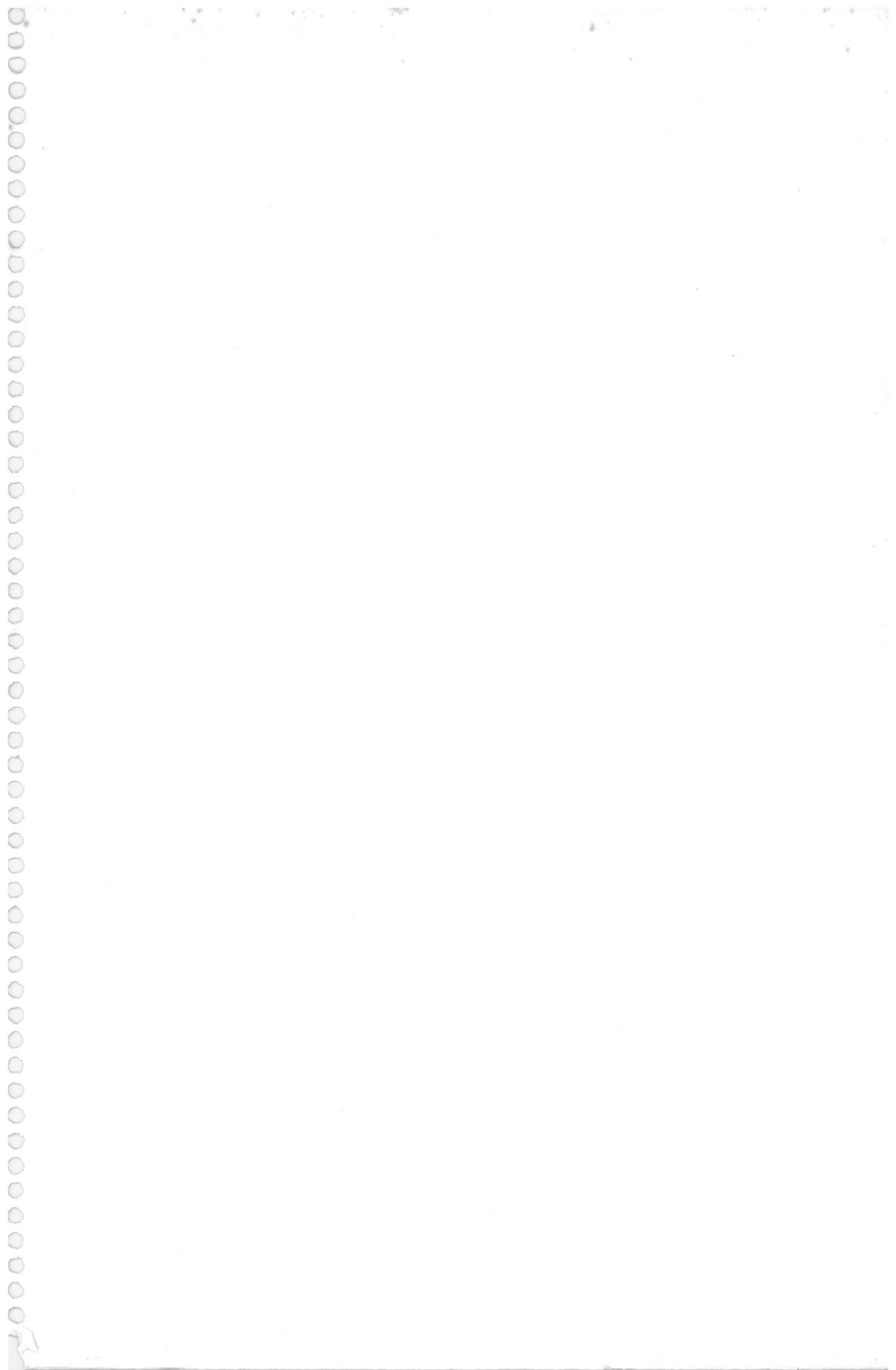


— U. F. R. J. —  
BIBLIOTECA  
— I P P U R —

**MONOGRAFIA**



MONOGRAFIA DO CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO  
DE PLANEJAMENTO E USO DO SOLO URBANO.

IPPUR - UFRJ. ANO LETIVO DE 1991.

TEMA: Breve análise da atual situação Fundiária do Município do Rio de Janeiro em relação aos estoques de terrenos existentes, e a aplicação do imposto sobre a Propriedade Imobiliária, com o intuito de transferir à coletividade a valorização adquirida com os processos de urbanização.

A tentativa do Plano Diretor do Município do Rio de Janeiro de 1991, no avanço desta questão com a aplicação do IPTU Progressivo.

Autor - Adriano Alem

Orientação: Prof. Agostinho Leal

Agradecimentos.

A todos que colaboraram para a Elaboração desta Monografia, aos colegas de trabalho da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente e em especial a Superintendente Dra. LUCIA HELENA FONTES, pela indicação para fazer este Curso.

A meu Orientador Professor Agostinho, pela busca de um produto que me agradou em muito ter realizado.

íNDICE:

- I- INTRODUÇÃO
- II- OBJETIVO
- III- RESUMO

PARTE I- "Evolução Histórica do Perfil Fundiário no Município do Rio de Janeiro"

PARTE II- "O Imposto sobre a Propriedade Imobiliária, seus conceitos, objetivos e bases teóricas.

Experiências Fiscais Deste Imposto em outros países, suas semelhanças e características principais"

PARTE III- " A Cidade do Rio de Janeiro em seus dias atuais, suas principais características urbanas e seu atual perfil fundiário."

- BIBLIOGRAFIA

- ANEXO.

## I- Introdução

Esta Monografia não tem intenção de esgotar o assunto sobre o atual estoque de terras no Município do Rio de Janeiro, muito menos de apresentar uma análise muito apurada da evolução histórica de formação da propriedade fundiária ao longo dos anos.

Seu intuito é o de enumerar alguns condicionantes desta formação, acrescentando algumas informações gerais e as principais nuances de impostos sobre a propriedade imobiliária, aplicados em alguns países do Mundo.

Tem ainda a premissa principal de ao levantar este assunto para uma discussão mais ampla, acrescentar dados a respeito da questão fundiária no Município, permitindo que análises mais aprofundadas sejam possíveis no avanço da pesquisa entre o estoque de terras total do Município e as áreas de aplicação do IPTU Progressivo proposta no Plano Diretor de 1991.

## II- Objetivos

a- Definir o perfil do atual estoque de terras no Município relacionando-o com a área de adensamento prioritário proposta no Plano Diretor de 1991 (Lei Complementar nº 16 de 4 de Junho de 1992, em seus artigos 33 a 37 do Capítulo VI), gerando subsídios para na continuidade desta pesquisa avaliar a relação entre estes estoques e a valorização da terra, face a existência de infra-estrutura instalada, potencial turístico ou projetos públicos, indutores de ocupação.

b- Gerar subsídios para se fazer uma análise sobre as expectativas possíveis de colocação de terra no Mercado e suas prováveis consequências para o Mercado Imobiliário de Construção nas diversas áreas da Cidade, a partir da aplicação do IPTU Progressivo.

c- Com a contribuição de dados inclusa neste trabalho, promover uma integração entre este trabalho de pesquisa e o trabalho efetuado por nós na Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente, no sentido de ganhar conceitos teóricos mais adequados a elaboração de estudos práticos sobre a questão apresentada.

### III- Resumo

Faremos preliminarmente com base em bibliografias existente uma exposição e análise conceitual sobre como se formou a divisão territorial no Município do Rio de Janeiro, ao longo dos diversos períodos da história, tentando descrever a situação fundiária existente.

Feito isto é importante relatar os conceitos e os objetivos de implantação do imposto sobre a propriedade imobiliária com funções fiscais, bem como sua utilização como Instrumento de Planejamento Urbano (IPTU Progressivo), descrevendo experiências efetuadas em outros países.

Em um terceiro momento descreveremos o Município do Rio de Janeiro em sua atual divisão Administrativa e de Planejamento, levantando a atual situação fundiária da cidade, comparando-a com a situação existente na área de adensamento prioritário, criando uma visão mais clara para a aplicação do IPTU Progressivo.

#### - Conclusão

Através da Leitura destes tópicos e a produção dos dados pertinentes concluir sobre as possíveis expectativas da aplicação do IPTU como instrumento para-fiscal no Planejamento Urbano.



## Parte I.

### "EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO PERFIL FUNDIÁRIO NO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO"

Para a Coroa Portuguesa as terras do Brasil desempenhavam função estratégica, na medida em que ofereciam vantagens no Monopólio do caminho marítimo para as Índias.

A ocupação das novas terras se deu através de Feitorias até 1534, após 1534 se efetuou uma divisão em 12 Capitanias, cujos donatários teriam direito a 20% de posse, devendo o restante ser redividido em "Sesmarias" doadas a família de posse.

Esta proposta de divisão do território ocupado, permitiria segundo a Coroa, o povoamento necessário a exploração deste.

No século XVIII com a descoberta de ouro na Capitania de Minas Gerais extinguem-se as Capitanias, revertendo-se as mesmas para a Coroa. Este processo gera a transferência da Capital da Colonia para a Cidade do Rio de Janeiro, assumindo esta a partir de então, face as suas características geográficas a exercer as principais funções administrativas e Comerciais da Colônia. Tornou-se então o "Portão de Entrada" da Colônia.

Mas como se processa então a ocupação deste território, a partir da divisão em Capitanias ?

Apropriando-se do papel da Igreja em sua mediação entre a Cultura Indígena e a Portuguesa, transforma-se esta na principal; indutora de ocupação no interior, onde através da relação da matriz e capelas subordinada teriamos a primeira noção territorialidade, formando-se aí as bases para as delimitações Municipais no Brasil.

A evolução política-administrativa se dá da seguinte forma: Paróquia, Arraial e Vila. Tornava-se aí a Vila a sede urbana do "Município", constituído então de diversas freguesias.

A Vila de São Sebastião do Rio de Janeiro (Capitania de São Vicente) foi fundada em 1655 após a expulsão dos franceses da Baía de Guanabara, com a função de apoio a navegação em direção ao sul da Colônia.

Como a expansão para o interior se deu de forma bastante acentuada, baseada na instalação de Engenhos, esta Vila torna-se o Centro Comercial para o escoamento da produção açucareira do recôncavo da Guanabara.

Vejamos então como se dá a formação do Patrimônio Territorial do Rio de Janeiro.

Formado basicamente pela doação que o Capitão Mor Estácio de Sá fez em 1565 de uma sesmaria de 1,5 x 2 léguas e pela doação que fez Mem de Sá em 1576 de mais de seis léguas em quadra, mais a Sesmaria de Sobijos (sobras) em 1667, que ia da atual Rua Uruguaiana para o Mar (Vide Mapa 1 anexo 1).

Estas terras sob a responsabilidade do Senado, teriam nas rendas advindas de aforamento e utilização como pasto de gado a finalidade de cobrir as despesas públicas.

Como estas rendas eram oriundas da terra, o Senado, privado de áreas da Cidade que teriam sido anexadas às Sesmarias dos Jesuitas, tais como \* Rio Comprido, Estácio, parte do Catumbi, Praça da Bandeira, Tijuca e parte de São Cristovão, solicita provisão ao El Rei, para que se demarcassem e medissem as terras pertencentes a Cidade.

\* Área correspondentes aos atuais Bairros.

Até 1759, quando foram proscritos pelo então Marquês de Pombal a Companhia de Jesus que era detentora de fazendas do Engenho Velho, Engenho Novo e São Cristóvão, além da fazenda de Santa Cruz, de inúmeras Chácaras, sítios e imóveis alugados, formando por mais de 2 séculos junto com a câmara e o Governo Português a tríade que dominava o poder na Cidade do Rio de Janeiro.

Tal intervenção foi a primeira modificação profunda na estrutura fundiária, pois através de leilões públicos das grandes fazendas, efetuados a partir de 1761, ocorre a predominância de pequenas propriedades.

Somente após duas décadas que a Fazenda do Engenho Novo foi leiloado em um só lote, em único lance. Com isto, mais tarde esta propriedade se viu repartida, propiciando a abertura de loteamentos, o que seria a origem de bairros suburbanos.

Em 1814 juntaram-se ao patrimônio da Cidade as terras Realengas (pertencentes a Coroa), das freguesias de Irajá e Campo Grande, além dos atos legislativos que davam o usufruto dos terrenos de Marinha e de Mangue de todo o Município Neutro.\*\*

É importante para entendermos o porque desta estrutura fundiária é interessante percebermos como se deu a expansão da Cidade do Rio de Janeiro e como se consolidou seu processo de urbanização.

A Cidade constituída de um núcleo passa por um processo lento de expansão em torno deste (não superior a 5 Km de

\*\* Não conseguimos identificar o que seria o Município Neutro.

comprimento), levando seus primeiros 350 anos para consolidar seu tecido urbano.

Isto se deve em grande parte a população ser foreira à câmara, não se afastando deste núcleo, por não haverem áreas ainda consolidadas for deste, a não ser as chácaras.

A partir de 1808 com a chegada da Corte, a abertura dos Portos, o Tratado de Comércio entre Portugal e Inglaterra, a Cidade do Rio de Janeiro se expande consideravelmente, passando de uma população de 43.376 habitantes em 1808 para 112.695 em 1821 (um aumento de cerca de 128%). Com isto Freguesias como a da Lagoa (atuais Bairros de Botafogo e Lagoa) e a do Engenho Velho (atual Tijuca) se transformaram em Freguesias urbanas.

Face ao crescimento econômico, bairros começam a se consolidar tais como Glória, Catete, Flamengo e Laranjeiras na vertente Sul do maciço carioca, assim como o Catumbi, Rio Comprido, Cidade Nova, Estácio, Maracanã e Andaraí.

Fatores conjugados poderiam explicar este processo de expansão e consolidação urbana da Cidade, tais como: o aumento populacional, ocasionando um pressão para a saída dos mais abastados para fora do Centro histórico; a proliferação de habitações coletivas de baixo custo na área central; além de que nestas novas áreas as questões fundiárias já estariam resolvidas e se consolidando com os processos de ocupação, através da definição do que seria espaço público e privado, constituindo-se aí uma nova relação social e de propriedade.

A partir de 1890, a cidade se expande para Copacabana, Ipanema e Leblon, além da ocupação das áreas encharcadas da Lagoa

Rodrigo de Freitas. Vale ressaltar que Copacabana, através da abertura do Túnel Velho, por parte da Cia de bondes, se integra em um projeto tipicamente capitalista, pois ocorre uma grande corrida na compra de terras, com o intuito posterior da venda em lotes, permitindo uma valorização do capital utilizado.

A consolidação destas áreas contíguas ao Centro Histórico e consideradas como Núcleo levam cerca de 100 anos (1840 à 1940), para que suas terras, através de processos de apropriação e transformação em lotes urbanos se dê, consolidando por tanto a estrutura fundiária.

Antes de analisarmos como se dá a expansão da Cidade e sua consolidação através dos subúrbios é importante percebermos em que momento e através de que meios a "terra" deixou de ser "domínio real" e passou a ser de "domínio público", onde qualquer um pudesse adquiri-la.

Com uma estrutura econômica pautada na produção agrícola dependente do mercado externo, o sistema fundiário começa a sofrer novas modificações, não mais em seu aspecto físico, mas quanto a suas características de "mercado".

Em 1808, através de decreto passa a ser permitido o acesso de estrangeiros (imigrantes) à propriedade fundiária, o que era restrito anteriormente aos naturais do Reino e da Colônia.

Em 1822 fica extinto o "Sistema de Doação de Sesmarias", tornando-se a "posse" o único meio de aquisição de terras.

Mas é em 1850, que se dá a intervenção na forma de produção do capital, através inicialmente da Lei Euzébio de Queiroz extinguindo-se o tráfico negreiro e pela Lei de Terras, que fora discutida desde 1843 e que define-se ser a "compra" o único meio de

se adquirir terras. As terras até então adquiridas por posses ou doação de Semarias poderiam ser regularizadas, desde que tivessem "princípios de cultura e moradia".

Para se viabilizar esta medida em 1854, criou-se o Registro Paroquial, onde todas as terras deveriam estar registradas nas respectivas Freguesias em um prazo de 3 anos; e a Repartição Geral de Terras Públicas, com a incumbência de medir as terras devolutas e promover a vinda de imigrantes com a venda destas terras e das taxas de registro paroquiais.

Inicialmente com estas medidas tenta-se induzir a criação de um mercado de trabalho, garantindo-se mão de obra para a lavoura, tornando-se impossível a aquisição de terra por pessoas com poucos recursos.

Este mercado se consolida com a Abolição da Escravatura, definindo-se aí os novos contornos na reprodução do Capital.

Conforme descrito anteriormente a expansão da Cidade se deu de forma lenta, sendo os subúrbios a grande saída para prover o movimento migratório, que se depara com os altos preços dos terrenos no Centro.

Como fator fundamental para que esta expansão se dê temos as linhas férreas, que através da E.F.C do Brasil já unia as planícies desde 1858 em busca do café do Vale do Paraíba.

É importante salientar de que forma se deu a transformação do uso rural do espaço em uso urbano.

De origem rural os subúrbios se transformaram de locais onde havia a predominância de chácaras e sítios se consolidaram em loteamentos, ampliando-se com isto a mancha urbana,

primeiramente ao longo do eixo ferroviário da E F C B e da Leopoldina. Isto se deu de forma lenta, através de povoadores que após ocuparem suas áreas iniciam o desmembramento destas, frente a possibilidade de um novo uso.

Com a proliferação de loteamentos a partir de 1890 a transformação em espaço urbano ganha impulso considerável, ocorrendo entre 1890 e 1906 um aumento populacional de 522%, com um respectivo aumento de domicílios de 722,4%, gerando entre 1906 e 1920 um "boom imobiliário".

Baseando-se nestes fatos pode-se especular que os momentos de expansão dos subúrbios estariam vinculados ao início das atividades das 4 principais ferrovias. São elas:

- Em 1858 a E.F. Central do Brasil;
- Em 1883 a Rio D'ouros;
- Em 1886 a E.F. do Norte (Leopoldina)
- Em 1883 e E.F. Melhoramentos.

Dentre estas as principais são E.F. Central do Brasil e E.F. Leopoldina, sendo no eixo da E.F. Central do Brasil onde se deu a 1ª onda urbanizadora suburbana, que chega ao Engenho Novo entre 1860 e 1870.

Por sua proximidade com o Centro, por ser um eixo de passagem obrigatório para as zonas rurais o Engenho Novo funcionou como uma frente pioneira de urbanização da periferia rural do Rio de Janeiro.

O trem pode ser considerado como o responsável pelo deslocamento e fixação de populações nos primeiros núcleos suburbanos, contribuindo para a descentralização do Centro Histórico, mas certamente será o bonde que iniciará a expansão deste novos núcleos, interligando núcleos populacionais, definindo

a trama viária e consolidando os bairros.

Neste sentido a partir de 1879 com os bondes da Cia Ferrocarril de Cachambi, que se estendeu aos subúrbios, se iniciou um processo de penetração na zona rural e mais tarde com a iniciativa de outras Cia., a penetração alcança Encantado e Piedade, consolidando-se a transformação das Freguesias de Inhaúma e de Irajá.

É importante ainda salientar como se dá este processo de transformação fundiária, que após ciclos de divisão da terra, passam inicialmente de áreas de fazendas, a áreas divididas em sítios e chácaras, convivendo mais tarde em um processo de adaptação ao surgimento de uma malha urbana, com a abertura gradual de loteamentos, que inicialmente variavam de 10 a 200 Lotes. Embora estejamos diante de um processo de transformação de áreas rural em área urbana, isto se dá com elementos próprios, ou seja:

1º - -Os proprietários ao perceberem que a Cidade cresceria em direção as suas terras a colocavam a venda no momento mais oportuno.

2º - Os lotes oriundos desta divisão ainda mantinham parâmetros rurais em suas dimensões, com lotes que variavam de 1.200 a 2.000 m<sup>2</sup>, lotes onde poderiam reproduzir-se características rurais, como o uso do fundo de quintal para criações e plantios de hortas, ou sejam passíveis de novos desmembramentos.

3º - O processo de venda, face as características de inexistência de um mercado de terra que definisse parâmetros para o valor da terra, se dava em leilões.



Cabe ainda salientar que esta estrutura fundiária existente se mantém com diferenciações ao longo dos anos, até meados de 1960 onde se insere no mercado a "incorporação imobiliária".

Conforme já citado, o outro principal eixo da penetração em áreas rurais é a E.F. Leopoldina. Porém uma diferença é fundamental entre a implantação dos eixos de penetração para os subúrbios.

Enquanto a E.F. Central do Brasil cria em seu processo de expansão um fato novo na região, onde as fazendas vão sendo divididas e loteadas, gerando uma diversidade na propriedade da terra, no eixo da E.F. Leopoldina este processo não se dá de forma imediata, mantendo-se um monopólio de proprietários.

Somente em 1892 começam a se consolidar alguns povoados como Bonsucesso e Ramos, existindo ainda no início do século XX algumas fazendas intactas, enquanto bairros ao longo da E.F. Central do Brasil já se consolidavam. Ou seja, apesar de terem tido vetores idênticos as áreas suburbanas destes dois eixos se desenvolvem com características diferentes, uma através do pequeno capital imobiliário (E.F.C. Brasil) e a outra por promotores fundiários (E.F. Leopoldina), o que gerou características urbanas próprias a estas áreas.

Cabe a nós ainda levantar complexos de ocupação da Cidade do Rio de Janeiro, além destes já apresentados, como o Núcleo Histórico e os subúrbios, áreas de ocupação mais recente que são a Zona Oeste e a Baixada de Jacarépagua e Barra da Tijuca. Como isto se dá em meados de 1960 é importante ressaltar que em período antecedente 1930 à 1960, ocorre a ascensão da economia urbana

industrial, que baseado no avanço industrial, acarreta uma concentração fundiária, com a venda dos antigos Engenhos aos Usineiros. Devido a isto, entre outros fatores, o preço da terra se eleva impedindo a ocupação de áreas pelo uso agrícola. Ocorre aí a decadência do Modelo agrário exportador.

Embora ocorram, em épocas idênticas o processo de urbanização destes dois novos eixos se dá com características distintas.

A Zona Oeste, uma região ocupada por sítios e chácaras, praticando uma agricultura de subsistência, predominando pois, pequenas propriedades, tem seu processo de urbanização pautado pela abertura de loteamentos populares a partir da década de 60.

Esta região ainda sofrendo um processo de consolidação se vê diante de novas formas de loteamento, ou seja, irregulares e clandestinos, o que gera movimentos próprios de associação de moradores, a partir da década de 80.

A área de Jacarepagua e Barra da Tijuca, se vêem afastados do processo de urbanização, quer por questões naturais, quer por questões jurídicas. Basicamente em relação a Zona Oeste, esta área se diferencia pela forma de promoção da urbanização, que é oriundo de uma dinâmica produzida por empresas imobiliárias, que promovem uma valorização do solo e criam uma demanda específica para uma faixa de população de alta renda.

É importantíssimo não esquecer que isto só é possível, através de intervenções seguidas do Poder Público, que permitem o acesso mais adequado a estas áreas e contribuem para a formação da renda da terra.

Para viabilizar estas promoções são definidos formas

de promoção fundiária e soluções jurídicas para a definição de questões fundiárias, face as inúmeras questões relativas a lagalidade da propriedades.

## Parte II.

"O imposto sobre a propriedade imobiliária seus conceitos, objetivos e bases teóricas.

Experiências fiscais deste imposto em outros países, suas semelhanças e características principais."

Inicialmente trataremos do imposto sobre a propriedade imobiliária, imposto que dá origem ao IPTU Progressivo.

O Solo durante longos anos foi o principal produtor de recursos, sempre baseado na utilização agrícola.

O imposto sobre a propriedade imobiliária tem a premissa de retornar a sua receita à coletividade. No entanto tem outras preocupações que são as de reprimir o enriquecimento sem causa, as mais valias que são obtidas através das altas de preço do solo, que são principalmente resultantes do trabalho público, financiados pela coletividade.

Pode ainda como objetivo, induzir a uma utilização ótima da terra através da modificação do comportamento dos proprietários de terra. Um imposto elevado sobre um terreno vazio pode incitá-lo a construir ou vender. Ou ainda uma redução do imposto pode ao inverso proporcionar à manutenção do uso agrícola das terras situadas na periferia urbana que a coletividade não deseje urbanizar.

"A visão da teoria econômica para o imposto sobre a propriedade imobiliária".

Podemos dizer que nos séculos XVIII e XIX temos duas teorias econômicas sobre esta questão.

A primeira se baseava em pensamento de "Locke" no século XVI, onde ele afirmava o direito da comunidade recuperar a terra indevidamente apropriada de forma privada. ("Theorique Philosophical Society" de T. Spence). A outra dos fisiocratas franceses (Quesnay, Turjot Remercier de Le Riviére), não coloca em questão a propriedade privada do solo, mas ressalta que sendo a agricultura a única a fornecer um produto nato este imposto não poderia ser avaliado pela renda da terra.

Adam Smith (1776) amplia a reflexão sobre a cobrança fiscal, distinguindo diferentes tipos de impostos, recomendando que sejam taxados as mais valias provenientes das ações que não feitas pelos proprietários.

Esta reflexão é aprofundada no século XIX por John Stuart Mill (Principles of Political Economy With Some of Their Applications Te Social Philosophy, 1848).

De acordo com Stuart não existe qualquer princípio moral que justifique a propriedade do solo, mas que tendo os proprietários adquirido um direito a renda atual, preço de custo, o Estado deve se apropriar da renda futura do solo.

Em outras palavras se propõem à uma avaliação geral das terras, determinando deste valor da terra, o quanto o Estado recuperará através deste imposto.

Isto nos remete a um tipo de discussão sobre a escolha da taxaço, se em função do valor de situação (Site Value Taxation) ou em função do valor global do patrimônio, incluindo ou não as construções.

Isto se dá de forma semelhante em diversos países, sendo que em cada um deles se adota uma mobilidade técnica de imposto, que pode se diferenciar, pelo bem a ser tratado, pela

forma de cálculo ou pelos agentes que o pagam.

Verificaremos então o imposto baseado no valor locativo, e no valor venal em diversos países; entre outras formas:

#### 1- O caso da Grã-Bretanha (Rates)

Três são as características principais deste imposto na Grã-Bretanha:

1º- Este imposto é a única receita fiscal das coletividades locais.

2º- Ele é pago pelo ocupante, não pelo proprietário;

3º Os bens são avaliados pelo valor locativo. Ou seja, o imposto é calculado com base em avaliação efetuada considerando-se o valor que o imóvel alcançaria se colocado no mercado para locação.

Uma questão sempre suscitada é a transformação do valor locativo, pelo valor venal incluindo-se aí a retirada da isenção, dada as terras agrícolas e as terras da Coroa.

#### II- O caso dos Estados Unidos (Property Tax)

Difere substancialmente do caso da Grã-Bretanha, pois utiliza-se do valor venal, é pago pelo proprietário e representa 80% dos recursos fiscais locais.

É calculado pela administração com base em técnicas de avaliação, estimando-se o valor pago pelo qual o proprietário ao vender o imóvel alcançaria nesta transação.

Este tipo, de imposto, baseado no valor venal se caracteriza pelo pleno direito de propriedade.

Diversas questões são levantadas quanto a utilização do valor venal como base para o cálculo do imposto. Nos Estados Unidos as principais são:

1º As desigualdades do território que existem, prejudicando a consistência básica de cálculo, como a localização e a qualidade das edificações;

2º A tendência que ocorre de se transformar terras agrícolas peri-urbanas em terras a venda para uma urbanização, de forma prematura.

Quanto a esta 2ª questão existem artifícios utilizados por alguns Estados para diminuir os efeitos desta tendência.

Considera-se nas áreas agrícolas como base de cálculo do imposto, não o valor venal, mas sim o valor de uso agrícola que se baseia na produção agrícola estimada, podendo através de contrato manter-se esta base de cálculo, comprometendo-se o proprietário por 10 anos a não promover a desafetação da área, mantendo-a com uso agrícola.

Parte do valor recebido pelo proprietário no momento da esafetação das terras retorna a Comunidade, através do imposto.

### III- O caso Belga (Revenu Cadastral)

Na Bélgica todo terreno ou imóvel é considerado como produto de uma renda, quer real ou fictícia, que toma por base de cálculo o valor locativo do bem.

Para os proprietários este imposto é dedutível de sua renda tributável.

Existe ainda na Bélgica outro imposto fundiário com característica indutora ou seja, de lutar contra a retenção de terrenos vazios urbanos, induzindo os proprietários de terrenos que

estejam em áreas de Planos Urbanísticos, a construir ou mesmo a colocá-los no mercado.

No caso belga este imposto mostrou-se como fator de penalização aos loteadores que calcularam mal a sua produção em relação ao mercado existente.\*

#### IV- O caso da Alemanha Federal (Antes da Unificação).

A Alemanha apresenta sobre a propriedade fundiária dois tipos de impostos, o primeiro anual (Grundsteuer).

O outro tipo, surge em lei Federal de Urbanismo em Junho de 1960 (Bundesbangesetz) que foi estabelecido como um mecanismo fiscal indutor que tem como no caso Belga intenção de lutar contra a retenção exercida pelos proprietários fundiários.

Este imposto incide nos terrenos vazios, que não tenham sido objetos de demanda de licença de construir, incidindo sobre eles um imposto com taxas quadriplicadas.

Isto por si só não foi suficiente para desencorajar os especuladores, constituindo no entanto uma carga a mais para os pequenos proprietários, que não detinham condições de empreender projetos de construção.

Este imposto com carácter indutor foi abandonado desde 1963.

\* Não detemos dados que possam avaliar esta questão com mais clareza, limitamo-nos apenas a passar o exposto no livro pesquisado.



#### V- O caso Australiano (Site Value Situation)

Na Austrália diferentemente dos casos apresentados anteriormente, não se tributa separadamente terrenos e construções, sempre são tributados os terrenos, independentemente de seu uso e de sua ocupação, se vazio ou construído.

Tal forma tem por principal preocupação recuperar para a coletividade a mais valia da urbanização, que é resultado dos investimentos públicos.

Este imposto incide sobre o terreno, vazio ou construído, considerando-se para efeito de cálculo o valor venal do terreno vazio, com sua utilização ótima.

Tem por intenção promover a melhor utilização possível de cada terreno, ao mesmo tempo amenizar a especulação fundiária sobre os terrenos vazios.

Dentre os principais aspectos deste tipo de imposto três são fundamentais.

- desencorajar a especulação imobiliária;
- induzir à uma utilização ótima dos terrenos;
- permitir à coletividade recuperar uma parte da mais valia oriunda da urbanização.

Dentre os grandes defensores deste imposto encontramos a Grã-Bretanha (Partido Liberal e Land Institute) e os E U A, que através de vários Estados produziram alterações no regime de Property Tax, produzindo aumentos sobre o imposto dos terrenos vazios criando condições para se aproximar do "Site Value Taxation."

Ainda assim alguns Estados ainda detem um imposto paralelo a este, que taxa os imóveis construídos, sem descaracterizar a Site Value Taxation, mantendo-se um imposto sobre

o valor venal potencial, e outro que incide sobre o valor venal real, taxando o que efetivamente está construído.

#### VI- O caso Francês (Contribution Foncière)

No caso da França temos uma situação diversificada de taxaçoão fundiária, dividindo-se em três grupos principais, baseados no valor locativo, são elas:

1- Taxa Fundiária sobre terrenos vazios: é devido pelo proprietário e é calculado baseado em uma renda cadastral, igual a 80% do valor locativo do terreno;

2- Taxa Fundiária sobre Propriedades Construídas: É pago pelo proprietário do imóvel, sendo baseado em uma renda cadastral, equivalente a metade do valor locativo da construção;

3- Taxa de Habitação; é calculado com base no valor locativo da propriedade construída, é devido pelo ocupante do imóvel (proprietário ou locatário), sendo calculado pelo valor de locação integral, sem descontos.

Verificamos com a exposição destes casos que na verdade temos dois grandes grupos de modalidades de imposto fundiário.

O primeiro que se utiliza do valor venal do imóvel e o segundo que se utiliza do valor locativo do imóvel. Excetua-se a estes dois grupos o caso da Austrália que se utiliza do valor de situação como base para cálculo.

Outro fator de diferenciação é quanto ao agente pagador, que em alguns casos é o proprietário e em outros é o

locatário de imóvel.

Percebemos então que o atual sistema de taxaçaõ fundiária (IPTU) utilizado na cidade do Rio de Janeiro em muito se assemelha ao caso dos Estados Unidos, baseado no valor venal do imóvel, separando os impostos sobre o terreno vazio e sobre o imóvel construído.

Utiliza-se ainda de uma diferenciaçaõ conforme o uso do imóvel (Residencial, comercial etc...).

Conforme atualmente em alguns Estados nos Estados Unidos temos uma elevaçãõ do imposto sobre terrenos vazios, se aproximando do sistema de valor de situaçaõ, embora de forma dissimulada.

Outra característica fundamental é do agente pagador do imposto ser o proprietário, embora saibamos que em caso de imóveis alugados isto não se dê, por forças do mercado, e do não cumprimento as leis.

Veremos a seguir as características atuais da Cidade do Rio de Janeiro e as condições para aplicaçaõ do IPTU Progressivo, que como nos casos expostos em outros países, tende a induzir a colocaçaõ de terrenos no mercado para uma adequada utilizaçaõ e conseqüente retorno da mais valia à coletividade.

### Parte III.

#### "A CIDADE DO RIO DE JANEIRO EM SEUS DIAS ATUAIS, SUAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS URBANAS E SEU ATUAL PERFIL FUNDIÁRIO."

Uma cidade como a do Rio de Janeiro nos permite momentos de reflexão profundos.

Atualmente no vemos diante de uma cidade com características de segregação em seus espaços, convivendo com uma concentração da população em determinadas áreas, com uma carência habitacional e uma oferta de infra-estrutura efetuada ao longo dos anos de forma desigual, produzindo uma Cidade com aspectos próprios, inclusive quanto a seus estoques de terra, ou ainda seus vazios urbanos.

A população em grande parte, excluída dos bens coletivos da cidade, adquire padrões próprios de subsistência, com ênfase na produção informal do espaço urbano, principalmente os de habitação, reproduzindo-os sob as formas de favelas e em loteamentos e vilas irregulares clandestinos, onde o preço da terra "inexiste" ou "pouco vale".

É importante face a este atual quadro que antes de demonstrarmos o perfil fundiário desta Cidade, façamos anteriormente uma exposição de dados sobre a Cidade, sua população residente.

A Cidade hoje se divide em 154 bairros, formando 30 Regiões Administrativas, que se agrupam em 5 áreas de Planejamento, cuja função através da utilização dos Planos de Estruturação Urbana (PEU) é a de rever e se adequar os critérios de uso e ocupação do solo nas diversas Unidades Especiais de Planejamento (UEP), que tem

por critério principal agrupar bairros com características semelhantes, tanto físico-territoriais, quanto culturais, entre outros aspectos.

Temos portanto o seguinte quadro de áreas de Planejamento:

A P. 1- R.A. - Cajú; Centro; Cidade Nova; São Cristovão; Paquetá e Santa Tereza.

A P. 2- R.A - Botafogo; Copacabana; Lagoa; Tijuca; Vila Isabel e Rocinha.

A P. 3- R.A - Ramos; Penha Inhaúma; Meier; Irajá; Madureira; Ilha do Governador; Pavuna; Jacarezinho; Vila Kosmos, Maré: Alemão.

A P. 4- R.A - Barra da Tijuca; Jacarepagua.

A P. 5 - R.A - Bangú; Campo Grande; Santa Cruz; Guaratiba.

Tais Áreas de Planejamento em termos de área física correspondem em relação ao Município o seguinte:

AP<sub>1</sub> - 3.859,75 ha - 3,1% da área do Município

AP<sub>2</sub> - 9.898,48 ha - 7,9% da área do Município

AP<sub>3</sub> - 20.767,78 ha - 16,7% da área do Município

AP<sub>4</sub> - 31.118,59 ha - 25,0% da área do Município

AP<sub>5</sub> - 58.872,71 ha - 47,3% da área do Município

Podemos ainda rapidamente através de um resumo dar um perfil do quantitativo de população da Cidade, distribuída por Área de Planejamento e por situação de moradia.

QUADRO A.

"DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO DO MUNICÍPIO POR AP. E SUAS  
 RELAÇÕES PERCENTUAIS POR TIPOLOGIA DE HABITAÇÃO."

POPULACAO AREAS DE PLANEJAMENTO	1) POP. TOTAL DO MUNICIPIO		2) POP. FAVELADA		3) POP. LOTEAM/ VILAS IRREG.		4) POP. DE RUA
	%	No. DE HABIT.	%	No. DE HABIT.	%	No. DE HABIT.	
AP 1 (52 FAVELAS) (4 LOTEAMENTOS)	6%	328.800	2.1%	113.443	0.4%	2.400	—
AP 2 (50 FAVELAS) (21 LOTEAMENTOS)	19%	1.041200	27%	147.144	2%	12.000	—
AP 3 (260 FAVELAS) (164 LOTEAMENTOS)	45%	2.466000	10.0%	548.867	18%	108.000	—
AP 4 (93 FAVELAS) (207 LOTEAMENTOS)	10%	548.000	0.9%	49.596	22.4%	134.400	—
AP 5 (90 FAVELAS) (530 LOTEAMENTOS)	20%	1.096000	2.1%	118.818	57.2%	343.200	—
<b>TOTAIS</b> (545 FAVELAS) (926 LOTEAMENTOS)	<b>100%</b>	<b>5.480.000</b>	<b>17.8%</b>	<b>977.768</b>	<b>9.1%</b>	<b>600.000</b>	<b>0.001%</b> 7.000
<b>FONTES:</b> 1) ANUARIO ESTATISTICO - IPLANRIO - EDICAO 1990 2) ANUARIO ESTATISTICO - IPLANRIO - EDICAO 1990 3) SIMULACOES SMU - SPU							

Vemos através deste quadro que quase 50% da população reside na Zona Norte, (AP-3), e que a maior parcela da população moradora em favelas se encontra ali instalada (10%).

No entanto o mesmo não se verifica quanto a população de loteamentos irregulares, que se concentra em quase sessenta por cento na Zona Oeste (AP-5), seguida de AP-4 e AP-3.

Antes de entrarmos na questão fundiária propriamente dita será interessante analisarmos outro fator que sofre influência e influencia o valor da terra, que é a produção imobiliária, analisada de forma mais abrangente, incluindo-se todos os projetos residenciais licenciados. Vejamos os dados para a década de 80.

QUADRO B.

"COMPARAÇÃO DA PRODUÇÃO RESIDENCIAL LICENCIADA ENTRE AS AREAS DE PLANEJAMENTO, NA DÉCADA DE 80."

AREAS DE PLANEJAMENTO	PRODUCAO DE PREDIOS %	PRODUCAO DE UNIDADES %	PRODUCAO MEDIA DE UNIDADES/PREDIO
AP 1	1% 409 predios	2% 5264 unid.	12.8
AP 2	6% 2277 predios	17.2% 46027 unid.	20.21
AP 3	26.7% 10454 predios	29.9% 80368 unid.	7.68
AP 4	28.1% 11005 predios	36.8% 98667 unid.	8.96
AP 5	38.2% 14971 predios	14.1% 37869 unid.	2.53
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b> 39.116 PREDIOS	<b>100%</b> 268.222 UNID.	<b>6.86</b> MEDIA GERAL

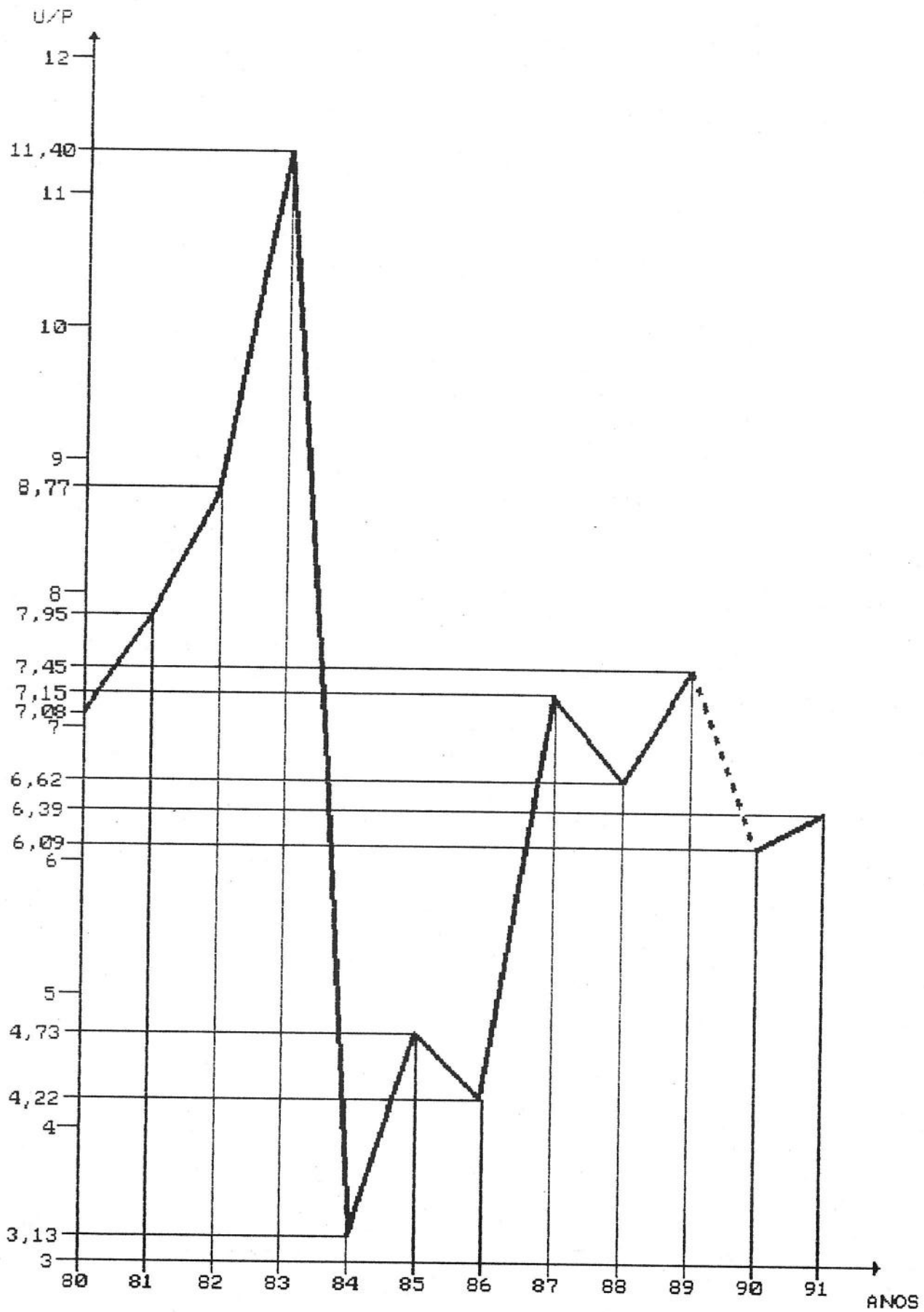
FONTE: SMU - SPU - SPE

Este quadro, se comparado com o gráfico a seguir nos demonstrará o quanto é concentrado a produção residencial nesta Cidade, o que justifica em parte a supervalorização do preço da terra em determinadas áreas da Cidade.

Enquanto na década de 80 a maior média de unidades por prédio na cidade, que se dá no ano 1983 é de 11,40 unidades/prédio, nós temos que a AP-2 em igual período detêm uma média aproximadamente 100% superior, ou seja se 20,21 unidades por prédio.



GRÁFICO 1. "MÉDIA UNIDADES/PREDIOS RESIDENCIAIS LICENCIADOS (TOTAL GERAL - PERÍODO 80-91)"



Estes dados apresentados servem ao nosso ver para não analisarmos a questão do estoque da terra de forma isolada, nos permitindo elementos de comparação para a presente realidade, entendendo que não só a evolução histórica apresentada inicialmente detém grande influência no processo de ocupação e segregação do espaço, mas que ao longo de nossos dias os diversos processos de ocupação do solo desta cidade, sofrem uma grande influência do princípio da não utilização da função social da propriedade, gerando estoques de terra, cujo principal objetivo é o de se auferir vantagens e lucro com a valorização artificial do preço da terra, obtidos através de especulação imobiliária.

Veremos a seguir as principais características da metodologia e os conceitos utilizados para a definição das áreas de adensamento prioritário para a aplicação do IPTU Progressivo definidos no Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro.

O IPTU Progressivo, baseado no artigo 156, parágrafo 1º da Constituição Federal se insere dentro do Plano Diretor dentre seus principais objetivos que são o de propiciar melhores condições de acesso a terra e de promover através deste o cumprimento da função social da propriedade urbana, agindo sobre a oferta de solo de maneira a impedir sua retenção especulativa.

Embora sendo um instrumento fiscal, com funções arrecadadoras, o IPTU Progressivo tem uma função parafiscal como instrumento de Planejamento Urbano, muito importante no programa habitacional previsto no Plano Diretor. Através deste espera-se combater a falta de acesso a terra das camadas mais pobres.

Como vimos anteriormente existe uma carência habitacional, demonstrada principalmente pela existência de favelas, que caracterizam em seu pano de fundo na realidade a

inexistência do acesso a terra urbanizada, face a ser a compra o único meio de acesso a esta (ver parte I, Evolução Histórica).

Esta prática de manutenção de estoques de terra em áreas dotadas de infra-estrutura e com capacidade de ocupação urbana, provocam uma crescente periferação dos segmentos da sociedade que demandam por moradia. Isto obriga que com esta expansão acelerada da ocupação urbana, o Poder Público se veja obrigado a elevados gastos com a expansão da infra-estrutura, criando um sério obstáculo a implantação de uma política fundiária mais justa e de programas habitacionais para as classes de baixa renda.

Visando a induzir a ocupação em diversas áreas da Cidade através da utilização racional e lógica das terras ou sub-utilizadas, foram seguidos no Plano Diretor os seguintes critérios para a definição das áreas da Cidade, que detenham a necessidade de sofrer um adensamento prioritário. (Vide Mapa em anexo).

Tais critérios por Áreas de Planejamento foram os seguintes:

1) Na AP 1 e AP 2, face a suas características de consolidação urbana foram excluídas somente as áreas com restrições ambientais, num intuito de serem ocupados todos os terrenos vazios, considerando-se o restante como área de adensamento prioritário.

2) Na AP 3, AP 5 e na R.A de Jacarepagua na AP 4, o critério foi a escolha de áreas para ocupação, dotadas de infra-estrutura, com prioridades para investimentos em obras, escolhendo-se como tais áreas os Centros de comércio e de serviço nos principais eixos viários.

3) Na AP 4, Baixada de Jacarepagua, face as características de ocupação rarefeita e desordenada, a área definida foi a que vai do início da Barra da Tijuca ao Loteamento Novo Leblon, entendendo-se que somente esta estaria dotada de infra-estrutura mínima e com percentual elevado de consolidação urbana.

A aplicação deste instrumento, através dos artigos 33 a 37 da Lei Complementar nº 16 de 4 de Julho de 1992 (vide artigos em anexo) se dará da seguinte forma:

1º) Em terrenos com áreas maior que 250m<sup>2</sup>, onde não hajam construções ou estas estejam em ruínas, abandonadas ou tenham sido objeto de demolição;

2º) \* Em terrenos sub-utilizados, conforme as características de relação entre a área construída e a área do terreno não utilizada. Esta relação varia de acordo com as áreas da Cidade.

A progressão do imposto se dará de forma acumulativa ano a ano, até atingir a 25% do valor venal do terreno (proposta em discussão para regulamentação).

Esta progressão se refletira em estímulo aos proprietários para darem uma utilização mais adequada a seus terrenos, aumentando com isso a oferta de terrenos no mercado imobiliário, refletindo em uma redução nos preços da terra.

\* Esta situação não será analisada pela total falta de dados cadastrais a respeito.

ANEXO:

- 1- MAPA DE DELIMITAÇÃO DO PATRIMÔNIO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO EM 1565;
- 2- PLANO DIRETOR (ARTIGOS DO IPTU PROGRESSIVO) COM MAPA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE ADENSAMENTO PRIORITÁRIO;
- 3- RELAÇÃO DE BAIRROS, POR ÁREA DE PLANEJAMENTO CONTIDOS NA ÁREA DE ADENSAMENTO PRIORITÁRIO;
- 4- LISTAGENS COM DADOS DE IMÓVEIS TERRITORIAIS, TABULADOS POR BAIRRO;
- 5- LISTAGENS COM DADOS DE IMÓVEIS TERRITORIAIS, TABULADOS POR AP.;
- 6- MAPAS COM GRÁFICOS ESQUEMÁTICOS POR AP., COM RELAÇÕES ENTRE OS DADOS APRESENTADOS.

É importante ainda salientar que a área de adensamento prioritário percorreu cerca de 104 bairros, gerando uma possibilidade de aplicação do IPTU Progressivo em imóveis de 4015 logradouros.

Veremos a seguir os dados sobre o estoque de terrenos no Município do Rio de Janeiro.

QUADRO I.

"DADOS SOBRE OS IMÓVEIS TERRITORIAIS POR ÁREA DE PLANEJAMENTO."

ÁREA DE PLANEJAMENTO - AP.	ÁREA TOTAL DAS AP. ( ha )	Nº. TOTAL DE IMÓVEIS TERRITORIAIS POR AP. ( ha )	ÁREA TOTAL DOS IMÓVEIS TERRITORIAIS POR AP. ( ha )	RELAÇÃO % ENTRE A ÁREA TOTAL DOS IMÓVEIS TERRITORIAIS POR AP. E A ÁREA TOTAL DA AP.	RELAÇÃO % ENTRE A ÁREA TOTAL DOS IMÓVEIS TERRITORIAIS DAS AP. E A ÁREA TOTAL DOS IMÓVEIS TERRIT. DO MUNICÍPIO.
AP. 1	3.859,75	3.922	760,88	19,7%	2,4%
AP. 2	9.898,48	6.399	2.867,81	28,9%	9,1%
AP. 3	20.767,78	37.738	3.934,89	18,9%	12,5%
AP. 4	31.118,59	31.583	13.201,81	42,4%	42,0%
AP. 5	58.872,71	101.929	10.686,52	18,2%	34,0%
TOTAL	124.517,31	181.571	31.451,91	-----	100,0%

FONTE: CADASTRO IMOBILIÁRIO - 1992; DADOS SMU - SPU.

Podemos verificar de forma rápida com o quadro I, que os grandes "estoques" de terra se encontram na AP4 e AP5, porém como vimos na Parte I (Evolução Histórica), isto se deve a estas duas áreas terem sido ocupadas mais recentemente e fruto de processo de urbanização distintos.

Nada mais natural então que o Plano Diretor tenha destinado apenas trechos específicos nestas áreas para aplicação do

IPTU Progressivo, face a inexistência de infra-estrutura instalada.

Cabe ainda ressaltar que este estoque de terras, onde o terreno médio na AP 4 e AP 5\* respectivamente são de 0,4 ha e 0,10 ha serviu e serve para uma especulação voltada para a produção de loteamentos, exceção a Barra da Tijuca e Recreio dos Bandeirantes, onde os processos de incorporação se dão hoje com maior intensidade, baseado na produção predial.

Podemos verificar isto através de leitura dos Quadros A e B e do grafico 1 da parte III, onde percebemos como se dá esta concentração hoje e durante a década de 80.

Porém, mais importante na aplicação deste instrumento de que a quantidade de área de imóveis territoriais, são as relações existentes entre estes quantitativos e as Áreas de Planejamento, bem como as relações internas destes quantitativos nos principais bairros da Cidade.

Enquanto na AP4 e AP5 verificamos os maiores quantitativos e as maiores relações para com o Município, em relação ao estoque de imóveis territoriais, com bairros onde a relação entre seus imóveis e a área total do bairro atinge cerca de 58% (caso do bairro Tanque), na realidade é na AP 1 e AP 2, seguido em menor monta pela AP 3, que estas relações tem maior influência na questão principal entre "Estoque de terra" e "valor da terra".

A AP 1 concentra cerca de 20% aproximadamente de sua área em terrenos, onde o valor da terra é extremamente alto, em decorrência dentre outros fatores do alto potencial construtivo e de ser esta a área central de negócios.

\* vale ressaltar mais uma vez que nos parece que na AP 5 exista uma diferença entre a realidade e o cadastro imobiliário.

Bairros como o Centro, com uma relação de 30% entre a área dos imóveis e sua área do bairro; São Cristovão com 62% e Cidade Nova com 3%.

Vale ressaltar que a Cidade Nova apesar de ter grandes vazios, estes pertencem ao Poder Público.

Embora nesta AP 20% da área seja de imóveis territoriais, isto somente representa em relação ao Município 2,4% da área total dos imóveis deste.

A AP 2 de forma mais significativa ainda apresenta cerca de 30% de sua área em imóveis territoriais, o que certamente contribui para uma valorização artificial do preço da terra, refletindo no preço final das unidades construídas.

Muito mais do que na AP 1, a AP 2 representa em relação ao Município 10% da área total dos imóveis territoriais. Isto combinado com uma produção imobiliária detentora da maior média de unidades/prédio (20,21 na década de 80) coloca a AP 2 como principal "alvo" de aplicação do IPTU Progressivo.

Dentre seus bairros temos que Ipanema, Leblon e Lagoa apresentam em média uma relação entre a área de seus imóveis territoriais e a área de seus bairros, de 6%.

Tais bairros estão entre os que detem menor número de imóveis e um preço de terra dos mais elevados.

Vale aqui lembrar que a AP 2 concentra percentualmente em relação a sua população total o maior quantitativo de população em favela (vide Quadro A, Parte III), o que demonstra sua importância como área a ser ocupada de forma integral, utilizando-se o máximo seu potencial de infra-estrutura.

Por último a AP 3, que concentra cerca de 20% de sua área total em imóveis territoriais, representando 12,5% da área



total destes no Município.

Esta região por ter sofrido processo de urbanização diferenciado internamente e em relação às outras áreas, apresenta características heterogêneas, que não permitem uma análise mais correta que não seja através de grupos de bairros. Apontaremos apenas alguns que nos parecem ser os centrais de alguns núcleos desta área.

O Méier tem hoje cerca de 205 imóveis territoriais, o que representa cerca de 4,8% em termos de sua área total. Apresentando-se bastante edificado, o que em conjunto com este reduzido estoque pode como na AP 2, influenciar neste valor da terra.

Outro bairro que também representa uma determinada área é o de Vila da Penha, que possui cerca de 213 imóveis territoriais, o que representa 7,7% de sua área total.

Neste caso as características de ocupação já se dão com outro perfil de edificação, embora também exista nesta região a existência de imóveis edificados unifamiliares, estes se apresentam com um padrão mais elevado, o que talvez não influencie tanto no valor da terra.

Tais análises não devem ater-se apenas aos casos apresentados. Devido a isto deixo como contribuição a respeito, dados por bairro e Área de Planejamento que possibilitem a continuidade da pesquisa e uma análise mais aprofundada, já levando-se em conta outros fatores pertinentes e este tipo de análise.

Feitas estas análises veremos posteriormente quais as potencialidades deste instrumento em função do real "estoque" de terras abrangido pela área de adensamento prioritário e suas relações para com o estoque existente no Município do Rio de Janeiro.

Estas análises serão posteriormente anexadas a esta Monografia, face as impossibilidades momentâneas na execução destes dados.

Em 17/12/82

Adriano Resende de Al

**BIBLIOGRAFIA**

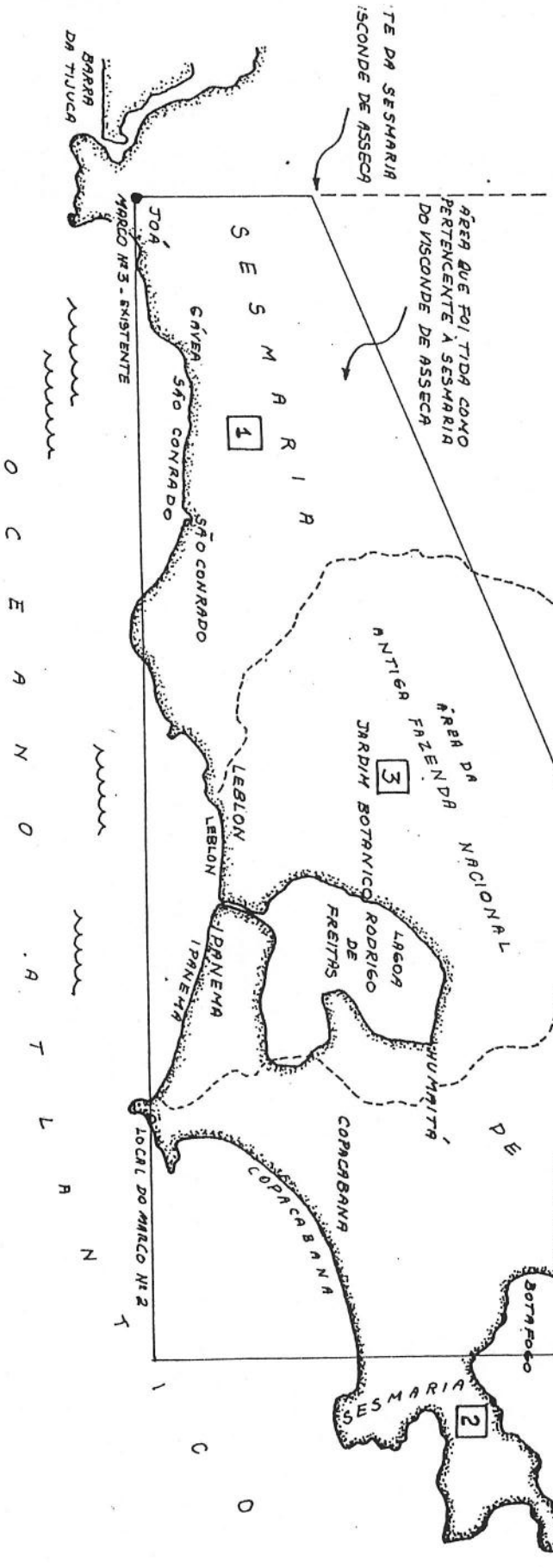
## BIBLIOGRAFIA

- ATLAS FUNDIARIO DO RIO DE JANEIRO - 1991  
Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado de Assuntos Fundiários e Assentamentos  
Humanos  
Instituto de Terras e Cartografia
  
- PLANO DIRETOR DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO - 1991  
Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente
  
- RELATÓRIO DIAGNÓSTICO ELABORADO PARA O PLANO DIRETOR DA CIDADE  
DO RIO DE JANEIRO - 1991
  
- QUE SAIS JE ?  
L'IMPOT FONCIER  
Joseph Comby et Vivent Renard  
Press Universitaires de France  
Introdução, Capítulo I e II (pág 5 a 43)
  
- DADOS DO CADASTRO IMOBILIARIO - IPTU TERRITORIAL
  
- DADOS DE EDIFICAÇÃO  
SMU - SPU
  
- DADOS DE FAVELAS  
Cadastro IPLAN 1982 - 1990
  
- DADOS DE LOTEAMENTOS  
Cadastro SMU - 1991
  
- DADOS DE POPULAÇÃO DO MUNICÍPIO POR TIPOLOGIA DE HABITAÇÃO  
Anuário Estatístico - Edição 1991
  
- DADOS PRELIMINARES DE VAZIOS URBANOS - ANEXO PLANO DIRETOR -  
SMU - SPU - CST - 1992

**ANEXO**

- 1 - Traçado aproximativo da área da Sesmária concedida por Estácio de Sá à Cidade de São Cristóvão do Rio Janeiro, confirmada e ampliada por Mem de Sá, em 1567, cuja demarcação foi julgada por sentença do Ouvidor Geral Manoel Monteiro de Vasconcellos, juiz da metição em 20 de fevereiro de 1755. (Livro de Tombo das terras da Cidade de São Sebastião do Rio de Janeiro - Códices 310 e 642 do Arquivo - Municipal).
- 2 - Na planta vai também assinalada a área da "Sesmária de Sobejos", doada à Cidade de São Sebastião do Rio de Janeiro por D. Pedro Mascarenhas em 1667 e confirmada por Carta Regia de D. Maria 1 de 08 de janeiro de 1794 (Código 643 do Arquivo Municipal).
- 3 - A área da antiga Fazenda Nacional da Lagoa Rodrigo de Freitas foi incorporada ao Patrimônio do Governo Federal pelo decreto de 13 de junho de 1808, tendo sido paga a quantia de 42:1935430 a D. Maria Leonor de Freitas Castro, sendo Ministro, o Conde de Linhares. O Governo remiu os foros à Câmara pela escritura de 18 de dezembro de 1869, pagando pelo domínio direto 50 apólices. A demarcação desta área foi feita de acordo com a planta da Fazenda copiada em 1869 por Francisco Pereira da Silva da carta de 1844, levantada por Jacques Cony.

Mapa 1



vindicção dos seus o devem-se em grande parte a leixo e convivência com oficiais do seu antigo Alvarás de 1654, de 1766 os Conselhos do um fim a esses abusos Pouco efeito prático editados no reino que o patrimônio territorial dispersasse nas mãos de res. Desta forma, muitos aforamentos da Câmara Apesar dos Alvarás fusão no patrimônio Janeiro.

Em 1814 juntara da cidade as terras reais à Coroa) das freguesias Grande e, finalmente, aos atos legislativos, nos de marinha e de Município Neutro, e

Se boa parte do território (cidades) era, no período imediatamente doado à autoridade do Senado da Câmara - cabia também não apenas da cidade. De toda se destacava por suas terras, a Companhia

Afora as três fazendas ao centro urbano, Ermano Novo e São Cristóvão possuidores da Fazenda Sapucaia, Saco, Murib Campos Novos, Ara Goitacazes e Piaby,

## 3.ª LEGISLATURA 4.ª SESSÃO LEGISLATIVA MESA DIRETORA

Presidente  
**Sami Jorge**  
POT

1.º Vice-Presidente      2.º Vice-Presidente  
**Wilson Leite Passos**      **Carlos de Carvalho**  
PDS                              PDS

1.º Secretário  
**Carlos Alberto Torres**  
PRN

2.º Secretário  
**Celso Macedo**  
PTB

1.º Suplente                  2.º Suplente  
**Waldir Abrão**                  **Ivo da Silva**  
PMDB                              PTR

Secretário Geral da Mesa Diretora  
**Carlos Alberto Dias Capella**

## Lideranças

PARTIDO DEMOCRÁTICO  
TRABALHISTA  
PDT  
Líder  
**FERNANDO WILLIAM**  
Vice-Líder  
**MÁRIO DIAS**

PARTIDO DO MOVIMENTO  
DEMOCRÁTICO BRASILEIRO  
PMDB  
Líder  
**AUGUSTO PAZ**  
Vice-Líder

PARTIDO DOS TRABALHADORES  
PT  
Líder  
**FRANCISCO ALENCAR**  
Vice-Líder

PARTIDO DEMOCRÁTICO SOCIAL  
PT  
Líder  
**WILMAR PALIS**

PARTIDO TRABALHISTA  
RENOVADOR  
PTR  
Líder  
**IVO DA SILVA**

PARTIDO TRABALHISTA  
DO BRASIL  
PT do B  
Líder  
**AARÃO STEINBRUCH**

PARTIDO DEMOCRATA  
CRISTÃO  
PDC  
Líder  
**JOÃO GOURADO**

PARTIDO TRABALHISTA  
BRASILEIRO  
PTB  
Líder

PARTIDO LIBERAL  
PL  
Líder  
**AMÉRICO CAMARGO**

PARTIDO DA SOCIAL  
DEMOCRACIA BRASILEIRA  
PSDB  
Líder  
**SÉRGIO CARRAL**

PARTIDO COMUNISTA DO BRASIL  
PC do B  
Líder  
**EDSON SANTOS**

PARTIDO VERDE  
PV  
Líder  
**ALFREDO SYRKIS**

PARTIDO DA RECONSTRUÇÃO  
NACIONAL  
PRN  
Líder

PARTIDO DA FRENTE LIBERAL  
PFL  
Líder  
**ROBERTO RIBEIRO**

## Sumário

ATOS DA CÂMARA MUNICIPAL	1
MESA DIRETORA	
EXPEDIENTE DESPACHADO PELO PRESIDENTE	34
PLENÁRIO	35
Grande Expediente	
Ordem do Dia	36
Expediente Final	
EXPEDIENTE	49
Ofícios	
Projetos de Resolução	49
Projetos de Decreto Legislativo	50
Projetos de Lei	50
Parcerias	53
Requerimentos	55
Moções	
Indicações	
COMISSÕES	
ATOS E DESPACHOS DA MESA DIRETORA	55
ATOS E DESPACHOS DO PRESIDENTE	55
ATOS E DESPACHOS DO SECRETÁRIO	55
ATOS E DESPACHOS DO DIRETOR-GERAL	58
CONTRATOS, EDITAIS E BALANCETES	

## Atos da Câmara Municipal

LEI COMPLEMENTAR Nº 16, de 4 de junho de 1992

DISPÕE SOBRE A POLÍTICA URBANA DO  
MUNICÍPIO, INSTITUI O PLANO DIRE-  
TOR DECENTAL DA CIDADE DO RIO DE  
JANEIRO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Autor: Poder Executivo

O Presidente da Câmara Municipal do Rio de Janeiro, nos ter-  
mos do artigo 79, § 5º, da Lei Orgânica do Município do Rio de Ja-  
neiro, de 5 de abril de 1990, promulga os dispositivos da Lei Com-  
plementar nº 16, de 4 de junho de 1992, oriunda do Projeto de Lei  
Complementar nº 13-A, de 1991, na Sessão de 25 de junho de 1992.

Art. 1.º

Art. 17 - O Município manterá, em caráter permanente, órgão de vi-  
soria e fiscalização das obras públicas de grandes estru-  
turas, para prevenir a ocorrência de acidentes.

Parágrafo Único - A lei definirá a composição, as compe-  
tências, as atribuições e o funcionamento do órgão.

Art. 18

Art. 19

I - Intervir em todas as etapas do processo de  
planejamento;

II -

III - participar da gestão dos fundos previstos  
nesta Lei Complementar, propondo priorida-  
des na aplicação dos recursos, assim como  
da fiscalização de sua utilização;

Art. 62

I -

X - estruturação da faixa ao longo da linha do sistema  
metropolitano no bairro do Estácio, com o estímulo à  
ocupação dos lotes remanescentes com equipamentos  
de uso coletivo;

Art. 85 - Os projetos de parcelamento ou remembramento deverão con-  
ter os parâmetros de uso e ocupação dos lotes resultan-  
tes.

CAPÍTULO V  
DA OPERAÇÃO INTERLIGADA E DA URBANIZAÇÃO CONSORCIADA

SEÇÃO I

DA OPERAÇÃO INTERLIGADA

Art. 28 - Constitui operação interligada a alteração pelo Poder Público, nos limites e na forma definidos em lei, de determinados parâmetros urbanísticos, mediante contrapartida dos interessados, igualmente definida em lei.

Art. 29 - Para efeito de utilização das operações interligadas serão estabelecidas as contrapartidas dos interessados, calculadas proporcionalmente à valorização acrescida ao empreendimento projetado, pela alteração de parâmetros urbanísticos, sob a forma de:

- I - recursos para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- II - obras de infra-estrutura urbana;
- III - terrenos e habitações destinados à população de baixa renda;
- IV - recuperação do meio ambiente ou do patrimônio cultural.

§ 1º - A realização de operação interligada dependerá, sem prejuízo de parecer favorável do Conselho Municipal de Política Urbana.

§ 2º - Nos casos mencionados no inciso IV, serão ouvidos, respectivamente, o Conselho Municipal de Meio Ambiente e o Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural.

SEÇÃO II

DA URBANIZAÇÃO CONSORCIADA

Art. 30 - A urbanização consorciada será utilizada em empreendimentos conjuntos da iniciativa privada e dos poderes públicos federal, estadual e municipal, sob a coordenação deste último, visando à integração e à divisão de competências e recursos para a execução de projetos comuns.

Art. 31 - A urbanização consorciada poderá ocorrer por iniciativa do Poder Público ou através de propostas dos interessados, avaliado o interesse público da operação pelo órgão responsável pelo planejamento urbano do Município e ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana.

Art. 32 - A lei disporá sobre a disciplina de aplicação da urbanização consorciada.

CAPÍTULO VI

DO IMPOSTO PROGRESSIVO SOBRE A PROPRIEDADE  
PREDIAL E TERRITORIAL URBANA

Art. 33 - O imposto progressivo de que trata o art. 156 da Constituição da República incide sobre imóveis localizados nas áreas constantes do Anexo I, nos quais não tenha havido edificações ou cujas edificações estejam em ruínas ou tenham sido objeto de demolição, abandono, desabamento ou incêndio, ou que, de outra forma, não cumpram a função social da propriedade.

§ 1º - O imposto não incidirá sobre terreno de até duzentos e cinquenta metros quadrados cujos proprietários não tenham outro imóvel.

§ 2º - Lei de iniciativa do Poder Executivo estabelecerá a relação dos logradouros cujos imóveis serão alcançados pelo imposto referido neste artigo.

Art. 34 - O imposto referido no artigo anterior incide também sobre a porção da área do terreno superior a cem metros quadrados que exceder a:

- I - dez vezes a área construída em terreno situado na Região A de área total superior a seiscentos metros quadrados;
- II - cinco vezes a área construída em terreno situado na Região B de área total superior a trezentos e sessenta metros quadrados;
- III - três vezes a área construída em terreno situado na Região C de área total superior a duzentos e cinquenta metros quadrados.

§ 1º - As Regiões A, B e C são as definidas no Código Tributário Municipal.

§ 2º - O disposto no caput deste artigo não se aplica a imóveis sujeitos à legislação urbanística ou especial que restrinja o seu aproveitamento, impedindo-os de atingir os níveis de construção previstos.

Art. 35 - O fato gerador, o sujeito passivo, a base de cálculo, o lançamento, a forma de pagamento, as obrigações acessórias e as penalidades relativas ao imposto previsto neste Capítulo são os estabelecidos no Código Tributário Municipal.

Art. 36 - A alíquota do imposto previsto nos arts. 33 e 34 é a de finida no Código Tributário Municipal.

Parágrafo único - A alíquota será progressiva, cumulativamente, a cada ano, observado o limite, condições e hipóteses de isenção fixados em lei.

Art. 37 - Dependerá de lei a redefinição de qualquer alteração nas áreas de aplicação do imposto referido no art. 33.

TÍTULO V  
DA ORDENAÇÃO DO TERRITÓRIO

CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 38 - O território municipal será ordenado para atender às funções econômicas e sociais da Cidade, de modo a compatibilizar o desenvolvimento urbano com o uso e a ocupação do solo, suas condições ambientais e a oferta de transportes, de saneamento básico e dos demais serviços urbanos.

Parágrafo único - As condições ambientais serão consideradas a partir das grandes unidades naturais, como maciços montanhosos e baixadas, e da análise da situação das bacias ou sub-bacias hidrográficas delas integrantes, e serão contempladas nos Projetos de Estruturação Urbana.

Art. 39 - A ordenação do território far-se-á através do planejamento contínuo e do controle do uso e da ocupação do solo.

Art. 40 - A regulação do uso e da intensidade da ocupação do solo considerará, sempre:

- I - os elementos naturais e culturais da paisagem e do ambiente urbano;
- II - a segurança individual e coletiva;
- III - a qualidade de vida;
- IV - a oferta existente ou projetada de:
  - a) saneamento básico;
  - b) transporte coletivo;
  - c) drenagem;
  - d) outros serviços urbanos essenciais.

§ 1º - O uso do solo será controlado pela definição de Zonas, de acordo com a adequação ou a predominância, em cada Zona, do uso residencial, comercial e de serviços, industrial ou agrícola.

§ 2º - A ocupação do solo será controlada pela definição de índices e parâmetros para o parcelamento da terra, a construção e a edificação.

CAPÍTULO II  
DO MACROZONEAMENTO

Art. 41 - Para ordenação da ocupação do solo, o território municipal será dividido em:

- I - macrozonas urbanas;
- II - macrozonas de expansão urbana;
- III - macrozonas de restrição à ocupação urbana.

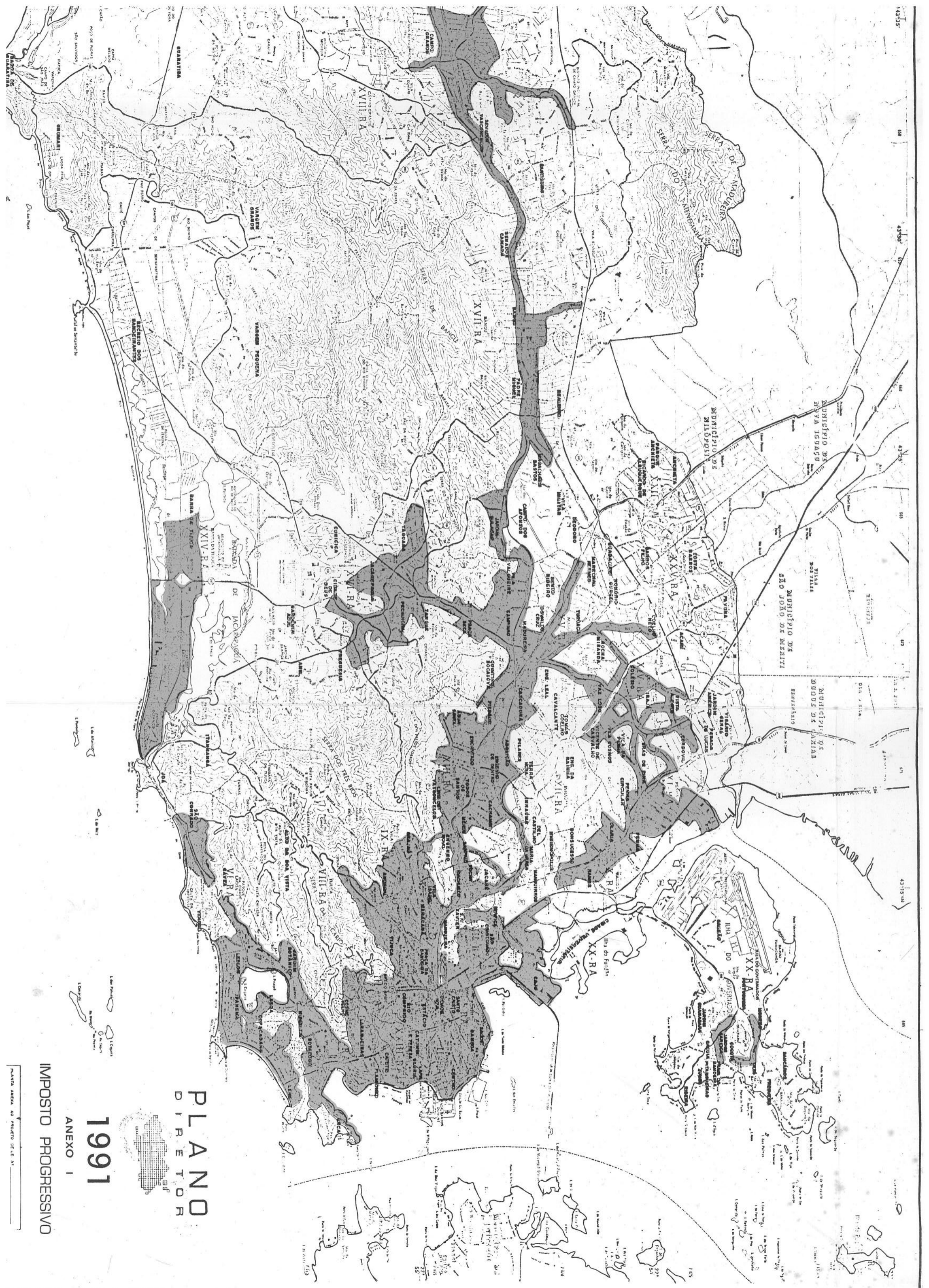
§ 1º - As macrozonas urbanas são as ocupadas ou já comprometidas com a ocupação pela existência de parcelamentos urbanos implantados ou em execução.

§ 2º - As macrozonas de expansão urbana são as destinadas a ocupação, por necessárias ao crescimento da Cidade.

§ 3º - As macrozonas de restrição à ocupação urbana são:

- I - as com condições físicas adversas à ocupação;
- II - as destinadas à ocupação agrícola;
- III - as sujeitas a proteção ambiental;



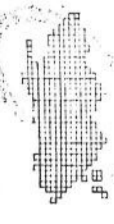


# PLANO DIRETOR

## 1991

ANEXO I

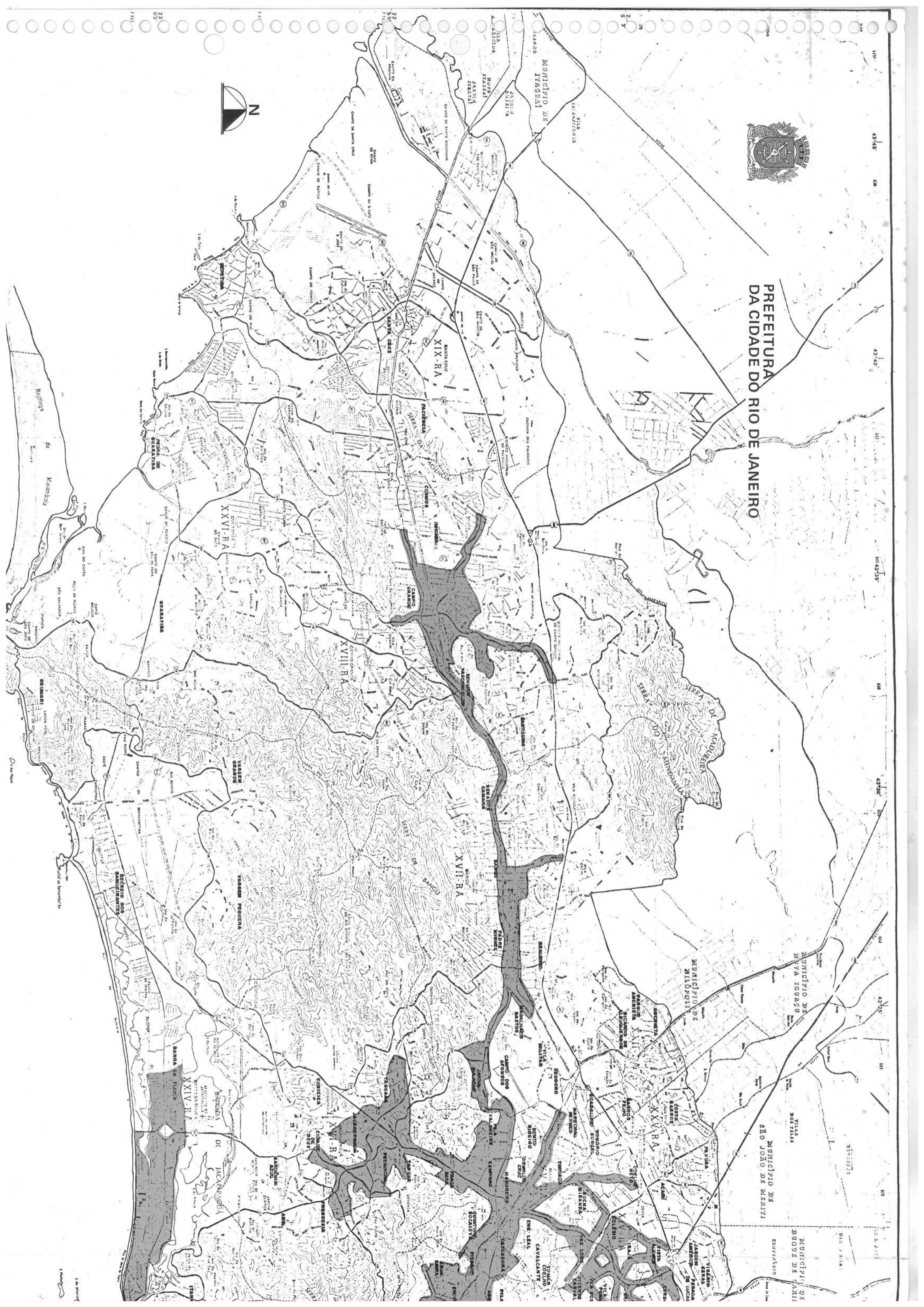
IMPOSTO PROGRESSIVO



PLANTA AREA AO PROJETO DE LEI Nº



# PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO



---

AREA DE PLANEJAMENTO

---

BAIRRO

---

AP1

BENFICA  
CAJU  
CATUMBI  
CENTRO  
CIDADE NOVA  
ESTACIO  
GAMBOA  
MANGUEIRA  
RIO COMPRIDO  
SANTA TERESA  
SANTO CRISTO  
SAO CRISTOVÃO  
SAÚDE

AP2

ANDARAÍ  
BOTAFOGO  
CATETE  
COPACABANA  
COSME VELHO  
FLAMENGO  
GAVEA  
GLÓRIA  
GRAJAU  
HUMAITA  
IPANEMA  
JARDIM BOTANICO  
LAGOA  
LARANJEIRAS  
LEBLON  
LEME  
MARACANÃ  
PRAÇA DA BANDEIRA  
SAO CONRADO  
TIJUCA  
URCA  
VILA ISABEL

AP3

ABOLIÇÃO  
AGUA SANTA  
BONSUCESSO  
BRAS DE PINA  
CACHAMBI  
CACUIA  
CAMPINHO  
CASCADURA  
CAVALCANTI  
COLÉGIO  
CORDOVIL

BAIRROS CONTIDOS NA MANCHA DE ADENSAMENTO PRIORITARIO PROPOSTO NO  
PLANO DIRETOR DE 1991 (ANEXO I), POR AREA DE PLANEJAMENTO

---

AREA DE PLANEJAMENTO

---

BAIRRO

---

AP3

ENCANTADO  
ENGENHO DA RAINHA  
ENGENHO DE DENTRO  
ENGENHO NOVO  
IRAJÁ  
JACARÉ  
JARDIM CARIOCA  
LINS DE VASCONCELOS  
MADUREIRA  
MANGUINHOS  
MARIA DA GRAÇA  
MEIER  
MONERÓ  
OLARIA  
OSWALDO CRUZ  
PARADA DE LUCAS  
PENHA  
PENHA CIRCULAR  
PIEIDADE  
PILARES  
PORTUGUESA  
QUINTINO BOCAIUVA  
RAMOS  
RIACHUELO  
ROCHA  
ROCHA MIRANDA  
SAMPAIO  
SÃO FRANCISCO  
TAUA  
TODOS OS SANTOS  
TURIAÇU  
VAZ LOBO  
VICENTE DE CARVALHO  
VILA COSMOS  
VILA DA PENHA

AP4

BARRA DA TIJUCA  
CIDADE DE DEUS  
FREGUESIA  
JACAREPAGUA  
JOÁ  
PECHINCHA  
PRAÇA SECA  
TANQUE  
TAQUARA  
VILA VALQUEIRE

BAIROS CONTIDOS NA MANCHA DE ADENSAMENTO PRIORITARIO PROPOSTO NO  
PLANO DIRETOR DE 1991 (ANEXO I), POR AREA DE PLANEJAMENTO

-----  
AREA DE PLANEJAMENTO

BAIRRO

AP5

BANGU  
CAMPO DOS AFONSOS  
CAMPO GRANDE  
COSMOS  
INHOAÍBA  
JARDIM SULACAP  
MAGALHÃES BASTOS  
PADRE MIGUEL  
REALENGO  
SANTA CRUZ  
SENADOR CAMARA  
SENADOR VASCONCELOS  
SEPETIBA

BAIRROS CONTIDOS NA MANCHA DE ADENSAMENTO PRIORITARIO PROPOSTO NO  
PLANO DIRETOR DE 1991 (ANEXO I), POR AREA DE PLANEJAMENTO

QUADRO GERAL DE DADOS SOBRE IMOVEIS TERRITORIAIS POR BAIRRO  
NO MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO, E SUAS RELACOES PRINCIPAIS

CODIGO DO BAIRRO	NOME DO BAIRRO	No. IMOVEIS TERRITORIAIS	AREA TOTAL INOV. TERR. (m2)	INOV. TERR. MEDIO (m2)	AREA TOTAL DO BAIRRO (ha)	AREA URBANIZAVEL (ha)	RELACAO		RELACAO AREA INOV/AREA URB. (%)
							AREA URB/AREA BAI. (%)	AREA TOT/AREA BAI. (%)	
1	SAUDE	27	20.293	751,59	39,17			5,18%	
2	GAMBOA	76	61.355	807,30	111,26	2,56	2,30%	5,51%	239,67%
3	SANTO CRISTO	90	131.739	1.463,77	167,17			7,88%	
4	CAJU	16	116.671	7.291,94	527,71	47,36	8,97%	2,21%	24,63%
5	CENTRO	1.482	2.839.340	1.376,07	640,88			31,86%	
6	CATUMBI	75	50.437	672,49	53,32			9,46%	
7	RIO COMPRIDO	496	592.076	1.193,70	358,40			16,52%	
8	CIDADE NOVA	48	124.067	2.585,15	401,06	6,36	1,59%	3,09%	195,11%
9	ESTACIO	60	41.613	693,55	98,43	2,88	2,93%	4,23%	144,49%
15	FLAMENGO	177	337.501	1.906,79	173,30			19,47%	
16	GLORIA	77	40.014	519,66	121,68			3,29%	
17	LARANJEIRAS	418	731.178	1.749,23	232,32			31,47%	
18	CATETE	40	52.505	1.312,63	71,73			7,32%	
19	COSME VELHO	105	147.872	1.408,30	90,51			16,34%	
20	ROTAFOGO	415	810.962	1.954,17	483,61			16,77%	
21	HUMAITA	33	291.848	8.843,88	137,92			21,16%	
22	URCA	19	9.435	496,58	247,18			9,38%	
23	LENE	152	244.974	1.611,67	89,64			27,33%	
24	COPACABANA	158	601.035	3.894,02	456,90			13,15%	
25	IPANEMA	74	118.685	1.603,85	167,67			7,06%	
26	LEBLON	96	140.741	1.466,05	227,70			6,18%	
27	LAGOA	154	98.685	640,81	227,31			4,34%	
28	JARDIM BOTANICO	160	299.275	1.870,47	283,40			10,56%	
29	BAVEA	434	6.152.966	14.177,34	504,57			121,94%	
30	VIDIGAL	164	489.839	2.199,93	190,80			36,16%	
31	SAO CONRADO	595	2.012.353	3.362,11	629,95			31,94%	
10	SAO CRISTOVAO	650	3.192.202	4.911,08	508,94			62,72%	
11	MANGUEIRA	247	59.066	239,13	84,73			6,97%	
12	BENFICA	140	322.259	2.301,85	152,32			21,16%	
32	PRAÇA DA BANDEIRA	40	22.121	553,03	72,07			3,07%	
33	TIJUCA	1.209	2.434.988	2.014,05	1.003,89			24,26%	
34	ALTO DA BOA VISTA	267	2.458.967	9.958,68	3.183,07			9,35%	
35	MARACANA	1.057	10.026.262	9.485,58	167,40			598,94%	
36	VILA ISABEL	307	670.085	2.182,69	307,06			21,82%	
37	ANDARAÍ	135	195.563	1.448,61	244,65			7,99%	
38	GRAJAU	113	233.993	2.070,73	584,15			4,01%	
39	MANGUEIRINHOS	97	39.028	402,35	436,37			0,89%	
40	BONSUCESSO	534	1.421.938	2.191,01	417,11	4,26	1,02%	26,90%	2633,66%
41	RAMOS	582	763.574	1.311,98	517,24			14,76%	
42	OLARIA	934	490.724	525,40	428,96	14,95	3,49%	11,44%	328,24%
43	PENHA	479	731.513	1.527,17	591,27	11,48	1,94%	12,37%	637,21%
44	PENHA CIRCULAR	761	2.404.597	3.159,67	454,83	12,69	2,83%	52,87%	1865,48%
45	BRAS DE PINA	757	488.052	644,72	375,94			12,98%	
46	CORDUÉL	552	454.601	823,55	381,52			11,92%	
47	PARADA DE LUCAS	284	183.786	647,13	228,80			8,02%	

QUADRO GERAL DE DADOS SOBRE IMOVEIS TERRITORIAIS POR BAIRRO  
NO MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO, E SUAS RELAÇÕES PRINCIPAIS

CODIGO DO BAIRRO	NOME DO BAIRRO	NO. IMOVEIS TERRITORIAIS	AREA TOTAL IMOV. TERR. (m <sup>2</sup> )	IMOVEL TERR. MEDIO (m <sup>2</sup> )	AREA TOTAL DO BAIRRO (ha)	AREA URBANIZAVEL (ha)	RELAÇÃO		RELAÇÃO AREA IMOV/AREA URB. (%)
							AREA URB/AREA BAL. (%)	AREA TOT/AREA BAL. (%)	
48	VIGARIO GERAL	960	610.678	636,12	341,85			17,86%	
49	JARDIM AMERICA	751	455.312	606,27	204,69	0,98	0,50%	22,24%	532,07%
50	HIGIENOPOLIS	93	52.143	560,68	122,95			4,24%	612,55%
51	JACARE	107	132.311	1.236,55	191,03	2,16	1,13%	6,93%	3,89%
52	MARIA DA GRAÇA	63	29.009	460,46	74,66			53,03%	8690,09%
53	DEL CASTILHO	465	790.798	1.700,64	149,12			7,54%	148,28%
54	INHAUMA	429	349.795	815,37	463,63	23,59	5,09%	26,51%	296,90%
55	ENG. DA RAÍNA	480	624.562	1.301,17	235,62	21,47	9,11%	10,66%	162,06%
56	TOMAS COELHO	159	223.803	1.407,57	210,00	13,81	6,58%	25,98%	313,48%
57	SAO FRANC. XAVIER	71	165.517	2.331,23	63,70	5,28	8,29%	1,16%	33,40%
58	ROCHA	45	15.934	354,09	137,80	4,77	3,46%	18,94%	361,72%
59	RIACHELO	47	178.328	3.794,21	94,16	4,93	5,24%	14,14%	364,11%
60	SAMPÃO	25	139.818	5.592,72	98,90	3,84	3,88%	35,59%	869,91%
61	ENGENHO NOVO	529	978.644	1.849,99	275,00	11,25	4,09%	13,86%	482,33%
62	LINS DE VASCONCELOS	457	371.955	812,59	267,61	9,23	3,45%	13,33%	423,46%
63	MEIER	205	118.481	577,96	245,29			9,39%	230,67%
64	TODOS OS SANTOS	86	139.625	1.623,55	104,75	4,34	2,22%	17,57%	127,61%
65	CACHAMBI	213	183.780	862,82	195,63	31,38	7,62%	19,93%	225,33%
66	ENGENHO DE DENTRO	715	723.847	1.012,37	412,05	25,03	10,34%	8,21%	471,47%
67	ÁGUA SANTA	125	319.415	2.555,32	242,00			4,66%	2020,84%
68	ENCANTADO	220	216.620	984,64	108,70	16,14	3,64%	23,83%	332,40%
69	PIEDADE	415	363.683	876,34	442,87			9,53%	194,00%
70	ABOLICÃO	64	30.927	483,23	66,32			4,56%	477,36%
71	PILARES	307	141.744	461,71	162,28			5,67%	186,65%
72	VILA COSMOS	310	337.104	1.087,43	146,40	7,15	4,88%	7,99%	96,24%
73	VICENTE DE CARVALHO	331	218.251	659,37	244,17	1,08	0,44%	23,42%	789,79%
74	VILA DA PENHA	213	111.561	525,17	144,08			139,46%	2014,84%
75	VISTA ALEGRE	68	16.531	243,10	46,70			25,58%	637,07%
76	IRAJA	1.113	930.045	835,62	746,15	27,98	3,75%	45,24%	3371,14%
77	COLEGIO	363	219.609	604,98	230,52	11,32	4,91%	43,83%	3972,69%
78	CAMPINHO	200	201.448	1.007,24	92,51	4,22	4,56%	22,94%	6980,66%
79	QUINTINO	240	241.570	1.006,54	426,16	22,65	5,31%	9,09%	417,51%
80	CAVALCANTI	272	151.979	558,75	198,10	15,47	8,14%	23,42%	789,79%
81	ENG. LEAL	98	105.042	1.071,86	73,78	1,33	1,80%	139,46%	2014,84%
82	CASCADURA	547	753.551	1.377,61	321,80	3,74	1,16%	25,58%	637,07%
83	MOUREIRA	1.329	5.242.948	3.944,58	375,90			45,24%	3371,14%
84	VAZ LORO	298	290.127	973,58	113,40	9,98	7,73%	17,03%	3972,69%
85	TURIAÇU	357	635.793	1.780,93	129,13	1,51	0,51%	43,83%	6980,66%
86	ROCHA MIRANDA	663	509.042	767,79	298,88			10,44%	417,51%
87	HONÓRIO BURGEL	482	636.210	145,15	145,15	1,16	0,58%	22,94%	6980,66%
88	OSVALDO CRUZ	645	460.632	714,47	200,88			6,15%	9,09%
89	BENTO RIBEIRO	821	328.373	399,97	314,40	0,47	2,18%	14,81%	417,51%
90	MARECHAL HERMES	577	360.223	624,30	396,17	8,63		14,81%	417,51%
115	JACAREPAGUA	2.459	8.727.042	3.549,02	7.392,36			33,33%	
116	ANIL	1.234	1.237.383	1.002,74	371,26				

QUADRO GERAL DE DADOS SOBRE IMOVEIS TERRITORIAIS POR BAIRRO  
NO MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO, E SUAS RELAÇÕES PRINCIPAIS

CODIGO DO BAIRRO	NOME DO BAIRRO	NG. IMOVEIS TERRITORIAIS	AREA TOTAL IMOV. TERR. (m2)	IMOVEL TERR. MEDIO (m2)	AREA TOTAL DO BAIRRO (ha)	AREA URBANIZAVEL (ha)	RELAÇÃO		RELAÇÃO	
							AREA URS/AREA BAI. (%)	AREA TOT/AREA BAI. (%)	AREA URS/AREA URS. (%)	AREA IMOV/AREA URS. (%)
117	GARDENIA AZUL	689	530.060	769,32	126,80			41,80%		
118	CIDADE DE DEUS	338	260.481	770,65	135,40			19,24%		
119	CIRIQUICA	2.053	905.400	441,01	340,15			26,62%		
120	FREGUESIA	1.648	2.348.114	1.424,83	828,99			20,32%		
121	PECHINCHA	1.266	1.138.308	899,14	304,88			37,94%		
122	TANQUARA	5.432	13.424.146	2.471,31	1.322,00	19,39	1,47%	101,54%	6923,23%	
123	TANGUE	1.353	2.391.282	1.767,89	550,88	19,34	3,51%	43,41%	1.236,44%	
124	PRAÇA SECA	1.162	1.273.784	1.096,20	986,07	23,05	2,94%	12,92%	532,62%	
125	VILA VALQUEIRE	1.516	982.812	595,52	426,46	36,64	8,59%	21,17%	246,40%	
134	DEODORO	205	585.400	2.465,37	513,51	27,12	5,28%	0,28%	186,36%	
135	VILA MILITAR	51	30.220	592,55	1.075,54			6,37%		
136	CAMPO DOS AFONSOS	887	209.174	235,82	328,34			19,02%	1358,44%	
137	JARDIM SULCAP	748	1.517.375	2.026,58	777,71	11,17	1,40%	19,02%		
138	MAGALHAES BASTOS	879	820.672	933,64	201,72			40,68%		
139	REALENGO	5.808	4.952.846	852,76	2.635,11	77,79	2,95%	18,80%	636,69%	
140	PADRE MIGUEL	2.361	1.194.437	505,90	520,93	10,78	2,07%	22,93%	1108,01%	
141	BANQU	7.791	7.704.198	988,86	4.535,49	51,76	1,14%	16,99%	1488,45%	
142	SENADOR CAMARA	2.349	2.182.152	928,97	1.628,47	43,34	2,66%	13,40%	503,50%	
143	SANTISSIMO	3.519	4.971.779	1.368,48	907,40			54,79%		
144	CAMPO GRANDE	27.418	30.274.868	1.104,20	13.651,57	29,91	4,56%	22,18%	1084,35%	
145	SENADOR VASCONCELOS	2.370	3.243.296	1.368,48	655,58	103,95	12,10%	49,47%	0,21%	
146	INHOAIRA	2.030	2.218		858,74			0,03%	94,31%	
147	COSMOS	4.901	2.451.685	1.093,64	1.093,64	259,97	23,77%	26,07%	502,20%	
148	PACIENCIA	4.942	6.551.754	2.513,43	130,46			11,37%	916,85%	
149	SANTA CRUZ	4.001	14.427.605	12.685,35	157,36			0,01%		
150	SEPEIIBA	228	914	1.174,48				15,42%		
91	RIBEIRA	95	118.370	1.246,00	76,76			4,96%		
92	ZUMBI	11	7.298	14,72				25,73%		
93	CACUJA	443	551.736	1.245,45	214,41			35,02%	695,54%	
94	PITANGUEIRAS	280	226.745	64,74		3,26	5,04%	30,49%		
95	PRAIA DA BANDEIRA	93	125.700	1.351,61	41,22			20,98%		
96	COCOTA	139	95.879	718,55	47,60			23,60%		
97	RANCARIOS	523	242.820	464,28	102,90			11,74%		
98	FREGUESIA	468	429.658	918,07	366,04			14,82%		
99	JARDIM GUANABARA	824	479.845	582,34	333,88			20,83%		
100	JARDIM CARIOCA	791	357.715	452,23	171,75			13,04%	2336,09%	
101	TAUÁ	524	231.273	441,36	167,10	0,99	0,59%	10,12%		
102	MONERO	58	41.473	715,05	41,00			2,63%	80,45%	
103	PORTUGUESA	12	33.468	2.789,00	127,46	4,16	3,26%	0,18%		
104	SALEAO	1	37.201	37.201,00	2.028,35			0,00%		
105	CIDADE UNIVERSITARIA				435,38			34,94%		
13	PARUETA	61	514.243	5.442,34	147,18			8,37%	83,15%	
106	GUADALUPE	949	275.308	290,10	328,96	33,11	10,07%	47,68%	908,19%	
107	ANCHIETA	2.539	2.425.777	955,41	508,73	26,71	5,25%	0,07%	5,64%	
108	P. ANCHIETA	2.210	2.396	657,57	306,72	4,25	1,16%			



QUADRO GERAL DE DADOS SOBRE IMOVEIS TERRITORIAIS POR BAIRRO  
NO MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO, E SUAS RELACOES PRINCIPAIS

CODIGO DO BAIRRO	NOME DO BAIRRO	Nº. IMOVEIS TERRITORIAIS	AREA TOTAL IMOV. TERR. (m <sup>2</sup> )	IMOV. TERR. MEDIO (m <sup>2</sup> )	AREA TOTAL DO BAIRRO (ha)	AREA URBANIZAVEL (ha)	RELACAO		RELACAO AREA IMOV/AREA URB. (%)
							AREA URB/AREA BAI. (%)	AREA TOT/AREA BAI. (%)	
109	R. ALBUQUERQUE	1.371	916.293	669,34	212,34	13,97	6,58%	43,15%	635,90%
14	SANTA TERESA	454	525.711	1.157,95	569,98			9,22%	
126	JOA	205	232.783	1.135,53	179,76			12,95%	
127	ITANHANGA	1.003	3.535.443	3.524,87	1.321,18			26,76%	
128	BARRA DA TIJUBA	4.782	72.089.527	15.075,18	3.592,72			200,65%	
129	CAHORIM	2	44.268	22.134,00	903,83			0,49%	
130	VARDEZ PEQUENA	350	3.309.350	9.455,29	2.575,35			12,85%	
131	VARGEM GRANDE	817	10.192.082	12.475,01	4.607,99			22,12%	
132	R. BANDEIRANTES	5.266	9.385.355	1.782,26	3.434,91			27,32%	
133	GRUMARI	8	90.533	11.316,63	950,99			0,95%	
110	COELHO NETO	515	346.226	672,28	238,83	14,83	6,21%	14,50%	233,46%
111	ADARI	145	135.256	932,80	155,22	31,20	20,10%	8,71%	43,35%
112	BARRAS FILHO	57	207.101	3.633,35	187,60	26,74	14,25%	11,04%	77,45%
113	COSTA BARRAS	347	252.685	728,20	213,91	22,33	10,44%	11,81%	113,16%
114	PAVUNA	2.682	2.059.449	767,88	939,23	141,24	15,04%	21,93%	145,81%
151	GUARATIBA	29.421	22.253.329		11.741,18			18,95%	
152	BARRA DE GUARATIBA	11	340		989,22			0,00%	
153	PEDRA DE GUARATIBA	1.959	10.748		345,10			0,29%	

Quadro Geral de Dados por Bairro, por áreas de Planejamento

áreas de Planejamento AP1

Bairros	Nº de imóveis Territoriais	área total dos imóveis territoriais (m <sup>2</sup> )	área total do bairro (ha)
SAÚDE	27	20.293	39,17
GAMBOA	76	61.355	111,26
SANTO CRISTO	90	131.739	167,17
CAJU	16	116.671	527,71
CENTRO	1.482	2.039.340	640,08
CATUMBI	75	50.437	53,32
RIO COM- PRIDO	496	592.076	358,40
CIDADE NOVA	48	124.087	401,06
ESTÁCIO	60	41.613	98,43
SÃO CRIS- TOVÃO	650	3.192.202	508,94
MANGUEIRA	247	59.066	84,73
BENFICA	140	322.259	152,32
PAQUETÁ	61	514.243	147,18
SANTA TE- RESA	454	525.711	569,98
TOTAL-AP1	3.922	7.608.832	3.856,75

Quadro Geral de Dados por Bairro, por áreas de Planejamento

áreas de Planejamento AP2

Bairros	Nº de imóveis Territoriais	área total dos imóveis territoriais (m <sup>2</sup> )	área total do bairro (ha)
FLAMENGO	177	337.501	173,30
GLÓRIA	77	40.014	121,68
LARANJEIRAS	418	731.178	232,32
CATETE	40	52.505	71,73
C. VELHO	105	147.872	90,51
*BOTAFOGO	415	810.982	483,61
HUMAITÁ	33	291.848	137,92
URCA	19	9.435	247,18
LEME	152	244.974	89,64
COPACABANA	158	601.035	456,90
IPANEMA	74	118.685	167,67
LEBLON	96	140.741	227,70
LAGOA	154	98.683	227,31
J. BOTÂNICO	160	299.275	283,40
GÁVEA	434	6.152.966	504,57
VIDIGAL	164	689.839	190,80
S. CONRADO	595	2.012.353	629,95
PRÇ. BANDEIRA	40	22.121	72,07
TIJUCA	1.209	2.434.988	1.003,89
ALTO DA BOA			

MARACANÃ	1.057	10.026.262	167,40
VILA ISABEL	307	670.085	307,06
ANDARAÍ	135	195.563	244,65
GRAJAU	113	233.993	584,15
TOTAL AP2	6.399	28.678.057m <sup>2</sup>	9.898,48ha

\*Nesta AP a área passível de urbanização = próprios imóveis territoriais

Quadro Geral de Dados por Bairro, por áreas de Planejamento

áreas de Planejamento AP3

Bairros	Nº de imóveis Territoriais	área total dos imóveis territoriais (m <sup>2</sup> )	área total do bairro (ha)
HIGIENÓPOLIS	93	52.143	122,95
JACARÉ	107	132.311	191,03
Mãe DA GRAÇA	63	29.009	74,66
DEL CASTILHO	465	790.798	149,12
INHAÚMA	429	349.795	463,63
ENG. DA RAINHA	480	624.562	235,62
TOMÁS COELHO	159	223.803	210,00
SÃO F. XAVIER	71	165.517	63,70
ROCHA	45	15.934	137,80
RIACHUELO	47	178.328	94,16
SAMPAIO	25	139.818	98,90
ENG. NOVO	529	978.644	275,00
LINS VASCONC.	457	371.355	267,61
MÉIER	205	118.481	245,29
TODOS SANTOS	86	139.625	104,75
CACHAMBI	213	183.780	195,63
ENG. DENTRO	715	723.847	412,05
ÁGUA SANTA	125	319.415	242,00
ENCANTADO	220	216.620	108,70
PIEDADE	415	363.683	442,87
ABOLIÇÃO	64	30.927	66,32
PILARES	307	141.744	182,28

V. DE CARVALHO	331	218.251	244,17
V. DA PENHA	213	111.861	144,08
VISTA ALEGRE	68	16.531	46,70
IRAJÁ	1.113	930.045	746,15
COLÉGIO	363	219.609	230,52
CAMPINHO	200	201.448	92,51
QUINTINO	240	241.570	426,16
CAVACANTI	272	151.979	190,10
ENG. LEAL	98	105.042	73,78
CASCADURA	547	753.551	321,80
MADUREIRA	1.329	5.242.348	375,90
VAZ LOBO	298	290.127	113,40
TURIAÇU	357	635.793	129,13
ROCHA MIRANDA	663	509.042	298,88
HON. GURGEL	482	636.210	145,15
OSWALDO CRUZ	645	460.832	200,88
BENTO RIBEIRO	821	328.373	314,40
MAR. HERMES	577	360.223	396,17
RIBEIRA	95	118.370	76,76
ZUMBI	11	7.298	14,72
CACUIA	443	551.736	214,41
PITANGUEIRAS	280	226.745	64,74
PRAIA DA BAN- DEIRA	93	125.700	41,22
COCOTÁ	139	99.879	47,60
BANCÁRIOS	523	242.820	102,90
FREGUESIA	468	429.658	336,04
J. GUANABARA	824	479.845	323,88
J. CARIOCA	791	357.715	171,75
TAUÁ	524	231.273	167,10
MONERÓ	58	41.473	41,00

GALEÃO	1	37.201	2.028,35
CID. UNIVER- SITÁRIA	-	-	435,38
GUADALUPE	949	275.308	328,96
ANCHIETA	2.539	2.425.777	508,73
P. ANCHIETA	2.210	2.396	360,72
R. ALBUQUERQUE	1.371	916.293	212,34
COELHO NETO	515	346.226	238,83
ACARI	145	135.256	155,22
BARROS FILHO	57	207.101	187,60
COSTA BARROS	347	252.685	213,91
PAVUNA	2.682	2.059.449	939,23
MANGUINHOS	97	39.028	436,37
BONSUCESSO	537	1.121.938	417,11
RAMOS	582	763.574	517,24
OLARIA	934	490.724	428,96
PENHA	479	731.513	591,27
PENHA CIRCULAR	761	2.404.507	454,83
BRÁS DE PINA	757	488.052	375,94
CORDOVIL	552	454.601	381,52
PAR. DE LUCAS	284	183.786	228,80
VIGÁRIO GERAL	960	610.678	341,85
J. AMÉRICA	751	455.312	204,69
TOTAL AP3	37.738	39.348.955m <sup>2</sup>	20.767,78ha

Quadro Geral de Dados por Bairro, por áreas de Planejamento

áreas de Planejamento AP4

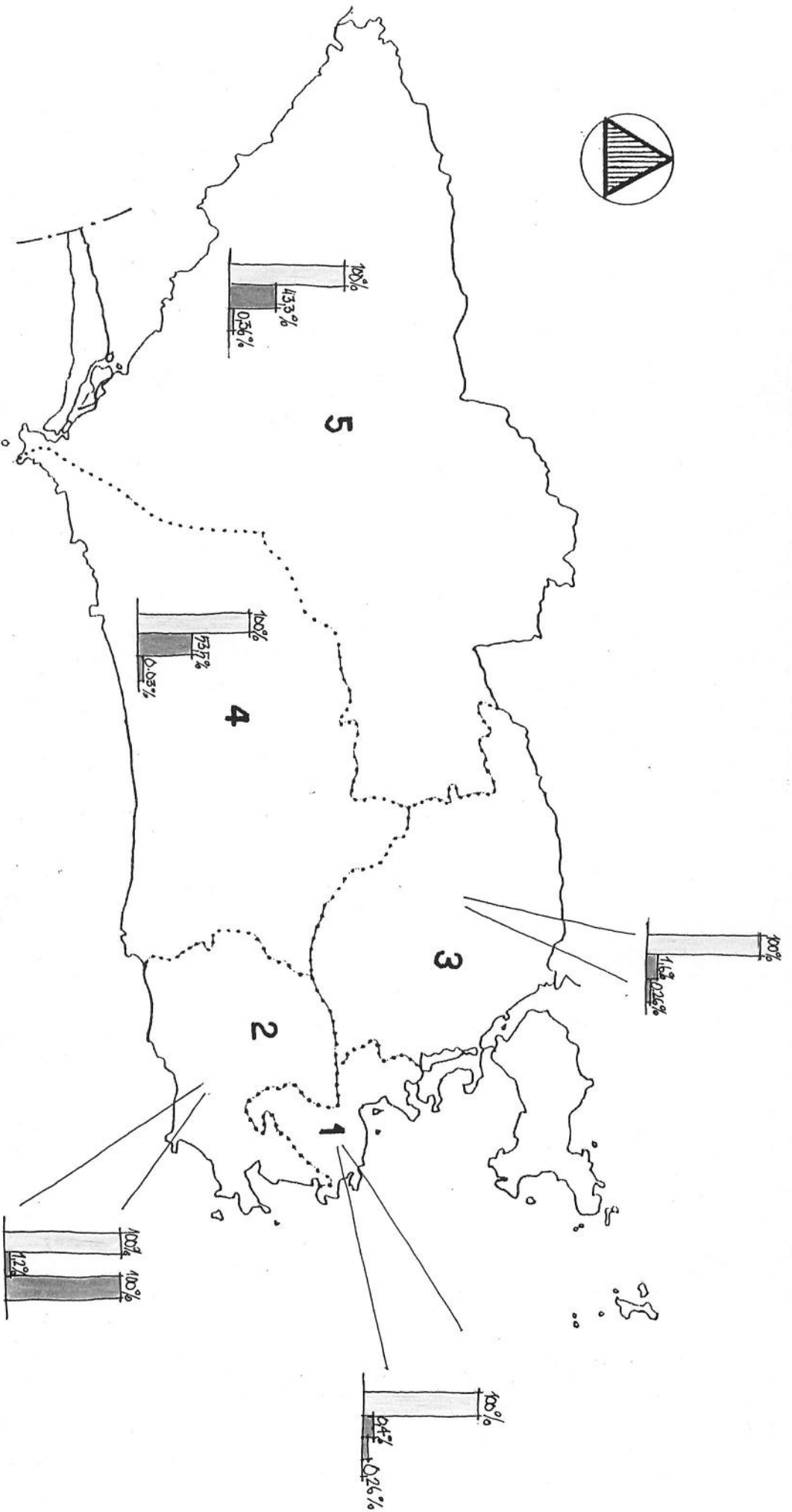
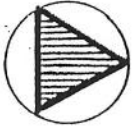
Bairros	Nº de imóveis Territoriais	área total dos imóveis territoriais (m <sup>2</sup> )	área total do bairro (ha)
JOÁ	205	232.783	179,76
ITANHANGÁ	1.003	3.535.443	1.321,18
B. DA TIJUCA	4.782	72.089.527	3.592,72
CAMORIM	2	44.268	903,83
V. PEQUENA	350	3.309.350	2.575,35
V. GRANDE	817	10.192.082	4.607,99
R. DOS BAN- DEIRANTES	5.266	9.385.355	3.434,91
GRUMARI	8	90.533	950,99
JACAREPAGUÁ	2.459	8.727.042	7.392,36
ANIL	1.234	1.237.383	371,26
G. AZUL	689	530.060	126,80
CID. DE DEUS	338	260.481	135,40
CURICICA	2.053	905.400	340,15
FREGUESIA	1.648	2.348.114	828,99
PECHINCHA	1.266	1.138.308	304,88
TAQUARA	5.432	13.424.146	1.322,00
TANQUE	1.353	2.391.282	550,88
PRAÇA SECA	1.162	1.273.784	986,07
V. VALQUEIRE	1.516	902.812	426,46
TOTAL AP4	31.583	132.018.153m <sup>2</sup>	31.118,59ha



áreas de Planejamento AP5

Bairros	Nº de imóveis Territoriais	área total dos imóveis territoriais (m <sup>2</sup> )	área total do bairro (ha)
SANTÍSSIMO	3.519	4.971.779	907,40
C. GRANDE	27.418	30.274.868	13.651,57
S. VASCON- CELOS	2.370	3.243.296	655,58
INHOAÍBA	2.029	1.649.132	858,74
COSMOS	4.901	2.451.685	1.093,64
PACIÊNCIA	4.942	6.551.754	2.513,43
SANTA CRUZ	4.001	14.427.605	12.685,35
SEPETIBA *	-	-	1.174,48
GUARATIBA	29.421	22.253.329	11.741,1875
B. DE GUA- RATIBA	4	5.358	989,2274
P. DE GUA- RATIBA	2.245	1.919.920	365,1012
DEODORO	205	505.400	513,51
V. MILITAR	51	30.220	1.075,54
C. DOS AFONSOS	887	209.174	328,54
J. SULACAP	748	1.517.375	797,71
M. BASTOS	879	820.672	201,72
REALENGO	5.808	4.952.846	2.635,11
PADRE MIGUEL	2.361	1.194.437	520,93
BANGU	7.791	7.704.198	4.535,49
SEN. CAMARÁ	2.349	2.182.152	1.628,47
TOTAL AP5	101.929	106.865.200m <sup>2</sup>	58.872,71ha

RELAÇÃO PERCENTUAL ENTRE A ÁREA TOTAL DE IMÓVEIS TERRITORIAIS DO MUNICÍPIO, A ÁREA TOTAL DE IMÓVEIS DAS AP'S E A ÁREA URBANIZÁVEL DAS AP'S



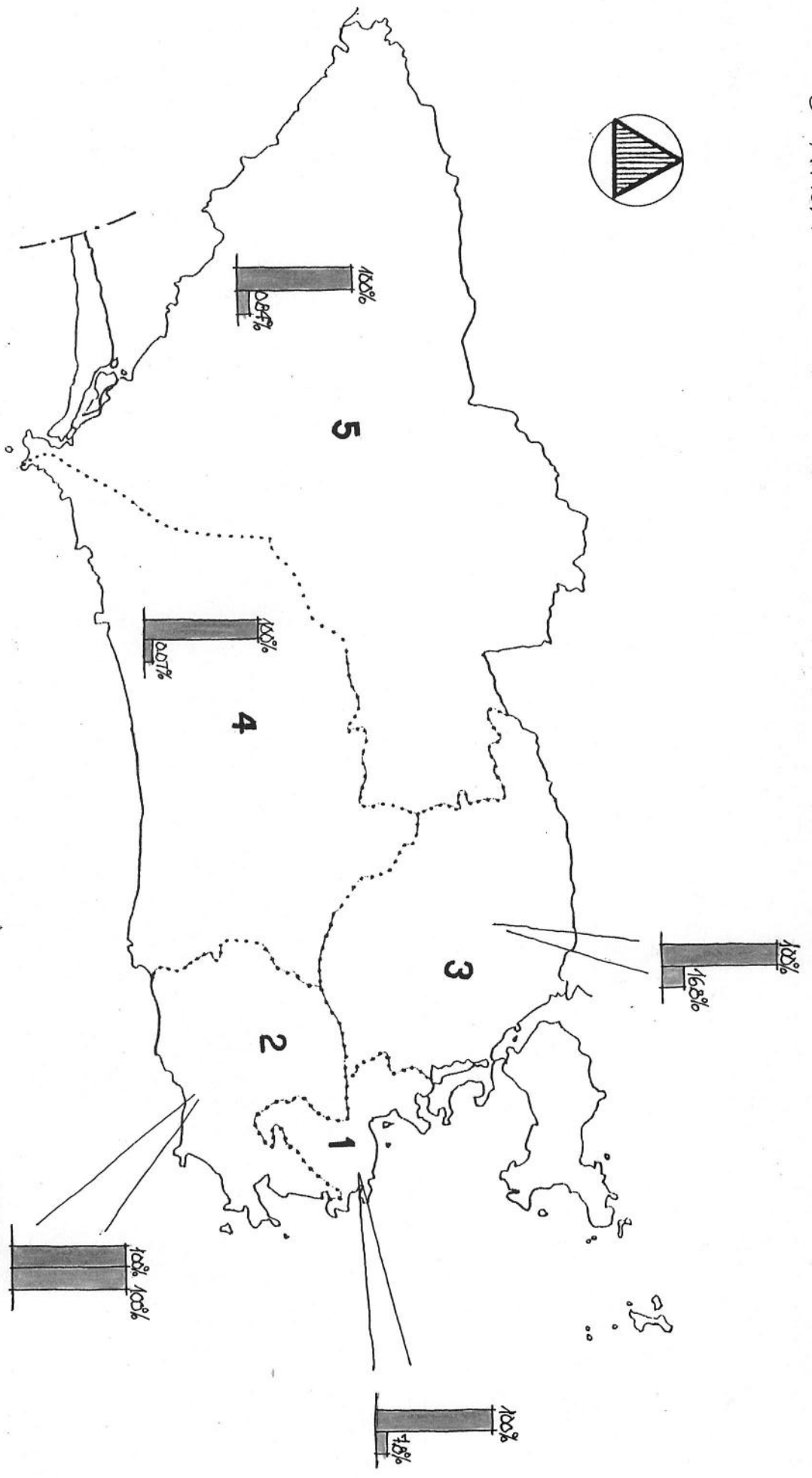
**MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO**  
**DIVISÃO POR AP'S**

..... LIMITE DE AP'S

- ÁREA TOTAL DE IMÓVEIS TERRITORIAIS DO MUNICÍPIO
- ÁREA TOTAL DE IMÓVEIS DA AP
- ÁREA URBANIZÁVEL DA AP

ESCALA GRÁFICA 0 1 2 3 4 5 Km

PERCENTUAL ENTRE A ÁREA TOTAL URBANIZÁVEL E ÁREA TOTAL DE IMÓVEIS POR AP'S

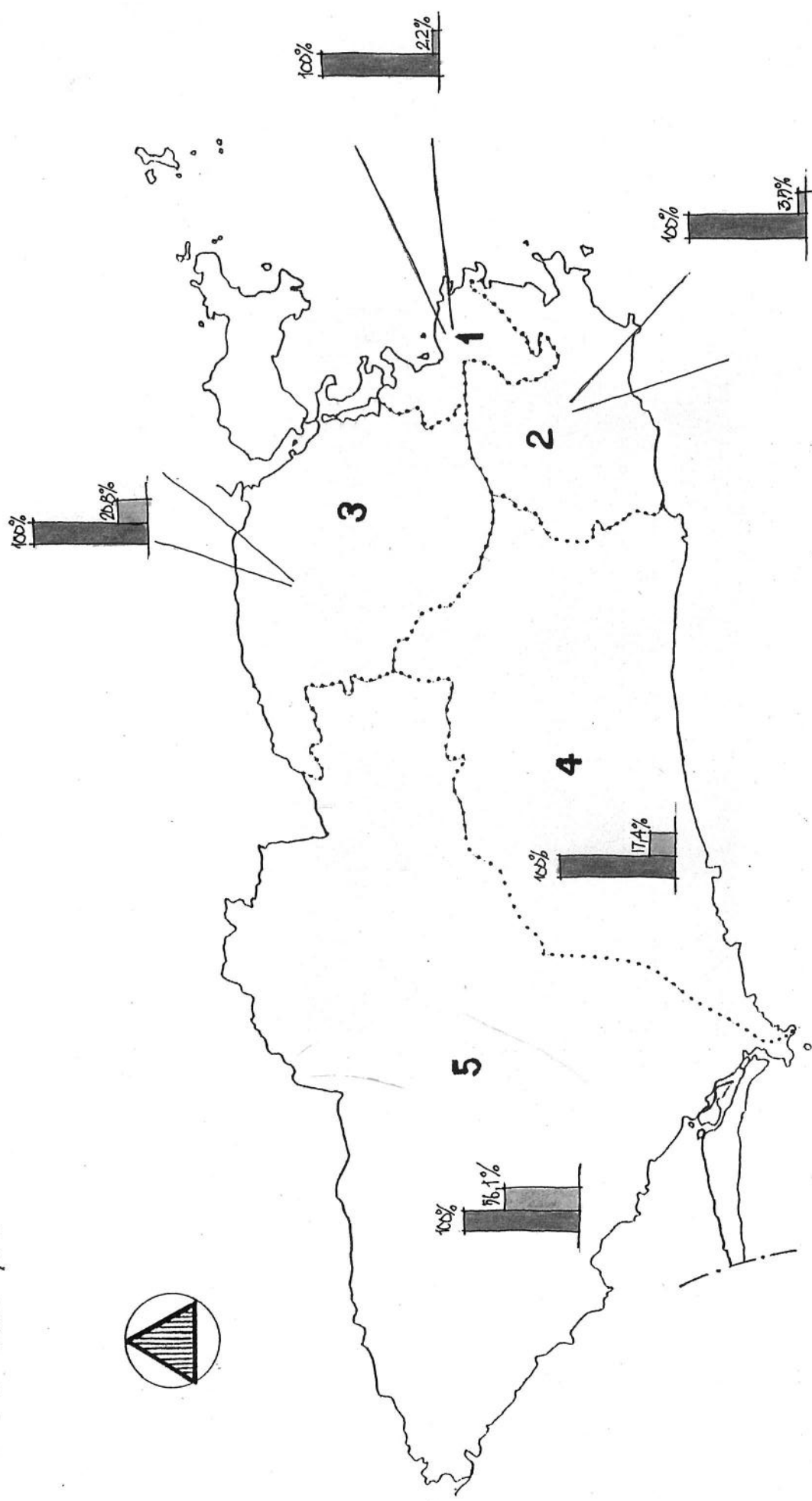
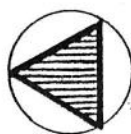


MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO  
DIVISÃO POR AP'S

- ..... LIMITE DE AP'S
- ÁREA TOTAL DE IMÓVEIS POR AP
- ÁREA DE URBANIZAÇÃO POR AP

ESCALA GRÁFICA 0 1 2 3 4 5 Km

RELAÇÃO PERCENTUAL ENTRE O NÚMERO TOTAL DE IMÓVEIS DA AP  
EM RELAÇÃO AO MUNICÍPIO.



**MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO**  
**DIVISÃO POR AP'S**

■ Nº DE IMÓVEIS TERRITORIAIS DO MUNICÍPIO  
 ■ Nº DE IMÓVEIS POR AP  
 ..... LIMITE DE AP'S

ESCALA GRÁFICA 0 1 2 3 4 5 Km