

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL - CCJE

*A
Mariana Lago*

*A
Adilson*

**A DIVERSIFICAÇÃO SÓCIO-ESPACIAL NO SUBÚRBIO DO
RIO DE JANEIRO**

JEFFERSON NAZARENO DA SILVA

**RIO DE JANEIRO
DEZEMBRO 2004**

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL - CCJE

**A DIVERSIFICAÇÃO SÓCIO-ESPACIAL NO SUBÚRBIO DO
RIO DE JANEIRO**

Jefferson Nazareno da Silva


Monografia 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 especialista em Planejamento e Uso do Solo Urbano.

Aprovada por:

Prof. Dr. _____ Nota _____
(ORIENTADORA)

Prof. Dr. _____ Nota _____

**Rio de Janeiro
2004**




Dedico este trabalho aos meus pais Jorge e Maria que tanto afeto e incentivo me proporcionaram desde os primeiros passos rumo ao aprendizado, que estiveram sempre presentes, auxiliando-me e confortando-me nos momentos mais difíceis da minha vida.

Agradecimentos

Agradeço a Deus, pois tudo que devo a ele: o provimento espiritual, o intelectual e o material. Meus sinceros agradecimentos a todos que contribuíram para a realização deste trabalho a Prof^a Luciana Lago pela orientação e ajuda na interpretação dos dados da pesquisa, aos meus colegas Carlos Eduardo, Ricardo. A Cynthia e Beth pela paciência e por estarem sempre disponíveis a nossa ajuda, e aos colegas do metrodata Peterson e Paulo que foram importantes para execução deste trabalho.

A todos meus sinceros agradecimentos.



“A principal meta da educação é criar homens que sejam capazes de fazer coisas novas, não simplesmente de repetir o que as outras gerações já fizeram. Homens que sejam criadores, inventores, descobridores. A segunda meta da educação é formar mentes que estejam em condições de criticar, verificar e não aceitar tudo que a elas se propõe”.

Jean Piaget (1896 – 1980)

SUMÁRIO

	Página
1. Introdução	01
2. Breve histórico do adensamento do subúrbio	04
3. A degradação do subúrbio na mídia	08
4. Crescimento e evasão populacional	10
5. A elitização	14
5.1 O capital imobiliário: os <i>shopping centers</i> e os empreendimentos residenciais	14
6. A favelização do subúrbio	27
7. As condições urbanas do subúrbio, em 2000	31
8. Conclusão	35
Referências Bibliográficas	37
Anexos	40

1. Introdução

O presente trabalho resultou de minha participação no projeto de pesquisa "Segregação Urbana e Mobilidade Residencial na Metrópole do Rio de Janeiro: Uma Análise Qualitativa" desenvolvida pela professora Dr^a Luciana Corrêa do Lago, IPPUR-UFRJ, que tem como principal objetivo de análise as mudanças sócio-espaciais na referida metrópole, destacando-se os processos de diferenciação e segregação em curso. Dentro deste projeto estão sendo realizados estudos de caso, com o intuito de se obter uma análise qualitativa do referido tema.

O objetivo do trabalho é contrapor a visão de decadência do subúrbio carioca, veiculada na mídia nos últimos anos, com um conjunto de dados estatísticos e qualitativos sobre a região. A área de estudo é a Área de Planejamento 3 (ver anexo 1) que corresponde à zona suburbana, seguindo a divisão da prefeitura do Rio de Janeiro.

Utilizando os dados do Censo 2000, pretendo analisar:

- A tendência à elitização da população residente em alguns poucos bairros suburbanos com significativa intervenção do capital imobiliário, responsável pelas mudanças no uso do espaço e no padrão habitacional local. Tal tendência é verificada em bairros consolidados já valorizados e outra menos valorizada.
- A tendência a proletarização de áreas operárias, com a diminuição do operariado industrial e aumento relativo dos prestadores de serviços, trabalhadores domésticos e ambulantes. Identifica-se essa tendência nas favelas e novas ocupações na zona suburbana.

Diante da análise dessas duas tendências, poderei ter uma compreensão da articulação e ação dos diferentes agentes: empresas imobiliárias, poder público, moradores que atuam diretamente sobre a produção do espaço urbano.

Trata-se de um esforço de pesquisa que tem por finalidade obter informações socioeconômicas e indicadores de análise social produzidos e desenvolvidos por instituições como IBGE, CIDE, Anuário Estatístico da Cidade, etc., a respeito da região, que estão no contexto das pesquisas realizadas, manipuladas e utilizadas como fontes.

Estarei limitado a trabalhar com a seguinte divisão para o Município do Rio de Janeiro: Bairros, Regiões Administrativas (RA), áreas de Planejamento (AP), permitindo, ao nível dos bairros, uma avaliação mais detalhada da diversificação sócio-espacial em algumas áreas. Os dados dos Censos Demográficos do IBGE, além dos dados coletados em campo pela equipe do observatório, mostram que essas áreas estão recebendo mais investimentos do capital imobiliário que outras. Vila da Penha, Del Castilho, Méier e Cachambi seriam alguns desses bairros que vêm recebendo ao longo das duas últimas décadas esses investimentos, que se refletem na mudança de sua estrutura sócio-espacial.

Portanto, o que se propõe nesse trabalho é examinar a intervenção do capital imobiliário, a partir da produção de novos empreendimentos, numa região que vem sofrendo, numa visão geral, um processo de degradação e desvalorização, verificando em que medida esses empreendimentos são capazes de reverter à imagem de degradação e até mesmo atrair uma classe média com relativo poder de compra. Essas evidências sugerem a relativização do que é difundido pela mídia, pois observamos que o subúrbio é uma "área" muito heterogênea e com uma infra-estrutura

que está sendo cada vez mais explorada pelos agentes modeladores do urbano a fim de criar novos espaços.

2. Breve Histórico do Adensamento do Subúrbio

Quando tratamos do processo histórico do subúrbio do Rio de Janeiro, dois períodos são considerados de extrema importância para análise: o período que se estende desde 1930 até 1950, e o posterior a 1950.

O Período de 1930-1950 é caracterizado pelo grande crescimento da população do Rio de Janeiro, em função do aumento dos fluxos migratórios em direção à Capital da República. E um dos fatores mais importantes para o grande fluxo de migrantes foi sem dúvida o crescimento industrial da cidade.

O papel da indústria foi de fundamental importância ao analisarmos o crescimento e a densificação habitacional da área suburbana do Rio de Janeiro. Desde seu início a indústria da cidade vinha se desenvolvendo de forma autônoma, ou seja, sem a "ajuda" do Estado, por isso as indústrias em sua grande maioria se instalavam nas áreas centrais da cidade. Isso proporcionava facilidades para o transporte e comercialização das mercadorias, assim como uma mão-de-obra farta e barata.

A partir de 1930, no entanto, a situação muda, pois a atividade industrial carioca passa a sofrer transformações, tanto no nível de sua composição setorial, como no que diz respeito à sua relação com o Estado e ao padrão de localização intraurbana.

Com as crises de 1929 e a posterior Segunda Guerra Mundial a indústria têm a possibilidade de se expandir e até mesmo desenvolver setores até então inexplorados no país, seja por empresas nacionais ou estrangeiras.

Por outro lado, ao estimularem a produção manufatureira, essas crises mundiais não apenas abriram novas áreas a indústria, como determinaram, em muitos casos, a inadequação de instalações físicas preexistentes. Resultou daí um processo de ocupação progressiva dos subúrbios, tanto pela indústria que se transferia das áreas centrais, como por aquela que se instalava na cidade pela primeira vez”.¹

Até 1930 o subúrbio era uma área heterogênea, apresentando uma diversificação social. Dos seus quatro eixos ferroviários, apenas a linha tronco da Central do Brasil apresentava uma ocupação mais densa, sendo as demais esparsas. No entanto, a partir dessa data, com o apoio do Estado, esta situação muda e o crescimento suburbano se redireciona para as demais linhas. É também nesse período que o Estado regulamenta o Decreto-lei 6000/37 que define pela primeira vez uma zona industrial na cidade, onde não se incluíam os bairros das zonas norte e sul.

Outro fator que veio para contribuir com esse “incremento” dos subúrbios foi a construção, em 1946, da Avenida Brasil, que tinha como um dos seus principais objetivos a incorporação de novos terrenos ao tecido urbano, visando a ocupação industrial. Ao lado dessa ocupação industrial, se verificou na Avenida Brasil a “invasão” de novas favelas.

“A localização de favelas nas proximidades das áreas industriais já era uma regra bastante comum, sendo que em alguns casos, como o Jacarezinho, era mesmo um dos fatores determinantes da localização de algumas indústrias, que buscavam mão-de-obra barata, farta e especialmente concentrada”.²

“Toda a área próxima à avenida Brasil foi destinada à localização fabril, além de armazéns, oficinas, garagens, respeitando-se apenas terrenos de propriedade militar. Mas esta destinação natural não foi disciplinada a tempo, pois a participação maior do transporte rodoviário no Brasil somente se verifica na década de 1950, tendo havido alguma antecipação pela ocupação de vastos terrenos para as favelas... A invasão da área pelas favelas atraída pela ocupação fabril do espaço, impediu a instalação de indústrias em alguns trechos...”³

¹ ABREU, Maurício de. *Evolução Urbana do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: IPLANRIO/Jorge Zahar Editor. 1998. P.96.

² idem P.99.

³ ibidem p.13

O período de 1945 – 1964 é caracterizado pelo populismo. Os subúrbios começaram, então, a receber pequenos melhoramentos, já que a principal atenção do governo estava focada no núcleo metropolitano onde era gerado o capital.

O caráter populista do período concretizou-se também numa política de concessão de subsídios aos serviços públicos, e numa política habitacional paternalista, caracterizada sobretudo pela construção de conjuntos habitacionais nos subúrbios por diversos órgãos governamentais. Estes conjuntos, se não resolveram o problema da habitação popular, conseguiram, entretanto colher votos, e modificar substancialmente a forma-aparência dos subúrbios cariocas.⁴

No pós-64, o regime militar suprimiu vários direitos civis e com isso pode expulsar diversas favelas na área da zona sul para a construção de habitações luxuosas. Enquanto isso uma série de emergências que deveriam ser instauradas nos subúrbios são ignoradas, restando à população, como única alternativa de moradia, os loteamentos do subúrbio ou das periferias mais distantes, com baixos investimentos em infra-estrutura e comercialização em longo prazo.

A década de 80 foi o período em que a forte crise do setor público ocasionou o colapso do financiamento imobiliário. A perda da capacidade de endividamento dos trabalhadores em geral e o encarecimento das terras resultaram na retomada do processo de crescimento e ampliação das favelas do subúrbio. Essa década marca o início da adoção pelos poderes públicos locais (governo estadual e municipal) de políticas de reconhecimento das favelas e dos loteamentos irregulares e clandestinos como solução dos problemas de moradia das camadas populares.

Já nos anos 90 os efeitos da crise econômica sobre a produção imobiliária se reduzem e o resultado disso foi novamente à desconcentração de investimentos dos médios e grandes incorporadores, em direção aos subúrbios e, sobretudo aos

segmentos médios com um relativo poder de endividamento. Mas em contrapartida, acompanhando esses investimentos do setor imobiliário na região, verifica-se a proliferação do número de favelas na mesma. O que tomou interessante a ocupação do subúrbio é o fato desse possuir uma infra-estrutura muito mais capacitada do que outras regiões periféricas.

⁴ idem p68-69.

3. A degradação do subúrbio na mídia

“O medo e a violência, somados ao esvaziamento econômico, transformaram parte dos subúrbios numa terra de ninguém. Essa degradação ameaça levar para o ralo investimentos públicos em infra-estrutura básica estimados entre R\$ 3 bilhões e R\$ 20 bilhões”. Paulo Marqueiro e Selma Schmidt. (Jornal O Globo – 09/11/2003)

“As sete vias que estão no mapa da violência. Sitiados pela violência, moradores do subúrbio costumam excluir de seu trajeto à noite pelo menos sete vias. Na verdade, não se tem opção, dirigir à noite é uma questão de sorte e de pedir a Deus que nada aconteça. Entre as vias: Dom Hélder Câmara (ex-Suburbana)”. Paulo Marqueiro e Selma Schmidt. (Jornal O Globo – 10/11/2003)

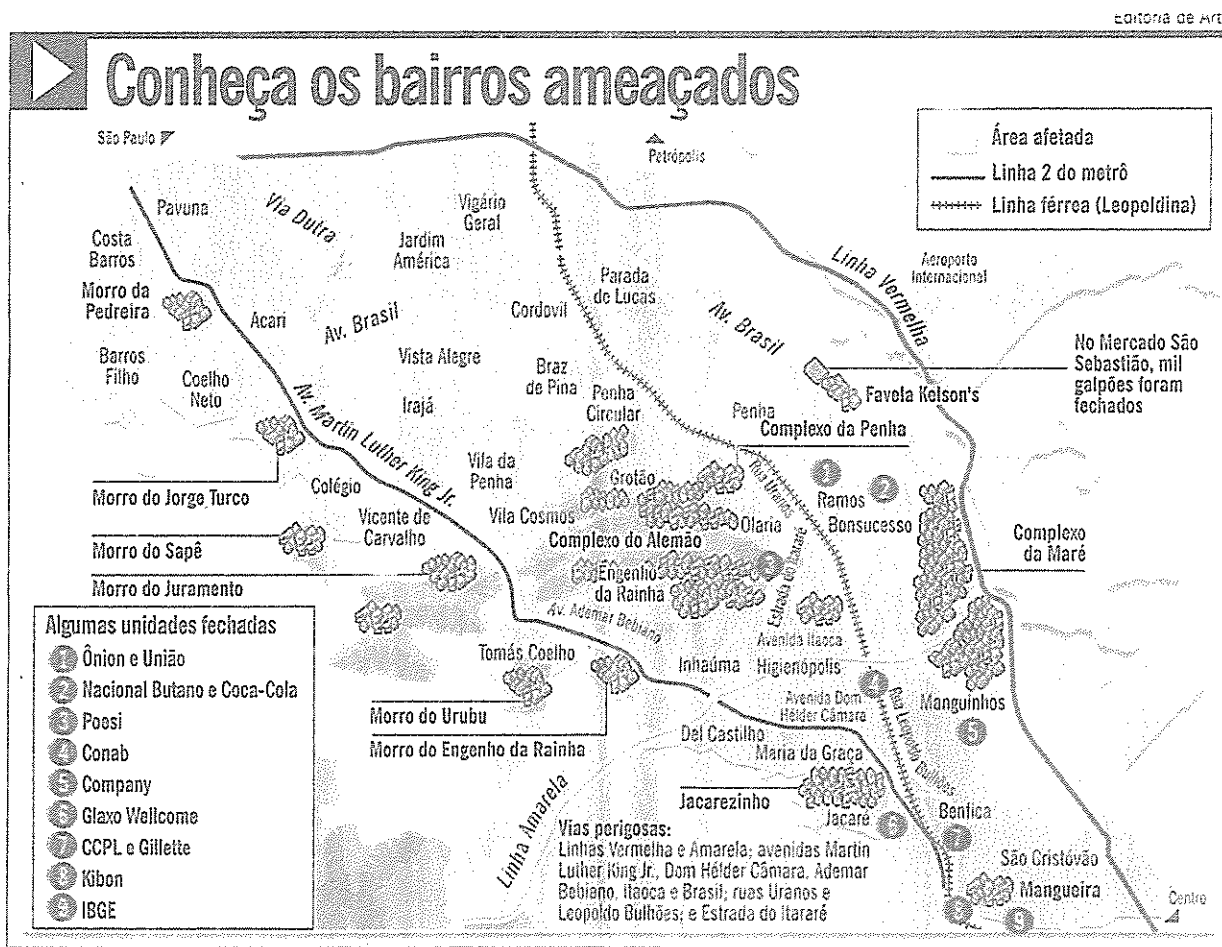
Há algum tempo nos deparamos com inúmeras notícias na mídia a respeito de uma suposta “homogeneização” do subúrbio carioca que é apontado como uma área degradada, em que a violência e o medo colocaram a perder décadas de investimentos em infra-estrutura.

A principal ameaça sobre o subúrbio deve-se a proximidade dos grandes complexos que traz uma situação de medo para a população que mora ou circula próximo às favelas. A guerra do tráfico é um fator primordial para o abandono e esvaziamento dessas áreas, porque o tráfico assume o papel de gestor de toda região restando a população dar respaldo a esse poder paralelo ou se mudar.

Essas são as notícias que freqüentemente são divulgadas nos jornais e na televisão construindo a imagem do subúrbio como uma área em processo de

degradação. Em se tratando da violência, esta ocasiona o esvaziamento das atividades industriais, comerciais e imobiliárias, e conseqüentemente tornando-se uma região desinteressante ao capital imobiliário, principalmente por não conseguir conter a expansão das favelas. Esses fatores somados a falta de amenidades, a degradação do padrão urbanístico, ausência de políticas públicas e planejamento, etc., contribuem para a decadência da região.

Mas somente analisando a diferenciação interna do Subúrbio, poderá se confirmar ou não, mudanças em sua estrutura sócio-espacial que “venham de encontro” as matérias citadas, nos últimos meses, que caracterizam o subúrbio carioca como uma área degradada. O mapa abaixo reflete algumas dessas áreas que estão nesse processo:



4. Crescimento e evasão populacional.

Neste capítulo serão examinadas as informações dos Censos Demográficos 1991 e 2000 e da contagem populacional de 1996 sobre a distribuição da população e suas taxas de crescimento. Inicialmente esses percentuais de crescimento estão desagregados por áreas de planejamento (quadro I) e posteriormente a análise de alguns bairros selecionados (quadro II) que apresentaram disparidades nos indicadores de crescimento populacional.

Quadro I

Rio de Janeiro - Crescimento populacional - Taxas geométricas anuais por áreas de planejamento

Áreas de Planejamento	Taxas anuais médias da população residente	
	1980/1991	1991/2000
AP 1	-1,30%	-1,34%
AP 2	-0,90%	-0,42%
AP 3	0,30%	0,14%
AP 4	3,40%	2,90%
AP 5	2,20%	2,07%
CIDADE	0,30%	0,73%

Fonte: Anuário Estatístico da cidade do Rio de Janeiro 2003/2004 e IBGE Censo 2000.

Na década de 80, verificou-se uma perda da população nas AP 1 e AP 2 com taxas de crescimento negativas de -1,3% e -0,9% a.a. respectivamente. A AP-3 (subúrbios) apresentou taxa positiva de crescimento anual igual à média da cidade 0,3% .

As áreas que obtiveram o maior índice na taxa de crescimento anual foram, portanto, as AP 4 e 5. que eram consideradas zonas de fronteira por apresentarem grandes ofertas de terras livres nesse período.

Esses dados confirmaram a tendência de estagnação ou evasão populacional nas áreas mais centrais durante os anos 80.

Durante a década de 90, permaneceu a tendência de redução da população residente nas AP 1 e AP 2, estas duas com taxas negativas. Em contrapartida, as AP 4 e 5 mantiveram a evolução iniciada na década de 80, onde as suas taxas de crescimento anual continuaram sendo as duas maiores em comparação as outras áreas de planejamento, muito superior à média da cidade.

Afirmando esse padrão evolutivo, a AP 4 cresceu em média de 2,90% por ano na década de 90 e a AP 5 não ficou muito distante com taxa de 2,07% ao ano.

O subúrbio apresentou um modesto crescimento com percentual positivo de 0,14% a.a. nos anos 90. Mas somente uma análise desagregada por região administrativa e bairros permitirá a identificação de alguns bairros que são atualmente zonas de expansão demográfica e outros que indicaram evasão da população residente durante há mesma década.

Quadro II

Bairros Selecionados da AP 3	População Total		taxa geométrica média de crescimento anual
	1991	2000	
Bonsucesso	59.232	19298	-11,72
Penha	72.507	72692	0,03
Penha Circular	46.954	51113	0,95
Méier	56.339	51344	-1,03
Cachambi	43.520	41334	-0,57
Vila da Penha	26.157	24290	-0,82
Anchieta	46.832	53808	1,55
Parque			
Anchieta	25.493	27092	0,68
Pavuna	89.515	90027	0,06
Del Castilho	18.099	14246	-2,62

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 1991 e 2000.

O quadro 3 mostra o total da população e a taxa geométrica de crescimento anual de 1991 e 2000, de alguns bairros selecionados. Nota-se que estão sofrendo processos antagônicos. Alguns bairros indicando aumento e outros a queda da população residente.

O bairro de Bonsucesso que já apresentou altas taxas de crescimento até a década de 80, no período intercensitário 1991 a 2000 reduziu a sua população total em média de -11,72% ao ano. Este apresentou um processo de esvaziamento econômico, principalmente pela problemática da saturação e deficiência das infra-estruturas, que não foram superadas ao longo dos anos. Desse processo resultou-se a saída e fechamento de um grande número de indústrias na região. Por isso hoje é considerada

uma área desvalorizada e sem interesse pelo capital imobiliário, perante o alto número de ocupações que são encontradas no bairro.

Segundo os dados demográficos, os bairros do Méier, Cachambi, Del Castilho e Vila da Penha estão passando por um processo de evasão populacional. A redução da população deve-se a atuação de diversos atores e interesses, que transformam o parque imobiliário existente através da implantação de novas tipologias habitacionais, muitas vezes semelhantes aos da Zona Sul.

Essas políticas específicas visam incrementar os bairros como local de moradia tendo como objetivo torná-los a expressão da evidente valorização, diversidade no uso e ocupação do solo urbano. Todavia, esses investimentos se tornam um contra-fluxo em relação às notícias que são veiculadas a respeito do subúrbio, que o caracteriza como uma região desfavorável aos investimentos e transformações geradas pelo capital imobiliário.

5. A elitização

Analisando os dados do Censo Demográfico do IBGE 1991 e 2000 foi constatado que os bairros do Cachambi, Vila da Penha, Méier e Del Castilho estão passando por mudanças no que se refere ao seu perfil sócio-econômico. Vale ressaltar que nestes, coincide a presença dos novos empreendimentos imobiliários, e a maior participação de profissionais com nível superior inseridos na população de tais bairros já citados.

Sabe-se que o espaço urbano é o resultado de várias ações ao longo do tempo, resultantes de processos sociais e engendradas por tipos de agentes que se revestem de determinadas características que os possibilitam de agir. Assim, o espaço urbano que é "fragmentado", articulado, reflexo de um condicionante social com símbolos e campos de luta(...)A ação dos agentes sociais é fundamental para a organização e reorganização desse mesmo espaço, através de certas práticas que se darão através de "incorporação de novas áreas, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infra-estrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade"⁵

5.1. O capital imobiliário: os *shopping centers* e os empreendimentos residenciais

A partir de meados da década de 80, algumas importantes indústrias suburbanas transferem suas instalações para áreas mais periféricas da Região Metropolitana. Em algumas áreas do subúrbio carioca, galpões desativados e fábricas funcionando abaixo do potencial instalado constituem-se em referências significativas na formação da representação social deste espaço.

Os terrenos desocupados, ou mesmo as instalações reformadas das fábricas originais, passam a abrigar grandes equipamentos de comércio e serviços. Essa

⁵ CORRÊA, R. L. *O Espaço Urbano. Série Princípios*. São Paulo: Ática, 1989.p.12

transformação, entretanto, leva tempo para se efetuar. No caso da Fábrica Nova América de Tecidos, por exemplo, o intervalo entre a desativação das atividades fabris e a reutilização do imóvel para shopping center durou longos anos.

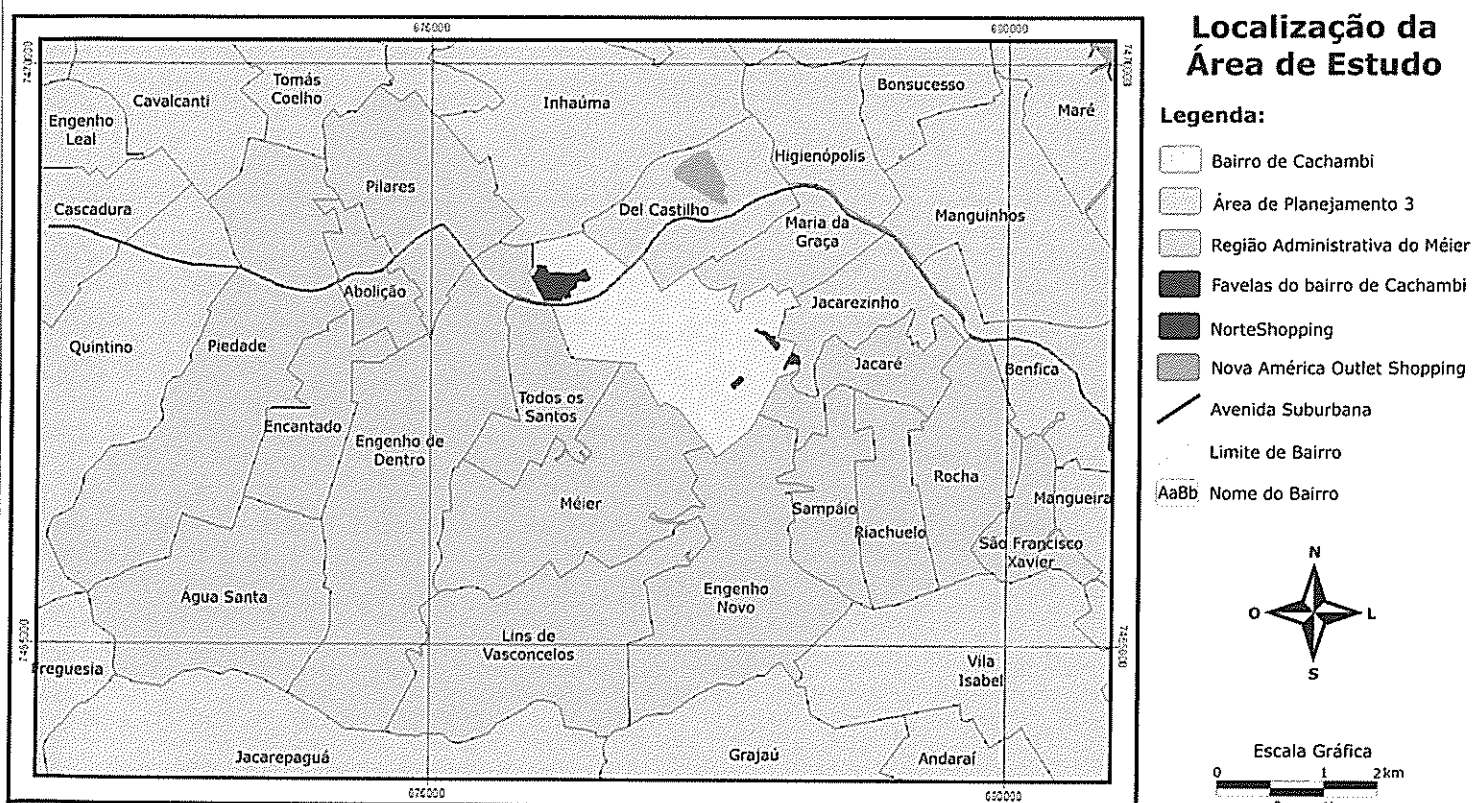
Ao analisarmos minuciosamente o motivo do crescimento imobiliário das RA. de Inhaúma e do Méier, destaca-se que os bairros de Del Castilho e Cachambi sejam os exemplos mais notáveis desse tal crescimento. Desde a inauguração do Norte Shopping, em área da Fábrica Klabin, até a inauguração do Shopping Nova América, nas instalações reformadas da referida fábrica, uma intensa transformação do espaço urbano foi realizada, com efeitos importantes na dinâmica imobiliária de toda parte sul do subúrbio. No Cachambi, vários são os aspectos “explorados” pelos promotores imobiliários no momento da venda dos imóveis. De acordo com esses promotores, o Cachambi seria um dos poucos bairros do Subúrbio que oferece segurança aos seus moradores, pois não haveria a presença de favelas, pelo menos visualmente. Nota-se aí o que é divulgado pela mídia, ou seja, a associação entre violência e favelas. Como citado anteriormente, a distância física das favelas é um fato que gera também uma maior valorização do imóvel.

“Observava-se à elitização do mercado imobiliário carioca, que nos anos anteriores havia se caracterizado não só pela criação da nova fronteira de expansão na Barra da Tijuca, mas pela desconcentração das atividades dos grandes incorporadores em direção a alguns bairros suburbanos, que, ao atuarem acima do preço médio da região em busca de sobrevalorização, alteram o padrão socioeconômico local.”⁶

O bairro dispõe ainda de um *shopping*, o Norte Shopping, que se apresenta como uma área de lazer para seus moradores. Além disso temos a proximidade do “shopping” “Nova América” e do Metrô, que na realidade se localizam no bairro vizinho de Del Castilho, mas a imagem vendida é que se localizam no próprio Cachambi.

Mapa 2

Região Administrativa do Méier



Lago (2000) afirma que essas áreas consolidadas passaram por um processo de elitização, já nos anos 80, marcado pelo aumento significativo no peso da elite intelectual e, em menor grau, da classe média e pela diminuição relativa dos prestadores de serviço, trabalhadores domésticos e operários da construção civil.⁷

Quadro III

Regiões Administrativas	Taxas anuais médias de crescimento da população residente segundo tipo de setor censitário								
	(%) 1991 a 1996			(%) 1996 a 2000			(%) 1991 a 2000		
	Total	Subnormal	Normal	Total	Subnormal	Normal	Total	Subnormal	Normal
Área de Planejamento 3	-0,23	1,04	-0,6	0,59	1,92	0,21	0,14	1,43	-0,22
Ramos	-0,35	0,47	-0,7	0,92	-3,26	2,72	0,21	-1,21	0,8
Penha	-0,69	0,89	-1	1,17	10,21	-1	0,13	4,93	-1
Inhaúma	-1,5	-2,02	-1,4	0,51	-0,6	0,65	-0,61	-1,39	-0,52
Méier	-1,18	2,57	-1,6	-1,02	-3,22	0,35	-0,67	-0,05	-0,73
Irajá	-1,48	1,89	-1,8	-0,37	-0,15	-0,4	-0,43	0,98	-0,62
Madureira	-0,61	1,68	-0,9	0,75	1,86	0,6	-0,01	1,76	-0,23
Ilha do Governador	0,22	1,83	-1,3	1,48	1,96	1,3	0,78	1,89	0,39
Anchieta	0,97	2,82	0,8	0,98	10,24	0,13	0,98	6,05	0,52
Pavuna	1,96	-1,1	2,9	-0,06	5,46	-2,75	1,06	2,34	0,37
Jacarezinho	-1,28	-1,36	-1,5	-1,38	-2,14	5,21	-1,33	-1,71	2
Complexo do alemão	0,63	1,2	-2,4	0,62	0,96	-1,47	0,63	1,09	-1,97
Maré	2,19	1,96	2,6	1,77	0,37	4,21	2	1,25	3,33

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 1991; Contagem da População 1996; e agregado de setores da sinopse preliminar do censo demográfico 2000. Tabulação IPP/DIG.

No quadro acima se observa que a RA de Anchieta obtém a maior taxa de crescimento da população (6,05%a.a.) “favelada” durante 1991 a 2000. A mesma apresentou durante o período da contagem populacional (1996 a 2000), taxas ainda maiores de 10,24%a.a.

⁷ Entende-se como processo de elitização, o aumento na participação das elites ou da pequena burguesia juntamente com a queda na participação do proletariado ou do sub-proletariado.

Em segundo lugar no mesmo patamar se encontra a RA da Penha, que aumentou o número de favelas na sua região. Esta apresentou entre 1996 a 2000 taxas de crescimento de 10,21%a.a., e na década de 90, atingiu a média de 4,93%a.a.

Em contrapartida, as RA de Inhaúma, Ramos, Méier e Jacarezinho apresentaram taxas negativas de crescimento anual de 1,39%, -1,21%, -0,05% e -1,71%, respectivamente, no que se refere à população que mora em favelas no período de 1991 a 2000.

Esses dados permitem visualizar e concluir que o subúrbio apresenta taxa inexpressiva de aumento da população quando se utiliza como base a AP 3 na última década. Mas ao desagregarmos esta AP em regiões administrativas, nota-se que há diferentes ordens de evolução da população em diferentes pontos da região. Algumas RA apresentaram controle e redução das favelas e outras, ao contrário, a proliferação da mesma. Portanto, diante desses dados pode-se contrapor a idéia de que o subúrbio é uma área que se encontra num processo de degradação como um todo. Verifica-se que existem áreas que estão sendo desvalorizadas pelo aumento das favelas e outras que estão conseguindo conter ou reduzir esse processo de favelização, confirmando a tendência à elitização.

Quadro IV

Pessoas responsáveis pelos domicílios particulares permanentes, por curso mais elevado que freqüentaram, as áreas selecionadas - 2000									
Bairro	Alfabet	Primário	Ginásio	Clássico	1o Grau	2o Grau	Superior	Mestrado	Nenhum
Vila da Penha	0,2%	18,4%	6,6%	5,4%	10,9%	29,3%	27,2%	0,65%	1,3%
Vicente de Carvalho	0,5%	20,4%	7,6%	3,5%	22,7%	21,8%	9,1%	0,32%	7,1%
Del Castilho	0,2%	26,1%	10,1%	8,2%	16,2%	21,2%	13,5%	0,25%	4,1%
Cachambi	0,2%	15,2%	8,6%	9,1%	8,5%	22%	33,4%	1,24%	1,9%
Anchieta	0,6%	25,3%	5,9%	2,5%	29,4%	24%	6,2%	0,11%	5,8%
Complexo do Alemão	0,6%	26,1%	3,4%	0,7%	39,3%	12%	1,5%	0,04%	16,4%
Jacarezinho	1,1%	29,8%	5,8%	1,4%	34,4%	12,8%	2%	0,02%	12,6%
Manguinhos	0,8%	27,6%	5,2%	0,8%	37,5%	12,6%	3,2%	0,01%	12,4%
Méier	0,1%	12,2%	9,3%	10%	5,6%	18,6%	41,2%	2,02%	0,9%
Parque Anchieta	0,6%	23,7%	7,4%	3,1%	22,1%	29,2%	9,5%	0,35%	4,1%

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2000. - Base de informações por setor censitário.⁸

Este quadro mostra um pouco do processo de elitização de alguns bairros como o Méier, onde 41,2% dos chefes de domicílio tem o ensino superior completo, em seguida vem o Cachambi com 33,4%, em terceiro lugar a vila da Penha com 27,2% e em quarto Del Castilho 13,5%, confirmando o crescimento das classes superiores nestes bairros.

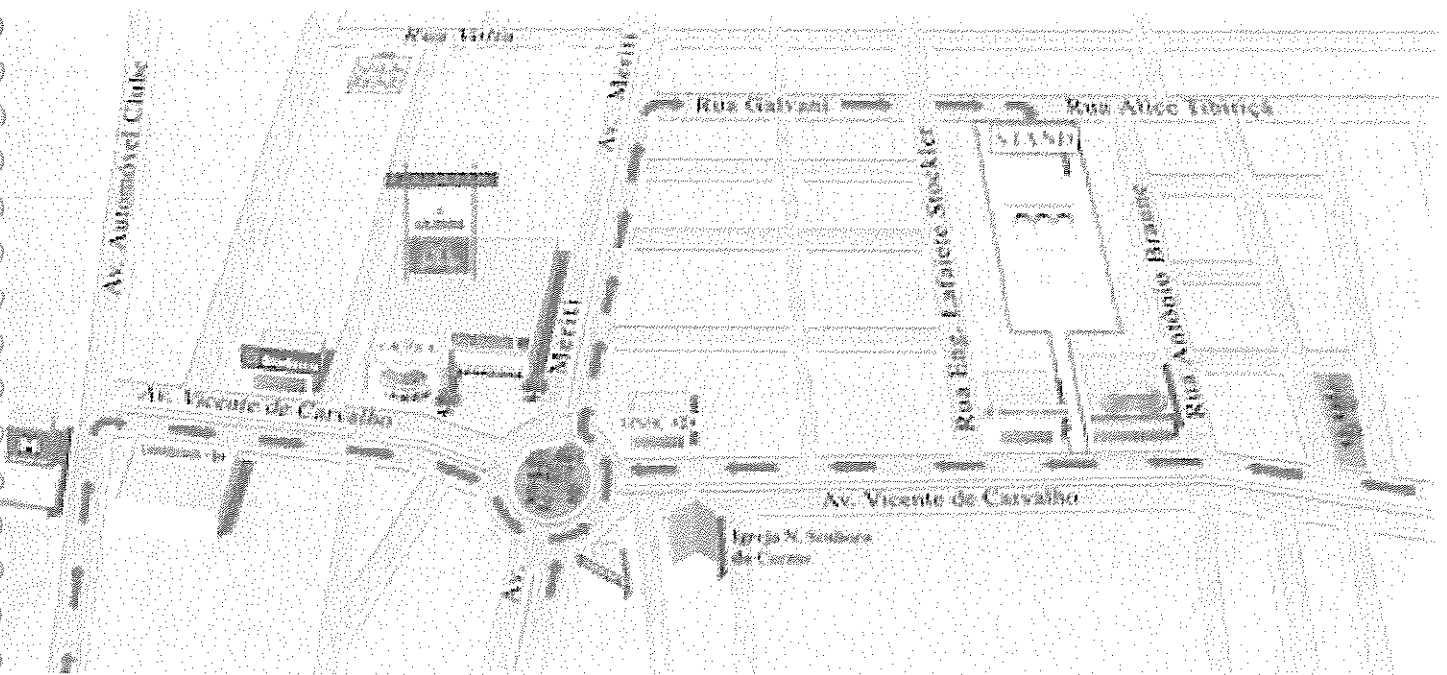
Do outro lado, 29,8% dos chefes de domicílio do Jacarezinho com apenas o primário como última série completa, em seguida de Manguinhos com 27,6% e Complexo do Alemão 26,1%, confirmando a tendência a desigualdade que está sendo gerada em algumas áreas. Esta análise só foi possível a partir da desagregação desses dados em relação ao Subúrbio. Segundo Lago (2000) a fuga do aluguel, tanto no

⁸ Nota: "Nenhum curso" – pessoa que freqüentou mas não concluiu a 1ª série do ensino fundamental, primeiro grau ou equivalente; freqüentou ou concluiu somente classe de alfabetização; freqüentou mas não concluiu curso de alfabetização de adultos; ou freqüentou somente creche.

mercado formal quanto informal, e a redução de ofertas de habitação ou lote popular explicam essa mobilidade em direção às favelas.

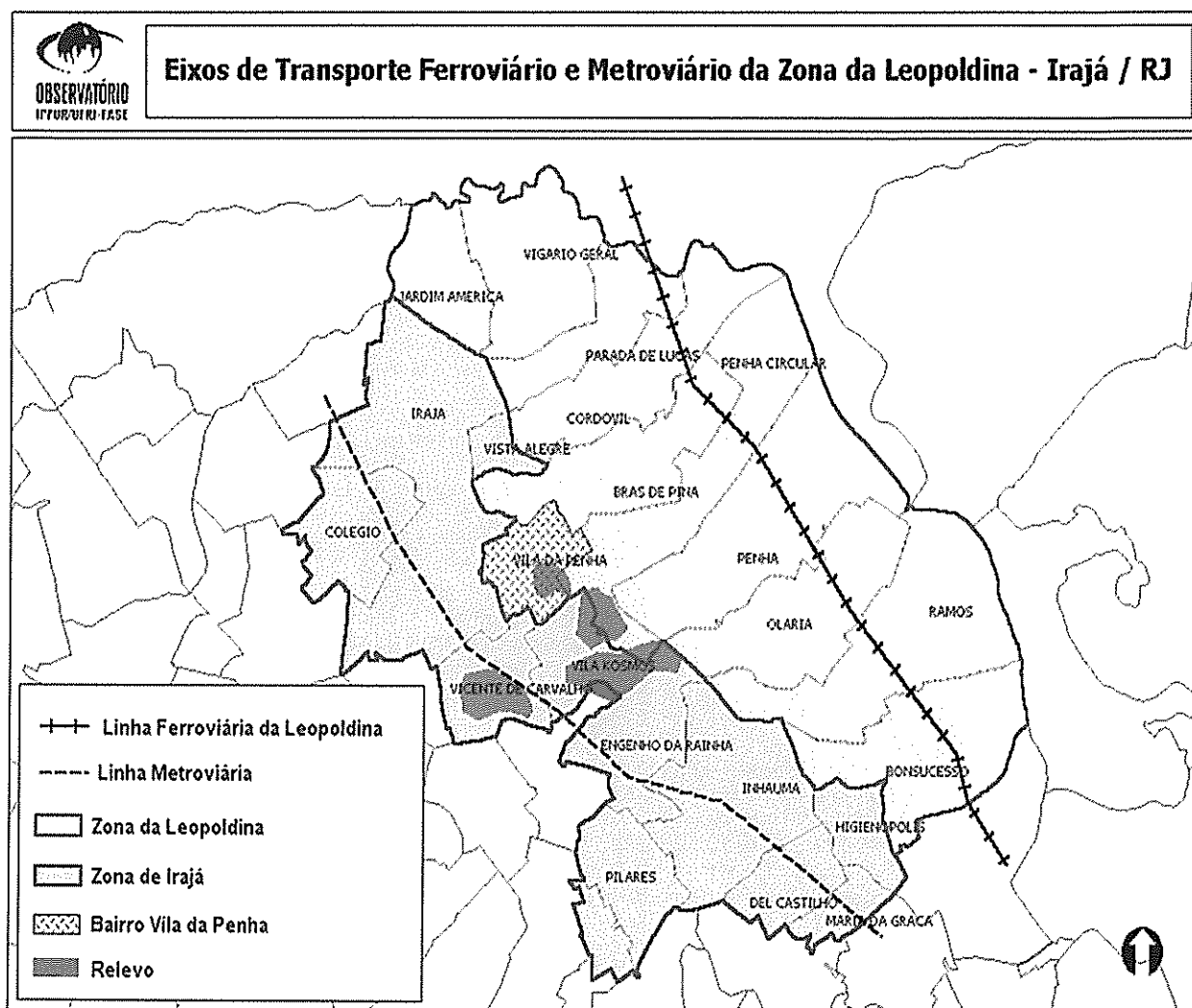
Os incorporadores que atuam orientados pela busca do ganho de inovação são importantes agentes de transformação do espaço. Com efeito, eles devem buscar novos espaços, já que a sua atuação numa determinada zona atrairá concorrentes que procurarão também construir moradias da mesma categoria do preço final, o que trará como consequência o estabelecimento de uma competição dos terrenos e, conseqüentemente, ao desaparecimento deste ganho.

Um outro exemplo é a transformação em curso em Vicente de Carvalho e Vila da Penha, com a implantação do Carrefour junto ao Metrô e a desativação e demolição da Fábrica Standard Elétric na Avenida Meriti para instalação de grande equipamento de comércio e serviços. Como podemos observar abaixo, no folder do condomínio residencial exaltando essas transformações urbanas.



A maior parte dessas mudanças foi viabilizada por grandes investimentos públicos em infra-estruturas de transporte. Embora as localizações das indústrias apresentassem quase sempre excelentes condições de acessibilidade junto a estradas de ferro e importantes vias estruturais da metrópole, freqüentemente investimentos de grande escala precederam e, possivelmente, possibilitaram a transformação de uso efetuada e a ocupação e/ou dinamização dessas áreas.

Vila da Penha e Vicente de Carvalho são bairros com boa acessibilidade física, pois é cortada, praticamente, por três vias – Avenida Vicente de Carvalho, Avenida Meriti (projetada para se ligar a Baixada Fluminense, mas não concluída) e Avenida Brás de Pina – que fazem ligações com alguns subcentros como Madureira e Penha e se ligam às outras vias que dão acesso à Avenida Brasil, à Via Dutra, sendo bem servida de transportes com linhas de ônibus de passagem pelo bairro, fazendo conexões com o Centro, Madureira, Zona Oeste (Bangu, Jacarepaguá, Senador Camará), Baixada Fluminense (Nova Iguaçu, Duque de Caxias) Petrópolis e Niterói, menos Zona Sul. A boa acessibilidade física, a grande disponibilidade de linhas de ônibus e a proximidade do bairro com a linha 2 do Metrô (Estação de Vicente de Carvalho) ligam Pavuna ao Estácio e daí a Copacabana, contribuindo também para o maior investimento do setor imobiliário na área.



Os três casos abaixo ilustram e confirmam como a ocupação destes vazios urbanos de forma planejada resultou na valorização e desenvolvimento da região.

O Norte Shopping se beneficiou inicialmente (1985) de melhorias na Avenida Suburbana e da implantação do metrô até Maria da Graça e, recentemente, vem ampliando suas instalações favorecidas pela Linha Amarela, via expressa estrutural que tem um dos seus acessos ao lado do shopping center.

O Shopping Nova América, construído após a implantação do Metrô, tem acesso direto à estação de Del Castilho por uma passarela exclusiva e mereceu uma alteração no traçado da Linha Amarela que permitiu a criação de uma saída especial para o estacionamento do shopping e hoje possui uma linha de integração com a Ilha do Fundão.

Em Vicente de Carvalho, a filial do Carrefour e a área antes ocupada pela fábrica Standard Eletric foram diretamente beneficiadas pela forma como a linha dois do Metrô se expandiu. Nesta região, bem servida pelo principal corredor viário transversal da cidade (Penha/Jacarepaguá), foi implantada uma estação do metrô em frente ao citado hipermercado e a uma quadra de distância do terreno da antiga fábrica.

“...a dinâmica espacial da segregação gerou novos bairros habitados pelos grupos sociais de alto status. Estes grupos constituem a demanda solvável para o capital imobiliário, a eles interessando produzir novos bairros dotados de novos valores de uso, de novas amenidades. Reproduz-se assim, através de novas formas, novas áreas sociais, segregadas e dotadas de “novos estilos de vida”.⁹

A consequência desses processos de renovação do uso do solo e do padrão residencial é a crescente segregação sócio-espacial dentro dos respectivos bairros.

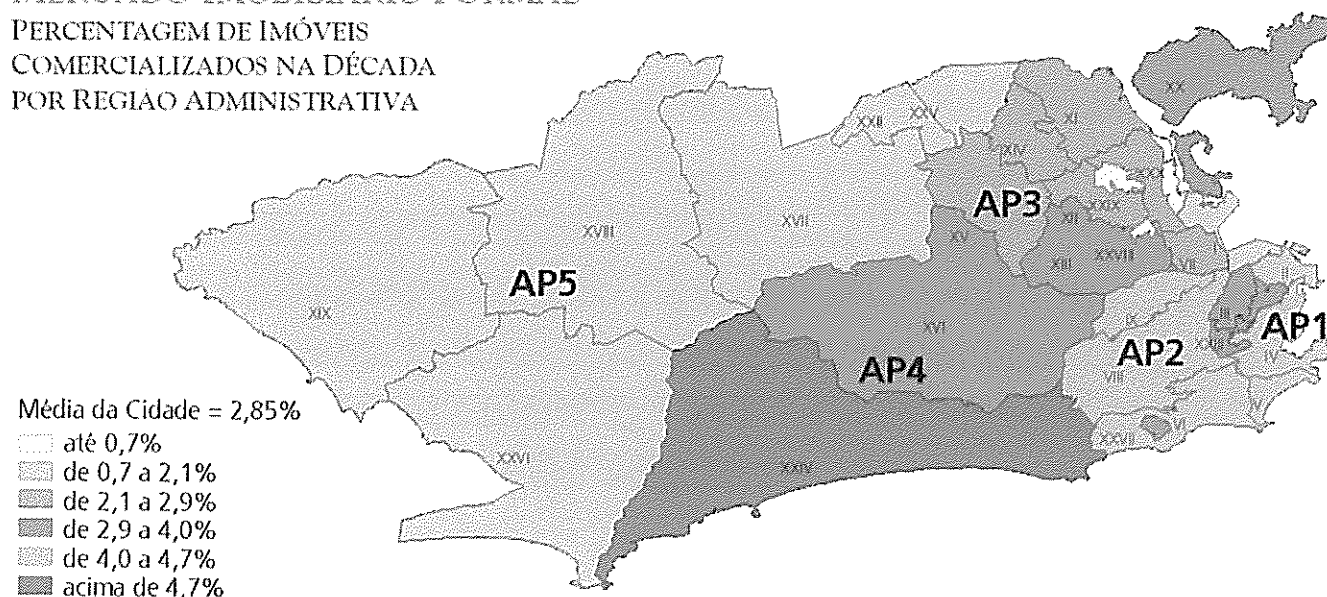
(ver fotos anexo 1, 2, 3 ,4, 5 e 6).

⁹ Idem p.12

Vejamos alguns dados sobre o mercado imobiliário na área estudada.

MERCADO IMOBILIÁRIO FORMAL

PERCENTAGEM DE IMÓVEIS
COMERCIALIZADOS NA DÉCADA
POR REGIAO ADMINISTRATIVA



Fonte: Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos - IPP

Analisando o Mapa¹⁰ identificamos em quais RA's da cidade ocorreu o maior número de transações imobiliárias em relação aos imóveis cadastrados no IPTU, na última década. O indicador foi construído comparando-se a soma de transações do ITBI com a soma da base cadastral do IPTU, de 1991 a 2000. E mais, distinguimos faixas

¹⁰ Primeiramente, faremos uma análise do mercado imobiliário formal através de um "termômetro" de aquecimento. Esse indicador compara o número de transações registradas pelas guias do ITBI (de uso-tipologia residencial) com o número de inscrições imobiliárias residenciais da base cadastral do IPTU (emissão original), ou seja, analisa nas diversas regiões da Cidade a evolução de compra e venda de imóveis dentro do universo de imóveis daquela região ou delimitação, no mesmo período de tempo. Pode-se, por exemplo, evidenciar quais bairros estão mais "aquecidos" do ponto de vista imobiliário; e quais as tendências e perspectivas futuras para determinadas áreas da cidade formal. Este estudo se propõe a abordar o mercado imobiliário residencial e sua produção através do uso dos cadastros técnicos do Município do Rio de Janeiro, nos últimos 10 anos.

por toda a cidade que indicam as regiões que, nos últimos 10 anos estiveram mais “aquecidas” ou tiveram maior rotatividade.¹¹

É importante percebermos que o mercado imobiliário do subúrbio está dentro da média da cidade - 2,5% - apesar de estar passando por um momento de esvaziamento. Encontramos em algumas áreas uma taxa de imóveis comercializados superior a média da cidade, como na RA de Inhaúma e do Méier.

Um aspecto importante que se deve chamar atenção em relação às áreas citadas no parágrafo anterior é o processo de transformação e reestruturação que as mesmas vêm sofrendo nos últimos meses. Estas são as principais responsáveis pelo aquecimento do volume de vendas na região; o que vem a confirmar uma demanda solvável diante dos lançamentos rotineiros de condomínios típicos de classe média alta, vindo a apresentar uma ótima infra-estrutura, lazer, segurança , etc.

Essas expansões do setor imobiliário são variadas e direcionadas a alguns pontos dos bairros.

No bairro do Cachambi, encontram-se apartamentos de 2 dormitórios por R\$ 170.000 e cobertura com 3 quartos no valor de R\$ 330.000 na rua Coração de Maria.

No mesmo patamar de crescimento do mercado imobiliário segue o bairro de Del Castilho, com apartamentos que podem variar o preço de 2 dormitórios por R\$ 110.000 e 3 dormitórios por R\$ 170.000, próximos ao Shopping Nova América e ao metrô.

No Méier, tal expansão do setor imobiliário é verificada diante da variedade de imóveis residenciais que este bairro apresenta em relação a apartamentos com 2

¹¹ Armazém de Dados, IPP/2003

dormitórios cujo preço pode variar de R\$ 90.000 a R\$ 206.000, e com 3 dormitórios coberturas que chegam a custar 300.000 e 4 dormitórios R\$ 450.000.

Na Vila da Penha há imóveis com 2 dormitórios ao preço de R\$ 230.000 e 4 dormitórios chegam a custar R\$ 360.000 na rua Gal Otávio Povoá.

Através do acompanhamento dos lançamentos de luxo, observa-se pelos valores acima, que esses imóveis podem ser equivalentes aos apartamentos de áreas nobres da zona Sul. Em contrapartida, imóveis de 2 dormitórios em bairros como Bonsucesso, Penha, Ramos e Olaria dificilmente passam de R\$ 60.000. Identifica-se que os respectivos bairros estão na contramão dos investimentos do setor imobiliário.

6. A favelização do subúrbio:

O Censo de 1948 revelou que existiam na cidade do Rio de Janeiro cerca de 105 favelas, das quais 44% situavam-se na área suburbana da cidade. Outro dado importante revelado na época foi que 58% dos “moradores das favelas” do subúrbio localizavam-se próximos ao local de trabalho.

No que diz respeito à ocupação principal dos assalariados, o setor secundário revelou-se predominante, já que absorvia 30% da população, seguido da construção civil e dos serviços domésticos (20% cada). Estas duas últimas fontes de emprego ao contrário da primeira – localizavam-se, sobretudo na zona sul...¹²

Quadro V

População residente em favelas e não favelas, RAs áreas selecionadas – 2000					
	Total	favela	favela	não favela	não favela
Anchieta	154608	16205	10,5%	138403	89,5%
Complexo do alemão	65026	56271	86,5%	8755	13,5%
Ilha do Governador	211.469	57.312	27,1%	154157	72,9%
Irajá	202.967	25.919	12,8%	177048	87,2%
Inhaúma	130.635	13.565	10,4%	117070	89,6%
Jacarezinho	36.459	32.068	88,0%	4391	12,05
Madureira	374.157	45.205	12,1%	328952	87,9%
Méier	398.486	37.980	9,5%	360506	90,55
Pavuna	197.068	73.763	37,4%	123305	62,6%
Penha	183.194	75.794	41,4%	107400	58,65%
Ramos	150.403	40.744	27,1%	109659	72,9%
Maré	113.807	69.911	61,4%	43896	38,65%

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2000. - Base de informações por setor censitário.

O quadro acima mostra o percentual da população que se encontra em favelas, seja nos grandes complexos como do Alemão, Jacarezinho e Maré ou fora destas, que apesar de algumas intervenções de “embelezamento” e retoques,

¹² Idem. p. 106.

continuam a ser áreas desprovidas de infra-estrutura, planejamento, etc. Observa-se um alto índice de população em favelas nas RAs da Penha (41,4%), Pavuna (27,1%), Ilha do Governador (27,1%) e Ramos (27,1%), áreas que já foram valorizadas mas que hoje foram profundamente afetada pelo confinamento ou evasão da população por causa da violência e pelos impactos negativos decorrentes da saturação das vias públicas, falta de investimentos, etc. A este quadro soma-se à ausência de políticas públicas durante décadas, sendo este o principal fator para o crescimento desordenado das favelas (hoje com algumas em processo de requalificação), da poluição ambiental e da legislação urbanística restritiva, confirmando o processo de degradação, desvalorização e abandono que já foi comentado. Este duplo fenômeno citado acima, tem colaborado para o aumento da segregação sócio-espacial, seguido de profundos processos de exclusão, do aumento da violência urbana e da degradação das condições de vida de amplos segmentos de trabalhadores que vivem na região.

Esse processo de exclusão tem transformado parte dos subúrbios, pois resulta na dificuldade dos moradores em conseguirem uma moradia digna. Diante deste fato, os mesmos vêm construindo estratégias alternativas de moradia como a ocupação dos morros, ruas e calçadas públicas, principalmente das áreas onde existiam grandes contingentes de fábricas e indústrias. Com a saída das mesmas, iniciou-se um processo de invasão por parte da população em diversos pontos do subúrbio ocupando esses espaços.

Em se tratando do que foi citado no parágrafo anterior, observar-se que na estação do metrô de Irajá há cerca de 50 casas que surgiram nos últimos anos na Avenida Martin Luther king Jr perto do portão da Ceasa, numa forma de expansão da favela Pára-Pedro. E na mesma avenida, moradores do morro do Juramento criaram

garagem coberta sobre as calçadas com vagas delimitadas para seus carros, próximos à estação de Tomás Coelho (**ver foto 7**).

A ocupação das vias públicas ocorre concomitantemente a prédios desocupados como da CCPL em Benfica¹³ (**ver foto 8**) e da Borgauto "fábrica de Velas" no Parque Itambé em Bonsucesso. Itambé seria o nome da rua adjacente a uma fábrica de velas. Este terreno há muitos anos estava abandonado mesmo antes da falência da fábrica. (**ver foto 9 e 10**)

Este mesmo processo de invasão ocorre na favela Dois de Maio em Sampaio. A paisagem do bairro anos atrás era composta pela classe média com casas e edifícios de no máximo quatro andares, porém essa paisagem é coisa do passado. Atualmente a região está cada vez mais degradada, devido à expansão das construções irregulares próximas aos imóveis antigos (**ver foto 11**). Segundo dados do Anuário Estatístico do Rio de Janeiro, a favela Dois de Maio cresceu 23% de 1991 até 1996, sendo constituída de aproximadamente 681 domicílios.

Na Ilha do Governador, há 22 favelas espalhadas por 15 bairros. Calcula-se que metade da população da Ilha mora em favelas e a outra metade fora delas. Em algumas ruas os prédios e as casas de classe média se confundem com os morros que apresentam sempre uma das entradas voltadas para as vias principais.

Na Penha, cuja RA tem registradas 27 favelas, o mercado São Sebastião é mais um exemplo de deterioração da região. Segundo o presidente da Bolsa de gêneros Alimentícios, José de Souza e Silva, que cerca de mil galpões (metade do

¹³ Mesmo não pertencendo à área de planejamento 3, este bairro sofre conseqüências pela proximidade da favela de Manguinhos, servindo de área de expansão da mesma, por possuir diversos prédios desocupados

total) foram fechados. Atualmente em frente às lojas desativadas, foram construídos barracos e até uma barra de ferro foi instalada pelo tráfico, marcando a “fronteira” entre o mercado e as favelas Marcílio Dias e Kelson’s.

Estes bairros citados acima, sofrem com o desinteresse da construção civil, que resulta no fechamento e abandono de galpões industriais, na retração do comércio e dos serviços.

Diante da ausência de programas habitacionais, (LIFSCHHITZ,1997) afirma que a favela tornou-se orgânica e necessária para o capitalismo periférico, ou seja; representa o espaço de resistência e adaptação para as classes trabalhadoras proletarizadas. Como lugar de conflito e tensão a favela torna-se um ícone de ameaças. As novas doutrinas de segurança pública se sustentam na luta contra as “classes perigosas” localizadas nas favelas e periferias pobres das cidades, fundamentando ideologicamente as ações de coerção e criminalização policial de vastos conjuntos de moradores urbanos.

7. As condições urbanas do subúrbio, em 2000.

Frente às tendências de elitização, por um lado, e de desvalorização e favelização, por outro, apresentaremos, como fechamento, um quadro sintético sobre algumas áreas suburbanas, em 2000, no que se refere ao perfil social e a distribuição dos serviços urbanos básicos.

Quadro VI

Domicílios particulares permanentes, por tipo de abastecimento de água, segundo as áreas selecionadas - 2000						
RA	Rede Canal Dom	Rede Canal Prop	Poço Canal Dom	Poço Canal Prop	Poço Não Canal	Outra Forma
Anchieta	94,81%	1,68%	1,15%	0,15%	0,19%	2,02%
Jacarezinho	97,56%	0,30%	0,01%	0,00%	0,11%	1,00%
Complexo do Alemão	92,27%	2,28%	0,02%	0,04%	0,16%	1,84%
Maré	96,89%	2,19%	0,01%	0,01%	0,01%	0,09%
Inhaúma	97,37%	1,87%	0,04%	0,02%	0,03%	0,43%
Ramos	97,52%	0,83%	0,00%	0,00%	0,01%	1,65%
Pavuna	95,90%	3,02%	0,21%	0,03%	0,07%	1,42%
Irajá	96,96%	3,57%	0,10%	0,01%	0,01%	0,34%
Ilha do Governador	97,23%	2,56%	0,77%	0,06%	0,11%	0,25%
Penha	96,04%	3,33%	0,45%	0,06%	0,17%	1,97%
Madureira	97,47%	2,98%	0,84%	0,03%	0,04%	0,94%
Méier	97,86%	2,72%	1,10%	0,01%	0,06%	0,72%

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2000. - Base de informações por setor censitário.¹⁴

Analisando o quadro acima se observa que o abastecimento de água e a sua distribuição possuem uma razoável homogeneização em relação ao seu fornecimento.

Até mesmo as áreas que correspondem aos grandes complexos de favelas têm acesso ao serviço fornecido. Porém se faz necessário investigar como esses

¹⁴ Nota: as categorias são as seguintes: rede geral - canalizada até o domicílio; rede geral - canalizada até propriedade ou terreno; poço ou nascente - canalizada até o domicílio; poço ou nascente - canalizada só até a propriedade ou terreno; poço ou nascente - não canalizada; outra forma. Todas as informações estão em porcentagem, correspondendo a 100% dos domicílios entrevistados.

setores foram construídos, e quais são as reais condições de manutenção do mesmo, assim como a frequência de prestação da água, sua qualidade de fornecimento e também como funcionam tais equipamentos de distribuição da água.

Quadro VII

Domicílios particulares permanentes, por tipo de destino do lixo domiciliar, segundo as áreas selecionadas - 2000.							
RA	Serv Limpeza	Coletado em Caçamba	Queimado	Enterrado	Terreno	Rio Lago Mar	Outro
Anchieta	94,2%	4,7%	0,2%	0,0%	0,7%	0,1%	0,0%
Complexo do Alemão	49,8%	47,0%	1,2%	0,0%	1,8%	0,0%	0,2%
Ilha do Governador	81,3%	17,7%	0,2%	0,0%	0,7%	0,0%	0,0%
Inhaúma	91,2%	8,2%	0,1%	0,0%	0,2%	0,2%	0,0%
Irajá	91,9%	7,8%	0,1%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%
Jacarezinho	62,9%	35,8%	0,1%	0,0%	1,1%	0,1%	0,0%
Madureira	93,5%	5,4%	0,2%	0,0%	0,4%	0,4%	0,1%
Maré	86,3%	13,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Méier	90,1%	9,6%	0,2%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%
Pavuna	89,7%	6,9%	0,4%	0,0%	1,85	1,0%	0,3%
Penha	86,7%	12,5%	0,2%	0,0%	0,5%	0,1%	0,0%
Ramos	85,7%	12,5%	0,0%	0,0%	1,2%	0,45	0,3%

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2000. - Base de informações por setor censitário.¹⁵

O quadro acima ilustra o destino que é dado ao lixo, e qual parcela da população tem acesso a esse tipo de serviço de coleta. A precariedade nas Ras dos grandes Complexos de favelas do Alemão e Jacarezinho continuam sendo um problema, mostrando a omissão e a ausência de uma ação consistente por parte das instituições públicas e principalmente a falta de instrução dos moradores que são também responsáveis pelo mau destino dado ao lixo de acordo com seus hábitos e valores. Em contrapartida, as Ras de Anchieta (**ver foto 12 e 13**), Inhaúma, Irajá,

¹⁵ Nota: as categorias são as seguintes: coletado por serviço de limpeza; colocado em caçamba de serviço de limpeza; queimado na propriedade; enterrado na propriedade; jogado em terreno baldio ou logradouro; jogado em rio, lago ou mar; outro destino. Todas as informações estão em porcentagem, correspondendo a 100% dos domicílios entrevistados.

Madureira e Méier possuem mais de 90% da população com acesso ao serviço de limpeza urbana principalmente nas áreas mais valorizadas das respectivas RAs analisadas.

Quadro VIII

Domicílios particulares permanentes, por tipo de esgotamento sanitário, segundo as áreas selecionadas - 2000.						
RA	Rede Geral	Fossa Séptica	Fossa Rudimentar	Vala	Rio Lago Mar	Sem Esgotamento
Anchieta	60,33%	33,88%	0,95%	1,64%	2,28%	0,51%
Complexo do Alemão	84,27%	4,14%	0,65%	9,96%	0,01%	0,86%
Ilha do Governador	88,05%	10,12%	0,33%	0,49%	0,65%	0,30%
Inhaúma	88,34%	8,04%	0,52%	1,23%	0,93%	0,78%
Irajá	91,33%	7,22%	0,30%	0,33%	0,24%	0,52%
Jacarezinho	94,64%	0,24%	0,21%	0,34%	2,99%	0,83%
Madureira	84,23%	11,17%	0,66%	0,97%	2,32%	0,47%
Maré	90,53%	6,04%	0,02%	2,13%	0,84%	0,40%
Méier	94,26%	2,74%	0,26%	1,24%	1,03%	0,38%
Pavuna	73,43%	18,99%	0,75%	2,33%	2,57%	1,38%
Penha	91,06%	4,62%	0,65%	1,36%	1,19%	0,50%
Ramos	93,76%	1,92%	1,27%	1,24%	1,26%	0,44%

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2000. - Base de informações por setor censitário.¹⁶

No quadro III verifica-se que em relação ao sistema de esgoto sanitário é importante ressaltar a Ra de Anchieta (**ver foto 14 e 15**). O processo de dinamização das favelas já consolidadas na Metrópole do Rio de Janeiro, acarretou na respectiva RA o surgimento e a expansão de novas favelas, através da mobilidade espacial do próprio

¹⁶ Nota: Rede Geral refere-se a "Rede Geral de Esgoto" ou "Rede Geral Pluvial" - Foram consideradas os tipos de esgotamento sanitário para os domicílios que tinham banheiro ou sanitário e os que não o tinham foram enquadrados em "sem esgotamento". Todas as informações estão em porcentagem, correspondendo a 100% dos domicílios entrevistados.

município e da própria região metropolitana, seja do bairro para favela, seja de favelas consolidadas para favelas mais recentes.

A Ra da Pavuna acompanha esse processo de ampliação do espaço informal e precarização dos serviços de canalização das redes de esgoto, por não conseguir acompanhar o crescimento das mesmas, em conjunto com a omissão política por parte dos governos locais quanto ao controle e ordenamento do espaço urbano por questões eleitorais.

Segundo (Kleiman, 1997) o estado durante pelo menos seis décadas, utilizando-se do argumento jurídico que anotava como irregulares ora a ocupação das terras onde se fincavam às moradias, por exemplo no caso das favelas, ora a clandestinidade e/ou irregularidades urbanas dos loteamentos, praticam uma política de ausência, não articulando estas áreas de habitações populares com as modernas redes de infra-estrutura que vinham sendo implantadas e desenvolvidas nas cidades, muitas vezes ao lado destas áreas populares. O que se pode observar é que ao longo deste período de mais de 60 anos o Estado troca uma política de presença abrangente e sistemática por barganhas políticas: é o momento de instalação de bicas d'água na parte baixa dos morros, uma caixa d'água aqui, outra ali, doações de canos e manilhas..., o "toma lá da cá" de seus votos conhecidos como política clientelista.

8. Conclusão

O tema abordado neste trabalho possibilitou uma avaliação da categoria subúrbio frente a dois processos: valorização de alguns bairros devido à intervenção do capital privado e do Estado e a desvalorização de outros decorrentes do processo de favelização e da saída de empresas, que antes serviam como ponto de referência da cidade, mas hoje, devido às dificuldades econômicas e sociais tem abrigado famílias inteiras fugindo dos altos alugueis ou da distância do trabalho.

Somado a isso se tem a questão da violência, pois os constantes conflitos têm expulsado não só pessoas com alto poder de compra para locais mais distantes, como também aqueles com pouca ou nenhuma condição financeira. Finalmente, é possível definir a favela como uma forma de luta urbana e, mais especificamente, luta pela terra implicando confronto direto com a lei. Seus protagonistas parecem expressar: a grave crise econômica que acomete o país e mais particularmente os segmentos populares; a ineficiência do sistema habitacional, incapaz de fornecer habitações de baixo custo a populações carentes; a situação insustentável a que se chegou dentro das próprias favelas, onde o valor mensal dos alugueis torna, para muitos, inviável a permanência nessas áreas.

Uma outra estratégia de incorporação observada foi o ganho de inovação que surge através da divisão social do espaço. Um incorporador adquire terrenos mais baratos em submercados numa área da cidade e passa a construir unidades habitacionais de preço superior à média dos preços das moradias já existentes, visando atrair pessoas de poder aquisitivo mais alto. Assim, os novos empreendimentos, além

de provocarem uma valorização fundiária na área em que foram construídos, fazem com que o perfil socioeconômico, devido à vinda de pessoas de renda mais alta, comece a mudar. É o caso do Cachambi, Méier, Del Castilho, Vicente de Carvalho e da Vila da Penha como foi constatado, onde o grande número de construções de novas unidades mais luxuosas atraiu uma classe com renda um pouco acima da média do bairro, valorizando-o fundiariamente, além de operar uma mudança no nível sócio-econômico.

Devido aos argumentos citados, este trabalho contribuiu para modificar a visão em relação ao subúrbio, mostrando que a decadência existe devido à proliferação das favelas, mas em contraposição, algumas áreas estão passando por um processo de renovação urbana , alterando o padrão urbanístico e igualando-o ao da zona sul, atraindo população de maior poder aquisitivo e “expulsando” a camada pobre sem recursos para os setores degradados.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, P. *A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana*. Dissertação de Mestrado – IPPUR/UFRJ, 1998.

ABREU, Maurício de Almeida (1998). *Evolução Urbana do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: IPLANRIO/Jorge Zahar Editor.

BIANCO, Júlio César Bandeira (1999). *O papel do promotor imobiliário como agente modelador do espaço urbano: o caso da Vila de Penha*. Rio de Janeiro: Monografia submetida ao corpo docente do Departamento de Geografia da UFRJ como requisito para a obtenção do grau de Bacharel em Geografia.

CARDOSO, Adauto Lucio: *Dualização e reestruturação urbana : o caso do Rio de Janeiro* Rio de Janeiro: observatório de Políticas Urbanas: IPPUR : FASE, 1996.

_____ *Construindo a utopia: urbanismo e modernidade no Brasil*.
Dissertação de Mestrado – IPPUR/UFRJ, 1998

CORRÊA, R. L. *O Espaço Urbano. Série Princípios*. São Paulo: Ática, 1989.

COSTA, Janete Jacques da. *presença portuguesa e paisagem urbana: o caso da Vila da Penha/* Janete Jacques da Costa. Rio de Janeiro: UFRJ/ CCMN, 2001. v, 49 p. il.

Monografia submetida ao corpo docente do Departamento de Geografia da UFRJ como requisito para a obtenção do grau de Bacharel em Geografia.

KLEIMAN, M. *Os Pequenos Promotores também Transformam a Cidade*. Revista Rio de Janeiro, Niterói, v. 01, nº 4, p. 25-31, set-dez. 1986.

_____ *Constituição de uma Metodologia de avaliação do impacto das redes de infra-estrutura no âmbito do programa "Favela-Bairro" através da construção de*

indicadores qualitativos. Rio de Janeiro. Relatório de Pesquisa, FINEP – Prefeitura do Rio de Janeiro, 1997

LAGO, Luciana Corrêa. *Desigualdades e segregação na metrópole: Rio de Janeiro em tempo de crise/ Luciana Corrêa do Lago.* – Rio de Janeiro: Revan: fase, 2000.

_____ *Segregação Urbana e Mobilidade Residencial na Metrópole do Rio de Janeiro: uma análise qualitativa.* Projeto – Rio de Janeiro 2000.

LIFSCHITZ, J. As Armadilhas do Emprego no Rio de Janeiro. In *Rio 97: O Mercado de Trabalho no Rio de Janeiro.* Secretaria Municipal de Trabalho da Cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: 1997.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. *Incorporação Imobiliária: Característica, Dinâmica e Impasses.* In: RIBEIRO, L. C. Q. (org); LAGO, L. C. Acumulação Urbana e a Cidade. Anais do I Workshop sobre Incorporação Imobiliária. Rio de Janeiro: IPPUR/ UFRJ, 1991, p. 69-80.

_____ *Dos Cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro/ Luiz César de Queiroz Ribeiro.* – Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997.

_____ *Solo urbano: tópicos sobre o uso da terra na cidade.* Rio de Janeiro, Zahar, 1982.

SANTOS, M. *Metamorfoses do Espaço Habitado.* São Paulo: HUCITEC, 1988.

SOUZA, M. L. O . *Desafio Metropolitano um estudo sobre a problemática sócio-espacial nas metrópoles brasileiras.* Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000.

Periódicos

ANUÁRIO ESTATÍSTICO MUNICIPAL. *Rio de janeiro.* RJ, sn., 1980/1991 e 2000.

CENSO DEMOGRÁFICO, IBGE, 1991.

CENSO DEMOGRÁFICO, IBGE, 2000. Informações por setor censitário.

Jornais e Revistas

AZEVEDO, Eliane. *Subúrbio no preço, zona sul no preço.* **Jornal do Brasil.** Rio de janeiro 29 de setembro de 2001.

CLASSIFICADOS Júlio Bogoricin. Rio de Janeiro , 7 de outubro de 2003.

CASEMIRO, Luciana. *Os novos emergentes: infra-estrutura, lazer e comércio são atrativos.*

Jornal: O Globo. Caderno: morar bem. Rio de janeiro, 14 de outubro de 2001.

_____ *Os Novos Emergentes.* . Jornal: O Globo. Caderno: morar bem. Rio de janeiro, 14 de outubro de 2001.

_____ *Mudança de planos.* O Globo. Caderno: morar bem. Rio de janeiro, 02 de dezembro de 2001.

DOTTO, Elaine. *Vizinhança Rio de janeiro.* Planeta imóvel.com

Jornal o dia : Caderno bairro. 30 de março de 2003.

Endereços Eletrônicos

<http://www.rossiresidencial.com.br/vilaflorenca>

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

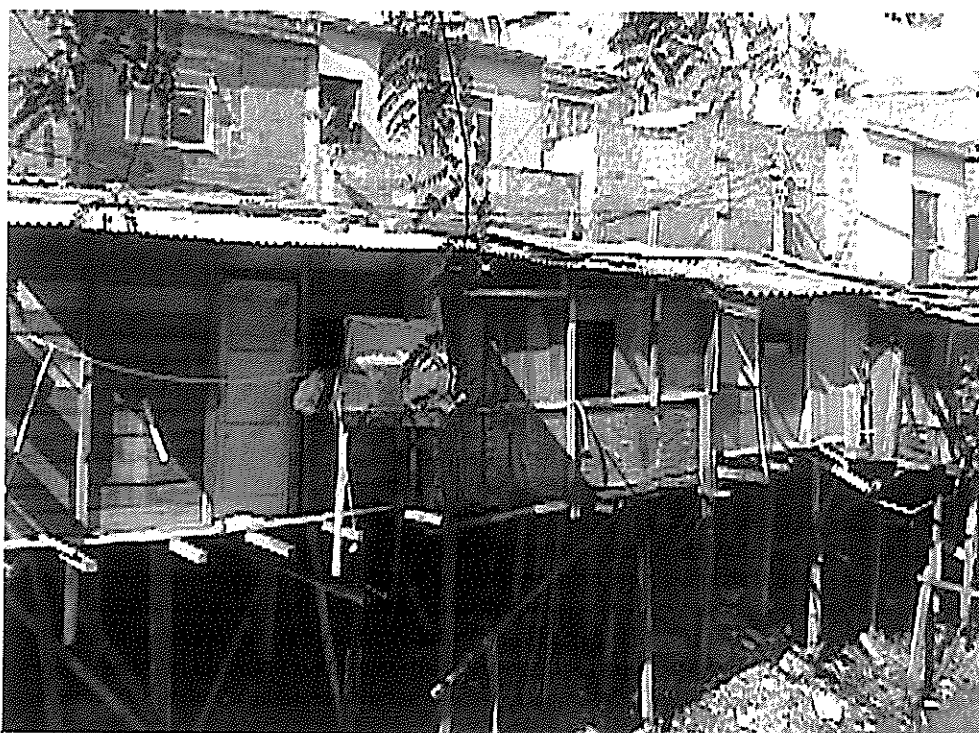
<http://www.vilaflorenca.com.br>

<http://www.ipp.rj.gov.br>

Anexos



**Foto 1: favela do pica-pau no Cachambi ,
zona de fronteira com a favela do Jacaré.**



**foto 2: favela do pica-pau no cachambi , proximidade com a favela do
Jacarezinho, área desprovida de saneamento , pavimentação, etc.**

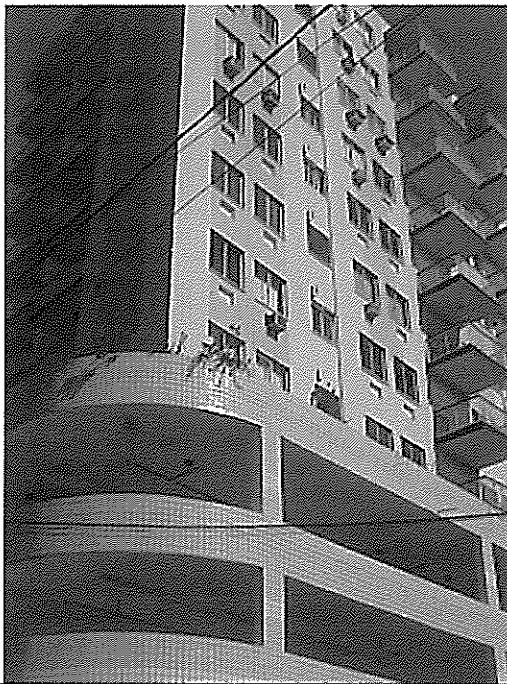


foto 3: edifício de luxo no Cachambi, proximidade com Méier, área valorizada para o mercado imobiliário.



foto 4: edifício de luxo no Cachambi, proximidade com Méier, área valorizada para o mercado imobiliário.



Foto 5: Empreendimento imobiliário de classe média na Vila da Penha.



Foto 6: Apartamentos de classe média na Vila da Penha



Figura 7: Garagens construídas na calçada da Martin Luther King



Figura 8: Retrato da decadência: o prédio da fábrica de laticínios CCPL invadida.

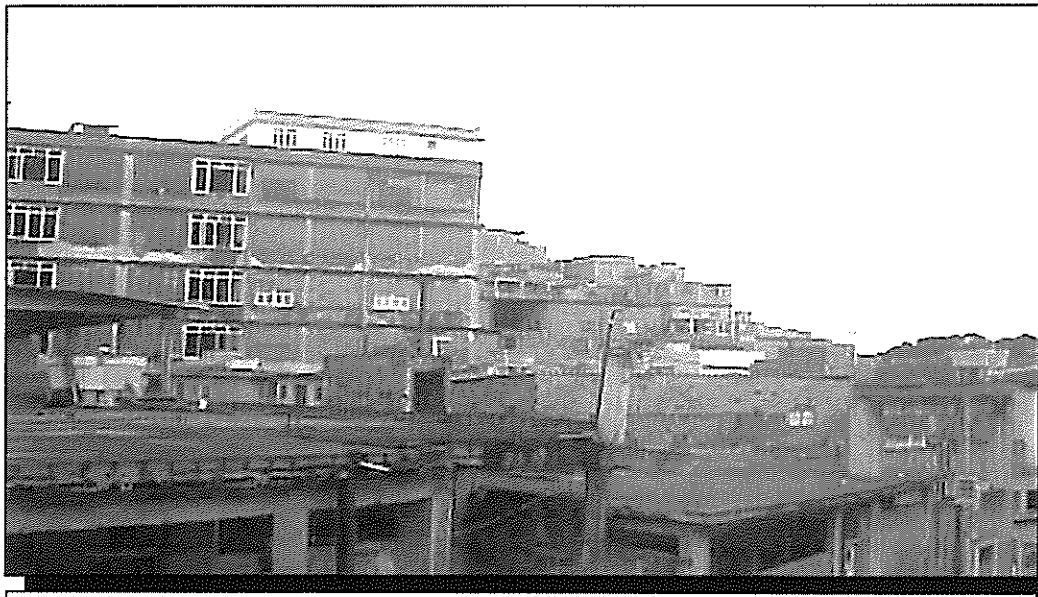


Foto 9: Parque Itambé. Visão da invasão: entre os prédios e as casas que foram construídas, até em cima dos prédios foram construídas casas.



foto 10: Parque Itambé. As casas que foram construídas no antigo galpão da fábrica.

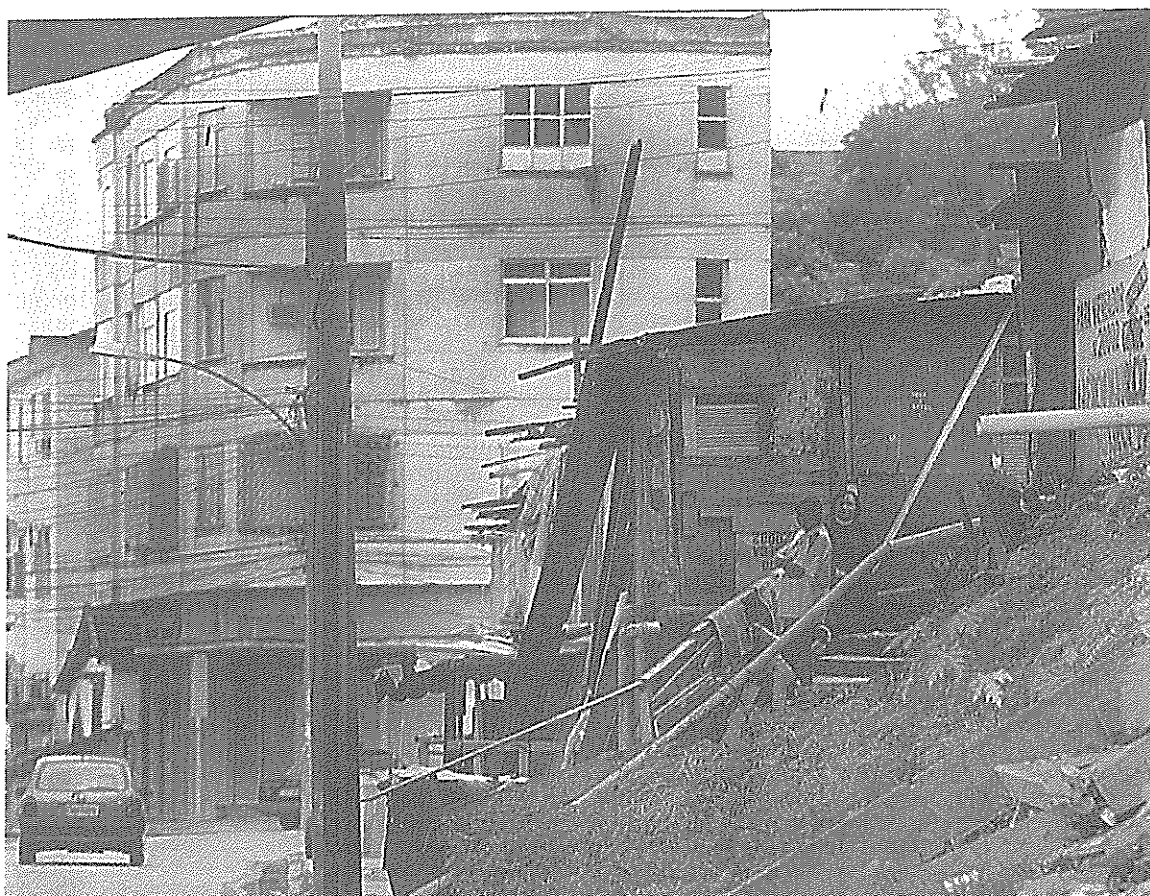


Figura 11: Barraco da favela Dois de Maio, no bairro de Sampaio, já ocupa terreno vizinho a um dos prédios da Rua Paim Pamplona



foto 12: casas no Parque Anchieta, os moradores tem acesso aos serviços públicos.

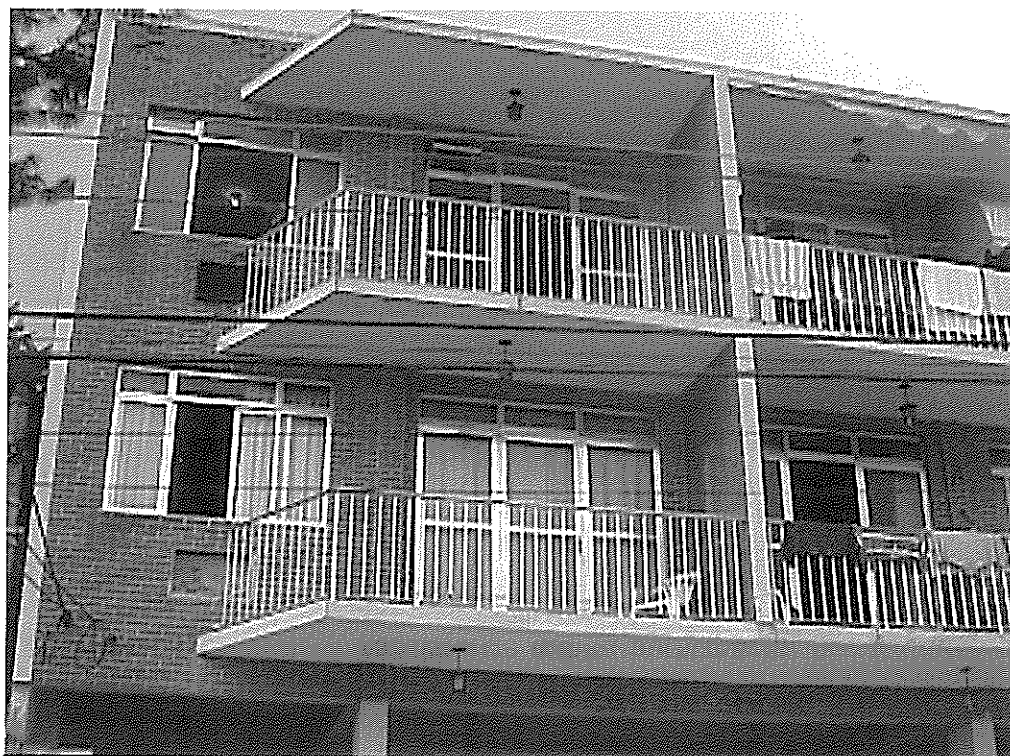


foto 13: apartamentos no Parque Anchieta, os moradores tem acesso aos serviços públicos



Foto 14: favela da bacia em Anchieta, a ausência das políticas públicas.



Foto 15: favela da bacia em Anchieta, sem prestação dos serviços públicos.