup>

E é em torno desta idéia que a conselheira-procuradora do Município, Cláudia Alves de Oliveira, defendeu a criação da APAC Leblon na emissão de seu parecer, o qual, “com o objetivo de contribuir para o melhor esclarecimento da comunidade acerca dos fundamentos e efeitos jurídicos” relacionados à referida APAC, afirma que...

... a visão que valoriza apenas a monumentalidade é equivocada e ultrapassada. [...] O Patrimônio Cultural da Cidade é formado por bens que traduzam a sua história, sua evolução social e urbana. O que se pretende manter como referencial para gerações presentes e futuras é todo o significado incorporado em determinado bem, que encerra referências de um estilo de vida de certa época ou região. No caso do Leblon, [...] tem-se como objeto principal de preservação um conjunto urbano uniforme que conferiu identidade ao bairro. [...] Ressalte-se que a medida de preservação em comento tem como objetivo a manutenção das características principais do bairro do Leblon, com o intuito de preservar sua identidade.<sup>36</sup>

O discurso voltado para valorização de conjuntos imobiliários que, independentemente de sua “monumentalidade” ou “características notáveis”, seriam passíveis de preservação está presente nas duas citações anteriores, que defendem a proteção destes conjuntos por eles representarem, através de sua uniformidade arquitetônica, etapas da evolução urbana associadas à identidade dos bairros. No entanto, o objetivo da APAC não é explicitado pela citação da SEDREPAHC, que se limita a descrever o que seria uma APAC apontando para a relevância que esta teria ao contribuir para a “formação da memória de uma cidade moderna”, ao aproximar “o Patrimônio do cotidiano da cidade e da vida de seus habitantes” e ao proteger qualidades urbanas pela proteção de conjuntos arquitetônicos. Apesar de mencionar a questão da identidade cultural urbana, na referida citação, este aspecto não é relacionado diretamente à criação da APAC que, por sua vez, teria uma relação imediata com aspectos históricos, posto que permitiria preservar “conjuntos urbanos representativos das diversas fases de ocupação de nossa cidade”. Já em relação ao parecer da conselheira-procuradora do Município, a preservação da identidade de um bairro destaca-se como o principal objetivo da APAC que, ao proteger conjuntos imobiliários, estaria preservando desde “referências de um estilo de vida” até um “conjunto urbano uniforme que conferiu identidade ao bairro”. Contudo, até que ponto preservar determinadas características arquitetônicas significa propiciar a proteção de um ambiente cultural e, mais especificamente, garantir a identidade de um lugar? Não é pretensão deste estudo responder a esta pergunta, uma vez que ela se afasta do nosso objetivo, o que, portanto, nos impõe limitações metodológicas para analisar esta temática de forma minimamente satisfatória. No entanto, considerando que a proposta deste

<sup>35</sup> Trecho da descrição das APACs retirado do *site* da SEDREPAHC; acesso em 15 de maio de 2008.

<sup>36</sup> Reproduzido em RIO DE JANEIRO (RJ). Secretaria Municipal de Urbanismo. “Os fundamentos e conseqüências da APAC do Leblon”, in *Rio Estudos*, nº. 24, julho de 2001.

item é a de analisar os diferentes discursos a respeito do objetivo das APACs, a intenção em fazer esta pergunta é a de demonstrar que nem mesmo para a SEDREPAHC – secretaria municipal responsável pelos estudos para a criação de APACs e pela análise dos projetos de modificação de imóveis por elas preservados e tutelados – a resposta em torno da efetividade de se proteger o ambiente cultural por meio da proteção do ambiente construído estaria clara, conforme tentaremos expor a seguir.

Em estudo realizado pela SEDREPAHC para subsidiar a criação da APAC Leblon que, como seu próprio texto afirma, considera estudos realizados pelo extinto DGPC vinculado à Secretaria das Culturas, é apresentada a análise do ambiente construído no bairro, expondo os critérios em que se baseou a escolha dos imóveis preservados por esta APAC. Os critérios seriam “pautados em uma teoria de valores do patrimônio, hierarquizados em quatro categorias: histórico, cognitivo, econômico e artístico”<sup>37</sup> que “inspiraram e justificaram a seleção e a elaboração do inventário” dos imóveis apacados. As edificações selecionadas para a preservação teriam sido descritas segundo “traços dos seguintes estilos”: Art Déco, Neocolonial, Protomodernismo e Modernismo. Após a realização de estudos sobre a evolução urbana do bairro, as edificações foram então classificadas segundo a hierarquia de valores do patrimônio e inventariadas de acordo com o interesse que representavam para o tombamento, para a preservação ou para a tutela. Não é nosso propósito discutir os critérios utilizados pelos técnicos da Prefeitura para a delimitação da APAC e para a classificação dos bens aí localizados, mas apresentar, a partir do texto em questão, a interpretação deste estudo da SEDREPAHC no que se refere à proteção do ambiente edificado como instrumento de proteção do ambiente cultural:

... o ambiente da primeira metade do século passado, que moldou o estilo de vida e mentalidade dos seus habitantes, já não é o mesmo. [...] o Leblon do século XXI corre o risco de perder a sua memória e identidade sócio-cultural. As diferenças bruscas de volume e gabarito entre os prédios construídos recentemente e aqueles que contribuíram para a formação do bairro estão interferindo desfavoravelmente na ambiência, prejudicando a imagem do bairro. O Decreto nº. 6.115/1986<sup>38</sup> não se mostra suficiente para a proteção da memória do bairro, devendo prevalecer normas mais restritivas. Assim sendo, a criação da APAC do Leblon [...] foi essencial para preservar a história do bairro e um quadro de vida que permitisse aos seus habitantes manterem sua identidade. [...] Sejam isoladas, ou em conjunto, essas edificações compõem a identidade cultural e arquitetônica do bairro. [...] A criação da APAC do Leblon surgiu, portanto, da necessidade de o poder público garantir a identidade cultural de uma região, protegendo e preservando marcas arquitetônicas e urbanísticas emblemáticas na sua história. [...] A APAC veio para reconhecer o que se consolidou através dos tempos; não foi criada como um princípio saudosista nem sequer como freio para o desenvolvimento urbano, mas para proteger uma identidade cultural expressa pelas ruas, praças, jardins, casas e edifícios. Um “*modus vivendi*” que é sempre enaltecido como qualidade de vida, mas que pode ficar ameaçado se o suporte físico (as edificações) que a abriga for destruído. Um “*modus vivendi*” que é patrimônio cultural da cidade. [...] Ao proteger tais testemunhos culturais do Leblon, o poder público está, conseqüentemente, garantindo às futuras gerações símbolos de uma história viva e dinâmica da cidade em que se vive.<sup>39</sup>

<sup>37</sup> Segundo o próprio estudo, tais categorias se baseariam em conceitos utilizados por Françoise Choay, em seu livro “A alegoria do patrimônio”.

<sup>38</sup> Decreto que instituiu o Projeto de Estruturação Urbana do Leblon, com condições de uso e ocupação do solo.

<sup>39</sup> RIO DE JANEIRO (RJ). SEDREPAHC. Área de Proteção do Ambiente Cultural: APAC – Leblon.

A análise da citação anterior permite afirmar que mesmo a SEDREPAHC reconhece as limitações que a preservação de imóveis representa para a efetiva proteção do ambiente cultural, mesmo que a mensagem final do texto aponte exatamente para o oposto desta nossa afirmação. Esta aparente contradição pode ser melhor explicada ao resgatarmos trechos da própria citação. Se a “necessidade de o poder público garantir a identidade cultural de uma região, protegendo e preservando marcas arquitetônicas e urbanísticas”, foi a motivação para a criação da APAC considerando que a legislação urbanística do Leblon anterior à criação desta unidade de conservação “não se (mostrava) suficiente para a proteção da memória do bairro”, a APAC, mesmo configurando “normas mais restritivas”, também não seria suficiente. Isto porque, conforme aponta a SEDREPAHC, se o “*modus vivendi* que é sempre enaltecido como qualidade de vida” e “patrimônio cultural da cidade” estaria “ameaçado se o suporte físico que o abriga for destruído”, a APAC quando protege edificações não seria suficiente “para proteger uma identidade cultural”, sendo apenas um pré-requisito, uma vez que o suporte físico apenas “abriga” e “expressa” algo que estaria separado dele (o “*modus vivendi*”), cuja garantia de proteção extrapola a capacidade do poder público na criação de APACs. Esta interpretação é corroborada por um outro estudo da SEDREPAHC (e DGPC) em que, ao propor a criação do Sítio Cultural de Ipanema, reconhece repetidas vezes a incapacidade das APACs em se constituírem como instrumento de preservação da memória, sinalizando suas limitações na proteção do ambiente cultural:

A luta pela preservação do patrimônio cultural de um lugar não pode nem deve se restringir à perpetuação do suporte físico dos bens aonde a vida local se desenrolou. [...] Nosso trabalho não consiste em manter mumificado o passado, mas sim valorizá-lo como testemunhos da passagem dos homens sobre a terra, dos seus desejos de serem lembrados [...]. Quando buscamos preservar o suporte físico de argamassa desses prédios, queremos estabelecer relações de afinidade ou contrastes que nos evoquem à memória individual ou coletiva. [...] Neste projeto, apresentamos uma proposta de ampliação das ações de proteção pelo Poder Público, na qual inserimos as propostas de preservação do suporte físico das manifestações culturais do bairro [...] com outras maneiras de se perpetuar e referenciar a memória social, política, cultural e afetiva das comunidades representadas. [...] Encontramos ali uma identidade cultural que transcende a suas edificações de pedra, concreto e argamassa. Para se *entender* Ipanema há que se buscar um olhar mais abrangente e buscar outras formas de referência memorial de seus habitantes. O Sítio Cultural de Ipanema é uma proposta do DGPC para a preservação integrada da memória coletiva – patrimônio edificado, paisagens, lugares, cheiros, lembranças, sons, sonhos. [...] O conceito de bem cultural adotado pela SEDREPAHC, embora bastante amplo, abrangente e contemporâneo, ainda se encontra muito restrito quanto às ações públicas implementadas para sua preservação. Tem-se privilegiado obras de caráter principalmente imóvel, através do instrumento do tombamento ou da criação das APACs, [...] que representam uma parte da história de um povo, mas não se mostram suficientes para guardar sua memória. [...] A memória de um povo vai além da permanência do esqueleto de pedra, cimento, areia e barro, assim também como se encontra além da ação do Poder Público. O Poder Público tem, por obrigação constitucional, a tarefa de proteger a cultura de um povo, mas essa mesma tarefa não será completa sem a participação solidária e efetiva das comunidades envolvidas [...]. Tombamento e APAC são mecanismos de proteção de coisas materiais, e em nenhum momento foram competentes para a proteção da memória coletiva da sociedade: a memória é

imaterial. [...] Ipanema é muito mais do que seu patrimônio edificado, [...] abarcando pontos que não são medidos por uma dimensão física.<sup>40</sup>

Desta forma, considerando a “memória urbana” como fundamental para a manutenção da “identidade cultural”, uma vez que não se tem identidade se não se lembra, podemos afirmar que os estudos da SEDREPAHC apontam os limites da APAC em constituir-se como um efetivo instrumento de proteção dos aspectos culturais de um ambiente uma vez que, se é verdade que tais aspectos são ameaçados pela destruição do suporte físico ao qual estão de alguma maneira associados, não se poderia, por outro lado, afirmar que a manutenção deste suporte físico garantiria a manutenção dos aspectos culturais, configurando, no máximo, uma pré-condição para esta manutenção. Esta conclusão é apoiada, inclusive, pela própria proposta da Secretaria de um novo instrumento para a “preservação integrada da memória coletiva”, reconhecendo a incapacidade dos instrumentos disponíveis de assim o fazer.

Os discursos até aqui reproduzidos apontam para duas temáticas principais com as quais estariam envolvidos os objetivos de uma APAC: a primeira, em relação ao controle da especulação imobiliária e, a segunda, no que se refere à manutenção da identidade cultural urbana. Embora nosso enfoque tenha até aqui privilegiado as diferenças encontradas nos discursos apresentados, há ao menos um aspecto que poderíamos considerar como um objetivo das APACs que é sinalizado por todos os pronunciamentos: a defesa da ambiência urbana. Independentemente se a proposta é a de “garantir insolação e aeração”, de diminuir o “desconforto da classe média com a construção civil”, de permitir a “manutenção da identidade” ou de favorecer o estabelecimento de “relações de afinidade que nos evoquem à memória individual ou coletiva” a partir de “suportes físicos de argamassa”, a idéia de proteger uma ambiência urbana a partir do controle das transformações do ambiente construído perpassa todas as propostas que, por sua diferenciação, acabam sendo, na prática, diferentes justificativas para o controle da dinâmica imobiliária como forma de garantir qualidade de vida. Tal posição é assumida pelo secretário municipal das Culturas, Ricardo Macieira, ao defender que “conter a expansão imobiliária não é ruim quando isso ocorre devido a uma política de preservação voltada para garantir a qualidade de vida de quem mora nesses bairros”.<sup>41</sup> E é neste contexto que o então presidente do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural do Rio de Janeiro – CMPC, Marcello Cerqueira, destacaria a função das APACs de “garantir a continuidade das transformações” do ambiente construído, ressaltando, inclusive, que estas

<sup>40</sup> RIO DE JANEIRO (RJ). SEDREPAHC. Sítio Cultural de Ipanema (grifado no original). Sítio Cultural não é um instrumento previsto pelo Plano Diretor de 1992, mas representa um dos instrumentos de gestão do patrimônio cultural presentes no substitutivo n.º 3 do Projeto de Lei Complementar n.º 25/2001 que institui a revisão do Plano Diretor, encaminhado pelo Poder Executivo ao Legislativo, mencionando em seu artigo 103 que “entende-se por Sítio Cultural o espaço da Cidade, de domínio público ou privado, que por suas características sócio-espaciais e por sua história constitua-se em relevante referência a respeito do modo de vida carioca ou seja local de significativas manifestações culturais, ou possua bens imateriais que contribuam para perpetuar sua memória”.

<sup>41</sup> In O Globo, “Sem licença para construir”, 7 de setembro de 2006.

seriam bem-vindas nas APACs diante dos primeiros questionamentos feitos por moradores com imóveis listados pelo Decreto de criação da APAC Leblon:

Como controlar as transformações inerentes à dinâmica urbana de modo que o novo seja gradualmente incorporado aos ambientes existentes como um processo contínuo, assimilável pela cidade e pelos cidadãos? Bairros onde cresce a valorização imobiliária são as principais vítimas dessas indagações. O Leblon é um deles. A preservação do que ainda ficou de sua alma, através da proposta de uma APAC que o CMPC, com a aprovação do secretário das Culturas, submeteu ao prefeito do Rio, acende controvérsias e contraria interesses. [...] É importante a manutenção das construções mais significativas para a consolidação da identidade local e para o fortalecimento do sentimento de identificação do cidadão com a cidade. A preservação individual das edificações é feita apenas para viabilizar o controle da área, mas *o que realmente importa é a preservação do conjunto, pelo que ele representa como formador do ambiente urbano*. Ao contrário do que alardeiam os interesses contrariados, dentro da APAC é bem-vinda a renovação, que pode acontecer pela substituição do irrelevante ou inadequado por novas construções de tipologia e solução integradas ao conjunto preservado [...]. Apesar do que se chamou de “engessamento”, *o principal objetivo da APAC Leblon é garantir a continuidade das transformações*, evitando que iniciativas meramente especulativas venham a desfigurar o que é familiar aos cidadãos. Especialmente considerando que o bairro [...] mantém, pela presença de seus pequenos prédios de apartamentos, sua beleza singela: bem preciosos de todos os cariocas, patrimônio de todos os brasileiros [grifo nosso].<sup>42</sup>

Como privilegiamos os pronunciamentos de representantes do poder público, até este momento não nos referimos à opinião dos moradores, excetuando-se aqueles que se sentiram prejudicados pela APAC. No entanto, são feitas algumas referências à participação de moradores na criação de uma APAC. Como afirma a SEDREPAHC, a APAC representaria “a parceria do poder público com a comunidade – que em diversas ocasiões inicia o processo de discussão e reivindica proteção da memória edificada de seu bairro – para a manutenção da qualidade de vida e a participação no planejamento da cidade”.<sup>43</sup> Essas afirmações são confirmadas por Carlos quando este, ao analisar a criação das primeiras APACs da década de 1980, aponta a organização de movimentos sociais empenhados em encontrar alternativas legais que pudessem conter “as investidas do capital imobiliário”. Contudo, é interessante esta ressalva apresentada pelo autor em relação a este processo:

As iniciativas [dos movimentos sociais organizados] mobilizaram diversos setores da sociedade e da mídia, resultando, a partir da década de 80, em legislações municipais de proteção. Curiosamente, após a promulgação das leis e assinatura de decretos municipais de proteção dessas áreas, observou-se a desmobilização das associações de moradores e um arrefecimento das iniciativas reivindicatórias de melhorias da qualidade de vida nas áreas de interesse cultural. Esse aspecto dificultou a ação dos órgãos de proteção do patrimônio cultural nas iniciativas de conservação e contribuiu efetivamente para a degradação dessas áreas.<sup>44</sup>

O autor não descreve com maiores detalhes esta desmobilização dos moradores, mas, ao que parece, o objetivo principal das reivindicações pela proteção estava em alcançá-la por meio da legislação. O não envolvimento posterior dos moradores em ações voltadas para a efetiva proteção do patrimônio destas áreas que continuaram se degradando lança

<sup>42</sup> CERQUEIRA, Marcello. “A Alma do Rio”, *Jornal do Brasil*, página Opinião, 29 de julho de 2001.

<sup>43</sup> Retirado do *site* da SEDREPAHC, em <<http://www.rio.rj.gov.br/patrimonio>>, acesso em 15 de maio de 2008.

<sup>44</sup> CARLOS, *ib.*, p. 30.

dúvidas quanto às reais motivações para se reivindicar a proteção de uma área por seu interesse cultural. Ainda sobre este aspecto, vejamos a afirmação presente no estudo da SEDREPAHC voltado para subsidiar a criação da APAC Leblon:

O ritmo acelerado do adensamento populacional do Leblon na década de 1970, período áureo da especulação imobiliária aí, resultou na demolição das últimas casas existentes. [...] Os vários segmentos envolvidos em movimentos pela preservação, organizados em associações, demonstravam, via de regra, apreensão com as profundas transformações que aquele quadro produzia na antiga qualidade de vida que gozavam, num processo semelhante ao vivido por outros bairros da orla da zona sul em décadas anteriores.<sup>45</sup>

De forma semelhante, em relação às APACs mais recentes na zona sul do Rio, nas poucas opiniões encontradas na imprensa de moradores favoráveis às APACs, nenhum deles ressalta a importância de se preservar o patrimônio ou qualquer aspecto relativo à “cultura”; as justificativas apontadas são voltadas para a importância de se evitar o aumento populacional em áreas que já estariam saturadas, o que teria reflexos em questões como o aumento do tráfego de veículos e problemas com tubulações antigas de esgoto que não suportariam um acréscimo no número de moradores. Apesar destes indícios, não é possível afirmarmos que, de uma maneira geral, a solicitação de moradores para a criação de APACs seja motivada mais pela rejeição de novas edificações que pela valorização das antigas. O que está claro é que estas solicitações decorrem da busca por parte destes moradores de maior qualidade de vida em seus bairros. No entanto, em que medida a defesa dos aspectos culturais destes ambientes é preponderante no que estes moradores entendem por qualidade de vida para que solicitem a criação de uma APAC como forma de manutenção da ambiência urbana? Para os moradores, mesmo que cumprisse ambas as funções, a utilização da APAC teria maior importância como meio de proteção do ambiente cultural ou como meio de proteção contra o ambiente especulativo? Considerando os diferentes posicionamentos que encontramos em relação às APACs apenas entre representantes da administração municipal, podemos afirmar que as respostas às questões anteriores demandariam uma abordagem das variadas opiniões de moradores de uma forma muito mais aprofundada do que seria possível neste estudo. No entanto, mais interessante que especularmos possíveis respostas para estas questões seria a análise da influência que estes moradores exercem na delimitação das APACs de seus bairros. Se não podemos avaliar a importância de “questões culturais” no conceito de qualidade de vida adotado por cada morador que apóia uma APAC em seu bairro, podemos, ao menos, abordar até que ponto a demarcação de uma APAC leva em consideração as opiniões daqueles que residem no bairro cuja identidade urbana se pretende proteger.

Sirkis afirma que, ainda à frente do processo de criação de APACs, ele teria tido a “oportunidade de coordenar as APACs do Jardim Botânico, Botafogo e a ampliação da

<sup>45</sup> RIO DE JANEIRO (RJ). SEDREPAHC, *ib.*

APA da Lagoa com uma dinâmica que faltara no Leblon: a participação da comunidade". A falta de participação dos moradores é utilizada como argumento por aqueles que lutam contra a APAC no Leblon. Como declarou o presidente da Associação de Moradores de Pequenos Prédios ao receber a decisão da 11<sup>a</sup>. Câmara Cível em resposta à ação popular contra as APACs, da qual foi um dos autores, a APAC teria sido "criada por decreto administrativo da noite para o dia, sem que os moradores fossem consultados. [...] Houve uma desvalorização de 60% dos imóveis, por causa de uma canetada sem critérios do prefeito, que não consultou os moradores".<sup>46</sup> A falta de critérios na criação da APAC não tem respaldo, considerando que, anteriormente, apresentamos os critérios dos técnicos da Prefeitura para a delimitação da APAC Leblon; contudo a falta de consulta aos moradores estaria fundamentada no fato desta ação civil pública ter representado cerca de 600 proprietários de imóveis do Leblon e de Ipanema. Na verdade, a não participação dos moradores no processo de classificação dos imóveis integrantes da APAC teve grande influência inclusive na decisão da Justiça, uma vez que o desembargador relator do processo teria afirmado "que os proprietários dos imóveis não puderam exercer a sua defesa, ainda que mínima, no sentido de demonstrar que a sua propriedade não apresenta as características de bens sujeitos ao regime de preservação", apontando a ocorrência da "violação aos princípios do contraditório e da ampla defesa".<sup>47</sup> Em abril de 2008, o Supremo Tribunal Federal recusaria o recurso da Prefeitura, mantendo o cancelamento do anexo que lista os imóveis preservados pela APAC do Leblon, conforme a decisão da 11<sup>a</sup>. Câmara Cível. Neste cenário, segundo matéria do jornal O Globo, "a prefeitura só poderá 'apacar' novamente se, durante o processo, notificar e ouvir os proprietários, medidas que não foram tomadas antes".<sup>48</sup>

Da mesma forma que a SEDREPAHC afirma que as APACs representariam "a parceria do poder público com a comunidade", a Secretaria alega que esta parceria se baseia no fato da comunidade ser, em "diversas ocasiões", quem "inicia o processo de discussão e reivindica proteção da memória edificada de seu bairro", não se referindo a outras formas de participação no decorrer do processo de demarcação da APAC. Apesar de ser mencionada a participação da comunidade no processo de criação de algumas APACs, não temos como avaliar o nível desta participação, que pode variar desde a possibilidade dos moradores terem participado efetivamente no estabelecimento dos critérios de seleção do que seria preservado até a possibilidade de terem sido apenas convidados a legitimar uma lista de bens pré-selecionados pelos técnicos da Prefeitura. No entanto, ao menos no caso do Leblon, não foi verificada qualquer forma de participação dos moradores durante a caracterização do que viria a ser a APAC do bairro. Neste

<sup>46</sup> Trechos de duas matérias publicadas à época, em "César vai à Justiça por Apacs de Ipanema e Leblon", O Globo; e NERI, Natasha. "Conservação sob risco", Jornal do Brasil. Ambas publicadas em 16 de novembro de 2006.

<sup>47</sup> O Dia On Line, em 16 de outubro de 2006, <<http://www.odia.com.br>>.

<sup>48</sup> O Globo, "APAC – Prefeitura perde mais uma vez", em 2 de maio de 2008.

sentido, podemos afirmar que a seleção e a classificação das edificações que teriam valor cultural restringem-se a critérios estabelecidos pelos técnicos do órgão municipal responsável, subsidiando a criação de uma unidade de conservação que protegeria um ambiente cultural, cuja identificação não foi realizada por aqueles que residem no bairro e convivem com seu ambiente edificado. Destarte, podemos questionar como se pretende proteger a “identidade urbana” ou mesmo “bens de relevante valor cultural” sem se considerar a opinião daqueles que seriam os maiores beneficiados por estas medidas, isto é, os moradores da localidade protegida? Com a ausência de metodologias participativas para a definição da APAC, os conflitos gerados pela intervenção do Estado na transformação do ambiente construído podem ser parcialmente explicados pelo fato destes moradores não reconhecerem quaisquer valores culturais em seus imóveis, mas apenas seu valor econômico. É neste contexto que podemos observar vários discursos empenhados em convencer os insatisfeitos com a criação da APAC que esta teria a função de contribuir para a proteção de um ambiente cultural ao preservar edificações que, na prática, não expressariam valor histórico, afetivo ou artístico para seus proprietários. Agindo desta forma, alguns representantes da administração municipal tentam, por meio do convencimento, propor um novo olhar interpretativo sobre determinados bens que deveriam, portanto, ter suas características mantidas por conta dos valores culturais que elas encerram. Promove-se a reconstrução simbólica do ambiente edificado para impedir sua destruição física. Com isso, ao impor tecnicamente valores culturais a imóveis, agora, considerados legalmente como patrimônio edificado, o aspecto “cultural” cumpre a função de fortalecer o discurso que tenta justificar o controle da dinâmica imobiliária e os interesses econômicos envolvidos.

Em virtude do que foi mencionado, haveria, portanto, três aspectos principais que pautam os diferentes discursos em torno da criação da APAC Leblon: (i) a relação (dialética) entre a APAC e o mercado imobiliário; (ii) a pretensão de se proteger, por meio da delimitação da APAC, a identidade cultural e a memória urbana de determinadas comunidades ou bairros (lugares); e (iii) a questão que nos parece unir os dois pontos anteriores sob a idéia em torno da preservação do que poderíamos denominar de “ambiência urbana”, estando esta diretamente ligada a qualidades ambientais que por sua vez se refletiriam na qualidade de vida dos moradores.

No primeiro ponto, a relação que a criação de uma APAC estabelece com o mercado imobiliário pode ser considerada dialética tanto no que se refere ao fato da dinâmica (de destruição e reconstrução) imobiliária ser o motivo principal da criação da APAC, como na discussão dos reflexos que a criação desta unidade de conservação impõe à dinâmica imobiliária e em que medida estes mesmos reflexos permitem justificar a criação da APAC ou contestá-la. Se por um lado, vários moradores interessados na venda de seus imóveis contestam a criação da APAC pela desvalorização imediata que ela repre-

sentou para os bens nela situados, por outro, representantes do poder público e até de incorporadoras apontam que a manutenção da qualidade de vida com a criação da APAC acabaria por valorizar o estoque imobiliário de todo o bairro, justificando sua criação.

Em relação ao segundo e mais abordado aspecto pelos pronunciamentos considerados, tentamos demonstrar os limites que o próprio órgão responsável enxerga na criação das APACs enquanto instrumentos que realmente possam garantir a proteção da memória urbana e da identidade cultural daquelas localidades contempladas com esta unidade de conservação. Neste sentido, fica clara a proposta de preservação de uma ambiência urbana por meio do controle das transformações efetuadas no ambiente construído, sendo este entendido como suporte físico do ambiente cultural. No entanto, se é verdade que a destruição do ambiente construído comprometeria o cultural, nada garante que sua simples manutenção promova uma real valorização do patrimônio cultural, refletindo-se na memória e identidade urbanas.

Deve-se ressaltar que, ao apontarmos a terceira questão como aquela que uniria as demais, estamos, paralelamente, propondo que a utilização da APAC como instrumento de intervenção do Estado sobre a dinâmica do setor imobiliário não teria uma relação imediata com questões relativas à proteção do patrimônio cultural. A necessidade de preservar o patrimônio surge, na prática, como o argumento utilizado tanto pelo poder público diante da necessidade de regular as atividades econômicas de determinados agentes em resposta a demandas de grupos sociais minimamente organizados, bem como justificar as próprias demandas destes grupos por melhores condições de vida (ambientais) no seu local de moradia em detrimento dos interesses econômicos de outros atores sociais. Desta forma, não estamos inferindo que a preservação do patrimônio esteja desvinculada das ações de controle da especulação imobiliária, apenas que o discurso de valorização do patrimônio pode e é utilizado como justificativa para que parte dos moradores garantam condições no seu local de moradia que julgam valiosas e ameaçadas pelos interesses de agentes do mercado imobiliário. Mas por que então a relação entre conter a especulação e proteger o patrimônio cultural não seria imediata? Embora os impactos causados pela especulação imobiliária – tais como encarecimento dos imóveis e aluguéis, aumento do número de moradores e de veículos, etc. – possam ser considerados, de uma maneira geral, como prejudiciais à manutenção da qualidade de vida dos moradores de qualquer localidade, não será em qualquer localidade que a opção por proteger o patrimônio edificado poderá ser cogitada como forma de impedir a especulação. Além disso, e mais importante na argumentação de que não é o ambiente cultural que motiva a proteção, mas apenas as características ambientais entendidas enquanto mantenedoras da qualidade de vida, está o fato dos critérios para a identificação dos imóveis de “valor cultural” não serem estabelecidos de forma participativa, isto é, discutidos com as comunidades que, em última análise, seriam as mais capacitadas

para identificar a própria identidade que desenvolvem com o local em que vivem e, a partir daí, reconhecer neste aspecto uma razão para se impedir a substituição de imóveis de real valor cultural para elas. O que, por um lado, demonstra grande autonomia dos técnicos municipais na definição do que se poderia considerar como bem de valor cultural, mas, por outro, desqualifica a APAC enquanto instrumento efetivo de proteção do ambiente cultural para limitá-lo à função de restringir a dinâmica imobiliária recorrendo ao discurso da valorização de um patrimônio, muitas vezes, não reconhecido desta forma pelos próprios moradores.

### 3.3 | A PRESERVAÇÃO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO E A DINÂMICA IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL NO RIO DE JANEIRO

Anteriormente, a partir do exemplo da APAC do Leblon, pudemos observar o conflito de interesses em torno da transformação do ambiente construído, no qual a Prefeitura, os proprietários de imóveis apacados, outros moradores do bairro e agentes do mercado imobiliário disputam o direito de decidir sobre as modificações que podem ou não ser feitas em parte dos imóveis ali localizados. O objetivo deste item é o de refletir sobre as possíveis consequências que a proteção por parte da administração municipal de áreas residenciais “relevantes culturalmente” representaria para (i) a dinâmica imobiliária nestes bairros que apresentam parte de seus imóveis preservados ou tutelados pelo Estado; e (ii) para as demais áreas residenciais da cidade que, por não possuírem nenhuma APAC ou outras medidas de proteção legal, não seriam prioritárias para a execução da política municipal de valorização do patrimônio no Rio de Janeiro.

No mercado imobiliário, a diminuição da oferta de áreas edificáveis (de forma rentável) promove uma elevação do preço dos imóveis em decorrência da especulação estimulada pela procura de compradores, sobretudo, dos promotores imobiliários. No entanto, quando esta diminuição das possibilidades de adquirir um terreno<sup>49</sup> para construir um novo empreendimento é resultado de maiores restrições na legislação, a especulação se restringirá àqueles imóveis que não apresentarem as mesmas restrições, ao passo que os demais sofrerão com a provável desvalorização imposta pelo desinteresse de novos compradores. Este é o cenário atualmente observado no Leblon: a pouca valorização ou mesmo desvalorização de imóveis apacados, enquanto os demais são negociados a preços bem superiores que os registrados antes da APAC no bairro. Como afirmou o presidente da Patrimóvel, “antes da APAC, o metro quadrado do Leblon custava 6 mil reais, em média. Depois, subiu para 8,5 mil reais, um aumento de 30% a 35%”.<sup>50</sup> É provável que esta afirmação tenha sido feita com base em uma pesquisa realizada pela

<sup>49</sup> Mesmo que a aquisição seja de um terreno edificado, o que o produtor imobiliário pretende adquirir pela compra não é o prédio, mas apenas o terreno, uma vez que qualquer edificação sobre ele construída é mero obstáculo para o processo produtivo.

<sup>50</sup> In “Proteção derruba valor”, *Jornal do Brasil*, 24/07/2007.

própria Patrimônio, na qual é apontada a valorização do metro quadrado em vários bairros do Rio, entre janeiro de 2000 e junho de 2004.<sup>51</sup>

**TABELA 3.2 | Variação do Preço do Metro Quadrado nos Bairros**

Áreas	Preço 2000 (R\$)	Preço 2004 (R\$)	Variação
Leblon (orla)	9 mil	16 mil	77,7%
Leblon (fora da orla)	5,7 mil	8,5 mil	49%
Ipanema (orla)	9 mil	16 mil	77,7%
Ipanema (fora da orla)	2,8 mil	5,7 mil	103,5%
Copacabana (orla)	4,8 mil	8 mil	66,7%
Copacabana (fora da orla)	2,4 mil	4 mil	66,7%
São Conrado (orla)	6,3 mil	10 mil	58,7%
São Conrado (fora da orla)	2,4 mil	4 mil	66,7%
Barra (orla)	5 mil	8,5 mil	70%
Barra (fora da orla)	2 mil	3,4 mil	70%
Recreio (orla)	3mil	5 mil	66,7%
Recreio (fora da orla)	1,2 mil	2 mil	66,7%
Lagoa	4 mil	10 mil	150%
Jardim Botânico	2,7 mil	4,5 mil	66,7%
Botafogo/Flamengo	1,9 mil	3,2 mil	68,5%
Laranjeiras	2 mil	3,4 mil	70%
Catete/Glória	1,7 mil	2,8 mil	64,7%
Tijuca	1,6 mil	2 mil	25%
Méier	1 mil	2 mil	100%
Jacarepaguá	1,2 mil	2 mil	66,7%

FONTE: Patrimônio, 2004. Preços nominais, não descontam a inflação no período.

A partir da tabela 3.2, podemos perceber que o Leblon não se valorizou de maneira uniforme, tendo a orla se valorizado muito mais que o interior do bairro; enquanto que o interior do bairro de Ipanema e o bairro da Lagoa teriam apresentado a maior valorização do período: 103,5% e 150%, respectivamente. Mesmo que a APAC não possa ser apontada como o único fator para esse processo de valorização desigual, ela certamente contribuiu para que amplas áreas do Leblon apresentassem uma das menores valorizações da zona sul, enquanto outras áreas próximas se constituíram em alternativas para a produção imobiliária – inclusive a orla do Leblon, não atingida pela APAC. Estas áreas

<sup>51</sup> Pesquisa veiculada na matéria “Pesquisa mostra os bairros mais caros do Rio”, de Larissa Moraes, Jornal do Brasil, Caderno Imóveis de 27/06/2004.

passaram, então, a ser ainda mais disputadas, intensificando a especulação, como afirma matéria da *Veja Rio*:

Leblon, Ipanema e Lagoa são três dos bairros mais charmosos e cobiçados da cidade. Neles, os imóveis tendem a se valorizar automaticamente, seja pela localização privilegiada, seja pelas restrições de espaço que inviabilizam o surgimento de novas áreas residenciais. Um episódio, no entanto, movimentou o mercado e inflacionou ainda mais o preço dos imóveis do triângulo Lagoa, Barra [sic] e Ipanema: o decreto das APACs. [...] Isso dificultou a venda de uma série de pequenos prédios e provocou a fúria de alguns moradores incluídos na APAC. [...] Enquanto alguns perderam, outros ganharam alto. Logo na seqüência da APAC Leblon veio a de Ipanema, e os construtores iniciaram uma disputa pelos endereços não incluídos no decreto. O leilão elevou o valor do metro quadrado a níveis históricos. [...] O valor do metro quadrado em Ipanema, no Leblon e na Lagoa foi de 10 mil reais a picos de 15 mil reais. O resultado: uma parcela dos apartamentos supervalorizados lançados enalçou. Os incorporadores, porém, mantiveram os preços. Para eles, Ipanema, Leblon e Lagoa são apostas certas. Basta esperar.<sup>52</sup>

A “aposta” só é certa porque não há concorrência. O monopólio que o direito de propriedade da terra (ou do imóvel) concede ao seu dono lhe garante igualmente o direito de cobrar pelo seu uso, seja pela venda ou pela obtenção de rendas.<sup>53</sup> Quanto mais disputada uma localização, maior será o preço pago para ocupá-la. No entanto, quando o direito de construir é limitado pelo Estado, as possibilidades do proprietário auferir maiores rendas são proporcionalmente inversas à quantidade de restrições a novas modificações que a legislação irá impor através de, por exemplo, uma APAC. Mais uma vez, podemos recorrer às análises de Harvey e Bourdieu quando apontam a influência que as ações do Estado no ambiente construído pode ter na distribuição de rendas, sobretudo quando estas ações se tornam alvo de disputas por parte dos agentes econômicos interessados em garantir benefícios no entorno de suas propriedades (externalidades positivas) que poderão ser traduzidos e apropriados na forma de rendas.<sup>54</sup> Esta leitura inclusive pode ser aplicada ao apoio à intervenção estatal vindo de moradores não somente do Leblon, mas de outros bairros da zona sul e do entorno da área central, que, quando da decretação de uma APAC, a interpretaram como sendo um enfrentamento do adensamento dos seus locais de moradia – e do que considerariam uma diminuição da qualidade de vida. Conforme analisa o consultor de desenvolvimento urbano da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário – ADEMI-Rio,

... as APACs tiveram impacto imediato sobre os valores dos imóveis de cada bairro. A escassez de terrenos disponíveis para aproveitamento das construtoras fez com que os preços de novos prédios fossem às alturas. Esse valor, repassado ao comprador final, causou o encarecimento de todos os imóveis da área. O aumento da qualidade de vida dos moradores locais – não mais ameaçados pelo surgimento de grandes prédios no entorno – também valorizou os imóveis.<sup>55</sup>

A partir desta citação, iremos explorar três questões. A primeira se refere aos impactos que uma APAC impõe à dinâmica imobiliária nas áreas à sua volta. Neste senti-

<sup>52</sup> BRISOLLA, Fabio. “Bairros com retorno garantido”, *Veja Rio*, 29 de março de 2006.

<sup>53</sup> Ver primeiro capítulo.

<sup>54</sup> HARVEY, 1973; e BOURDIEU, 1997.

<sup>55</sup> In “Proteção derruba valor”, *Jornal do Brasil*, 24/07/2007.

do, o Prefeito César Maia, quando afirma que “uma APAC pode incomodar 100 pessoas, mas valorizar o patrimônio de 5.000”, é enfático na defesa das APACs como instrumento capaz de garantir melhores qualidades ambientais e, com isso, valorização da maioria dos imóveis localizados nestes bairros pelo desestímulo à especulação, considerando que “os especuladores imobiliários [...] compram, vendem e depois de ganhar muito, desvalorizam todos os milhares de outros imóveis já construídos”.<sup>56</sup> Desta forma, ao garantirem a qualidade ambiental como externalidade positiva para o estoque residencial de um bairro como um todo, as APACs podem ser consideradas como meio de garantir rendas de monopólio e, assim, tornarem tanto a produção quanto o consumo imobiliários mais seletivos naqueles bairros já valorizados.<sup>57</sup> Ao promover a escassez de terrenos viáveis, a APAC tende, num primeiro momento, a valorizar os terrenos por ela não atingidos, sendo que, em um segundo momento, como afirmou o secretário de Urbanismo, “o mercado não precisaria mais trocar prédios pequenos por grandes. Trocar pequenos antigos por pequenos modernos, mantendo a ambiência da rua [passaria] a ser viável economicamente”, caracterizando um processo de “disponibilização de terrenos que antes eram considerados inviáveis”, e, assim, permitindo a “construção de empreendimentos menores e mais qualificados” – aos quais também acrescentaríamos o adjetivo de mais caros! Contribuindo para a descrição deste cenário, a tendência de valorização generalizada dos imóveis no Leblon, apontada pelo consultor da ADEMI a partir da APAC, nos remete a um processo de seleção daqueles empreendedores que ainda poderiam continuar atuando neste bairro diante da exigência de um maior aporte de recursos para iniciar um ciclo de produção, o que configuraria um agravamento da reserva de mercado que áreas como o Leblon já representam no mercado imobiliário carioca, em que poucas empresas conseguem atuar. Paralelamente, a valorização dos imóveis repassadas a eventuais compradores promoveria uma elitização ainda maior do consumo imobiliário verificado no bairro. Isso abordando apenas o mercado residencial, uma vez que o encarecimento generalizado dos custos com a compra, aluguel ou mesmo impostos calculados a partir do valor dos imóveis (IPTU) pode impactar determinada parcela do comércio e dos serviços que não conseguisse, em um ambiente competitivo, repassar estes custos para o consumidor. No entanto, os reflexos sobre o mercado imobiliário da decretação de uma APAC não estariam restritos às imediações da área protegida.

O próprio Prefeito também afirmou que a APAC pode “induzir o mercado imobiliário a investir em outras áreas”, ou seja, deslocar o foco de atuação de agentes do mercado imobiliário para áreas da cidade que não apresentariam, portanto, características importantes para a preservação. E, com isso, nos aproximamos da segunda questão. Se,

<sup>56</sup> Fala do prefeito reproduzida em NERI, Natasha. “Conservação sob risco”, *Jornal do Brasil*, 16/11/2006.

<sup>57</sup> Esta interpretação não se aplica aos bairros da AP 1, como Catumbi, Gamboa e Saúde, nos quais a APAC dificilmente poderia intensificar uma especulação, diante do pouco interesse que estas áreas despertam para o (grande) mercado imobiliário.

como afirma o artigo 112 do Plano Diretor, um dos objetivos da política de meio ambiente e valorização do patrimônio cultural seria “a incorporação da proteção do patrimônio cultural e paisagístico ao processo permanente de planejamento e ordenamento do território”, como as APACs, sendo um dos instrumentos básicos desta política, estariam integradas ao atual planejamento do território do Rio de Janeiro? A julgar pelas declarações do Prefeito, as APACs auxiliariam o planejamento da ocupação do solo ao diminuir a produção imobiliária em determinadas áreas, induzindo esta produção em outras, num contexto em que “a cidade precisa se espriar mais pelas áreas com infra-estrutura urbana, social e de transportes, ocupando os vazios”.<sup>58</sup> Deslocar a produção imobiliária para vazios urbanos em áreas com boa infra-estrutura configura uma proposta coerente para o planejamento da ocupação do solo urbano, sobretudo a partir do enfrentamento da especulação fundiária (nestes vazios da malha urbana) e da especulação imobiliária que, destruindo e reconstruindo estoques imobiliários, adensa a ocupação de pontos específicos da cidade. O problema é que as APACs isoladamente não garantem esta proposta de planejamento, exigindo por parte da Prefeitura a utilização de outros instrumentos do Plano Diretor ou de outras leis que, por serem específicos da política urbana, poderiam promover um ordenamento da produção imobiliária mais adequado e com maior efetividade.<sup>59</sup> Não há nada que, em nossa análise, desqualifique a criação de APACs como mais um instrumento integrado ao planejamento, conforme constitui uma das diretrizes do Plano Diretor. A ressalva deve, no entanto, ser feita quando a política de valorização do patrimônio cultural se confunde com a política urbana.

Ao justificar a legalidade da APAC Leblon diante dos primeiros questionamentos de proprietários que se sentiram lesados com o Decreto 20.300 de 2001, a Conselheira-Procuradora do Município se posiciona em relação às críticas dos que afirmavam “que se estaria ‘usando um instituto de preservação para fazer legislação urbanística’”. Em seu parecer, ela afirma que...

A política urbana e a de preservação do patrimônio cultural estão previstas na Lei Orgânica, fielmente observada neste caso, ao passo que se garante a qualidade de vida dos habitantes da cidade e a conservação de bens de interesse público. [...] Vale esclarecer, ainda, que o decreto que cria a APAC do Leblon não está mudando as normas de uso do solo (zoneamento), gabarito ou qualquer outro parâmetro urbanístico, o que lhe confere legalidade inatacável. Ressalte-se que a medida de preservação em comento tem como objetivo a manutenção das características principais do bairro do Leblon, com o intuito de preservar sua identidade.<sup>60</sup>

Para apoiar sua argumentação, a Conselheira recorre aos seguintes artigos da Lei Orgânica:

<sup>58</sup> Fala do Prefeito reproduzida em “Sem licença para construir”, O Globo, 07/09/2006.

<sup>59</sup> Apesar da política urbana municipal não ser o foco desta discussão, podemos citar como exemplo de instrumentos voltados para a regulação do uso do solo (e da especulação imobiliária) a cobrança de solo criado; a criação de Áreas de Crescimento Limitado; elaboração de Plano de Estruturação Urbana; parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; cobrança de IPTU progressivo no tempo; desapropriação com pagamento de títulos da dívida pública, dentre outros.

<sup>60</sup> In RIO DE JANEIRO (RJ). Secretaria Municipal de Urbanismo, julho de 2001.

Art. 421 – A política urbana tem como objetivo fundamental a garantia da qualidade de vida para os habitantes, nos termos do desenvolvimento municipal expresso nesta Lei Orgânica. [...]

Art. 423 – Para cumprir os objetivos e diretrizes da política urbana, o Poder Público poderá intervir na propriedade, visando ao cumprimento de sua função social e agir sobre a oferta do solo, de maneira a impedir sua retenção especulativa.

Parágrafo único - O exercício do direito de propriedade e do direito de construir fica condicionado ao disposto nesta Lei Orgânica e no plano diretor e à legislação urbanística aplicável. [...]

Art. 350 – Integram o patrimônio cultural do município os bens móveis, imóveis, públicos ou privados, de natureza ou valor histórico, arquitetônico, arqueológico, ambiental, paisagístico, científico, artístico, etnográfico, documental ou qualquer outro existente no território municipal, cuja conservação e proteção sejam do interesse público.<sup>61</sup>

Desta forma, podemos perceber que seu parecer estaria em conformidade com a legislação, uma vez que a APAC não estaria substituindo os instrumentos da política urbana. Contudo, nosso questionamento se concentra no fato de que, se o poder público pode, segundo a Lei Orgânica, “intervir na propriedade, visando ao cumprimento de sua função social e agir sobre a oferta do solo, de maneira a impedir sua retenção especulativa” e, com isso, dentre outros aspectos, garantir a “qualidade de vida para os habitantes” – objetivo fundamental da política urbana –, por que utilizar o discurso da valorização cultural para assim o fazer? A pergunta se justifica ao atentarmos que o poder público não precisaria deste discurso para legitimar suas ações de intervenção sobre o direito de construir, visto que estas já estariam embasadas na própria Lei Orgânica. Agora, nós podemos expor mais claramente a segunda questão em relação ao impacto das APACs em outras áreas. Considerando que as APACs não garantem que a produção imobiliária inviabilizada em seus limites seja direcionada para vazios urbanos ou para qualquer outra área específica; considerando ainda que a política de valorização do patrimônio não é fundamental para justificar a intervenção do Estado no controle da especulação imobiliária, podemos afirmar que a concentração de APACs na zona sul da cidade, apesar de inicialmente justificada por conta da especulação característica do mercado imobiliário aí verificado, deixa transparecer a hierarquia estabelecida pelas ações do poder público municipal no que se refere à identificação de bairros com maior relevância cultural e com características paisagísticas notáveis, uma vez que a proteção de seus estoques imobiliários é prioridade em relação às demais áreas da cidade. O que a princípio poderíamos considerar como uma proposta coerente de aliar a proteção do patrimônio à necessidade de desestimular a especulação, pode, ao direcionar a produção imobiliária para outras áreas residenciais, ser interpretada como um estímulo à substituição de estoques residenciais de pouca ou nenhuma relevância cultural, isto é, todos que não sejam protegidos por uma APAC.

Neste contexto, para auxiliar nossa reflexão, retomemos algumas informações já apresentadas neste estudo. As RAs de Ramos, do Méier e de Madureira apresentariam,

<sup>61</sup> RIO DE JANEIRO (RJ). Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro, 1990.

ao lado de algumas RAs da AP 1 e da AP 2, as maiores MEIER da cidade, apontando para a concentração de significativos estoques residenciais antigos do Rio de Janeiro. A maior parte dos imóveis residenciais anteriores a 1950 se situa na AP 3, em especial, nos bairros suburbanos. No entanto, a AP 3 possui apenas duas APACs, a da Igreja de Nossa Senhora da Penha e a da rua Aquidabã, entre o Méier e o Lins; ambas não se referem a áreas residenciais, ou mesmo a conjuntos imobiliários. A APAC da rua Aquidabã, por exemplo, protege apenas um terreno (número 320) e uma edificação das Forças Armadas nele construída.<sup>62</sup> Não estamos simplesmente sugerindo que estoques residenciais por serem antigos deveriam ser protegidos por APACs – o que seria uma interpretação simplória dos objetivos deste instrumento. O que tentamos sinalizar a partir da “idade” destes estoques é a historicidade destas áreas e a representatividade de seu ambiente construído para o patrimônio do Rio, ao constituir “testemunho das várias etapas da evolução urbana”, cuja proteção poderia “contribuir para a formação da memória” coletiva pela preservação de “conjuntos urbanos representativos das diversas fases de ocupação de nossa cidade” – como propõem o Plano Diretor e a SEDREPAHC a partir da criação de APACs. Apesar do que possa parecer, nossa análise não visa solicitar a criação de outras APACs nos subúrbios, mas apenas questionar, considerando a caracterização do ambiente construído carioca, por que a criação de APACs não se distribui de forma mais “democrática” no conjunto da malha urbana. Em oposição a estas considerações, poderia ser apresentado o seguinte argumento: por que preservar imóveis de locais que não estão ameaçados pela especulação imobiliária?

O ideal é que uma política de valorização do patrimônio cultural, seja qual for o conceito de “patrimônio” utilizado, esteja pautada na reflexão dos aspectos culturais de uma cidade, e não sendo conduzida por processos especulativos desencadeados pela necessidade de circulação do grande capital imobiliário. No entanto, não é rara nos quadros da administração pública brasileira a carência de profissionais em equipes técnicas, muitas vezes, responsáveis por atender uma demanda bem superior àquela que poderia ser atendida satisfatoriamente com o número de servidores disponíveis. Muitas vezes, esta demanda é gerada pela conjuntura política, em que determinadas ações do poder público são direcionadas para o cumprimento de acordos e/ou de promessas de campanha. Porém, mesmo que a questão política não tenha sido determinante na concentração de APACs na zona sul, diante de uma demanda crescente, frequentemente, verifica-se a opção por parte dos técnicos responsáveis na administração pública de priorizar algumas ações segundo a urgência das mesmas. E, neste caso, optar por priorizar a proteção de conjuntos imobiliários em áreas de intensa especulação parece uma opção razoável. Contudo, considerando que boa parte dos imóveis mais antigos do Rio de Janeiro está na

---

<sup>62</sup> Esta APAC não foi estabelecida a partir de estudos da SEDREPAHC, mas pela lei n.º. 2.608/97 de autoria de seis vereadores, a qual apenas veda o desmembramento do referido terreno e tomba sua edificação. Não tivemos acesso ao conteúdo do Decreto Municipal 7654/88, que define a APAC da Igreja da Penha.

zona norte e, em especial, nos subúrbios; considerando também a dinâmica característica de transformação destas edificações por ações individuais de seus moradores, alterando os aspectos originais destas construções; não seria de grande importância para o cumprimento dos objetivos da política de valorização do patrimônio adotar medidas que preservassem o que resta no ambiente construído de elementos que representem fases mais antigas da ocupação destas áreas e, por isso, da evolução urbana da cidade? Sendo a APAC um instrumento do Plano Diretor e da política municipal de valorização do patrimônio, ou seja, do patrimônio de toda a cidade, certamente a execução desta política deveria ser feita de forma mais abrangente, e não concentrada em áreas residenciais que sofrem com a especulação do mercado, sob o risco de, assim fazendo, restringir o reconhecimento do poder público de áreas de relevante interesse cultural àquelas ocupadas pelas camadas de maior renda da população que, como já vimos, apresentam uma dinâmica imobiliária que favorece a especulação.<sup>63</sup> Além disso, podemos apontar que a APAC se limita a controlar novas modificações nos imóveis preservados e tutelados, o que não endossa os discursos que tentam justificar a APAC como meio de se enfrentar a especulação, uma vez que ela, ao redirecionar a atuação dos agentes imobiliários, pode estimular a especulação em áreas próximas e a destruição em outras áreas.

Finalmente, a terceira questão referente às consequências da criação (e concentração) de APACs nos conduz a refletir sobre um possível cenário estabelecido entre as intervenções do poder público na transformação do ambiente construído e a dinâmica de acumulação do capital imobiliário. Esta terceira questão se relaciona com a primeira no que diz respeito à garantia de extração de rendas de monopólio, mas não apenas pela “promoção da escassez” de terrenos edificáveis, mas por meio da promoção de um “diferencial” do conjunto imobiliário ali negociado que, agora, é oficialmente valorizado sob a ótica do patrimônio. A circulação do capital não depende da destruição física do ambiente construído – sua reconstrução simbólica torna-se um poderoso elemento justificador da exploração de rendas de monopólio em áreas cobiçadas pelo prestígio e valores culturais que representam e que transferem a seus moradores. Exemplo deste processo foi (e continua sendo) a valorização simbólica da moradia à beira-mar, “justificadora” da intensa exploração de rendas da terra na malha urbana carioca.<sup>64</sup> Desta forma, quando, em relação à criação da APAC Leblon, o consultor da ADEMI aponta que “o aumento da qualidade de vida dos moradores locais – não mais ameaçados pelo surgimento de grandes prédios no entorno – também valorizou os imóveis”, ele está alegando que o conceito de qualidade de vida (construído socialmente) já estaria sendo apropriado pelo mercado imobiliário na forma de ganhos com a negociação de imóveis no bairro. Entretanto, como exposto no item anterior, não fica claro nos diferentes discursos voltados para a defesa

<sup>63</sup> Ver primeiro capítulo.

<sup>64</sup> Conforme observado na tabela 3.2, onde é comum bairros apresentarem o preço do metro quadrado de imóveis na orla litorânea como sendo o dobro daquele verificado nos imóveis localizados no interior dos bairros.

da ambiência urbana e, com ela, da qualidade de vida dos moradores, quais seriam os aspectos fundamentais na definição deste padrão de qualidade ambiental, uma vez que questões tão variadas como insolação, aeração, menor tráfego de veículos, preservação da memória e da identidade urbanas, etc. concorreram neste sentido. Destarte, podemos afirmar que, assim como a qualidade de vida, o valor cultural de determinada área e os simbolismos a ele associados também podem ser manipulados pelos agentes do mercado imobiliário na venda de endereços prestigiosos e tradutores de um estilo de vida. Harvey apresenta algumas contribuições para nossa reflexão quando afirma que...

A escassez se cria pela retenção da terra ou do recurso para uso presente, especulando-se sobre valores futuros. A renda monopolista desse tipo pode ser estendida à propriedade de obras de arte (como um Rodin ou um Picasso), que podem ser, e são cada vez mais, compradas e vendidas como investimentos. É a singularidade do Picasso e do terreno que, nesse caso, formam a base para o preço monopolista. [...] A homogeneidade insípida provocada pela transformação pura em commodities suprime as vantagens monopolistas. Para a renda monopolista se materializar, é preciso encontrar algum modo de conservar únicos e particulares as mercadorias ou os lugares, mantendo a vantagem monopolista numa economia mercantil e, freqüentemente, muito competitiva. [...] Se as alegações de singularidade, autenticidade, particularidade e especialidade sustentam a capacidade de conquistar rendas monopolistas, então sobre que melhor terreno é possível fazer tais alegações do que no campo dos artefatos e das práticas culturais historicamente constituídas, assim como no das características ambientais especiais (incluindo, é claro, os ambientes sociais e culturais construídos)? Todas essas alegações [...] são tanto resultado das construções discursivas como dos conflitos baseados em fatos materiais. Muitas alegações se apóiam em narrativas históricas, interpretações e sentidos das memórias coletivas, significados das práticas culturais etc.: sempre há um forte elemento social e discursivo operante na construção de tais alegações. Logo que estabelecidas, porém, tais alegações podem ser devolvidas com força ao ponto de origem para a extração de rendas monopolistas.<sup>65</sup>

Em que medida as alegações em torno dos valores históricos, artísticos, arquitetônicos ou culturais presentes na justificação para a criação de APACs são funcionais para a extração de rendas monopolistas através de um consumo residencial em locais singulares pela relevância de seu valor cultural? Dificilmente poderíamos definir a importância que as APACs teriam na valorização simbólica de residências, sobretudo, na zona sul da cidade. Certamente, a valorização dos preços já verificada em alguns bairros após a decretação de APACs decorre da escassez supramencionada; porém, quanto à apropriação por parte do mercado de uma valorização “cultural” na forma de rendas nos parece, ao menos atualmente, algo insipiente. Isso considerando estritamente a valorização por meio da preservação do ambiente construído – nosso objeto de estudo –, uma vez que, no processo de valorização “cultural” do ato de residir na zona sul e ao conjunto de representações a ele associados, diversos aspectos influenciam, desde o cotidiano retratado em novelas e em letras de músicas até as fotografias que costumam estampar os cartões postais vendidos em bancas de jornal. E, neste contexto, a reprodução de imagens positivas referentes a determinada localidade é uma prática recorrente para a

<sup>65</sup> HARVEY, D. A arte da renda: a globalização e transformação da cultura em commodities, 2006, pp. 222, 224, 232-3.

atração de capitais, e não somente no âmbito do mercado imobiliário, pois como afirma Harvey,

... o que está em jogo é o poder do capital simbólico coletivo, isto é, o poder dos marcos especiais de distinção vinculados a algum lugar, dotados de um poder de atração importante em relação aos fluxos de capital de modo mais geral. [...] Em um mundo altamente competitivo, a luta para acumular marcos de distinção e capital simbólico coletivo continua. No entanto, isso suscita todas as questões relativas às opções de memória coletiva, estética e *beneficiários*.<sup>66</sup> [grifo nosso]

Incorporando a reflexão do autor à escala de nossa análise, devemos reconhecer, especialmente em relação à atração de fluxos de capital imobiliário, que o Rio apresenta grande variedade no que se refere ao nível de “capital simbólico coletivo vinculado” aos diferentes lugares de sua malha urbana. O que nos permite afirmar que há uma luta na qual diferentes grupos sociais e agentes econômicos tentam “acumular marcos de distinção e capital simbólico coletivo” no local em que residem ou investem. Portanto, se essa luta para a acumulação deste tipo de capital suscita “todas as questões relativas às opções de memória coletiva” e de “estética”, analisar a política pública de valorização do patrimônio, seus objetivos e discursos nos permite apontar que a intervenção sobre o ambiente construído não apenas se baseia na escolha de determinadas “memórias coletivas”, mas que também, ao selecioná-las, define “beneficiários”. Quando o poder público define o que deve ser preservado (ou protegido) e o que não deve, utilizando-se como critério de seleção o valor histórico, arquitetônico ou cultural, ele paralelamente define por exclusão o que não apresentaria estes valores, ao menos, não a ponto de ser contemplado pela ação protetora do Estado. Ao privilegiar as áreas de maior especulação imobiliária, a política municipal de valorização do patrimônio cultural tende a reafirmar a relevância cultural dos grupos de maior renda que residem nestas áreas e, por seu caráter municipal, institucionalizá-los legalmente como referências da identidade e da cultura de toda uma cidade. Esta política “reafirmaria” estes aspectos no sentido de que ela não promoveria uma identidade cultural coletiva isoladamente, uma vez que as APACs cumprem esta função mais no discurso dos responsáveis por sua criação que na prática como instrumento de conservação ambiental; contudo, sua característica mais relevante pode não estar na efetiva promoção de valores culturais, mas no reconhecimento (pela demarcação de áreas específicas da cidade) de referenciais culturais até então não oficializados. Segundo Bourdieu,

Este ato de direito [de definir territórios, regiões, etc.] que consiste em afirmar com autoridade uma verdade que tem força de lei é um ato de conhecimento, o qual, por estar firmado, como todo o poder simbólico, no reconhecimento, produz a existência daquilo que enuncia [...]. O *autor*, mesmo quando só diz com autoridade aquilo que é, mesmo quando se limita a enunciar o ser, produz uma mudança no ser: ao dizer as coisas com autoridade, quer dizer, à vista de todos e em nome de todos, publicamente e

---

<sup>66</sup> HARVEY, *ib.*, pp. 233, 235.

oficialmente, ele subtrai-as ao arbitrário, sanciona-as, santifica-as, consagra-as, fazendo-as existir como dignas de existir, como conforme à natureza das coisas, “naturais”.<sup>67</sup>

Essa consagração de referências culturais por meio das APACs e, portanto, da afirmação com força de lei, é evidenciada pela generalização comumente presente nos discursos dos que as defendem no que se refere à importância destas áreas para o restante da cidade. Neste sentido, quando o Decreto nº. 23.161/2003, ao instituir o Sítio Cultural de Ipanema, afirma que este bairro é “referência do modo de vida do carioca” ou quando o Presidente do CMPC alega, em defesa da APAC Leblon, que o bairro manteria “pela presença de seus pequenos prédios de apartamentos, sua beleza singela: bem preciosos de todos os cariocas, patrimônio de todos os brasileiros”, podemos observar exemplos de discursos que extrapolam a questão específica da preservação do ambiente construído, manipulando e/ou legitimando esquemas de representação mais abrangentes e, com isso, reconhecendo a existência hierárquica de lugares com maior acumulação de capital simbólico coletivo, sancionando-a com a voz da autoridade. Certamente, a concentração de APACs na zona sul da cidade colabora para esta hierarquização reafirmada pelo poder público, porém, o Estado favorece esta hierarquia através de outras ações que, como já mencionado em outros momentos, concentraram grandes investimentos públicos na infra-estrutura destas áreas, regulamentaram de forma mais rigorosa a ordenação e os padrões construtivos destes espaços, direcionaram estas áreas para a prática de atividades turísticas e de lazer, ou mesmo preservaram elementos da paisagem como referências do patrimônio municipal, estadual e/ou nacional através de outros instrumentos de intervenção do Estado. Ao analisarmos a distribuição na cidade dos bens tombados pelo patrimônio histórico, artístico e cultural das diferentes esferas de Governo, podemos concluir que a concentração espacial das APACs reproduzem, mesmo que por outros discursos, um padrão espacial da atuação do Estado na preservação dos ambientes e de elementos de valor cultural.

**TABELA 3.3 | Localização dos Bens Tombados no Rio de Janeiro por AP em 2004**

	AP 1	AP 2	AP 3	AP 4	AP 5	Rio
Total de bens	304	417	36	42	43	842
Participação no total da cidade	36,10%	49,52%	4,28%	4,99%	5,11%	100%

FONTE: Secretaria Municipal de Cultura, Arquidiocese de São Sebastião do Rio de Janeiro e Instituto Estadual do Patrimônio Cultural (dados agregados pelo IPP). Deve-se destacar que o número total de tombamentos era de 875 no ano de 2004, uma vez que alguns bens são tombados em mais de uma esfera de Governo.

A tabela 3.3 aponta que, em 2004, mais de 85% dos bens tombados no Rio estariam localizados nas APs 1 e 2, concentrando esta última praticamente metade do total

<sup>67</sup> BOURDIEU, P. A identidade e a representação – elementos para uma reflexão crítica sobre a idéia de região, 2007, p. 114.

de bens, sendo que apenas a zona sul (RAs de Botafogo, Copacabana, Lagoa e Rocinha) responderia por 42,76% do total da cidade, isto é, 360 bens. Já a AP 3, a área mais populosa e com maior estoque imobiliário da cidade, concentraria um número de bens tombados dez vezes menor que a zona sul, sendo superada, inclusive, pela AP 4 – área de ocupação mais recente da cidade. Por mais que concordemos que a avaliação da importância de políticas de valorização cultural não deva estar fundamentada em critérios quantitativos, a discrepância verificada seja na distribuição de APACs ou na de bens tombados pelo Patrimônio propõe um processo desproporcional de valorização simbólica de determinadas áreas da cidade. Assim, a atividade de simbolização através de discursos em torno da proteção de determinados aspectos culturais, da memória e da identidade coletiva serviria, paralelamente, para a valorização econômica dos imóveis situados nestas áreas, mesmo que não exatamente por estes motivos, e sim pela garantia de “qualidade de vida” e pela especulação imobiliária advinda da escassez de terrenos. De qualquer forma, o discurso do valor cultural é mobilizado para justificar a ação do Estado sobre o ambiente construído e, a partir dela, do aumento da concentração de rendas, ou seja, dos valores econômicos apropriados por grupos sociais que já seriam os mais abastados da população. Diante disso, podemos perceber mais detalhadamente a terceira questão que gostaríamos de abordar em relação ao impacto da preservação legal de parcelas do ambiente construído, na qual haveria uma relação em que a valorização simbólica justificaria a valorização econômica; o que mesmo não sendo exclusivamente um processo resultante do reconhecimento do Estado é, por meio deste reconhecimento, legitimado. E, neste sentido, Miceli afirma que...

... a eficácia de uma dada doutrina ou discurso simbólico reside justamente na transfiguração que opera da ordem social ao criar uma realidade segunda que cimenta pela dissimulação o sistema de relações sociais objetivas. [...] Os discursos [...] constituem não apenas modalidades simbólicas de transfiguração da realidade social, mas sobretudo ordenam, classificam, sistematizam e representam o mundo natural e social em bases objetivas e nem por isso menos arbitrarias. Quer dizer, a reelaboração simbólica que um discurso efetiva é parte integral da realidade social e, por esta razão, tal realidade é também constituída, ou melhor, determinada pela própria atividade de simbolização. [...] Deste ângulo, *o símbolo serve tanto para exprimir certas demandas por significados como também – o que não é de modo algum menos relevante – constitui tal expressão na medida em que lhes oferece os materiais significantes com que se veiculam as significações visadas pelos interesses e reivindicações dos diversos grupos sociais.*<sup>68</sup>

Neste cenário, devemos lembrar mais um dos objetivos da política municipal de meio ambiente e valorização do patrimônio exposto no artigo 112 do Plano Diretor: a “conscientização da população quanto aos valores ambientais, naturais e culturais e à necessidade de sua proteção e recuperação”. O objetivo em si já configura uma proposta autoritária, em que algo consciente da verdade (o Estado) se dispõe a conscientizar quem a ignora (a população) no que se refere a interpretação dos “valores ambientais, naturais e culturais” – o que é notório quando representantes da administração municipal

<sup>68</sup> MICELI, Sérgio. Introdução: A Força do Sentido, 2005, pp. LX e LXI.

insistem em reconstruir simbolicamente a representação que os imóveis apacados teriam para seus proprietários, os quais neles reconheceriam apenas o caráter de um investimento econômico. Todavia, mais que discutir o termo “conscientização”, o que gostaríamos de destacar neste objetivo é a proposta de uma educação do olhar e do comportamento das pessoas para que o patrimônio assim identificado por esta política seja valorizado pelo conjunto da população, capaz então de reconhecer a “necessidade” de protegê-lo e de recuperá-lo por sua relevância (cultural). Mesmo estando concentradas na análise da percepção e avaliação artística, podemos recorrer às palavras de Bourdieu para uma análise da educação da percepção de uma forma geral, quando,

Ao designar e ao consagrar certos objetos como dignos de serem admirados [...], algumas instâncias [...] são investidas do poder delegado de impor um arbitrário cultural, isto é, no caso particular em discussão, o arbitrário das admirações, e por esta via, estão em condições de impor uma aprendizagem ao fim da qual tais obras poderão surgir como intrinsecamente, ou melhor, como naturalmente dignas de serem admiradas [...]. Na medida em que produz uma cultura (no sentido de competência) que não passa de interiorização do arbitrário cultural, a educação [...] tem por efeito mascarar de modo cada vez mais acabado, através da inculcação do arbitrário, o arbitrário da inculcação, ou seja, o arbitrário das significações inculcadas e das condições de sua inculcação.<sup>69</sup>

Assumindo que o Estado pode ser uma (ou várias) destas instâncias investidas do poder delegado de impor um arbitrário das admirações – seja por meio de escolas, de museus, de centros culturais ou de políticas públicas –, devemos reafirmar que ele não é a única, o que não impede de caracterizá-lo como uma instância especial, sobretudo se considerarmos que,

Por maiores que possam ser as variações da estrutura das relações entre as instâncias de conservação e consagração, a duração do “processo de canonização” (montado por estas instâncias antes de concederem sua consagração) depende diretamente da medida em que sua autoridade é reconhecida e capaz de impor-se de maneira duradoura.<sup>70</sup>

Assim sendo, a atuação desigual do Estado no conjunto da malha urbana como uma instância de conservação e consagração da legitimidade cultural tende a ter efeitos duradouros, tanto pelo reconhecimento de sua autoridade, como pela institucionalização de suas decisões na forma de leis. Processo este de institucionalização que deve ser baseado em critérios, os quais não podem ser interpretados como arbitrários, sob o risco de então serem questionados por aqueles que teriam interesses contrários. Quando a presidente da Câmara Comunitária do Leblon afirma que o critério para a escolha dos imóveis apacados “foi aleatório”, pois “havia casos em que um prédio era incluído e outro, bem ao lado, ficava fora”,<sup>71</sup> ela aponta claramente sua opinião acerca da arbitrariedade destes critérios que, como apresentado no item anterior, não foram definidos com a participação dos moradores – como convém a uma política de “conscientização”! No entanto, esta “inculcação do arbitrário cultural” – como Bourdieu qualificaria esta imposição da distin-

<sup>69</sup> BOURDIEU, P. Modos de Produção e de Percepção Artísticos, 2005b, p. 272.

<sup>70</sup> Id. O Mercado de Bens Simbólicos, 2005a, pp. 121-2.

<sup>71</sup> In NERI, ib.

ção de imóveis a serem valorizados pelos valores culturais que representam –, não pode ser vista como arbitrária, o que, freqüentemente, exige o discurso técnico ou científico para propor critérios de seleção pretensamente objetivos<sup>72</sup> e, assim, legitimar decisões. E este é um argumento da fala da conselheira-procuradora do Município ao defender os critérios que teriam subsidiado a decisão do CMPC na criação da APAC Leblon:

Importante, ainda, esclarecer que todo o procedimento administrativo que resultou na edição do decreto de criação da APAC do Leblon obedeceu aos princípios da legalidade, moralidade e impessoalidade. A decisão do Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Cultural, órgão consultivo com competência legal para propor atos de preservação no âmbito do Poder Executivo, se pautou em dados técnicos fornecidos pelo DGPC e acompanhado cuidadosamente por seus conselheiros.<sup>73</sup>

Desta forma, a “impessoalidade” seria garantida pelos dados técnicos fornecidos pelo ainda DGPC, caracterizando um discurso desinteressado, no sentido de não atender a interesses pessoais na definição do que deveria ser preservado ou não. Não vamos aqui nos deter sobre a discussão e os questionamentos a respeito da neutralidade do discurso técnico ou científico. Nosso interesse é apenas o de salientar como um discurso técnico e “desinteressado” se presta a legitimar determinados aspectos e, sobretudo, áreas de relevância cultural, as quais, num cenário em que a dinâmica imobiliária impõe um processo especulativo na zona sul, passam a se concentrar nesta parcela da malha urbana carioca. Certamente, a opção por criar APACs na zona sul como resposta ao processo de destruição e reconstrução protagonizado pelos apart-hotéis atendeu a interesses de boa parte dos moradores destas áreas, bem como interesses políticos de representantes do poder municipal. O que não necessariamente significa inferir que os técnicos municipais auferiram quaisquer benefícios desse processo, mas tão somente que seu discurso (imbuído nos critérios por eles estabelecidos de forma “técnica”) é utilizado na tentativa de legitimar o atendimento a interesses específicos. Mas a renovação do estoque imobiliário não foi o único aspecto que influenciou na concentração destas unidades de conservação na zona sul da cidade, uma vez que o maior poder de reivindicação dos grupos sociais que aí residem no atendimento de seus interesses (como a garantia de qualidade de vida), além da referência de “cultura” que esta parcela do Rio de Janeiro já representaria para o conjunto da cidade, são fatores que colaboraram para a concentração aí verificada de APACs. Mesmo porque não podemos esquecer as condições sociais concretamente estabelecidas com as quais os responsáveis pela execução da política de valorização do patrimônio cultural tiveram que lidar e se basear em suas decisões – o que sinaliza os limites da autonomia do Estado em promover a valorização do patrimônio (e a educação da população neste sentido) em áreas que não fossem historicamente construídas acumulando determinado tipo de capital simbólico e, assim, favorecendo a mobiliza-

<sup>72</sup> “Os discursos”, inclusive, os técnicos ou científicos, “constituem não apenas modalidades simbólicas de transfiguração da realidade social, mas sobretudo ordenam, classificam, sistematizam e representam o mundo natural e social em bases objetivas e nem por isso menos arbitrárias”, como afirma Miceli, *ib.*

<sup>73</sup> RIO DE JANEIRO (RJ). Secretaria Municipal de Urbanismo, julho de 2001.

ção dos diferentes agentes neste processo de valorização. Se, eventualmente, os incorporadores imobiliários se voltassem para áreas do subúrbio, especulando e substituindo os estoques ali construídos, os moradores dos subúrbios teriam as mesmas condições de reivindicar ações por parte do poder público capazes de enfrentar os interesses dos agentes do mercado imobiliário? Ou, o que é mais intrigante, estes moradores reconheceriam a importância de seus locais de moradia a ponto de solicitar sua proteção, justificando-a como de grande valor para o patrimônio da cidade? Estas perguntas são importantes para retomarmos a análise da segregação socioeconômica no Rio de Janeiro e em que medida a produção do ambiente construído se relacionaria com as diferenças encontradas no conteúdo social das áreas residenciais.

Considerando a reflexão desenvolvida até este ponto, podemos apresentar quatro principais impactos que a concentração de APACs no espaço da cidade poderia representar para a dinâmica residencial carioca: (i) a valorização, em curto prazo, das áreas situadas no entorno destas unidades de conservação, pela diminuição na oferta de terrenos edificáveis de forma rentável para a acumulação do grande capital; (ii) a valorização, em médio/longo prazo, do estoque residencial como um todo em bairros beneficiados por APACs, uma vez que estas contribuiriam de forma decisiva para melhorar a percepção da qualidade de vida ao evitar a saturação destas áreas; (iii) o direcionamento de parte da produção imobiliária para outras áreas da malha urbana não protegidas pela legislação e que, assim, estariam sujeitas a um processo de construção-reconstrução; e (iv) o reconhecimento oficial do Estado de uma hierarquia das referências culturais entre as diferentes localidades e os grupos sociais que nelas residem no âmbito do espaço da cidade. Contudo, apesar do foco de nossa análise ao longo de todo este capítulo, nosso objeto de estudo não é a criação de APACs e nem mesmo a política municipal de proteção do ambiente construído. Se aqui nos detivemos sobre estes assuntos é porque consideramos que eles nos permitem refletir sobre a atuação do Estado voltada para a preservação do ambiente, que, em áreas residenciais, é construído sob lógicas diferentes.

Já abordamos que a segregação residencial favorece e é, em parte, resultado da desigual atuação do Estado na cidade. Além disso, também apontamos que o direcionamento de certas áreas residenciais para a ocupação por determinados grupos de acordo com seu poder econômico e social estaria relacionado a diferentes racionalidades na circulação do capital imobiliário e, portanto, da produção do ambiente construído nestas áreas.<sup>74</sup> Esta diferenciação dos espaços da cidade é considerada e, às vezes, ressaltada como fundamental na elaboração da política municipal. Ao destacar uma das especificidades da APAC como instrumento da política cultural, um dos membros do CMPC afirmou que esta resulta “de uma visão nova que busca afinar as ações da administração pública, no sentido de tomar os espaços da cidade não como equivalentes, mas como coisas

---

<sup>74</sup> Ver primeiro capítulo.

peculiares que encerram características que lhes são próprias”,<sup>75</sup> ressaltando, então, uma proposta de atuação desigual na cidade. É provável que sua fala se dirija à valorização das singularidades e das autenticidades inerentes a diferentes traços culturais e de identidade coletivamente desenvolvidos na cidade e que, por suas especificidades, devem ser pensados de forma desigual – sobretudo se o objetivo for o de protegê-los da racionalidade homogeneizante da circulação e acumulação do capital através da transformação do ambiente construído. O problema é quando o objetivo não está claro e estes instrumentos da política cultural acabam por se concentrar nas áreas privilegiadas pelos incorporadores, pautando a valorização oficial da cultura na dinâmica originada pelo movimento de circulação do grande capital imobiliário e, assim, tornando diferenças de fato em “diferenças legítimas”. A princípio, as APACs não teriam grande influência no real estabelecimento de distinções socioespaciais (através do discurso cultural) no imaginário coletivo, mesmo porque sua criação não necessariamente reflete a opinião da população, já que é, freqüentemente, subsidiada por critérios técnicos.<sup>76</sup> No entanto, o principal problema não somente da concentração de APACs, mas da ação de preservação do patrimônio construído, está na legitimidade cultural que *ajudam* a concretizar e a manter. O que não está exclusivamente associado à autoridade do Estado, mas, sobretudo (e é nisso que se concentra o interesse desta pesquisa), à autoridade que a ele é delegada de intervir sobre o ambiente construído, especialmente, quando consideramos que “uma parte da *inércia* das estruturas do espaço social resulta do fato de que elas estão inscritas no espaço físico”.<sup>77</sup>

Quando questionamos como a produção material das paisagens em espaços socialmente desiguais contribuiria para o agravamento destas desigualdades, nos concentramos na abordagem da dinâmica de transformação do ambiente construído, em que novos elementos advindos de investimentos privados e/ou públicos favoreceriam desiguais oportunidades de se obter renda pela localização da moradia.<sup>78</sup> Assim, o controle de determinadas porções do espaço definiria o conjunto de possibilidades de se acessar serviços e bens de consumo, de se beneficiar da proximidade de externalidades positivas e de sofrer os custos das negativas.<sup>79</sup> Neste contexto, ao controlar as transformações do ambiente construído em áreas já valorizadas e dotadas de boa infra-estrutura, o Estado garantiria a manutenção destes benefícios pela produção imaterial das paisagens, educando o olhar para a valorização cultural (simbólica) da inércia imobiliária legalmente instituída. Como afirma Bourdieu, “há uma economia do simbólico que é irredutível à

<sup>75</sup> Reproduzido em RIO DE JANEIRO (RJ). Secretaria Municipal de Urbanismo, julho de 2001.

<sup>76</sup> O que é, de certa forma, reconhecido pela SEDREPAHC quando afirma que “o Poder Público tem, por obrigação constitucional, a tarefa de proteger a cultura de um povo, mas essa mesma tarefa não será completa sem a participação solidária e efetiva das comunidades envolvidas”. Mencionado no estudo elaborado para a criação do Sítio Cultural de Ipanema.

<sup>77</sup> BOURDIEU, 1997, p. 163.

<sup>78</sup> Ver primeiro capítulo.

<sup>79</sup> HARVEY, 1980.

economia (em sentido restrito)", mas, também, que tais "lutas simbólicas têm fundamentos e efeitos econômicos (em sentido restrito) efetivamente reais".<sup>80</sup> Mesmo porque,

Em plano mais profundo, basta levar em conta a função de legitimação das diferenças sociais cumprida pelas diferenças culturais e, em particular, as diferenças que o sistema de ensino [e o Estado] reproduz e sanciona, a fim de perceber a contribuição que as instâncias de conservação cultural trazem à conservação social, em sua qualidade de depositárias e guardiãs da legitimidade cultural.<sup>81</sup>

Nossa proposta neste capítulo não foi a de desqualificar a importância da criação de APACs para o planejamento da cidade – seja através da política cultural ou da política urbana –, tampouco a de negar a necessidade de preservação e valorização da memória urbana, seja por meio da proteção do ambiente construído ou não. Especialmente, se considerarmos a análise da dinâmica imobiliária que, quando seguindo racionalidades puramente econômicas, aponta para uma tendência de destruição e reconstrução dos elementos do ambiente construído para viabilizar a acumulação de capitais, o que, na ausência de iniciativas voltadas para a conservação, subordinaria as modificações das paisagens a meras buscas por vantagens materiais. A reflexão aqui desenvolvida tenta reproduzir o conflituoso processo envolvendo diferentes interesses na transformação do ambiente construído, mesmo quando esta transformação não atinge a forma em si, mas a sua representação. Sendo o Estado, na defesa do interesse público, o mediador por direito dos interesses privados, cabe a ele fomentar políticas de valorização do patrimônio cultural, de manutenção da qualidade ambiental e de regulação da ocupação urbana. Neste sentido, quando o artigo 111 do Plano Diretor define a primeira diretriz a ser seguida na execução de políticas setoriais municipais (dentre elas, a do meio ambiente e valorização do patrimônio cultural) como sendo a "participação da comunidade na elaboração, execução e fiscalização das políticas setoriais", ele preza por princípios democráticos ao assegurar a participação da população nas decisões do poder público, além de reconhecer os limites da centralização e da autonomia nos órgãos do Estado quando do desenvolvimento destas políticas. Contudo, garantir a participação na legislação e desconsiderar que esta população a que se pretende dar voz apresenta desigual capacidade de se fazer representar e, portanto, de buscar seus interesses via participação nas decisões do Estado, pode facilmente reafirmar estas desigualdades ao apenas atender os anseios daqueles com maior poder de reivindicação.

A relação entre preservar o ambiente construído e, com isso, efetivamente preservar memórias, identidades ou culturas urbanas não foi o alvo de nossa reflexão, ainda que tal questão tenha sido sinalizada nos pronunciamentos de alguns atores aqui reproduzidos. Porém, considerando as possíveis representações que fazemos e refazemos do ambiente construído (ou espaço social reificado, como definiria Bourdieu), a preservação

---

<sup>80</sup> BOURDIEU, 2007, p. 129.

<sup>81</sup> Id., 2005a, p. 131.

de parcelas deste ambiente que reconhecidamente seriam significativas para os diferentes grupos sociais, que nelas enxergam os reflexos e os condicionantes de suas práticas, não pode ser descartada como um componente fundamental não somente do conjunto de ações voltadas para a valorização de aspectos culturais, como também da própria história da cidade. Então, se os objetivos da intervenção pública sobre o ambiente construído tentam, por meio de sua preservação, garantir testemunhos representativos das diversas fases da evolução urbana do Rio de Janeiro e valorizar as memórias e identidades urbanas encontradas nesta cidade, sua concentração espacial não se justifica, a menos que a delimitação do que seria patrimônio e, portanto, da memória digna de ser preservada perca seu caráter municipal e se volte para a legitimação de desigualdades há muito construídas e, assim, reafirmadas.

# Conclusão

---



## CONCLUSÃO

Submetidas ao fluxo temporal, as memórias e as paisagens são, em parte, perdidas e renovadas; devendo a permanência de seus vestígios à relação que desenvolvem com o espaço, em especial, com o espaço do cotidiano. O espaço-tempo não se restringe à relatividade física, nos remetendo à subjetividade de nossas representações socialmente produzidas e individualmente vivenciadas em nosso dia-a-dia. Segundo Bachelard, “pensamos que nos conhecemos no tempo, quando tudo o que conhecemos é uma seqüência de fixações no espaço da estabilidade do ser. As lembranças são imóveis e quanto mais seguramente fixadas no espaço, tanto mais sólidas são”.<sup>1</sup> Ainda que a relação memória-paisagem não tenha sido o foco desta pesquisa, reflexões a seu respeito podem ser desenvolvidas a partir das práticas de produção material de parcelas do espaço urbano que, ao construir e reconstruir elementos deste ambiente, retiram referências de parte de sua história.

Quando propusemos uma análise acerca da preservação do ambiente construído, tínhamos a intenção de investigar os processos socioeconômicos que conduzem a uma desigual acumulação de tempo através do espaço da cidade, nos questionando sobre possíveis efeitos que esta desigualdade pode ter sobre os que com ela convivem. Estando o interesse focado na abordagem desta “convivência”, analisar a produção dos locais de moradia nos permitiu refletir a respeito das diferentes racionalidades que guiam as práticas dos agentes em torno da transformação do ambiente construído, obedecendo então a diferentes projetos e, assim, promovendo conflitos de interesses evidenciados nos variados discursos (e sentidos) voltados para a intervenção sobre este ambiente. Com esta proposta, pudemos, a partir da análise das diferentes lógicas de circulação do capital imobiliário, expor a tendência de renovação dos estoques residenciais como meio de capitalizar investimentos via produção de moradias. No entanto, tal tendência seria mais intensa naquelas áreas que apresentassem condições (socialmente) favoráveis para uma maior acumulação de capitais por conta da agilidade verificada no ciclo produtivo e pela concentração espacial dos agentes econômicos interessados nas já mencionadas vantagens destas áreas.

À abordagem de processos econômicos responsáveis pela produção de residências, seguiu-se uma análise voltada para o caso carioca com um objetivo a ser explorado em duas etapas: discutir processos de preservação do ambiente construído em áreas residenciais do Rio de Janeiro, primeiramente, a partir da identificação dos conjuntos imobiliários mais antigos encontrados na malha urbana para, então, refletir sobre a atuação do Estado na proteção do ambiente construído, considerado relevante por suas características culturais. Nestas duas etapas de investigação empírica, nossa reflexão

---

<sup>1</sup> BACHELARD, G. “A poética do espaço”, apud HARVEY, D. Condição pós-moderna, 2003, p. 200.

esteve pautada na relação que processos de preservação (espontâneos ou não) tinham com a dinâmica imobiliária e com o processo histórico de construção socialmente diferenciada das áreas residenciais na cidade. Após este breve resgate do que foi apresentado, nossas considerações se voltam, agora, para a questão central inicialmente exposta. Assim, considerando-se os diferentes processos históricos e econômicos de construção de moradias segundo sua localização no tecido urbano, que reflexos a intervenção do Estado protegendo conjuntos imobiliários poderia representar para a dinâmica de produção residencial no Rio de Janeiro? Isto vai depender das motivações para esta proteção.

Quando medidas de preservação são solicitadas pelos próprios moradores,<sup>2</sup> os resultados de tais medidas vão estar diretamente relacionados à forma com que os moradores irão se comportar diante do ambiente preservado. Se o objetivo inicial era o de conter processos de especulação imobiliária, tais impactos serão tão diferentes quanto às dinâmicas imobiliárias verificadas nas áreas residenciais em questão. Em áreas com pouca produção imobiliária recente, apresentando estoques antigos e freqüentemente degradados, e que estariam ameaçadas por interesses de determinados agentes num processo de renovação urbana, o desestímulo à especulação via preservação do ambiente tende a evitar a substituição de edificações, mas não garante o bom estado de conservação destes imóveis – como podemos observar em amplas parcelas do entorno da área central –, o que dependerá em boa medida da importância com que seus proprietários/moradores vêem esta preservação da aparência de seus imóveis/moradias. No que se refere aos impactos da preservação no mercado imobiliário destas áreas, o principal seria a manutenção dos preços dos imóveis, beneficiando mais especificamente aqueles moradores que pagam aluguel para residir próximo ao Centro (e, muito provavelmente, ao local de trabalho) e que, diante de um cenário especulativo, seriam os primeiros a abandonar estas áreas, uma vez que aqueles moradores proprietários de seus imóveis poderiam, em última instância, optar por auferir ganhos com a venda dos imóveis então recém-valorizados ou continuar residindo nestas localidades – mesmo com um provável aumento do custo de vida estimulado pela especulação imobiliária e os processos inflacionários por ela desencadeados no comércio e nos serviços locais.

No entanto, quando a preservação do ambiente construído ocorre em áreas cuja lógica de produção imobiliária já era motivada pela especulação para a acumulação, isto é, nas áreas mais valorizadas da cidade, os impactos de tais políticas podem, ao contrário do que se propõem, estimular a especulação imobiliária em áreas próximas às unidades de conservação, pela escassez na oferta de áreas edificáveis. Esta tendência poderia ser evitada, se a preservação, mesmo que em diferentes níveis de restrições para modificações da área construída, se estendesse a todo estoque de um bairro, evitando maiores

---

<sup>2</sup> Algo que, no caso das APACs, se verificou em vários casos, desde bairros mais periféricos (como Santa Cruz) aos bairros do núcleo urbano, situados na área central (Gamboa, Santo Cristo, Saúde, Catumbi e Santa Teresa) ou na zona sul.

disputas na negociação daqueles imóveis não preservados. O aumento da especulação implica maior seletividade dos agentes que desenvolvem suas atividades nestas áreas (e não somente os que nela residem), por conta da elevação dos custos de produção e de consumo, intensificando a formação de nichos de mercado para diferentes parcelas do capital. O principal benefício que pode ser identificado a partir de medidas de proteção nestas áreas se refere à manutenção da qualidade ambiental, pela não saturação de sua ocupação, evitando as conseqüências que este processo poderia representar para a infraestrutura destes bairros. Este benefício tende, em longo prazo, a valorizar todo o estoque residencial (inclusive aquele preservado) por estar associado à idéia de viver com qualidade de vida nestas localidades.

Estes impactos da preservação de parcelas do ambiente construído pela ação do Estado são os que podem ser atualmente observados. Outros processos, contudo, podem se desenvolver a partir destas ações, na medida em que os responsáveis por sua execução as justificam a partir da ótica da valorização de aspectos culturais; os quais estariam aptos, então, para definir áreas específicas da cidade que ocupariam o topo da hierarquia de relevância cultural. O discurso da discriminação de áreas pela valorização cultural não é por si só questionável, uma vez que há áreas reconhecidamente de valor cultural mais importante que outras – o que não significa afirmar que o reconhecimento se dá pelo consenso. O problema é quando a identificação destas áreas está subordinada à intensidade da acumulação de capital imobiliário na malha urbana, concentrando o conjunto de áreas culturalmente importantes naquelas ocupadas pelos grupos sociais que podem pagar pelas vantagens de localização construídas e/ou promovidas pelas relações de mercado. Neste contexto, questionar as referências culturais impressas na materialidade da paisagem e que estariam sendo legitimadas pelo Estado é expor a relação que os aspectos socioeconômicos envolvidos na produção de áreas residenciais mantêm com as práticas de desigual representação destas áreas ao longo do tempo. Miceli, neste sentido, aponta o vínculo estabelecido e reafirmado entre um mercado material e um mercado simbólico, ambos fundamentados numa divisão social do trabalho que, no entanto, conforme afirma Bourdieu, seria dissimulada por um discurso empenhado em forjar um consenso em torno do que é valioso ou não:

Somente na medida em que tem como sua função lógica e gnosiológica a ordenação do mundo e a fixação de um consenso a seu respeito, é que a cultura dominante preenche sua função ideológica – isto é, política – de legitimar uma ordem arbitrária; em termos mais precisos, é porque enquanto uma *estrutura estruturada* ela reproduz sob forma transfigurada e, portanto, irreconhecível, a estrutura das relações socioeconômicas pre-valetentes que enquanto uma *estrutura estruturante* (como uma problemática), a cultura produz uma representação do mundo social imediatamente ajustada à estrutura das relações socioeconômicas que, doravante, passam a ser percebidas como naturais e, destarte, passam a contribuir para a conservação simbólica das relações de força vigentes. [...] A cultura classifica e classifica os classificadores [...], estabelece uma oposição entre as coisas consideradas como objetos dignos de serem pensados [...] e aquelas

consideradas indignas da conversação e do pensamento, o “impensável” ou “indigno de ser mencionado”.<sup>3</sup>

Embora, estoques imobiliários representativos das diferentes etapas de ocupação do Rio de Janeiro estejam localizados em seus bairros suburbanos e, por sua vez, submetidos a um intenso processo de descaracterização, pensar em preservá-los como testemunhos das relações sociais que aí se desenvolveram, ou seja, como vestígios que ajudariam a compor a memória coletiva urbana, não é uma proposta facilmente observada nos discursos e práticas voltadas para a valorização do patrimônio da cidade – o que não se aplica, exclusivamente, ao Estado, mas à mídia, à academia, ao mercado e, muito provavelmente, à ampla maioria dos cariocas. A produção material de espaços diferentes para o consumo residencial insere-se, deste modo, na simbolização destas áreas, evidenciando que “o espaço”, englobando o ambiente construído, “não é somente meio de produção e de consumo, mas, também, meio de controle, de dominação, de relações de poder”.<sup>4</sup> A instrumentalidade do espaço para a reafirmação da “representação do mundo social, imediatamente ajustada à estrutura das relações socioeconômicas”<sup>5</sup> promovida pela cultura, tem na conservação do ambiente construído das áreas residenciais um dos mais significativos recursos para a manutenção da hegemonia de determinadas memórias na construção da memória coletiva. Como propõe Bachelard,

A vida começa bem, e começa encerrada, protegida, aquecida no seio da casa... É esse o ambiente em vivem os seres protetores... Nessa região remota, a memória e a imaginação se mantêm associadas, cada qual trabalhando para o seu mútuo aprofundamento... Por meio dos sonhos, as várias habitações de nossa vida se co-penetraram e retêm os tesouros de dias passados. E, depois de estarmos na nova casa, quando as memórias de outros lugares em que vivemos retornam a nós, viajamos para a terra da Infância Imóvel, imóvel como o são todas as coisas Imemorais.<sup>6</sup>

Estando a memória intimamente associada ao lar – local a partir do qual iniciamos nossas relações com a vizinhança, o bairro e a cidade –, políticas voltadas para a valorização de aspectos culturais de áreas residenciais estão, paralelamente, indicando como referências para a cidade memórias de grupos específicos, separados em seus locais de reprodução social ao longo do espaço urbano. Deter nossa análise sobre a atuação do Estado no que se refere à preservação do patrimônio poderia, a princípio, parecer um apego às sutilezas dos mecanismos de produção de desigualdades no âmbito da malha urbana; sobretudo se considerarmos as diferentes formas já mencionadas ao longo deste estudo que demonstrariam mais claramente o desigual beneficiamento das áreas residenciais pelas ações públicas, seja na distribuição de equipamentos urbanos, na oferta de serviços públicos, no rigor do ordenamento urbano, entre outros aspectos. No entanto, investigar as ‘sutilezas’ das políticas de conservação ambiental é, também, refletir sobre

<sup>3</sup> BOURDIEU, P. “The thinkable and the unthinkable”, apud MICELI, S. Introdução: A Força do Sentido, 2005.

<sup>4</sup> LEFEBVRE, H. The Production of Space, 1991, p. 26.

<sup>5</sup> BOURDIEU, op. cit.

<sup>6</sup> BACHELARD, ib.

o papel que estas podem cumprir na reafirmação destas outras formas de desigualdade advindas, em boa parte, da atuação do Estado.

Nossa proposta para a reflexão de políticas públicas voltadas para a intervenção no espaço da cidade não vai muito além do que já é apontado como diretrizes na legislação vigente e como parte dos objetivos de tais políticas. Considerando que “qualquer povo tem o direito e o dever de defender e preservar o patrimônio cultural, já que as sociedades se reconhecem a si mesmas através dos valores em que encontram fontes de inspiração criadora”,<sup>7</sup> garantir a promoção da “participação solidária e efetiva das comunidades envolvidas”<sup>8</sup> no processo de planejamento significa discutir com estas comunidades os critérios que irão conduzir a identificação do que possui valor cultural ou não. Metodologias participativas que auxiliem as pessoas na reflexão sobre sua realidade – compreendendo as relações que os interesses de diferentes agentes sociais estabelecem com os impactos positivos e negativos vivenciados no seu cotidiano – estão disponíveis, mas exigem investimentos pessoais e políticos para serem utilizadas na gestão do ambiente urbano. E é função de Estado, como defensor do interesse público, promover esta participação na discussão não apenas no âmbito de políticas culturais, mas no conjunto de suas decisões, valorizando preceitos democráticos na produção e no planejamento do espaço da cidade, enquanto obra e condição para as práticas sociais.

---

<sup>7</sup> Trecho da Declaração do México, Conferência Mundial sobre Políticas Culturais, 1985. O *site* da SEDREPAHC veicula este trecho da Declaração e ainda sua definição de patrimônio: “O patrimônio cultural de um povo compreende as obras de seus artistas, arquitetos, músicos, escritores e sábios, assim como as criações anônimas surgidas da alma popular e o conjunto de valores que dão sentido à vida. Ou seja, as obras materiais e não materiais que expressam a criatividade desse povo: a língua, os ritos, as crenças, os lugares e monumentos históricos, a cultura, as obras de arte e os arquivos e bibliotecas”.

<sup>8</sup> Um dos requisitos para uma efetiva proteção do patrimônio alegado pela SEDREPAHC quando da criação do Sítio Cultural de Ipanema.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ABRAMO, Pedro. *A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana*. Mestrado em Planejamento Urbano e Regional. Rio de Janeiro: UFRJ/IPPUR, 1988.
- ABREU, Maurício de Almeida. *A Evolução Urbana do Rio de Janeiro*. 3ª. ed. Rio de Janeiro: IPLANRIO, 1997.
- ARAUJO, Rosane Lopes de. *O planejamento urbano e a norma de uso e ocupação do solo: a Cidade do Rio de Janeiro na década de 1990*. Mestrado em Planejamento Urbano e Regional. Rio de Janeiro: UFRJ/IPPUR, 2005.
- AZEVEDO, Sérgio de. Vinte e dois anos de política habitacional (1964-1986): criação, trajetória e extinção do BNH, in *Revista de Administração Pública* (4), FGV, out/dez de 1988, pp. 107-20.
- \_\_\_\_\_. A crise da política habitacional: dilemas e perspectivas para o final dos anos 90. In RIBEIRO, Luiz César de Queiroz & AZEVEDO, Sérgio de (Org.). *A crise da moradia nas grandes cidades: da questão da habitação à reforma urbana*. Rio de Janeiro: Ed. UFRJ, 1996, pp. 73-101.
- BACHELARD, G. *A poética do espaço*, 1964. Apud HARVEY, D. *Condição pós-moderna*. 12ª. ed. São Paulo: Loyola, 2003.
- BERNARDES, Lysia M. C. A expansão do Espaço Urbano do Rio de Janeiro. *Revista Brasileira de Geografia*. Rio de Janeiro, IBGE, 23 (3), pp. 495- 525, 1961.
- BOURDIEU, Pierre. Efeitos de lugar. In BOURDIEU, P. (coord.). *A miséria do mundo*. Petrópolis: Vozes, 1997, pp. 159-66.
- \_\_\_\_\_. *Las estructuras sociales de la economía*. Buenos Aires: Manantial, 2001, pp. 13-143.
- \_\_\_\_\_. O Mercado de Bens Simbólicos. In *A Economia das Trocas Simbólicas*. 6ª. ed. São Paulo: Perspectiva, 2005a, pp. 99-181.
- \_\_\_\_\_. Modos de Produção e de Percepção Artísticos. In *A Economia das Trocas Simbólicas*. 6ª. ed. São Paulo: Perspectiva, 2005b, pp. 269-94.
- \_\_\_\_\_. A identidade e a representação – elementos para uma reflexão crítica sobre a idéia de região. In *O Poder Simbólico*. 10ª. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007, pp. 107-32.
- BRISOLLA, Fábio. "Bairros com retorno garantido", *Veja Rio*, 29 de março de 2006.

- \_\_\_\_\_ e GRILLO, Cristina. "Menos Barra, mais São Cristóvão", *Veja Rio*, 29 de março de 2006.
- CARDOSO, Elizabeth Dezouart. *O Capital Imobiliário e a Expansão da Malha Urbana do Rio de Janeiro: Copacabana e Grajaú*. Mestrado em Geografia. Rio de Janeiro: UFRJ/PPGG, 1986
- CARLOS, Claudio Antonio Santos Lima. *Preservação de Áreas de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) na Cidade do Rio de Janeiro: contribuição aos estudos e reflexão sobre o tema*. Mestrado em Arquitetura e Urbanismo. Rio de Janeiro: UFRJ/FAU, 1997.
- CASTELLS, Manuel & MOLLENKOPF, John. Conclusion: Is New York a Dual City?. In *Dual City: Restructuring New York*. Nova Iorque: Russel Sage Foundation, 1991, pp. 399-418.
- CERQUEIRA, Marcello. "A Alma do Rio", *Jornal do Brasil*, página Opinião, 29 de julho de 2001.
- COMPANS, Rose. *A zona sul do Rio de Janeiro em números: o licenciamento de novas construções no período 2000-2004*. Secretaria Municipal de Urbanismo. Disponível em <<http://www.rio.rj.gov.br/urbanismo>>, acesso em 19/05/2008.
- CORBIN, Alain. *O território do vazio: a praia e o imaginário ocidental*. São Paulo: Companhia das Letras, 1989.
- ÉPOCA, "Mais dinheiro para a casa própria", setembro de 2005.
- FELDMAN, S. O zoneamento ocupa o lugar do plano: São Paulo 1947-61, in *Anais do VII Encontro Nacional da ANPUR*, vol. 1, 1997, pp. 667-84.
- HARVEY, David. Use value, exchange value and the theory of urban land use. In *Social Justice and the City*. Londres: Edward Arnold, 1973, pp. 153-94.
- \_\_\_\_\_. O Processo Social e a Forma Espacial: (2) A Redistribuição da Renda Real em um Sistema Urbano. In *A justiça social e a cidade*. São Paulo: Hucitec, 1980, pp. 39-79.
- \_\_\_\_\_. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. *Espaço & Debates*, São Paulo, n. 6, pp. 6-35, jun./set. de 1982a.
- \_\_\_\_\_. *The Limits to Capital*. Chicago: The University of Chicago Press, 1982b.
- \_\_\_\_\_. The Urban Process under Capitalism: A Framework for Analysis. In *The Urbanization of Capital: Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization*. Baltimore: The Johns Hopkins University Press, 1985a, pp. 1-31.

- \_\_\_\_\_. Class Structure and the Theory of Residential Differentiation. In *The Urbanization of Capital*. Baltimore: The Johns Hopkins University Press, 1985b, pp. 109-24.
- \_\_\_\_\_. The Urbanization of Capital. In *The Urban Experience*. Baltimore: The Johns Hopkins University Press, 1989a, pp. 17-58.
- \_\_\_\_\_. The Urbanization of Consciousness. In *The Urban Experience*. Baltimore: The Johns Hopkins University Press, 1989b, pp. 229-55.
- \_\_\_\_\_. A Geografia da Acumulação Capitalista: Uma Reconstrução da Teoria Marxista. In *A Produção Capitalista do Espaço*. São Paulo: Annablume, 2005 (1975), pp. 41-73.
- \_\_\_\_\_. A arte da renda: a globalização e transformação da cultura em commodities. In *A Produção Capitalista do Espaço*. 2ª. ed. São Paulo: Annablume, 2006, pp. 221-39.
- JORNAL DO BRASIL, "Proteção derruba valor", 24 de julho de 2007.
- KLEIMAN, Mauro. Pequena promoção imobiliária – subúrbios. In RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro (coord.). *Produção Imobiliária e Uso do Solo Urbano: Estudo das Relações entre Capital e Propriedade Fundiária na Estruturação da Cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro, vol. 3, 1987, pp. 2-205.
- LEFEBVRE, Henri. Estrutura social: a reprodução das relações sociais. In FORACCHI, Marialice Mencerini & MARTINS, José de Souza (org.). *Sociologia e Sociedade: leituras de introdução à sociologia*. Rio de Janeiro: LTC, 1977 (1973), pp. 219-52.
- \_\_\_\_\_. *The Production of Space*. Oxford: Blackwell Publishers, 1991.
- \_\_\_\_\_. *A Revolução Urbana*. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.
- \_\_\_\_\_. *O Direito à Cidade*. 2ª ed. São Paulo: Centauro, 2001.
- LEITÃO, Gerônimo Emílio de Almeida. *A construção do Eldorado Urbano: o plano piloto da Barra da Tijuca e Baixada de Jacarepaguá – 1970/1988*. Niterói: EdUFF, 1999.
- LEME, M. C. S (coord.). *Urbanismo no Brasil 1895-1965*. São Paulo: Studio Nobel, FAU/USP, FUPAM, 1999, pp. 20-38.
- LESSA, Carlos. *O Rio de todos os Brasis: uma reflexão em busca de autoestima*. Rio de Janeiro: Record, 2000.
- MARICATO, Ermínia. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias. Planejamento urbano no Brasil. In ARANTES, Otilia; MARICATO, Ermínia & VAINER, Carlos (orgs.). *A Cidade do Pensamento Único*. Petrópolis: Vozes, 2000, pp. 121-90.
- MARX, Karl. *O Capital: Crítica da economia política, Livro 1: O processo de produção do capital*. 22ª. ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2004.

- MELO, M. A. Política de habitação e populismo: o caso da Fundação da Casa Popular, in *Revista de Arquitetura e Urbanismo*, 4 e 5, 1990, pp. 39-61.
- MICELI, Sérgio. Introdução: A Força do Sentido. In BOURDIEU, P. *A Economia das Trocas Simbólicas*. 6<sup>a</sup>. ed. São Paulo: Perspectiva, 2005.
- MORAIS, Larissa. Pesquisa mostra os bairros mais caros do Rio, *Jornal do Brasil*, Caderno Imóveis, 27 de junho de 2004.
- NERI, Natasha. "Conservação sob risco", *Jornal do Brasil*, 16 de novembro de 2006.
- O GLOBO, "Medo da copacabanização", 16 de junho de 2006.
- \_\_\_\_\_. "Sem licença para construir", 7 de setembro de 2006.
- \_\_\_\_\_. "César vai à Justiça por Apacs de Ipanema e Leblon", 16 de novembro de 2006.
- \_\_\_\_\_. "APAC – Prefeitura perde mais uma vez", em 2 de maio de 2008.
- PECHMAN, Robert Moses & RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. A Companhia de Saneamento do Rio de Janeiro – contribuição à história da formação do capital imobiliário. *Revista do Rio de Janeiro*, Rio de Janeiro, 1985, pp.105-114.
- RAMIRES, Julio César de Lima & GOMES, Eduardo Rodrigues. *Verticalização litorânea: uma análise preliminar*. In: Geografares, Vitória, EDUFES, n.º. 3, pp. 91–107, junho de 2002.
- RIO DE JANEIRO (RJ). Prefeitura. *Decreto n.º. 7.612*, de 5 de maio de 1988.
- \_\_\_\_\_. Prefeitura. *Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro*, 1990.
- \_\_\_\_\_. Prefeitura. *Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro*. Lei Complementar n.º. 16, de 4 de junho de 1992.
- \_\_\_\_\_. Prefeitura. *Lei Municipal n.º. 2.698*, de 12 de dezembro de 1997.
- \_\_\_\_\_. Prefeitura. *Lei Complementar n.º. 41*, de 7 de outubro de 1999.
- \_\_\_\_\_. Prefeitura. *Decreto Municipal n.º. 20.300*, de 27 de julho de 2001.
- \_\_\_\_\_. Prefeitura. *Decreto n.º. 28.223*, de 26 de julho de 2007.
- \_\_\_\_\_. SEDREPAHC. *Área de Proteção do Ambiente Cultural: APAC – Leblon*, disponível em <<http://www.rio.rj.gov.br/patrimonio>>, acesso em abril de 2008.
- \_\_\_\_\_. SEDREPAHC. *Sítio Cultural de Ipanema*, disponível em <<http://www.rio.rj.gov.br/patrimonio>>, acesso em abril de 2008.

- \_\_\_\_\_. Secretaria Municipal de Urbanismo. *Mercado Imobiliário no Rio de Janeiro: O uso dos cadastros técnicos municipais para acompanhar as mudanças na cidade*. Coleção Estudos da Cidade, outubro de 2001.
- \_\_\_\_\_. Secretaria Municipal de Urbanismo. Os fundamentos e conseqüências da APAC do Leblon, in *Rio Estudos*, n.º. 24, julho de 2001.
- \_\_\_\_\_. Secretaria Municipal de Fazenda. *Cadastro Imobiliário do Imposto Predial e Territorial Urbano*, 2006.
- SANTOS, Milton. *A Urbanização Brasileira*. São Paulo: Hucitec, 1993.
- \_\_\_\_\_. *Pensando o Espaço do Homem*. 5<sup>a</sup>. ed. São Paulo: Edusp, 2004.
- SIRKIS, Alfredo. *Plano Diretor: ameaça às APACs na Câmara dos Vereadores*, disponível em <<http://www2.sirkis.com.br/noticia>>, 14 de abril de 2006 (acesso: setembro de 2006).
- TOPALOV, Christian. Los sistemas de produccion capitalista de las mercancías inmobiliarias: el ciclo del capital en el sector inmobiliario. In *La Urbanizacion Capitalista: Algunos Elementos para su Análisis*. México: Edicol, 1979, pp. 107-31.
- VAZ, Lilian. *Uma história da habitação coletiva na cidade do Rio de Janeiro*, 1994. Apud RAMIRES, J. C. de L. A presença da habitação verticalizada na paisagem urbana brasileira. *Revista Geo-UERJ*, Rio de Janeiro, n.º. 9, pp. 45–57, jan/jun de 2001.
- VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In DÉAK, C. & SCHIFFER, S. R. (orgs.). *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo: FUPAM/Edusp, 1999.

# 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](#)