

CONVÊNIO:

Secretaria de Estado de Assuntos Fundiários  
e Assentamentos Humanos

Superintendência de Recusos e Ação Fundiária - RAF

Fundação José Bonifácio

Universidade Federal do Rio de Janeiro

Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e  
Regional - IPPUR

DIAGNÓSTICO DA ESTRUTURA FUNDIÁ-  
RIA URBANA DA REGIÃO METROPOLITA-  
NA DO RIO DE JANEIRO

Série Documentos

PROJETOS E LEVANTAMENTOS  
SÔBRE A ESTRUTURA FUNDIÁ-  
RIA DO ESTADO DO RIO DE  
JANEIRO



Governo do Estado do Rio de Janeiro

GOVERNADOR - WELLINGTON MOREIRA FRANCO

VICE-GOVERNADOR - FRANCISCO AMARAL

SECRETARIA DE ESTADO DE ASSUNTOS  
FUNDIÁRIOS E ASSENTAMENTOS HUMANOS

Secretário - Vicente de Paula Loureiro  
Subsecretário - Paulo Amaral  
Subsecretário - Mauricio de Andrade  
Chefe de Gabinete - Antonio Neves  
Superintendente de Recursos e Ação  
Fundiária - Marcia Borja  
Superintendente de Assentamentos  
Rurais - Mara Ferreira  
Superintendente de Regularização  
Fundiária e Urbana - Rui Veloso  
Assessor Especial de Relacionamento  
Comunitário - Bráulio Rodrigues  
Diretor Geral de Administração -  
Ivan Jacob  
Assessor de Comunicação - Franklin  
Campos  
Assessor de Informação e Documenta-  
ção - Edyr Maria Maia da Cunha  
Assessor de Planejamento - Pedro Geiger

Endereço : Av. Nilo Peçanha 11/6º andar  
Rio de Janeiro - RJ  
Telefones: 262-3340 240-0510 262-2800

"DIAGNÓSTICO DA ESTRUTURA  
FUNDIÁRIA URBANA DA REGIÃO  
METROPOLITANA DO RIO DE JANEIRO"

CONVÊNIO IPPUR/FUJB/SEAF

Equipe:

Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro (Coordenação)

Adauto Lucio Cardoso (Pesquisador)

Eduardo G. Carvalho (Pesquisador)

Luciana Correa do Lago (Pesquisadora)

Robert Pechman (Pesquisador)

Eduardo Marques (Assistente de Pesquisa)

DEZEMBRO / 1990

LIBRARY OF THE UNIVERSITY OF TORONTO

UNIVERSITY OF TORONTO LIBRARY

UNIVERSITY OF TORONTO LIBRARY

UNIVERSITY OF TORONTO LIBRARY

IPPLIR - UFRJ

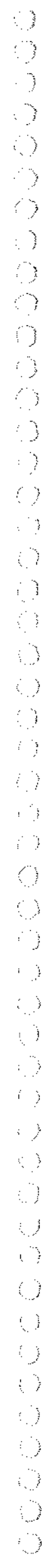
BIBLIOTECA

Data: 07/05/1997

Nº Registro: 079007-9

n. de serie 84151

Rel  
N. 26



Universidade Federal do Rio de Janeiro  
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional

RELATÓRIO DE PESQUISA:

USO DO SOLO URBANO NA REGIÃO METROPOLITANA DO RIO DE JANEIRO

FINANCIAMENTO: SECRETARIA DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS DO GOVERNO DO ES-  
TADO DO RIO DE JANEIRO

1990

... ..  
... ..  
... ..  
... ..

... ..  
... ..  
... ..

... ..  
... ..  
... ..

... ..  
... ..  
... ..

... ..  
... ..  
... ..

... ..  
... ..  
... ..

... ..  
... ..  
... ..

... ..  
... ..  
... ..

... ..  
... ..  
... ..



## SUMÁRIO

### Apresentação

Introdução: política e questão fundiária urbana

Estruturação metropolitana: aspectos metodológicos

Formação da estrutura fundiária da Região Metropolitana do Rio de Janeiro

Transformação da estrutura fundiária periférica

Transformação da estrutura fundiária central: a incorporação imobiliária

Bibliografia

## TABELAS

- 1 População residente 1940/1980
- 2 População residente/população total percentuais por década: 1940/1980
- 3 Domicílios particulares permanentes: 1940/1980
- 4 Condições da ocupação: 1950/1980
- 5 Domicílios próprios/total - 1950/1980
- 6 Densidade líquida domiciliar 1940/1980
- 7 Área acumulada (loteada) da RMRJ
- 8 Produção de lotes na RMRJ
- 9 Loteamentos regulares, irregulares e clandestinos no Rio
- 10 Área sem uso específico
- 11 Produção residencial total
- 12 Participação da produção por incorporação no total da produção residencial
- 13 SFH - unidades comercializadas
- 14 SFH - participação da produção nas áreas mais nobres sobre o total do município
- 15 SFH - preço médio do m<sup>2</sup> comercializado (upc)
- 16 SFH - preço médio das unidades vendidas (upc)
- 17 Unidades lançadas
- 18 Unidades lançadas (percentual).
- 19 Área total lançada
- 20 Preço médio (m<sup>2</sup>) corrigido
- 21 Valor total lançado.
- 22 Distribuição da produção (m<sup>2</sup>) dos incorporadores por faixa de porte.
- 23 Distribuição da produção (m<sup>2</sup>) dos incorporadores por faixa de porte para as zonas suburbanas
- 24 Produção em unidades por bairros na zona suburbana





## MAPAS

- 1 RMRJ
- 2 Município do Rio de Janeiro
- 3 População residente RMRJ - 1940
- 4 População residente RMRJ - 1980
- 5 Domicílios próprios / total de domicílios 1940
- 6 Domicílios próprios / total de domicílios 1980
- 7 Densidade líquida domiciliar 1950
- 8 Densidade líquida domiciliar 1980
- 9 Coeficiente de rendimentos 1980
- 10 Coeficiente de alugueis 1980
- 11 Relação entre área loteada e área líquida 1980
- 12 Área sem uso específico
- 13 Região Metropolitana - Participação da produção por incorporação
- 14 Distribuição dos preços imobiliários na RMRJ
- 15 Distribuição da produção por parte do incorporador

## GRÁFICOS

- 1 distribuição dos incorporadores



## APRESENTAÇÃO

O presente texto constitui-se no relatório que apresenta os resultados do estudo que realizamos para a Secretaria de Assuntos Fundiários- SEAF do Governo do Estado do Rio de Janeiro sobre os padrões de ocupação e transformação do uso do solo urbano na região metropolitana do Rio de Janeiro. Utilizamos, para tanto, as informações já produzidas na pesquisa "Produção Imobiliária e Uso do Solo Urbano: relações entre capital e propriedade na urbanização do Rio de Janeiro" que a equipe vem realizando no IPPUR. Necessitamos, porém, operar levantamentos complementares, na medida em que o trabalho tinha como âmbito a região metropolitana.

Por padrões de ocupação entende-se os momentos, agentes e modalidades de processos de transformação do uso do solo urbano gerados pelas diversas formas de produção da moradia e, ainda, a destinação final, em termos do espaço produzido e dos usuários potenciais. A identificação de padrões de ocupação do solo permitirá melhor compreender a natureza dos diversos conflitos sociais gerados em torno do acesso à propriedade da terra urbana.

O estudo faz parte de um projeto mais amplo de cooperação com a SEAF, que prevê duas etapas. Na primeira, cujos resultados apresentamos no presente documento, realizamos uma análise dos principais eixos de urbanização da Região Metropolitana a partir dos processos de ocupação do solo. A partir deste quadro de referência, pretende-se, na segunda etapa, identificar os padrões de

transformação do uso.

O Relatório está dividido nos seguintes tópicos:

- a) introdução, na qual procuramos situar os objetivos e resultados do presente trabalho no interior da reflexão sobre a política fundiária urbana, elaborada por Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro;
- b) apresentação da metodologia utilizada na identificação da estrutura metropolitana do Rio de Janeiro;
- c) história da propriedade da terra na região metropolitana, segundo os vários momentos e processos de transformação da estrutura fundiária, elaborada por Robert Pechman;
- d) identificação dos vetores e momentos (1950/1980) da transformação da ocupação do solo decorrentes do processo de loteamento realizado na Zona Oeste da cidade do Rio de Janeiro, compreendida pelas Regiões Administrativas de Bangú, Campo Grande e Santa Cruz, e nos Municípios da Baixada Fluminense, tópico elaborado por Eduardo G. Carvalho e Luciana Correa Lago; e, por fim
- e) identificação dos vetores e momentos (1979/1988) da transformação do uso do solo na cidade do Rio de Janeiro decorrentes da expansão da produção imobiliária realizada sob o regime da incorporação imobiliária, elaborada por Adauto Lucio Cardoso.

## I. INTRODUÇÃO

Procuramos dirigir o nosso trabalho a partir da seguinte preocupação: como elaborar uma política fundiária para a região metropolitana do Rio de Janeiro? Não temos, evidentemente, a pretensão de responder inteiramente a esta pergunta, mas contribuir para tanto com o nosso trabalho de pesquisa. O primeiro passo é apresentar a nossa concepção de política fundiária, já que justifica a importância das informações aqui apresentadas.

A grande maioria dos países que conhecem uma forte urbanização não deixam ao mercado de terras o papel de organizador do espaço urbano. Em todas, constatamos a existência de formas de regulação, pelo Estado do uso do solo na cidade. O que tem motivado estas intervenções? Uma série de fatores, entre eles:

- elevação generalizada dos preços fundiários;
- elevação do preço da moradia em função do encarecimento da terra;
- elevação do preço da terra em decorrência da superutilização/subutilização provocada pelos vazios urbanos, descontinuidades do tecido urbano e desequilíbrios das densidades de ocupação residencial do espaço urbano.

Na América Latina surge um outro argumento a favor da intervenção do Estado no mercado urbano de terras: a promoção da justiça social. Admite-se que a cidade seja fonte de iniquidades,

pois os mais ricos tornam-se mais ricos em função da propriedade imobiliária. Este tipo de rendimento deixa de ser justificado como a remuneração de um fator de produção (como ao do trabalho e ao do capital) porque seu fundamento passa a ser atribuído à intervenção do Estado em matéria de equipamento e infraestrutura urbanas. Neste sentido, a política fundiária teria como finalidade corrigir estas distorções, através da tributação dos ganhos imobiliários.

No Brasil, encontramos nas mãos dos governos municipal, estadual e federal um importante conjunto de instrumentos políticos que se constituem num poderoso arsenal a ser utilizado numa política fundiária. A análise da prática do planejamento revela, não obstante, a quase total ausência de um real controle público sobre o uso do solo urbano.

O debate sobre os impasses para a adoção de uma política fundiária tem girado em torno de alguns argumentos simplistas. Os primeiros referem-se à própria explicação da "questão fundiária urbana brasileira". Por um lado, numa vertente conservadora, o excessivo crescimento da população das grandes cidades é tomado como causa e, por outro, numa linha reformadora, a existência de proprietários absenteístas é considerada como responsável dos problemas sociais na cidade. Os segundos dizem respeito à concepção da política fundiária. Desde a década de 40, com efeito, se fabrica "políticas populares", entendidas como ações governamentais que objetivam a promoção da propriedade imobiliária para as camadas populares. São exemplos: a construção de conjuntos proletários na

época de Vargas, as primeiras políticas habitacionais do gênero Fundação da Casa Popular e suas sucessoras CDHAR's, as remoções de favelas e as políticas de "legalização da posse da terra".

Embora cada uma destas experiências contenha uma série de virtudes, o debate necessita incorporar as atuais marcas da "questão fundiária urbana brasileira". Isto é: em primeiro lugar, o desenvolvimento da face urbana do capitalismo brasileiro promoveu um amplo acesso à terra para o conjunto dos assalariados. Com efeito, a tabela 4 evidencia a verdadeira inversão entre os domicílios próprios e alugados na Região Metropolitana do Rio de Janeiro entre 1950/1980. Notamos que este processo de difusão da propriedade não correu de forma homogênea na RM. Na área periférica a proporção de domicílios próprios em relação ao conjunto do parque domiciliar nela localizado é maior do que na zona central. Como é na periferia que encontramos as camadas da população de menor poder aquisitivo, como transparece na tabela no mapa 9, concluímos que nestes trinta anos de crescimento econômico e de expansão da população concentrada nos centros urbanos realizou-se um duplo processo de proletarização/pauperização e de difusão da propriedade. Não se trata, porém, de evidências da integração social promovida na sociedade brasileira. Muito pelo contrário, este aparente paradoxo é o resultado de um processo histórico que combina altas taxas de acumulação e de exclusão social, que tem como expressão urbana uma estrutura de ocupação segregada do solo das grandes cidades contendo um núcleo onde se concentram os mais ricos e o acesso aos equipamentos coletivos e uma extensa periferia desprovida das condições mínimas para a vida urbana.

5/10  
Parque  
Processo  
de Proletarização  
e Pauperização  
da população  
concentrada nos  
centros urbanos

intervenção restringir-se à legalização da posse da terra em área de conflitos, deixando de fora de qualquer regulação do poder público os processos capitalistas de produção do espaço que geram os atuais padrões de ocupação e transformação do uso solo e, consequentemente, promovem a distribuição espacial da população e os benefícios urbanos.

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100



## II. ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA: aspectos metodológicos

Para a realização do presente trabalho, buscamos inicialmente construir uma forma de representar a estruturação da região metropolitana que fosse a mais operacional para os nossos propósitos e que fosse compatível com os dados disponíveis. Partimos das classificações propostas por Brasileiro (.....) e Abreu (.....), mas reelaboramos as definições de categorias de centro e periferias com as quais estes autores trabalharam com base nas informações sobre o rendimento familiar. Apresentamos a seguir as justificativas.

É quase senso comum a idéia de que a estrutura metropolitana do Rio obedece ao modelo concêntrico proposto pelos teóricos da economia urbana néo-clássica. Tais modelos pressupõem que as cidades se organizam exclusivamente em função da relação entre custos de transportes e custo da terra. Acreditamos que os transportes, sua rede de atendimento, sua qualidade e custos tenham um papel decisivo na explicação da organização metropolitana do Rio, mas outras variáveis são igualmente importantes. Desta forma, não nos parece consistente adotar um sistema de classificação que privilegie apenas a distância ao centro, já que a segregação social pode implicar na proximidade física e na distância social entre as várias classes e grupos sociais.

Procuramos identificar as várias categorias espaciais a partir dos seus conteúdos sociais, gerados pelo grau de homogenei-

dade de cada pedaço da cidade. Na falta de tempo para a realização do investimento de pesquisa necessário, adotamos um procedimento simples, mas, acreditamos, suficientemente discriminador para os nossos propósitos. Utilizando os dados de rendimento familiar constante no Censo do IBGE de 1980, construímos um indicador de homogeneidade social de cada região administrativa da cidade do Rio de Janeiro e de cada município - única base geográfica disponível nas publicações - com base na relação entre a quantidade de famílias que receberam mais de cinco salários mínimos e as que receberam menos que este limite. As RA's e os municípios que apresentaram semelhança espacial e proximidade deste indicador foram agrupadas numa mesma unidade espacial. Tentamos ao máximo rejeitar a idéia de uma continuidade territorial, havendo apenas um caso - zona suburbana I - onde isto não foi conseguido. Em outros casos (RA's do Rio Comprido, São Cristovão e Portuária) deu-se maior importância à contiguidade espacial com RA's de maior identidade simbólica, ao invés de considerar igualdades do indicador com outras zonas distante espacial e simbolicamente.

A seguir apresentamos as categorias criadas e seus indicadores de homogeneidade

1. NÚCLEO: 0,81

1.1. Centro e Arredores : 3,27

1.1.1. RA' Centro : 2,50

1.2.2. RA's Sta. Teresa : 1,91

1.2.3. RA's Paqueta : 2,39

1.2.4. Ra's São Cristóvão: 4,70

1.2.5. Ra's Portuária : 7,39

1.2. Zonas Sul e Norte : 0,59

1.2.1. Ra's Copacabana : 0,37

1.2.2. Ra's Botafogo : 0,52

1.2.3. Ra's Tijuca : 0,54

1.2.4. Ra's Lagoa : 0,61

1.2.5. Ra's V. Isabel : 0,70

1.2.6. Ra's Rio Comprido: 2,84

1.3. Zona de Expansão Urbana Recente

1.3.1. Barra da Tijuca : 0,81

1.3.2. Niterói : 0,71

2. PERIFERIA IMEDIATA I: 3,22

2.1. Zona Suburbana I: 1,74

2.1.1. Engenho Novo : 1,33

2.1.2. Ilha do Governador: 1,54

2.2. Zona Suburbana II: 4,11

2.2.1. Ra's Méier : 3,46

2.2.2. Ra's Irajá : 3,80

2.2.3. Ra's Madureira: 3,89

2.2.4. Ra's Ramos : 4,60

2.2.5. Ra's Penha : 5,53

2.3. Jacarepaugua: 2,83

3. PERIFERIA INTERMEDIÁRIA: 4,60

3.1. Ra's Anchieta : 9,07

3.2. Zona Oeste :10,43

3.2.1. Ra's de Bangú : 9,68

3.2.2. Ra's Campo Grande: 10,00

3.2.3. Ra's Santa Cruz : 15,94

3.3. Baixada Fluminense :4,00

3.3.1. Caxias : 3,92

3.3.2. Nilópolis : 2,57

3.3.3. Nova Iguaçu : 4,47

3.3.4. S. J. Meriti : 3,78

3.4. São Goçalo: 2,89

4. PERIFERIA DISTANTE: 3,83

Itaboraí, Itaguaí, Magé, Mangaratiba, Maricá, Paracambi e Petrópolis: 3,83

**III . A FORMAÇÃO DA ESTRUTURA  
FUNDIÁRIA METROPOLITANA**

**Robert Moses Pecham**



### III.1. O PATRIMÔNIO TERRITORIAL DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

O patrimônio territorial da cidade do Rio de Janeiro foi formado, basicamente, pela doação que o capitão-mór Estácio de Sá, fundador da cidade, fez a esta, em 16 de agosto de 1565, de uma sesmaria de légua e meia de testada com duas léguas de fundo pela doação que fez Mem de Sá, em 1576, de mais de 6 léguas de terras em quadra. A essas doações vieram juntar-se mais tarde a sesmaria dos sobejos (sobras) doada em 1667, a qual abrangia a área que ia da atual Rua Uruguaiana para o mar e ficaria fora da mediçãoda primeira sesmaria.

"Cabia ao Senado da Câmara utilizar as doações de terra da melhor forma que lhe parecesse, e o que se lhe oferecia era precisamente, reservado o necessário para rossio e pastos de gado, o aforamento, que lhe proporcionaria rendas para os serviços a seu cargo<sup>41</sup>. A renda obtida em razão da utilização da terra serviria para cobrir as despesas públicas."

A área aproximada doada à cidade pelos seus colonizadores ia do Joá a Copacabana, e daí ao cais do porto, abrangendo todo o centro da cidade, e as áreas de Laranjeiras, Cosme Velho, Santa Teresa e parte do Catumbi, conforme se observa em mapa anexo\*. Todos os bairros assinalados na planta fazem parte da sesmaria da cidade.

---

\* O mapa anexo mostra o patrimônio territorial da cidade depois dele ter sido usurpado pelos jesuítas. Não aparecem, as terras realengas de Irajá e Campo Grande, juntadas ao patrimônio do Rio em 1814.

Muito cedo, porém viu-se a Câmara do Rio de Janeiro, privada de uma grande parte de seu patrimônio original, que segundo vários autores <sup>(2)</sup> incluía além das áreas citadas, as regiões do Rio Comprido, Estácio, uma parte do Catumbi, Praça da Bandeira, toda a Tijuca até o pé da serra, uma parte de São Cristovão e o Andaraí. Isso devido a ação dos jesuitas que teriam anexado à sua sesmaria, recebida de doação a 1.7.1565, do mesmo Estácio de Sá, parte das terras pertencentes à cidade.

Para dirimir dúvidas sobre os limites de suas propriedades a Câmara solicitou, em 1642 provisão a El Rei para que se medisse e demarcasse suas terras. Dificuldades impostas pelos jesuitas fazem retardar por duas décadas o início da medição do patrimônio territorial da cidade.

Começada, por fim, em 1667, a demarcação dos bens territoriais da Câmara, esta, ao cabo de alguns dias é sustada pelos jesuitas em ação de embargo judicial.

Novo pedido de demarcação dessas terras só será feito em 1710. Desta feita porém, a invasão da cidade por piratas franceses será responsável pelo adiamento do julgamento pedido pela Câmara.

Quando começa o governo Gomes Freire, em 1773, havia 168 anos que a cidade recebera em doação as terras de sua primitiva sesmaria, sem que, até este momento, o Senado da Câmara houvesse conseguido terminar a demarcação necessária, apenas iniciada em 1667<sup>(3)</sup>.



Segundo Costa Ferreira, três causas principais parecem ter concorrido para tamanhos contratemplos: a oposição sistemática e astuciosa dos jesuítas, a negligência calculada de vários e sucessivos oficiais da Câmara interessados na apropriação irregular de chãos da cidade e as despesas excessivas que acarretavam as medições de sesmarias.

Só em 1759 reiniciara-se a medição das terras da Câmara. Quando em junho de 1754, conta Costa Ferreira, a medição penetrou por terras que os jesuítas tinham como suas, o procurador da Companhia de Jesus apareceu e apresentou embargo à medição mostrando os títulos de terras, provavelmente falsos, deduz Costa Ferreira. Julgado o embargo do procurador dos jesuítas, que alegava que a medição entrava em terras do Colégio, cortando e atravessando o rumo em que estas formam sua testada, teve, este, ganho de causa, tendo a demarcação das terras da Câmara que passar ao largo das terras do Colégio de Jesus. Perdia, dessa maneira, a cidade, parte significativa de seu patrimônio territorial. Ganhavam, por seu turno, os jesuítas, cuja Sesmaria do Iguaçú - de duas léguas de testada por duas léguas de sertão - passava a ir do Rio Comprido até a Tapera de Inhauma (provavelmente o atual bairro de Inhaúma).

Em fevereiro de 1755 lavrou-se o termo de encerramento dos autos de medição. Não bastasse a usurpação dos jesuítas "conjuravam contra o patrimônio territorial da cidade os interesses particulares que os direitos da Câmara contrariavam, como também a incúria das administrações edilícias que se sucederam desde os tempos coloniais no governo da cidade (4)". -Os criminosos incêndio de

boa parte do antigo Arquivo da Câmara onde estavam guardados os livros de tomo das terras do patrimônio público e os registros de aforamentos das propriedades da Câmara, serviu para desorganizar definitivamente o já frágil controle que a cidade tinha sobre o aforamento de suas terras.

"Importantes e poderosos interesses foram aos poucos dilapidando o patrimônio territorial do Rio. Através de benesses e sentenças favoráveis, apreciáveis áreas dentro da sesmaria da cidade foram retiradas de seu domínio direto"<sup>(4)</sup>.

Por muito tempo, nos primeiros dois séculos da colonização, os foros e laudêmios recebidos pela Câmara em troca do aforamento das terras de sua sesmaria, constituíram apreciável receita para a cidade. Contudo, com o correr dos tempos e em consequência do desmazelo que já então imperava, foram deixando de ser pagos os fôros sem que a Câmara, senhoria direto, aplicasse a pena de comisso, cononestando esse seu procedimento com o pretexto de que muitos documentos e alguns livros de aforamentos se tinham perdido na época da invasão dos franceses e mais tarde, em 1790, em um grande incêndio<sup>(5)</sup>.

Quase todas as dificuldades que no futuro encontraria a Municipalidade na reivindicação dos seus direitos patrimoniais, devem-se em grande parte a ignorância, desleixo e conivência com negócios escusos dos oficiais do seu antigo Senado. Através dos Alvarás de 1654, de 1744, de 1745 e do de 1766 os Conselhos do Reino procuram por um fim a esses abusos. O Alvará de 1766 é muito explícito quanto a questão, assinalando que "procurando sanar

as irregularidades dos aforamentos dos baldios dos Concelhos que os Vereadores e mais pessoas que andam nas governanças costumam repartir entre si, seus parentes e amigos, por fôros e pensões muito diminutas, proibe a todos esses, por si ou por interposta pessoas, cultivarem terras pertencentes aos Concelhos, retê-las ou possuí-las a título de arrendamentos ou aprazamentos etc <7>".

Pouco efeito prático surtiam os Alvarás editados no reino com o fito de evitar que o patrimônio territorial da cidade se dispersasse nas mãos dos muitos usurpadores. Desta forma, muitos terrenos - antigos aforamentos da Câmara - se privatizaram.

Em 1875 D. Maria I expedia novo Alvará "em que sua Magestade e Rainha, reprovando e corrigindo os abusos, irregularidades e desordens a que tem dado causa a falta de regimento das sesmarias do Estado do Brasil" estabelecia muitas providências para sanar o mal.

Apesar dos Alvarás continuou a confusão no patrimônio municipal do Rio de Janeiro.

Em 1814 juntou-se ao patrimônio da cidade as terras realengas (pertencentes à Coroa) das freguesias de Irajá e Campo Grande e, finalmente, em virtude de diversos atos legislativos, o usufruto dos terrenos da marinha, acrescidos e de mangues de todo o Município Neutro, foi doado à cidade.

Se boa parte do termo (área global das cidades) era, no

período colonial, habitualmente deado à autoridade pública local - o Senado da Câmara - às ordens religiosas cabia também não pequena parcela de terras da cidade. De todas as ordens religiosas se destacava por sua riqueza e abundância de terras, a Companhia de Jesus.

Afora as três fazendas mais próximas ao centro urbano, Engenho Velho, Engenho Novo e São Cristóvão, os padres leiolistas eram possuidores da Fazenda de Santa Cruz, Sapucaia, Saco, Muribeca, Macaé, Joapóca, Campos Novos, Aranatiba, Campos dos Goitacases e Piahy, além de possuírem vários prédios de aluguel em várias ruas da cidade.

Estendendo-se por quase toda a capitania as propriedades territoriais dos jesuítas, no dizer de Costa Ferreira, constituíam um verdadeiro domínio feudal, do qual eram senhores absolutos.

Divididas em grande número de chácaras e sítios e beneficiadas por chacareiros e sítiantes, através de arrendamentos, as propriedades dos padres produziam uma vultuosa renda para o colégio.

Com todas essas riquezas a instituição jesuítica fôra, por mais de dois séculos, com o Senado da Câmara e o governo português, a tríade que guiava os destinos dos moradores do Rio. "Os jesuítas gozaram das regalias de um verdadeiro Estado dentro do Estado", conclui Costa Ferreira.

As transformações políticas no reino, porém, trariam à cena um personagem, que de uma só penada faria ir por água abaixo todo "império" jesuítico: o Marquês do Pombal.

Em 1759 o todo-poderoso Pombal faz o rei assinar lei que declara os jesuítas rebeldes e traidores, desnaturalizados e proscritos, além de expulsá-los do reino e das colônias. O sequestro de pessoas, bens e terras que pertenciam a Companhia é ordenado.

Em 1761 era assinalada lei que mandava incorporar ao Fisco e à Câmara Real todos os bens e domínios dos proscritos. Ordens da Metrópole determinam que os bens dos jesuítas sejam vendidos em leilão público a quem mais desse em dinheiro ou gêneros.

O sequestro das propriedades dos jesuítas e sua incorporação aos bens da Coroa foi considerado como se a Fazenda Real tivesse achado um verdadeiro tesouro. "As terras confiscadas - conta Costa Ferreira - não eram mais aqueles ermos antigos do século XVI que se doavam a título gratuito, para cultivo e povoamento. As terras passaram a ser trato valiosos, pontilhados de benfeitorias, cuja ocupação produzia renda, cuja localização, ao influxo da atividade urbana acrescia a todo momento seu valor, cuja cessão de domínio só era possível mediante indenização..." (10)

Sítios e chácaras que estavam em terras das fazendas do Engenho Velho e São Cristóvão dos jesuítas, foram postos em leilão a quem mais desse, em dinheiro ou gêneros.

Com o leilão das terras das fazendas transferia-se o domínio pleno de cada sítio ou chácara ao seu arrematante, realizando-se o parcelamento da grande sesmaria dos jesuítas que ele sempre conservaram indivisa, ainda mesmo com relação as três fazendas que nela existiam. A repartição das grandes fazendas dos padres em dezenas de propriedades modificava profundamente a situação de direito quanto à propriedade dessas terras. Essa subdivisão territorial de um extenso senhorio em pequenas propriedades foi se efetuando gradualmente em leilões públicos a partir de 1761. Não constava, no entanto, dos leilões, as terras da Fazenda do Engenho Novo, que foram mantidas intactas, sem serem leiloadas ou divididas, por mais duas décadas, quando então seriam vendidas num só e único lance. Só mais tarde as terras da Fazenda do Engenho Novo seriam subdivididos em sítios e chácaras. Mais tarde ainda, sob o efeito de novas repartições essas terras dariam lugar ao surgimento dos loteamentos que seriam a origem dos bairros suburbanos.

Dessa "convulsão" da propriedade da terra resultará a transformação da área rural em zona suburbana. Começa, portanto, aí, a história territorial dos subúrbios do Rio<sup>(11)</sup>.

## NOTAS

- 1 - MEDEIROS, José Saboya V.de. As antigas sesmarias da cidade do Rio de Janeiro, a suposta inconstitucionalidade do Art.18 do Decreto-Lei nº 96 de 22.12.1938; Rio, Typ. do Jornal do Comércio - Rodrigues & Cia., 1938.
- 2 - FERREIRA, João da Costa. A cidade do Rio de Janeiro e o seu termo. Rio, Imprensa Nacional, 1933; ESTIENNE, Gustavo. A questão do patrimônio municipal, Rio, Typ. do Jornal do Comércio, de Rodrigues & Cia., 1904; HADDOCK LOBO, Roberto Jorge. Tombo das terras municipais que constituem parte do patrimônio da Ilma. Câmara Municipal da Cidade de São Sebastião do Rio de Janeiro, vol.I, Rio, Typ. Paula Brito, 1863.
- 3 - FERREIRA, João da Costa. Op. cit., p.30.
- 4 - MEDEIROS, José Saboya V.de. Op. cit.
- 5 - COSTA, Waldyr Leal et alli. O patrimônio imobiliário dos municípios como fonte geradora de recursos. O caso particular do município do Rio de Janeiro. Secretaria Municipal de Fazenda, Rio, Xerox, 1982.
- 6 - ESTIENNE, Gustavo. Op. cit., p.20.
- 7 - Citado por ESTIENNE, G. Op. cit., p.100.

- 8 - Citado por ESTIENNE, Gustavo. Op. cit., p.20.
- 9 - FERREIRA, João da Costa. Op. cit., p.114.
- 10 - FERREIRA, João da Costa. Op. cit., p.134.
- 11 - FERREIRA, João da Costa. Op. cit., p.133.



### III.2. O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO E EXPANSÃO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO: EIXOS DE CRESCIMENTO, FORMAS DE PROPRIEDADE E PROCESSOS FUNDIÁRIOS

#### A Ocupação do Núcleo

Dilatada no espaço como é, a cidade do Rio com sua Região Metropolitana, na atualidade, pouco deixa entrever de sua morosidade, lentidão mesmo, de se expandir no passado. O rápido processo de dilatação física da cidade e de incorporação de novas áreas ao seu tecido urbano, a partir de 1870, nada revela da lerdeza do Rio em crescer nos primeiro três séculos e meio de sua história. Curioso paradoxo de uma cidade que levou mais de três séculos para consolidar sua área urbana central (entre o mar e a Praça da República) num perímetro não superior a 10 quarteirões, mas que já nos primeiros vagidos do seu crescimento se dilatava - na forma de núcleos rurais - até atingir o seu recôncavo (Baixada Fluminense), extravasando-o. Explica-se: o Rio irá demorar seus primeiros 350 anos de história costurando seu tecido urbano, com um comprimento não superior a 5 kms, e ao mesmo tempo se expandir, na forma de núcleos rurais isolados, por uma vasta área que é hoje ocupada pelos municípios da sua Região Metropolitana.

Tomos assim que, nem bem os primeiro quarteirões do Rio estão definidos e já destemidos aventureiros lançavam-se em busca de terras propícias à plantação da cana, a muitos quilômetros de

distância desse primitivo centro.

Para fundir as duas pontas do povoamento da cidade - Centro e Recôncavo - muitos anos transcorreriam deixando conhecer rica história fundiária que se desdobra em conflitos, corrupção, apropriação indevida, privatização de áreas públicas, etc.

Estamos diante de uma forma de povoamento que não se pautou pela ocupação progressiva do espaço livre, mas pela ocupação descentralizada numa região de muitas terras. Assim sendo, pouco tempo após o assentamento dos primeiros colonizadores em terras fluminenses, já o povoamento se alastrava por vastíssima região.

Enquanto a ocupação se dispersava pelos conflitos rurais da cidade, o medíocre núcleo urbano do Rio teimava em crescer de maneira extremamente lenta. No século XVII o arruamento mal chegava à atual Rua Uruguaiana e no século seguinte apenas ultrapassava a região da Praça Tiradentes. E tudo isso graças a muito esforço de secamento e aterramento de pântanos e entulhamento das lagoas existentes.

Assentada em terras pertencentes a sesmaria da cidade a população - em grande parte foreira da Câmara - pouco arriscava em se afastar do núcleo urbano, mesmo porque para além dele nada havia que não fossem as terras baldias da Câmara e chácaras que pontuavam os caminhos tanto ao sul quanto ao norte do aglomerado carioca.

A chegada da corte portuguesa em 1808 com seu séquito de 15 mil acompanhantes, a abertura dos portos, a intensificação das atividades comerciais e a ampliação das funções administrativas produzirá em pouco tempo significativas mudanças na estrutura espacial da cidade.

Em pouco tempo freguesias, antes consideradas rurais como a da Lagoa (Botafogo e Lagoa) e a do Engenho Velho (Tijuca) transformam-se em freguesias urbanas. Botafogo, por exemplo, que até o século XVIII mantinha suas terras praticamente indivisíveis e de propriedade de apenas uma fazenda (a Fazenda do Vigário Geral), começa a se transformar de área rural num arrebalde aristocrático pontilhado de casas de campo e mesmo de residências permanentes. No lado oposto da cidade, na freguesia do Engenho Velho, que só se transformará em freguesia urbana a partir de 1835 algumas mudanças também ocorrem.

Essa imensa região que pertencera aos jesuítas e onde eles mantinham duas grandes fazendas até 1759, com a sua expulsão começa se modificar. O leilão das terras dos padres e a sua divisão em chácaras carreará para a Tijuca e adjacências uma população abastada em busca da paz das montanhas.

Botafogo e Tijuca - dois pontos distantes da área urbana - funcionarão, ao longo do século XIX, com pólos de atração da população com conseqüentes repercussões na estrutura espacial e na propriedade do conjunto da cidade.

O início do ciclo cafeeiro no Vale do Paraíba a partir de 1840, a utilização do porto do Rio como base de intermediação comercial e o uso da estrutura urbana como fundamento dos negócios cafeeiros, deixará para a cidade significativo lastro de riquezas acumuladas. A concentração desses recursos irá estimular o desencadeamento de um processo de desenvolvimento urbano sem precedentes na história da cidade. Na esteira deste processo serão criadas as condições para o surgimento e desenvolvimento dos bairros cariocas. Até então não podemos fazer essa marcação espacial tão específica que define o bairro, mesmo porque o que temos que possa ser chamado minimamente urbano é um núcleo concentrado e limitado espacialmente, envolvido por um cordão rural composto de sítios, chácaras, solares, fazendolas e também fazendas.

Os bairros nascem rurais no Rio, desabrocharam misturando facetas campestres e urbanas e se consolidam urbanos. Assim foi com a Glória, o Catete, o Flamengo, as Laranjeiras e Botafogo, na vertente Sul do maciço Carioca e também com o Catumbi, o Rio Comprido, a Cidade Nova, o Estácio, o Maracanã, o Andaraí e a Tijuca na vertente Norte.

A estrutura fundiária e as formas de propriedade existentes na cidade permitiram, sem grandes traumas, e também condicionaram-se, em parte, a forma e as características da constituição dos bairros cariocas.

Apesar da enorme confusão a respeito da propriedade fundiária na cidade, da "indefinição" de quais seriam as terras pú-

blicas e quais seriam as privadas e de quem seriam aquelas particulares, reinava relativa tranquilidade entre o proprietários de fato. Confusão ao nível do direito, tranquilidade ao nível do fato. Na primeira metade do século XIX quem devia defender seus direitos legítimos ou usurpados, já o tinha feito anteriormente e "nada mais" restava a se discutir a respeito -- pelo menos nesta região já citada -- de quem era dono de que!

Apesar de grande parte da área que se estende entre Botafogo e a Tijuca estar dentro do retângulo que delimita a Sesmaria da cidade do Rio de Janeiro, doada em 1565 e ampliada em 1567, nesta altura da ocupação humana e do desenvolvimento urbano, muito do que estava sob o domínio da Câmara da cidade se "perdera" e o que restava se resumia a obrigações em nada compatíveis com o valor daquelas áreas.

O processo de retalhamento das chácaras para abertura de ruas e a definição de lotes urbanos poria fim às discussões que porventura houvessem sobre a propriedade da terra, e que a urbanização -- estágio final na trajetória de transformação do uso da terra -- funciona como apagamento da história que lhe antecede, pois a partir do espaço construído constitui-se uma nova teia de relações sociais e de propriedade.

Apagando-se em parte o vestígio da propriedade da terra, restou, todavia, a marca da estrutura fundiária. Explicamos: é que os dois processos o da propriedade de direito e o do uso da terra por quem era proprietário de fato, se superpõe e raramente

se combinam. Com isso, depois de 300 anos de história e de ocupação pouca relação existe entre aquilo que era a propriedade e aquilo que se tornou a ocupação. Assim, retomando, mesmo tendo perdido o vestígio da propriedade, a terra continua marcando o destino fundiário e determinando a estrutura urbana da cidade. Sobre-se a isso a lógica de repartição de terras, em função dos lucros, dos antigos proprietários de chácaras, sítios e fazendas e teremos como resultado as diferentes formas que a cidade assumiu ao longo desse século.

Dois processos que se articulam ajudam a compreender as lógicas de formação dos bairros e vetores de expansão da cidade a partir da 2ª metade do século XIX. Trata-se, por um lado do papel que o Rio vai assumindo a nível da economia nacional e sua consequente repercussão nas melhorias urbanas (infra-estrutura e serviços) e por outro dos interesses fundiários que começam ser suscitados em função dos interesses imobiliários. Assim vemos que a partir de 1850 um grande número de ruas é aberto por toda a cidade para dar lugar às novas construções urbanas. Segundo os recenseamentos, entre 1870 e 1890 o número de logradouros existentes é quase quadruplicado (em 20 anos foram abertas 1478 novas ruas), o que expressa uma forte expansão da malha urbana e indica a colocação de muitas terras com um uso anterior não urbano, no mercado.

(i) Tudo isto, evidentemente, por um motivo muito claro, o enorme crescimento populacional que levou a que em 18 anos, de 1872 a 1890, a população crescesse 90%, a uma taxa anual aritmética de 5%. Nessa conjuntura de intenso crescimento populacional o crescimento do parque domiciliar apresentou índices bem inferiores ao

da população (90%), expandindo-se apenas 62%.

Tal discrepância assinala, certamente, para uma deterioração das condições habitacionais, observada no aumento da densidade domiciliar e predial e numa crise de moradias que se gestava(2).

Face a esta pressão sobre o espaço habitacional e consequentemente sobre o conjunto das condições de vida do aglomerado central, duas consequências se impõe: deslocamento dos mais abastados para os bairros fora do centro tradicional (Lapa, Glória, Catete, Flamengo, Botafogo e Tijuca) e proliferação das habitações coletivas de baixo custo na área central(3).

A existência de um sistema de transportes coletivos - trens e bondes contribuiu claramente para que o Rio pudesse ultrapassar as fronteiras da Cidade Velha, tanto ao Norte quanto ao Sul. Graças ao sistema de transportes pode-se constatar elevadas taxas de crescimento das freguesias periféricas e afastadas do Centro como as freguesias do Espírito Santo com crescimento populacional de 122%: Engenho Velho, de 135%; Lagoa, de 111%; São Cristóvão, de 103%; Irajá, de 122% e Inhaúma, de 135%.

Enfim, pela primeira vez na história do Rio de Janeiro o crescimento populacional se dá fora dos limites do centro histórico, indicando a partir daí uma profunda mudança no modo de urbanização do Rio.

A expansão para fora do núcleo central, porém, não se esgota em Botafogo e nem se limita ao período 1870/1890. A partir de 1890 assiste-se a expansão da cidade em direção às praias oceânicas de Copacabana, Ipanema e Leblon e ao crescimento acentuado das freguesias contíguas ao Centro da cidade e daquelas suburbanas.

é no período 1890/1906 que se registra a especialização das freguesias centrais (área comercial) e as obras de renovação urbana, que teriam como consequência a destruição de parte significativa do conjunto imobiliário popular (cortiço, casas de cômodo, estalagens) e a imediata agudização da crise habitacional. Esta situação de escassez e alto custo das moradias iria estimular enormemente o crescimento suburbano a partir da colocação de milhares de lotes urbanos no mercado, fruto da divisão de antigas áreas rurais que desde 1860 começam a ser repartidas. A partir daí as áreas das antigas freguesias rurais de Inhaúma e Irajá (atuais áreas suburbanas) passam a ser cobiçadas como um novo mercado de terras a ser explorado. Isso, porém, vamos ver um pouco mais adiante. Atenhamo-nos, portanto, aos processos que dizem respeito a formação e expansão dos bairros considerados fazendo parte do Núcleo da cidade, segundo a metodologia que já enunciamos anteriormente e que abarca as áreas do Centro e sua periferia, a Zona Sul, a Zona Norte e a Barra da Tijuca.

Como dizíamos, a expansão para Zona Sul não estancou em Botafogo. O vetor que partia deste bairro dirigiu-se no sentido do Jardim Botânico e Gávea e aí estacou. Relevante nesse processo foi



o aterro das áreas encharcadas da lagoa Rodrigo de Freitas e sua recuperação para uso urbano.

Mais importante, porém, seria o alcance de Copacabana escondida atrás dos morros, pela linha de bonde que varou o Túnel Velho.

Quando a Cia. de Carris Jardim Botânico acabou de perfurar o Túnel Velho, que daria acesso à Copacabana, em 1892, vários projetos de abertura de ruas e loteamentos já tinham sido imaginados para o novo bairro que iria surgir sobre o imenso areal descampado.

Um ano antes da abertura do túnel foramara-se a Empresa de Construções Civas, companhia imobiliária que compraria de um de seus acionistas grande extensão de terras que ia do Leme até a R. Siqueira Campos, praticamente metade de toda a área do futuro bairro. Uns poucos outros proprietários completavam a lista dos donos de terras na região.

Concebida como empreendimento tipicamente capitalista, isto é, de valorização do capital com a compra de terra e posterior revenda de lotes, Copacabana reeditou experiência já vivida por Vila Isabel 20 anos antes. Tratava-se de associar o loteamento com a concessão da linha de transporte (bonde) para o local. O sucesso dessa associação impulsionou o desenvolvimento do bairro que rapidamente passou a contar com uma rede de serviços básicos. É assim que Copacabana começa a se povoar e entre 1906/20 já aparece

na divisão administrativa da cidade como distrito novo, marcando com isso sua presença na cidade e atraindo para si um novo vetor de crescimento urbano.

A expansão após 1906 da malha urbana, o aumento do número de logradouros de 1943 para 3543 logradouros, a densificação na ocupação do espaço, a multiplicação do número de loteamentos e o surgimento de inúmeros novos bairros, cria a necessidade de redefinição da divisão administrativa do município, fazendo surgir novos distritos como Copacabana ao Sul, Gamboa ao Centro, Andaraí e Tijuca ao Norte e Méier no subúrbio.

Na nova conjuntura de crescimento urbano, entre os períodos censitários de 1906/1920 - a reestruturação espacial confirma e agudiza o que já vinha ocorrendo no momento anterior: perda de população da área central; aumento da população nas freguesias imediatamente contíguas ao Centro (Santana, St<sup>o</sup> Antonio e Glória), intensa ocupação da freguesia do Engenho Velho (Maracanã, Vila Isabel e Andaraí), e notável crescimento das freguesias suburbanas do Engenho Novo, Inhaúma, Irajá e intensificação da ocupação de Botafogo, Jardim Botânico e Copacabana.

Após a década de 20 a incorporação de novas áreas ao que chamamos de Núcleo da Cidade se dá tanto por fatores de renovação urbana quanto por extensão do espaço habitável da cidade. Assim, por exemplo, enorme área é incorporado ao núcleo central da cidade com a demolição do morro do Castelo após 1922.

Concomitantemente as obras de demolição do Castelo a administração do Prefeito Carlos Sampaio integra nova e extensa área ao conjunto de distritos formados pelos bairros da Zona Sul: as margens da Lagoa Rodrigo de Freitas. Obras de saneamento e aterro recuperam para o Rio extensa faixa de terras sobre a qual se cria o bairro da Lagoa. Em 1926, sobre aterro, nasce o bairro da Urca em terrenos ganhos ao mar e que imediatamente são loteados pela empresa que fez o aterro. No outro extremo da cidade, nesse mesmo ano, o Grajaú - outrora um capinzal - começa a ser loteado. Ipanema e Leblon vão sendo lentamente ocupados e a construção e depois alargamento da Av. Niemeyer, permitirá que a cidade se estenda até a Barra da Tijuca. Em função desse acesso, já em 1934 e em 1936, três grandes loteamentos - residências de veraneio - são realizados na Barra da Tijuca: o Tijucamar e o Jardim Oceânico no início da Barra e o Recreio dos Bandeirantes bem mais distante.

A nível de vetor de expansão urbano e de atração populacional esses três primeiros loteamentos da Barra da Tijuca não tiveram nenhum significado. A importância da ocupação da barra viria muito mais tarde, 40 anos depois.

Temos, portanto, na análise dos processo de estruturação fundiária e formação urbana da área do Núcleo da cidade, um quadro que mostra que o Rio, para incorporar todas essas terras (excluindo todo o resto da Barra fora os três loteamentos dos anos 30) à malha urbana e transformá-las definitivamente em lotes urbanos, levou quase 100 anos, de 1840 a 1940. Após esse período o que acontece em todo esse setor da cidade (excluindo novamente a Bar-

ra), e não é pouca coisa, diz respeito apenas a rearranjos urbanos internos de grande importância, mas onde a estrutura fundiária - já consolidada - não jogava mais o papel principal da desencadeadora de novos processos urbanos.

#### O Fenômeno Barra da Tijuca - O Espaço do capital

"Por uma série de razões - algumas "naturais", outras mais "históricas" - a região denominada Barra da Tijuca, ou Baixada de Jacarepaguá, manteve-se praticamente à margem do desenvolvimento urbano até meados da década de 60... Esse isolamento relativo da área sem dúvida se deve a algumas características geográficas como os obstáculos ao acesso causados pelo maciço da Tijuca e da Pedra Branca. Seus 105 Km<sup>2</sup> ficaram praticamente desocupados, marcados apenas pelas dunas e pela vegetação rasteira"(4).

A ocupação da região da baixada de Jacarepaguá só irá se dar efetivamente a partir da década de 70, quando se verifica um crescimento populacional da ordem de 160% em dez anos, superior a taxa da cidade, que foi de 30,7%. Esses números, evidentemente, devem ser relativizados, devido a pouca importância populacional da Barra na década anterior. No período 1970/80 os dados serão realmente significativos, com uma população que atinge 46.906 habitantes, em 11.565 domicílios, correspondendo a uma taxa de crescimento de 61,7%, contra 21,8% para a cidade.

A partir da década de 70 a Barra evidencia-se como frente de expansão urbana da cidade com a peculiaridade de abrigar uma

população de alto poder aquisitivo(5). "Essa forma específica de ocupação foi sensivelmente influenciada pelas dinâmicas produzidas pelas empresas imobiliárias que promovem uma valorização do solo e "criam" uma demanda específica, ao efetuarem lançamentos voltados para faixas de renda mais elevadas.

Todavia, antes da aparição neste cenário dos promotores imobiliários, foi necessário estabelecer determinados critérios de repartição da propriedade fundiária e, ao mesmo tempo "resolver" as questões jurídicas relativas à legalidade da propriedade. Neste sentido é que vão intervir alguns personagens que irão assumir a responsabilidade pelo processo de promoção fundiária, cuja importância é definitiva para a compreensão dos mecanismos de apropriação deste espaço e da forma de ocupação resultante"(6):

#### Historico da Propriedade da Terra

A primeira notícia que se tem sobre a ocupação efetiva da baixada de Jacarepaguá data de 1594 e trata do pedido de Gonçalo Correia de Sá e seu irmão Martim de Sá fizeram ao Governador do Rio (seu pai, Salvador Correia de Sá) de "uma data de terras a que chamam Tijuca, que partem com os padres de Jesus e o Conselho (Câmara) desta cidade"(7).

Já há alguns anos os Sá haviam ganho terras em sesmarias na região e agora pediam ao Governador para anexar às suas propriedades, terras devolutas, por falta de uso, que haviam sido dadas a outros de sesmarias.

Logo após a fundação da cidade haviam sido dadas em sesmarias, parte das terras, compreendidas entre a Barra e Jacaropaguá, à várias pessoas, que não cultivando-as, acabaram perdendo-as, o que autorizou sua doação aos irmãos pedintes.

Ainda no século XVI, segundo Telles Rudge<sup>(14)</sup>, Julião Rangel e Jerônimo Fernandes - companheiros de luta de Mem de Sá receberam do Governador Salvador Correia de Sá, em sesmaria, as terras situadas a oeste de uma linha reta, que partindo da barra da Lagoa da Tijuca (Joá) ia até Sapopemba (Deodoro). Mais tarde Jerônimo transferiu sua parte a Julião Rangel e este, por volta de 1598 doou a sesmaria a Gonçalo e Martim de Sá, que com as mais terras havidas pela carta de 1594, tornaram-se senhores de toda a área situada a oeste da linha referida<sup>(15)</sup>.

A possibilidade de se cultivar a cana nas enormes extensões de terra e de criação de gado, despertou o interesse pela ocupação da região.

Em 1622 Gonçalo de Sá requereu nova sesmaria, isto é, confirmou a sua antiga, ampliando-a. Suas posses passaram então a abranger as terras entre o morro Dois Irmãos e o sertão.

Em 1627, sendo governador do Rio, Martim de Sá, pediu seu irmão Gonçalo, nova sesmaria, que tinha os seguintes limites: de seu engenho até as faldas do Grumari.

Com este acréscimo as sesmaria dos Sá passaram a abran-

ger toda a várzea de Jacarepaguá, começando, a leste na linha reta que da lagoa da Tijuca vai até Deodoro e, terminando a oeste na encosta da serra que separa Jacarepaguá de Guaratiba. Ao sul terminava esse domínio no litoral - entre a Barra da Tijuca e o morro do Grumari. Ao norte iam as terras até as faldas das vertentes oceânicas do maciço da Pedra Branca e, contornando-as, até Sapopemba (Deodoro)\*.

Com a morte de Salvador Correia de Sá, Gonçalo e Martin, em 1632, partilharam suas terras<sup>(19)</sup>: as terras do Engenho Camorim (do Morro Dois Irmãos até as faldas da serra da Guaratiba) couberam a Martin e as terras da Tijuca e Jacarepaguá à Gonçalo.

Logo após a partilha os dois irmãos morreram e a mulher de Gonçalo vendeu a um sobrinho - Salvador Correia de Sá e Benavides - toda a propriedade que herdara, a não ser a parte que fora dada em dote de casamento à sua filha (Victória de Sá).

---

\* Embora parte das terras pertencesse ao velho Salvador Correia de Sá e outra parte em meação aos irmãos Martin e Gonçalo, toda a gleba constituía um domínio único, conjuntamente cultivada pelos três Sá.

Salvador Correia de Sá e Benavides, 1º Visconde de Asseca tornou-se senhor de toda a Tijuca e Jacarepaguá, confrontando seu domínio, a oeste, pelo rio Pavuna, com terras de sua prima Victória de Sá.

Dessas suas terras, Salvador Benavides logo vendeu 3 glebas e mais meia légua em quadra a três indivíduos<sup>(11)</sup>.

Em 1637 Salvador Correia de Sá e Benevides foi empossado na governança do Rio e fez medir e demarcar suas terras que nesta época iam desde a descida do Joá até a Tapera de Sapopemba (Deodoro). Esta linha de aproximadamente 20 Km constituía a testada da sesmaria do 1º Visconde de Asseca. De Sapopemba, a medição lançou-se no rumo sudoeste, para o sertão, e chegou até o maciço da Pedra Branca. A oeste, as terras de Salvador Renevides, se estendiam até Grumari, onde tinham seu limite.

Pode-se afirmar que a história da propriedade nessa região começa a partir da consolidação do domínio das propriedades do 1º Visconde de Asseca. É com o desmembramento e venda de várias glebas dessas propriedades, durante a primeira metade do século XVII, que se inicia a fase de implantação de engenhos na região. É justamente baseada na organização econômica do açúcar - grandes propriedades - que se forjará a estrutura fundiária de toda essa imensa zona. Esta divisão de propriedade em vastas áreas deverá atravessar incólume os séculos, chegando ao século XX com poucas mudanças. Só aí, então, proceder-se-á a uma organização dessa estrutura fundiária.



## Niterói\*

Desde os primórdios da história da ocupação da Baía da Guanabara se estabeleceu a ocupação de sua banda oriental. Niterói foi logo dividida em grandes fazendas e no século XVIII contava com quatro freguesias: São João de Carahy, São Sebastião de Itaipú, São Gonçalo e São Lourenço.

No início do século XIX, a área correspondente ao atual município de Niterói não era mais do que uma zona rural do Rio de Janeiro.

Em 1819 foi criada a Vila Real da Praia Grande, composta de duas povoações (São Domingos e Praia Grande) e ainda pelas quatro freguesias já mencionadas.

No ano seguinte iniciou-se a abertura de várias ruas na Praia Grande a partir do projeto do arquiteto Palliere. Sobre a traçado planejado, que previa algumas ruas paralelas à praia e outras tantas transversais, foi se desenvolvendo a cidade.

---

\* Todas as informações foram retiradas de Mary Cristina Pessanha - Porto de Nictheroy: uma promessa de autoomia. Tese de Mestrado IPPUR/UFRJ, Rio, 1988

Em 1836, um ano após a promulgação do ato adicional que criou a Província do Rio de Janeiro, a Praia Grande foi rebatizada com o nome de Nictheroy, tornando-se a capital da Província.

O mapa de 1844 revela um núcleo principal originário da Praia Grande, um projeto de melhoramentos para o Ingá e outro projeto de expansão em direção ao atual bairro de Icaraí. Com o passar do tempo, definiu-se a expansão da cidade em direção ao Leste, a partir de São Domingos.

Em 1890 Niterói foi desmembrada e criou-se o município de São Gonçalo. Essa desagregação extirpou de Niterói importante parte de sua área rural (São Gonçalo e Itaipú).

O núcleo antigo de Niterói foi sendo preenchido até esbarrar em seus limites naturais, morros e mangues. Subnúcleos floresceram com o desenvolvimento da região do Fonseca e do Barreto. A partir de Icaraí, foi ocupada a confluência dos bairros de Santa Rosa, Martins Torres e Cubango.

A Revolta da Armada(1892) representou um atraso do desenvolvimento de Niterói, que teve suas ruas centrais bombardeadas.

Entre 1894 e 1902 Niterói deixou de ser capital do Estado. Recuperada sua condição de centro administrativo e criada a Prefeitura(1904), Niterói retomou o ritmo de crescimento.

Em termos de crescimento físico, a grande expansão ocorreu na década de 1920, em direção norte, com o aterro da Enseada de São Lourenço, a partir daí desobstruíram-se as comunicações entre Niterói e São Gonçalo.

A ampliação da malha urbana acompanhou o crescimento da população que era de: 38.689 hab. em 1892; 56.863 hab. em 1911 e 86.233 hab. em 1920.

Na década de 20 uma importante transformação urbana foi realizada - o aterro da Enseada de São Lourenço - que abrigou a construção do Porto de Niterói.

O desenvolvimento posterior de Niterói foi medíocre a nível de desenvolvimento urbano e caracterizou-se pela criação de sua periferia, marcada pelos loteamentos.

#### Terras de Ninguém: as favelas

O mercado de terras foi o principal fator de redistribuição dos grupos sociais no espaço a partir do início do deslocamento da área central da cidade na década de 40 do século XIX. Base da segregação e da exclusão social - dos grupos menos aquinhoados - das áreas mais nobres da cidade, o mercado de terras, não teve, entretanto, poder suficiente, uma vez produzida a segregação, para sustentá-la de modo definitivo. Ao longo do tempo, desde finais do século XIX, pequenas manchas "indesejáveis" vão se insinuando no tecido nobre dos nobres bairros que se tecem a partir da

área central do Rio.

Desde finais do século XIX a primeira favela do Rio a do Morro da Providência, se encarapita no alto dos morros do centro da cidade, seguida da do morro de St<sup>o</sup> Antonio. As reformas realizadas por Pereira Passos e a destruição intensiva de grande parte do habitat popular no centro, provocou de imediato a subida maciça aos morros da área central e adjacências; afim de garantir a proximidade entre moradia e emprego. O deslocamento das indústrias em direcção as subúrbios e o desenvolvimento da Zona Norte e Sul, descentralizaram, entretanto, as fontes de emprego e com elas também as favelas<sup>(12)</sup>.

Ocupando terrenos públicos ou pouco valorizados do ponto de vista imobiliário, as favelas foram sendo toleradas e mesmo vistas como solução de moradia para a massa de migrantes que não parava de chegar ao Rio. O fato de representarem uma mão-de-obra barata e necessária à indústria ao comércio e aos serviços domésticos, numa conjuntura política populista e posteriormente democrática, torna possível aos favelados conviverem muito próximos aos "verdadeiros habitantes" dos bairros. É assim que se entende que após "uma fase caracterizada pela estratificação social crescente a forma urbana passa a apresentar, no período 1930/64, características menos segregadoras ou, segundo alguns, mais democráticas"<sup>(13)</sup>.

No final do Estado Novo (1945) o número de favelas no Rio chega a 105, abrigando 138.837 moradores, 7% da população do

Distrito Federal. Dessas favelas, 24% se concentravam na Zona Sul, com 21% dos favelados e 22% se concentravam na Zona Centro/Tijuca com um total de 30% dos favelados<sup>14</sup>. Temos assim que para nossa área de estudo encontramos um total de 46% das favelas e 51% dos favelados da cidade.

O crescimento do número de favelas e favelados no Rio, foi tão marcante como o crescimento populacional e urbano da cidade no ano de 1960. O número de favelados dobrou e as favelas se distribuíram de maneira diferenciada pelo espaço, sendo que na área considerada Central, por nós, elas representavam 40% do total de favelas e 43% do total de favelados. Os números indicam uma diminuição relativa de favelas e favelados nas áreas nobres da cidade, apontando para seu deslocamento em direção os subúrbios.

Deslocando-se e multiplicando-se mais na zona suburbana e periférica do que na zona do Núcleo, as favelas não estancarão, até a presente data, o seu crescimento, tornando irreversível o processo de mistura urbana e social, desmanchando toda veleidade de "purificação", dada pela estrutura fundiária.

## NOTAS

- 1 - RIBEIRO, Luiz Cesar de O. Dos cortiços, estalagens e casas de cômodos à formação dos subúrbios - 1870/1930. Pesquisa PUR/CNPq, 1983.
- 2 - Idem.
- 3 - Idem.
- 4 - CARDOSO, Adauto Lucio. O Espaço do Capital: a Barra da Tijuca e a Grande Promoção Imobiliária. In. Produção Imobiliária e Uso do Solo: Estudo das Relações entre Capital e Propriedade Fundiária na Estruturação da Cidade do Rio de Janeiro. Pesquisa PUR/FINEP, 1987, p.215.
- 5 - Idem. Op.cit., p.224 e 228.
- 6 - Idem. Op. cit., p.228
- 7 - Citado por RUDGE, Raul Telles. As Sesmarias de Jacarepaguá. S.P., Livraria Kosmos Editora, 1983, p.12.
- 8 - RUDGE, Raul Telles. Op.cit., p.15.
- 9 - RUDGE, Raul Telles. Op. cit., p.15
- 10 - RUDGE, Raul Telles. Op. cit., p.20.

- 11 - RUDGE, Raul Telles. Op. cit., p.24.
- 12 - ABREU, Maurício de A. Evolução urbana do Rio de Janeiro. Rio, IPLAN/ZAHAR, 1987, p.95.
- 13 --Idem. Op.cit., p.95.
- 14 - Idem. Op. cit., p.106.

### III.3. A GÊNESE DO MERCADO URBANO DE TERRAS: EIXOS DA SUBURBANIZAÇÃO E ONDAS URBANIZADORAS

Observando-se a cartografia da segunda metade do século XIX, constata-se de imediato, que foi em torno do eixo da Estrada de Ferro Central do Brasil, cujos trens começaram a circular em 1858, que penetrou a onda urbanizadora, que nas últimas décadas do século transformaria essa região.

Atrás do silvo do trem viriam as levas de povoadores que ocupariam as terras das fazendas e chácaras, já começando a ser desmembradas frente a possibilidade de um novo uso. Os recenseamentos disponíveis, mesmo que com falhas, a partir de 1821 mostram com nitidez a ocupação da região de Inhaúma e Irajá, as freguesias rurais mais próximas da zona urbana.

1821 -	6.597	habs.
1838 -	8.125	"
1870 -	12.936	"
1872 -	13.002	"
1890 -	30.578	"
1906 -	158.451	"
1920 -	330.451	"

O lento crescimento apresentado em 51 anos, de 1821 a 1872, reveste drasticamente a partir deste ano e nos 48 anos se-



guintes apresenta um crescimento relativo e absoluto enorme.

A lentidão de crescimento apresentada até 1872 expressa de maneira numérica a realidade fundiária da região sobre a qual nos debruçamos. É que até esta data o uso rural do solo predomina na região. O rápido aumento populacional, a partir de 1890, concomitante ao aumento do número de passageiros nos trens, ao aumento de logradouros, ao aumento do número de prédios construídos e a proliferação dos loteamentos, dão-nos uma convicta certeza da estreita correlação entre esses índices e a transformação de uma parte desta região de rural em urbana.

Apesar do significativo crescimento do número de residentes em Inhaúma e Irajá a partir de 1890, a proporção destes em relação ao total de habitantes do Distrito Federal além de pouco expressiva, evolui muito lentamente.

PROPORÇÃO DA POPULAÇÃO SUBURBANA EM RELAÇÃO AO  
TOTAL DE HABITANTES DO RIO

ANO	População Suburbana *
1861	21,1
1866	29,8
1871	17,9
1876	16,9
1881	17,1
1886	17,4
1891	18,0
1896	19,4
1901	21,1
1906	22,8
1911	23,1

FONTE: Anuário Estatístico Municipal, 1910/11, p. 470.

\* Estão agregados os moradores residentes em freguesias suburbanas além de Inhaúma e Irajá

Tal fenômeno deixa transparecer que apesar de se constituir numa das novas zonas de expansão da cidade, a zona suburbana ainda não tem o poder de atração que o Centro exerce, principalmente, sobre os recém-chegados à cidade.

O Livro de Registros de Terras da Freguesia de Inhaúma\*, de 1855, 1856, 1857 e 1863, através do registro das propriedades é um importante documento na avaliação do estado da estrutura fundiária nesse momento.

Pelos registros feitos pelos proprietários fica clara a predominância, ainda, das grandes propriedades ou mesmo a presença de pequenos ou médios proprietários ou arrendatários. Em nenhum momento aparece qualquer menção ao loteamento urbano dessas terras.

A urbanização dessa zona da cidade se dará de maneira diferenciada no tempo e no espaço e será levada adiante por diferentes agentes, que atuam a partir de distintas lógicas. Não se pode pensar na transformação da antiga zona rural da cidade em zona suburbana como num único processo. A análise da expansão da urbanização a partir da data da abertura das ruas nos permite retracar os caminhos da suburbanização do Rio e reafirmar o que já havíamos afirmado anteriormente que o crescimento da cidade em direção as vastas terras rurais se fará através dos eixos ferroviários.

---

\*O Registro de Terras foi tornando obrigatório pela Lei nº 601 de 18/09/1850. Pela Lei todo proprietário deveria regularizar suas posses através de documentação comprobatória da propriedade.

Sendo quatro estes eixos, podemos concluir, de maneira ainda um pouco apressada, que quatro são os momentos de desbravamento dos subúrbios, correspondendo ao momento do início da atividade de cada ferrovia: a E.F. Central do Brasil em 1858, a Rio D'Ouro em 1883\*, a E.F. do Norte (Leopoldina) em 1886 e a E.F. Melhoramentos em 1893\*.

Dissemos conclusão um pouco apressada, justamente porque a criação das estações - que traz consigo o assentamento populacional - ao longo dos eixos ferroviários, não se deu num mesmo tempo e nem tampouco de forma contínua no espaço.

Ao analisar com maior atenção a trajetória da suburbanização que flui pelos eixos ferroviários, o estudioso é levado à identificar diferentes momentos da onda urbanizadora que passa um mesmo eixo ferroviário. Vejamos, em detalhe, como se deu esse processo a partir, justamente desses eixos:

#### A E.F. Central do Brasil e a Linha Auxiliar

No mais antigo e importante eixo de suburbanização do Rio, o da E.F. Central do Brasil, através da análise de mapas de diferentes épocas, pode-se concluir que a primeira onda urbanizadora que penetra a zona suburbana chegou até o Engenho Novo e se deu entre 1860 e 1870.

---

\* A E.F. Rio D'Ouro foi aberta ao tráfego provisoriamente em 1883. Só a partir de 1922 passou a transportar passageiros. A Linha Auxiliar (Melhoramentos) funcionou até 1898 de maneira precária.

Considerado o primeiro bairro suburbano, o Engenho Novo de 1860 era, segundo Noronha Santos, "um povoado da cidade do Rio de Janeiro, sem importância, retalhado por fazendas e sítios de austeros senhores de escravos<sup>(\*)</sup>".

Como a referendar a importância que toda a região começaria a ter, em 1873 é criada a freguesia do E. Novo com partes desmembradas dos territórios das freguesias de S. Cristovão, Inhaúma e Engenho Velho.

Talvez por sua proximidade do centro, talvez se situar num encontro de estradas que demandavam à zona rural carioca - passagem obrigatória - o Engenho Novo e as terras vizinhas (que redundariam nos bairros do Rocha, Riachuelo e Sampaio) funcionaram como uma frente pioneira da urbanização da periferia rural do Rio.

A Planta da Cidade do Rio e Subúrbios de 1875 \* mostra bem a dimensão do fenômeno urbano e a direção que os novos loteamentos vão imprimindo à urbanização: no Rocha, cuja estação só seria inaugurada em 1885, quatro ruas já estão abertas. No Riachuelo (1869) desponta o loteamento de 335 mil m<sup>2</sup> de terras onde Antonio Serpa Pinto abriu 6 ruas. No Sampaio (1885) as ruas ainda são muito poucas. O Meier (1889) igualmente apresenta poucas ruas sendo que quase nenhuma tem nome. O Engenho de Dentro (1871) se destaca na paisagem, já com um loteamento de porte, feito em terras da Fazenda do Engenho de Dentro. A partir deste

\* Biblioteca Nacional - ARM 14-2.7. EX.4.

bairro e até Piedade uma ou outra rua apenas e a seguir a zona rural.

Tendendo a se concentrar em torno das estações do trem o fluxo populacional dependerá da instalação do serviço de bondes para alargar o raio de sua implantação no espaço, o que levaria a consolidação dos bairros que começam a se formar. O trem trazia a população para os subúrbios e o bonde se encarregava de espalhar essa população, permitindo-a habitar afastado das estações.

Limitada pela precariedade do transporte ferroviário e pela inexistência dos bondes, a primeira onda urbanizadora esgotará suas forças em torno do Engenho Novo, pouco conseguindo se expandir seja ao norte, seja ao sul do eixo ferroviário.

Até 1896 os trens suburbanos, para o conjunto de passageiros transportados nos mais diferentes meios de transporte, cumpriram um papel insignificante. Enquanto os bondes transportaram em 1870, 94%; em 1876, 92,5%; em 1886, 96,8% e em 1896, 93,2% do total de passageiros transportados na cidade, os trens suburbanos transportaram a insignificante percentagem de: 1870, 6%; 1876, 7,5%; 1886, 3,2% e em 1896, 6,8%.

Insignificante em termos absolutos mas importante em termos relativos, os trens suburbanos contribuíram nessa primeira fase de sua vida para a redistribuição da população no espaço, uma vez que até a 2ª metade do séc. XIX ela esteve concen-

trada predominantemente no centro histórico da capital do império.

A partir de 1870 já se observa um importante crescimento populacional fora das freguesias centrais, indicando novos vetores de crescimento ao norte, ao sul e também na zona rural da cidade. As freguesias de Inhaúma e Irajá experimentaram um crescimento populacional em 1872, de 142,6% e 128% respectivamente.

Se o trem viabiliza o subúrbio devido a articulação que estabelece entre o centro e sua zona rural, o bonde é o verdadeiro agente urbanizador das glebas rurais. Através de seu trabalho de costura dos vários núcleos populacionais originados pelos trens, os bondes atuaram decididamente como forjadores do tecido urbano e consolidadores dos bairros.

O trem pode ser considerado o responsável pelo deslocamento e fixação de populações nos primeiros núcleos suburbanos, fenômeno que se dá na primeira fase de ocupação da zona rural carioca e o bonde o principal impulsionador da 2ª onda urbanizadora dos subúrbios da Central.

Em 1879 os bondes da Companhia Ferro Carril de Cachamby - a primeira a se estender para os subúrbios - ligam o Engenho Novo à fazendola de Cachamby. Passando ao largo do Méier, que não era mais que um arraial, o bonde fletia na direção da Estrada Real de Stª Cruz (Av. Suburbana), o mais antigo e

importante caminho de penetração na zona rural. O Cachamby possuía em 1879, 4 ou 5 vielas e igual número de caminhos e servidões que se tornaram ruas. A Carril de Cachamby abriu alguns logradouros na localidade, inclusive o caminho de Miguel Fernandes (Lucídio Lago) e chegou a ter 4 seções terminais: Inhaúma, José Bonifácio, Boca do Mato e Cachamby.

Em 1889 a Carril de Cachamby era incorporada pela Cia. Vila Isabel, que no ano seguinte inaugurava a linha Jacaré-Engenho Novo. A seguir reinaugura a linha da Boca do mato, crucial para o surgimento do bairro do Méier. Só após 1907 os trilhos se estenderiam para além do Engenho de Dentro, atingindo os bairros do Encantado e Piedade.

A 2ª onda urbanizadora que flui pelo eixo da Central penetra um pouco mais fundo na zona rural e espalha-se bastante, seja ao norte seja ao sul da linha do trem.

É nessa conjuntura que começa por volta de 1870 e se estende até 1890 que a zona rural carioca, compreendida pelas freguesias de Inhaúma e Irajá, conhecerá a derradeira transformação das fazendas em lotes urbanos.

Até então, é o que se percebe quando se analisa a documentação sobre registro ou compra e venda de terras, as transações fundiárias que se realizam nessa região caracterizavam-se como negócios marcados por interesses rurais. Como já vimos, o tamanho dos lotes e o tipo de benfeitorias aí existentes, indi-

cam que o primeiro momento de divisão das fazendas corresponde a formação de chácaras e sítios de tamanho pequeno e médio e que produzem alguma agricultura de subsistência.

No período posterior a 1870 percebe-se nitidamente, pelo menos nessa área que vai até a atual Cascadura, uma diminuição do tamanho dos lotes postos à venda e uma nova lógica na repartição da terra. Os lotes vendidos são sempre em áreas arreadas e fazem parte de um conjunto de outros lotes, caracterizando, sem sombra de dúvidas, um processo de constituição de uma malha urbana. Encontramos desde loteamentos com 10, 20 lotes até loteamentos com mais de 200 lotes.

Essa 2ª onda urbanizadora é impulsionada por uma verdadeira febre de retalhamento da terra e abertura de ruas. Segundo os dados dos recenseamentos, entre os anos de 1870 e 1890, o número de logradouros existentes na cidade é quase multiplicado por quatro sendo que a maior parte das ruas abertas, o são, na zona suburbana que se forma. É nessa conjuntura que derradeiramente a área rural do Rio começa a se transformar em zona suburbana.

Podemos afirmar que a criação dos bairros suburbanos foi fruto, especialmente, da ação das famílias proprietárias de terra, que, talvez já pressentindo que a cidade cresceria na direção de suas propriedades, trataram de colocá-las à venda no momento que mais lhes pareceu adequado.

O pioneirismo da ação dos proprietários de terra é



claramente percebido pela simples inexistência de um mercado de terras onde esta "mercadoria" tivesse um preço definido. Não tendo valor e muito menos preço, a terra rural, acondicionada para ser vendida como terra urbana, como mercadoria., não encontra parâmetros que lhes estabeleçam um preço. A formula encontrada é o leilão, que fará durante algum tempo às vezes do mercado de terras. Sem preço, a terra é posta no "mercado" - em leilão - à procura de quem dá mais!

Se alguns proprietários percebendo o momento trataram de negociar com suas terras ou parte delas, outros, no entanto, mantiveram as suas. Combina-se, então, uma situação de intenso retalhamento das terras por um lado e a manutenção do caráter rural por outro. Rural e urbano convivem pacificamente num processo de transformação marcadamente lento.

A própria definição do tamanho dos lotes urbanos, foi alguma maneira influenciada pelas características das antigas chácaras. Constatamos isso ao notarmos que um grande número de lotes demarcados nas áreas das fazendas ou chácaras tinha uma metragem média bastante grande, algo entre 20 e 40 metros de testada e 60 a 100 metros de fundura. Tal medida correspondia em termos de espaço construído, a um casarão de centro de terreno com um enorme quintal atrás, onde facilmente se poderia ter uma horta e criação de galinhas ou porcos. Se compararmos com os loteamentos que nesse mesmo período - 870/90 - eram realizados em Botafogo, Tijuca e Vila Isabel, veremos que nesses bairros o tamanho dos lotes é típico das áreas caracteristicamente urbanas

do Rio, com testadas de 5 a 10 metros e fundura de 10 a 20 metros, o que corresponde a uma casa ocupando todo o terreno, fazendo meia parede com o vizinho.

Durante muitas décadas os bairros suburbanos da Central d Brasil manterão essa estrutura fundiária, o que só será transformado ao final da década de 1960, quando a incorporação imobiliária começar a se interessar por lançamentos nos subúrbios.

Embora desde 1860, como vimos, uma parte da zona rural do Rio esteja se urbanizando, o crescimento populacional e a consolidação dos bairros nessa zona só se dará depois de 1890.

É a partir de 1890 que o fluxo de passageiros embarcados em trens dos subúrbios aumenta em grande escala, indicando um aumento expressivo da população lá residente. Se 1860/70 marca o início do desbravamento das terras rurais, a década de 90 é o marco da urbanização dos bairros que começam a surgir nos subúrbios. Os anos 90 iniciam a 3ª fase de urbanização dos subúrbios, nem tanto no sentido de expansão da urbanização por áreas periféricas mas de consolidação do tecido urbano que começara a se formar. Datam dessa fase o grande número de pedidos encaminhados à Diretoria de Obras e Viação para abertura de ruas, prolongamento, aceitação de logradouros, nivelamento e calçamento e de licenças para construir.

Se os grandes proprietários dos anos 70 foram os pre-

cursores do subúrbio, os compradores/vendedores de terras, o loteador e arruador e os construtores foram os verdadeiros agentes da urbanização. Da articulação de interesses entre os diferentes agentes ligados aos negócios fundiários e imobiliários é que resultará a definição do espaço que está em processo de constituição.

Enquanto o monopólio da terra esteve concentrado nas mãos de alguns proprietários nenhuma transação que objetivasse a terra como mercadoria (livre para ser comprada e vendida) pode ser feita. Uma vez rompido o monopólio, por interesses do próprio proprietário, a terra passa a circular livremente formando com seu movimento um mercado. Esse mercado de terras urbanas que começa a se formar reúne distintos agentes cujas atuações procuraremos agora caracterizar.

O primeiro desses agentes, não podia deixar de ser, é o próprio proprietário, que normalmente é o primeiro grande repartidor da terra. A sua atuação se pauta por dois tipos de ações: ou reparte a terra em grandes glebas e as coloca à venda, ou ele retalha a terra na dimensão dos lotes, colocando-a, em geral, à venda em leilão. Vejamos exemplos dos dois casos.

Francisco F. Padinha, proprietário da Fazenda do Engenho de Dentro desmembrou alguns terrenos da Fazenda e destes depois de arruados e divididos em lotes, fez leilão. O mesmo Padinha vendeu, sem lotear, uma grande gleba de seus terrenos.

O proprietário da terra aparece como um simples vende-

dor, sua propriedade não é suporte da valorização do capital e portanto seu único ganho é a renda da terra.

Uma vez liberada a terra essa pode ter vários destinos. Vejamos o que a documentação revela:

- 1 - O caso mais simples é a aquisição da terra para consumo próprio, como valor de uso.
- 2 - Fora esse primeiro caso, todos os outros são exemplos de transação com a terra para obtenção de rendas.

Alguns casos não passam de pequeníssimos negócios onde o ganho está na diferença entre a compra e a venda:

"Felix Tosseti vende na R. Adriano o lote nº 16 a Justino J. Araujo, que houve por compra a Zeferina C. Gomes".

Outros, já se aproximam de um negócio capitalista onde o objetivo é fazer valorizar o capital através da propriedade. é o caso de José Fortunato de Brito que comprou terras a José A. Mascarenhas, arrou-as, dividiu em lotes e passou a vendê-los. Outros ainda, atuam lembrando a terra para depois desmembrá-las novamente em lotes e vender.

Também alguns indivíduos e até pequenas empresas aparecem comprando terras com o intuito de ali constituírem moradias, em geral vilas, avenidas, corredores de casas ou casas gemi-

nadas, tudo com o objetivo de captar uma renda imobiliária.

Em resumo, nessa profusão de elementos que se concentram em torno dos negócios com a terra podemos distinguir os seguintes agentes:

- 1 - o que compra a terra para lá se instalar e construir sua casa;
- 2 - o pequeno negociante ocasional, que dispondo de algum capital e aproveitando uma oportunidade de momento, compra um ou alguns lotes para revender em seguida ou guardar como reserva de valor;
- 3 - o capitalista fundiário, que compra glebas ou lotes, que remembra ou desmembra a terra, tudo como forma de valorização do seu capital;
- 4 - o capitalista imobiliário, que articula os negócios com a terra com a produção de moradias.

São, pois, esses agentes, através de suas ações, que deram forma a urbanização dos subúrbios nessa fase que se estende de 1890 até por volta de 1920.

Os negócios fundiários e imobiliários levarão, por um lado, a densificação do espaço já ocupado, por outro, à extensão da zona pioneira urbana, que estancara na altura de Cascadura. O

mapa do Município Neutro (1893) e a Carta Cadastral de 1900 mostram que até Cascadura há uma continuidade do tecido urbano, interrompido daí em diante pela existência ainda de grandes fazendas.

A 4ª e última onda de urbanização que atravessa a zona de influência da Central do Brasil inicia-se na primeira década do século XX e se prolonga até os anos 30. Desta feita serão as fazendas do Portela, da Bica, do Campinho, do Valqueire, Sapopemba, a da Boa Esperança, a Nazareth e a dos Afonsos, que, retalhadas e loteadas darão origem a diversos bairros como Madureira, Bento Ribeiro, Osvaldo Cruz, Vicente de Carvalho, Quintino, Honório Gurgel, Vila Valqueire, Deodoro, Marechal Hermes, Vila Militar, Coronel Magalhães Bastos, Realengo e outros.

Ao mesmo tempo em que se aprofunda na direção dos limites do município, em sua divisa com o Estado do Rio de Janeiro, o processo de urbanização se dilata ao norte e ao sul do eixo ferroviário. Ao sul do eixo, sem possibilidades de mais crescer, esse processo estanca nas abas do morro do Inácio Dias e do morro do Valqueire, entre os quais, devido a uma falha geológica um caminho avança dando entrada à gigantesca Baixada de Jacarepaguá. É justamente por esse caminho, que parte de Madureira, que irá escoar um significativo volume da produção agrícola que abastece a cidade cultivada na ainda zona rural de Jacarepaguá. Ao norte do eixo ferroviário o crescimento urbano alcança a Linha Auxiliar, dando origem a alguns bairros como o de Pilares, Abolição, Terra Nova, Turiaçu, Rocha Miranda e Honório Gurgel.

Segundo o Almanaque Suburbano, "pode-se dizer que essas subúrbios começaram a ter vida social de 1920 para cá. Não havia senão picadas, caminhos rústicos. Do Engenho da Mata para cima (hoje Tomás Coelho), a não ser Terra Nova, Cavalcante (Campos dos Cardosos) e Honório Gurgel, só Pavuna apresentava aspecto de lugar habitado. Todas as demais estações não tinham mais que meia dúzia de cabanas e velhos casarões dos donos antigos de tais terras" (2).

Em 1890 a Estrada de Ferro Melhoramentos (Linha Auxiliar) estava concluída. O perímetro suburbano foi melhorando com a presença da Linha Auxiliar. Abriram-se novos caminhos em terrenos à margem da linha do trem, que se vendiam pelo sistema de prestações e que faziam parte da Fazenda do Capão do Bispo, Terra Nova, Engenho do Mato, Campo dos Cardosos e Sapé. O tráfego, contudo, permanecia muito fraco\*. Em 1903 a Melhoramentos (Auxiliar) foi incorporada à Estrada de Ferro Central do Brasil... Intensa atividade edificadora deu-se nessa zona no final da década de 20, quando algumas grandes empresas loteadoras compraram enormes porções de terras, acondicionando-as em lotes e criando bairros inteiros, como é o caso de Maria da Graça e Higienópolis.

---

\* As estações mais antigas da Auxiliar datam de 1898 (Mangueira, Herédia Sá, Vieira Fazenda, Magno e Barros Filho). As outras 13 estações são de depois de 1905.

Alcancando a Linha Auxiliar o impulso urbanizador perde as forças e fenece. Sua retomada só será possível diante de uma força nova que renovará toda essa zona que estagnou após 1850 com a decadência das grandes fazendas. Essa força nova será a Estrada de Ferro do Norte, ou melhor, a Leopoldina.

#### Os Eixos da Leopoldina e do Rio D'Ouro

Há muitas páginas atrás dissemos que a suburbanização do Rio de Janeiro se deu através dos 4 eixos ferroviários e em momentos e ritmos diferenciados e de forma descontínua no espaço. Retomamos essa questão agora para compreender melhor essas diferenças e procurar estabelecer paralelos entre as distintas formas de urbanização.

Igualmente como na zona atravessada pela Central, a zona cruzada pelos trilhos da Leopoldina era constituída basicamente por fazendas (de açúcar e depois de café), engenhos, chácaras de pequenos proprietários e sítios. As formas de propriedade da terra - o aforamento, a posse mansa, o arrendamento, o aluguel - e a forma de aproveitamento agrícola do solo, tampouco se diferenciam de uma zona para outra. As diferenças entre o que seria a área de influência da E.F. Central do Brasil e a área de influência da Leopoldina devem-se principalmente à escolha do traçado que deveria cumprir a ferrovia que ligasse o Rio ao Vale do Paraíba (café) e a São Paulo. A diferença que se cria, portanto, entre os dois principais eixos de convergência para os subúrbios, é posterior e não anterior, a implantação da ferro-



via, isto é, deve-se de maneira direta a ela. A colocação dos trilhos da Central criava um fato novo na região na medida que atravessavam uma zona não urbana num momento de crescimento da população e começo da descentralização da cidade. A partir desse evento começa a se fazer a diferença entre o que seriam mais tarde os dois eixos da suburbanização carioca. Como vimos à frente, cinco ou seis anos após a viagem dos primeiros trens da Central já se percebe uma mudança importante nas transações que se fazem com terras, já que começa aparecer para a venda o lote de tipo urbano na sua forma e tamanho. Essa diferenciação só fará se ampliar na medida em que de um lado (Central do Brasil) as fazendas vão sendo retalhadas e loteadas e do outro (Leopoldina) o monopólio da terra se mantém nas mãos de alguns proprietários.

Apesar da E.F. Rio D'Ouro estar aberta ao tráfego desde 1882 e a Leopoldina desde 1886, só por volta de 1892 começam a se desenvolver aí alguns povoados. É o caso de Bonsucesso e Ramos que, segundo a Planta Cadastral de 1897<sup>4</sup>, contava em 1892 com 45 prédios e em 1895, depois da inaugurado o horário dos subúrbios, o número de prédios elevou-se a 150.

Os atuais bairros de Benfica, Bonsucesso, Ramos, Olaria, Penha, Braz de Pina e Vigário Geral eram parte integrante das terras da Fazenda dos Manguinhos, Fazenda do Bom Sucesso, Engenho da Rainha, Fazenda Grande, Fazenda do Vigário Geral, Fazenda da Conceição e Campos do Braz de Pina.

No eixo da Rio D'Ouro, os bairros de Del castilho,

Inhaúma, Engenho do Mato, Vicente de Carvalho, Irajá, Colégio e Pavuna integravam as terras da Fazenda do Capão do Bispo, do Engenho da Rainha, dos Campos do Dendê, da Fazenda do Frutuoso e da Fazenda Botafogo.

Grande parte dessas fazendas se manterão como tal até depois da primeira década do século XX, quando os subúrbios da Central já estão em fase de consolidação.

A medida que a ocupação dos terrenos em torno do eixo da Central se torna mais intensa, a oferta dos mesmos começa a escassear e o seu preço se tornar menos atraente. Essa conjugação de fatores, estimulará, de alguma maneira, o redirecionamento da ocupação da zona suburbana.

Outro grande agente modelador do espaço - as grandes empresas imobiliárias - será o responsável pela ocupação dessa nova área de expansão da cidade através da compra de grandes extensões da terra e seu parcelamento em lotes. ~~São dessa época as companhias\*.~~

---

\* Levantamento feito na Bolsa de Valores e Junta Comercial do Rio de Janeiro por Mário Aizen.

- Cia. Territorial do Rio de Janeiro - 1915/19, atuou em Braz de Pina, Vigário Geral, Cordovil;
- Cia. Suburbana de Terrenos e Construções - 1920/14, atuou em Ricardo de Albuquerque;
- Cia. Predial - 1925/19, atuou em Ramos e Bonsucesso;
- Cia. Imobiliária Kosmos - 1925/19, atuou em Braz de Pina e Vicente de Carvalho;
- Cia. Brasileira de Terrenos - 1925/19, atuou em Bonsucesso, Cordovil, Braz de Pina e Penha Circular;
- Cia. de Administração Garantia - 1920/24, atuou em Braz de Pina;
- Cia. de Imóveis Parque Celeste - 1925/19, atuou em Irajá e Vaz Lobo;
- Empresa Industrial de Melhoramentos do Brasil - 1925/29, atuou em Bonsucesso, Irajá e Vila da Penha;
- Empresa de Terras Rio-São paulo - 1930/34, atuou na Pavuna;
- Cia. Territorial Villa dos Lyrios - 1930/34, atuou no Engenho do Mato.

O grande número de empresas surgidas a partir de 1910 atuando na região de influência da Leopoldina e Rio D'Ouro e o aumento crescente de passageiros a partir do começo da década de 1910 - 2 milhões de passageiros; 1915 - 4 milhões de passageiros; 1918 - 5 milhões de passageiros; 1921 - 9 milhões de passageiros - transportados nessas linhas deixam perceber que este é o novo vetor de expansão da cidade.

Segundo o Almanaque suburbano<sup>(1)</sup>, "até por volta de 1920 a margem esquerda da Leopoldina era quase toda um campo nú, ou melhor, mangue produzido pelo mar. A atual estação do Amorim se levantou em terrenos do grande proprietário Joaquim Antonio D. Amorim no sítio dos Manguinhos. Amorim é propriamente o primeiro subúrbio dessa zona, que tem como parada de trem a estação de Carlos Chagas".

Em 1886 foram inauguradas as estações de Bonsucesso, Ramos e Penha. A partir de 1878 os subúrbios dessa linha se animaram, principiaram a ter alguma vida, em consequência da divisão das terras de que eram proprietários antigas famílias tradicionais.

Nos primeiros tempos de Bonsucesso dava-lhe vida a lavoura dos colonos italianos. Em 1892 parte da Fazenda do Bonsucesso é dividida dando início ao povoamento local. Em 1918 a família Maxwell aparece como grande proprietária de terras na altura da atual estação de Bonsucesso, onde abre 6 grandes avenidas juntamente com a Praça das Nações e loteia mais de 600 lo-

tes.

Em Ramos, o grande urbanizador local foi o Coronel Joaquim Vieira Ferreira que ali criou a Vila Gerson. A Vila Gerson, inaugurada em 1912, era uma "verdadeira" cidade pois tinha uma área global superior a 200 mil m<sup>2</sup>, divididos em mais de 600 lotes, onde o Coronel abriu 8 ruas.

Olaria nasceu das largas terras do antigo Engenho da Pedra. O engenho teve sucessivos donos até que por volta de 1900 o industrial português José de Oliveira Quito comprou seus terrenos, loteando-os posteriormente.

As terras da Penha faziam parte da Fazenda Grande. Ai, em 1915, a Cia. Territorial do Rio de Janeiro, criada pelo Visconde de Moraes, grande promotor fundiário nos subúrbios do Rio, adquiriu enormes quantidades de terras, quase 20 milhões de m<sup>2</sup>, que se estendiam da Penha, até quase Meriti. Os loteamentos patrocinados pela Companhia deram origem aos bairros da Penha, Penha Circular e Vila da Penha.

Braz de Pina, Cordovil, Vigário Geral e Parada de Lucas, são bairros mais recentes e que tiveram uma ocupação eminentemente proletária e que graças ao sistema de prestações, estes puderam adquirir um lote onde onstruíram suas próprias casas.

Quanto aos bairros nascidos no eixo da Rio D'Ouro -

Inhaúma, Irajá, Vicente de Carvalho, Pavuna, começaram a se povoar desde a abertura da estrada no final do século XIX. Só a partir de 1930, entretanto, esses bairros começaram a tomar feição urbana.

Se formos analisar o impulso urbanizador que transformou a zona leopoldinense e da Rio D'Ouro, sob o mesmo prisma que o da Central - ondas urbanas - chegaremos a conclusão que:

- Bonsucesso e Ramos desde o final do séc. XIX são povoamentos com algumas características já urbanas;

- em termos de onda urbanizadora, se descobrimos 4 momentos diferentes para a Central do Brasil, a zona em foco conhece basicamente duas. O primeiro impulso, que parte de Bonsucesso - década de 10 - e se estende até Braz de Pina sem perder força e o segundo impulso que segue a própria direção da ferrovia - a Rio D'Ouro - e chega até o limite do município, na Pavuna. Aí o impulso urbanizador foi menos a ferrovia que a Rodovia Rio-Petrópolis (1926), que atraiu populações a se instalarem em suas proximidades.

A conclusão que todo esse quadro de ocupação e formação dos bairros suburbanos no Rio de Janeiro nos permite chegar é que: o processo de urbanização do Rio inicia-se por volta de 1865 e consolida-se na década de 30 do século XX; que esta suburbanização se deu em momentos, ritmos e em direções diferentes; que os eixos ferroviários foram os vetores direcionadores

da ocupação espacial; que as duas grandes áreas suburbanas - a da Central e a da Leopoldina - se desenvolveram a partir de características diferentes (pequeno capital imobiliário - promotores fundiários) e que em função disso a própria fisionomia arquitetônica e urbana dessas áreas são bastante próprias e finalmente que a transformação da antiga zona rural carioca em subúrbio foi a condição fundamental que propiciou o surgimento de uma periferia que poderíamos caracterizar como "o subúrbio do subúrbio" e que hoje em dia extravasa as fronteiras do próprio município do Rio.

## NOTAS

- 1 - RIBEIRO, Elisabete M.A. e DEBEFFE, Charles. Habitação e Urbanismo em Salvador. Convênio SEPLANTEC/OCEPLAN, Salvador, 1979, p.88.
- 2 - ABCRJ - Juízo de Paz da Freguesia de Inhaúma, 1828/1874 - CÓDICES 45-3-11 até 43-3-21.
- 3 - ABCRJ - Juízo de Paz da Freguesia de Inhaúma - Livro nº 5 - 1864/66 - CÓDICE 45-3-15.
- 4 - Ibidem.
- 5 - Ibidem.
- 6 - RIBEIRO, E.M.A. e DEBEFFE, C. Op. cit., p.89.
- 7 - ABCRJ - Juízo de Paz da Freguesia de Inhaúma - Livro nº 2 - 1840/57 - CÓDICE 45-3-12.
- 8 - COSTA, Emília Viotti da. Op. cit.
- 9 - GUIMARÃES, Alberto Passos. Quatro séculos de latifúndio, Rio, Paz e Terra, 4ª Ed., 1977, p.134.
- 10 - COSTA E SILVA, Jenny da. Terra e trabalho: política de regulamentação, 1843/1850. Tese apresentada no IFICS, Rio de



Janeiro, 1979, p.28.

11 - Jornal do Comércio, 11.1.1841.

12 - Jornal do Comércio, 26.1.1841.

13 - Jornal do Comércio, 30.1.1841.

14 - Jornal do Comércio, 12.8.1847.

15 - Jornal do Comércio, 21.9.1841.

16 - Gazeta do Rio de Janeiro, 14.12.1808.

### III.4. A EXPANSÃO DA CIDADE: SUBÚRBIOS, BAIXADA, ZONA OESTE

#### Os Subúrbios Cariocas

Muito tardou a Cidade do Rio de Janeiro em se expandir para além de seu centro histórico, onde estivera acomodada por quase 4 séculos. Só a partir de 1840 é que o quadrilátero que encerrava a cidade, delimitado pelos morros do Castelo, Santo Antonio, São Bento e Conceição, se desfaz, com o extravassamento de população no rumo sul (Botafogo) e na direção norte (Tijuca).

Trinta anos mais tarde - em 1870 - o centro ainda é o principal núcleo de concentração e atração de população, mas as aglomerações nos "arrabaldes" da cidade já estão em vias de se transformarem em bairros.

O incessante movimento imigratório à procura de novas oportunidades de trabalho na capital, o aumento do preço dos terrenos no centro da cidade, devido a grande procura; a carência aguda de habitações e a integração das vastas planícies suburbanas aos centros através dos trilhos da Central do Brasil que desde 1858 cruzava a atual zona dos subúrbios em busca do café do Vale do Paraíba, serão alguns dos mais importantes fatores à possibilitar o redirecionamento da expansão urbana.

Caracterizando-se como área rural e local onde proliferavam fazendas, chácaras e sítios, a atual zona urbana do Rio passou a ser cobiçada como fronteira da expansão urbana. A partir de 1860 e num período que se estenderá até 1930 a planície suburbana pontilhar-se-á de novos bairros, que vão surgindo, primeiramente, ao longo dos eixos das favelas, seja a Central do Brasil, seja a Linha Auxiliar, a Leopoldina ou a Rio D'Ouro. Em diferentes momentos e como se fossem vagas de uma onda, a mancha urbana foi se alastrando pelos subúrbios, modificando drasticamente a passagem, através da redefinição do uso do solo que se baseou, fundamentalmente, na divisão das propriedades rurais em glebas ou lotes urbanos.

Ao cabo de 63 anos, de 1870 a 1933, o número de logradouros da cidade crescera de 503 para 5171, isto é, 4668 novas ruas foram abertas, a maior parte delas, no subúrbio.

Abrindo caminho para a constituição de novos bairros, centenas de novos loteamentos começaram a cortar as antigas chácaras suburbanas, condição necessária para o desencadeamento do processo de produção de moradias.

A par do crescimento demográfico, o crescimento domiciliar das freguesias que compunham os subúrbios foi bastante significativo. Entre 1890 e 1905 a população residente nas freguesias suburbanas cresceu 528% enquanto o número de domicílios aumentou 722.4%.

No período censitário seguinte, 1906/1920, a tendência à suburbanização do Rio de Janeiro se consolidou, seja com o crescimento do número de logradouros, seja com a densificação na ocupação do espaço. Embora crescendo menos que no período censitário anterior, o aumento populacional foi de 422,8% e o predial de 396,4%, fazendo com que as freguesias que compunham os subúrbios continuassem a crescer a uma taxa maior que o próprio crescimento da cidade.

Igualmente o sucedido no período anterior (1890/1906), entre 1906/1920 ocorreu um "boom" imobiliário na zona suburbana.

No período seguinte (1920/1933), a análise dos dados revela a continuação do crescimento da zona suburbana com a expansão de 468,42% do seu parque imobiliário<sup>(1)</sup>. A partir da década de 30 estando já toda a planície suburbana ocupada, mesmo que com falhas, os índices de crescimento dos subúrbios começam a se reduzir, deixando entrever um novo pólo de atração e concentração da população: a Baixada Fluminense.

#### A Baixada Fluminense

Tanto se estenderam no espaço os subúrbios do Rio que vieram dar às portas da fronteira do município, arrombando-as. E, justamente, avançando sobre as enormes zonas planas da Baixada, é que se daria a nova fase de expansão da cidade.

Desde o século XVI a Baixada da Guanabara vinha sendo ocupada. Ao longo das margens dos rios Meriti, Sarapuí, Iguacu, Pilar, Saracuruna, Inhomirim, Suruí, Magé, Guapimirim, Macacu e do Guadindiba foram se alinhando engenhos e fazendas de cana, aproveitando tanto a vastidão e fertilidade das terras, quanto o curso dos rios para transporte de sua produção. Segundo Alberto Lamego "os fatores geográficos da Guanabara predestinando-a a um grande porto de mar, completavam-na deste modo com o seu leque de rios. Foram eles que, incentivando a obra do carioca, atraíram-no para o desbravamento da terra através de numerosas vias líquidas previamente preparadas" (2).

A dificuldade cada vez maior, devido a concorrência internacional, de colocar o açúcar no mercado internacional, durante o século XVIII, e o declínio da atividade comercial que dava vida aos portos a beira rio e a beira mar de Pilar, Inhomirim e Estrela, após a implantação da ferrovia que ligava o Rio à Raiz da Serra de Petrópolis, em 1854, levou à decadência da região. A navegação pelos rios foi decaindo e o caminho d'água descuidado provocando entupimento do leito e a formação de pântanos, que alimentados pelas chuvas se estenderam por imensas superfícies (3). Com os pântanos veio a malária e com esta o abandono da região. Nem mesmo a riqueza que a nova cultura - o café - prometia, foi capaz de estancar a decadência econômica e física da região, uma vez que a rubiácea se implantou na área montanhosa da Baixada, fugindo aos baixios dos pântanos.

Só a partir de 1903, quando se inaugurou efetivamente um programa de ação econômica que, sem abandonar o café, visava animar a produção de outras culturas<sup>(4)</sup>, que a Baixada divisou possibilidades de se recuperar de seu sono pestilencial, através da pequena lavoura.

Foi porém no Governo Nilo Peçanha (1909/10) que se inaugurou uma política regular no sentido de incrementar a diversificação agrícola<sup>(5)</sup>. Lançando-se na recuperação da Baixada Fluminense, Nilo Peçanha deu impulso decisivo ao desenvolvimento da fruticultura no Estado, principalmente da laranja.

Fazendas decadentes e terras antes improdutivas e abandonadas transformaram-se em laranjais, o que já não ocorria apenas nas áreas rurais. A cidade estava pontilhada de chácaras e sítios. A terra adquiriu surpreendente valorização.

Em momentos e com características diferentes, distintos grupos de interesse voltaram seus olhos para a Baixada Fluminense; uns vendo a terra como grande negócio diante da valorização dos cítricos; outros procurando a terra como valor de uso, para construção da casa própria e ainda outros (na fase de decadência da citricultura) juntando e repartindo terras para fins de loteamento urbano.

Entre 1920 e 1940 a criação de pomares foi o grande negócio da Baixada, o que pode-se constatar pela diminuição do número de latifúndios e o aumento do número de pequenas proprie-

dades (pomares): o número de estabelecimentos até 40 ha passou de 213 em 1920 para 1451 em 1940; os de 41 a 200 ha passou de 29 para 62; os de mais de 200 ha reduziram-se de 38 para 18<sup>(6)</sup>. "A partir de 1940, na safra seguinte ao no do início da 2ª Guerra, o comércio de frutas cítricas começou a sentir os efeitos danosos daquele conflito pois a quase total interrupção dos transportes marítimos e as dificuldades surgidas nos transportes terrestres impossibilitavam o normal escoamento da produção"<sup>(7)</sup>.

Diante da redução dos ganhos e do perigo do prejuízo, muitos cultivadores de laranja, para salvar seus capitais investidos em pomares e chácaras, optaram por transformar os laranjais em loteamentos.

A esta opção se encaixa numa conjuntura de transformações do Rio de Janeiro, muito específica. Trata-se de um período de acelerado crescimento populacional da cidade, devido às migrações. A população da cidade que era de 1.764.141 habitantes em 1940, passou para 2.377.451 habitantes em 1950 e para 3.307.163 em 1960, tendo crescido respectivamente 34,8% e 39,1%. Entre 1940/50, 392.829 pessoas migraram para o Rio, o que correspondeu a 68,5% do aumento líquido da cidade neste período. No período 1950/60 o contingente de migrantes no conjunto do crescimento populacional diminuiu, ficando em 261.287 pessoas<sup>(8)</sup>.

Grande parte dessa massa de migrantes -- chegados ao Rio em sua maioria à procura de trabalho e melhores condições de

vida - instalou-se nas áreas suburbanas mais distantes e nos municípios vizinhos, única alternativa para quem chegava a cidade sem nenhum recurso.

Taxas de crescimento demográfico dos municípios  
periféricos do Rio de Janeiro (1950/60) (\*)

MUNICÍPIOS	POPULAÇÃO 1950	POPULAÇÃO 1960	CRESCIMENTO 1950/60 (%)
Niterói	186.309	243.188	31
D. de Caxias	92.459	241.026	161
Nilópolis	46.406	95.111	105
Nova Iguaçu	145.649	356.645	145
S. João de Meriti	76.462	190.516	141
São Gonçalo	127.552	244.103	92
TOTAL	674.552	1.371.103	103

FONTE: Censos demográficos de 1950/60.

"Apesar do Estado da Guanabara ainda desfrutar das amplas áreas rurais de Jacarepaguá, Campo Grande, Santa Cruz e Setpetiba, é para o norte, para os municípios da Baixada que o crescimento da aglomeração carioca se vem processando, com muito mais força e rapidez, depois que o dessecamento de seus pântanos e seu saneamento o recolocaram à disposição da metrópole... O grande fator que, inicialmente, dificultou a expansão urbana em amplo setor ao norte do Rio foi a insalubridade de grande parte do recôncavo, contra a qual vários governos lutaram, sem grande êxito.



Um dos objetivos fundamentais a ser alcançado com o saneamento da Baixada Fluminense e, particularmente, da Baixada da Guanabara, era tornar o abastecimento da capital da República independente de transportes longos e dispendiosos. No entanto, era, o recôncavo por demais precioso para o Rio, para que se lhe confiasse o puro e simples papel da zona rural. A metrópole necessitava dessa área para instalar sua população em rápido crescimento e para localizar suas indústrias... Verdadeira massa humana precipitou-se sobre as zonas da Baixada, mais próximas da cidade, ao mesmo tempo que numerosas indústrias para aí se dirigiram em busca de terrenos amplos e baratos, abundância de água, proximidade, facilidade e menor custo de mão-de-obra. Impostos mais baixos e outras vantagens que as próprias municipalidades da Baixada ofereciam, contribuíram, também para atrair populações, capitais e indústrias para essa região" (10.)

O predomínio da grande propriedade na região, devido a aquisição de muitas porções de terras por capitalistas ou mesmo como herança da estrutura fundiária passada, também facilitou a intensificação da especulação imobiliária, devido ao pouco obstáculo que ofereciam à expansão urbana.

Além da intensificação do saneamento da Baixada, da existência de vastas áreas impródutivas, do combate a malária e da grande massa de migrantes que para lá se dirigiram, vários outros fatores exerceram atração à ocupação local: a eletrificação da Central do Brasil a partir de 1935; a instituição da tarifa ferroviária única e a abertura da Av. Brasil, que facilitou

muito acesso à Caxias<sup>(11)</sup>.

"Desses fatores resultou uma febre imobiliária notável, que se refletiu no retalhamento das terrenos aí existentes à exceção de Nilópolis, praticamente já toda loteada antes de 1930, os outros municípios apresentaram crescimento notável da atividade imobiliária neste período (1940/50)"<sup>(12)</sup>.

Número de Loteamentos e de Lotes Aprovados por  
Localização e Década de Aprovação

		ATÉ 1920		1930-39	
MUNICÍPIOS E R.A.	Nº DE LOTE- AMENTOS	Nº DE LOTES	Nº DE LOTE- AMENTOS	Nº DE LOTES	
Niterói	-	-	2	296	
S. Gonçalo	-	-	3	922	
Caxias	7	3.302	11	9.169	
N. Iguacu	7	866	3	311	
S.J. de Meriti	6	5.356	6	3.169	
Nilópolis	1	11.000	2	2.770	
R.A. Anchieta	-	-	4	2.904	

1940-49		1950-59		1960-69	
Nº LOTE- AMENTOS	Nº LOTES	Nº LOTE- AMENTOS	Nº LOTES	Nº LOTE- AMENTOS	Nº LOTES
14	4.419	26	4.995	9	1.622
130	38.617	295	82.614	82	19.510
65	36.959	205	86.299	126	44.386
367	25.592	917	166.816	460	72.293
14	10.386	45	19.623	29	3.479
1	88	1	461	-	-
2	32	25	11.601	59	4.291

1970-76	
Nº LOTE- AMENTOS	Nº LOTES
17	3.092
76	15.742
92	15.095
204	45.572
6	1.244
-	-
10	3.316

FONTE: CPU/IBAM e Prefeituras Municipais<sup>(13)</sup>.

Na década 1950/60 - a exceção de S. Gonçalo e Nilópolis que tiveram um aumento populacional de 92% e 105% respectivamente, os demais municípios da Baixada apresentaram incrementos demográficos excepcionais, superiores a 140%. Além dos fatores já apontados, contribuíram para esse incremento, a abertura da rodovia Rio-São Paulo, o deslocamento das indústrias cariocas em direção à Baixada e a possibilidade de se construir nesses locais com o mínimo de exigências burocráticas<sup>(14)</sup>.

A febre de loteamentos foi transformando toda a vasta zona da Baixada, onde antes despontavam os laranjais, em novos bairros (subúrbios periféricos). Mais de 100 novas localidades seriam criadas, provocando profunda transfiguração na paisagem, outrora rural da região. Tão importante foi o processo de retalhamento e ocupação das terras da Baixada que deslocou dos subúrbios cariocas para lá o pólo captador do crescimento populacional de toda a cidade. Entre 1950 e 1970 a região metropolitana do Rio teve um crescimento de 115,2%; enquanto que só Ca-

xias, Nova Iguaçu, Meriti e Nilópolis tiveram juntos nesse período um incremento populacional de 340,2%, e o município do Rio teve sua população acrescida apenas de 78,8% novos habitantes<sup>(15)</sup>.

De 1940 à década de 70 a Baixada Fluminense comandou a direção da urbanização e as características de como ela se daria. A partir dos anos 70, com a diminuição da oferta de lotes e o aumento dos preços dos terrenos, o crescimento populacional na região vai arrefecendo. Nesta conjuntura a Zona Oeste começa a despontar como nova alternativa de ocupação e é para lá que se deslocará o contínuo crescimento da população do Rio de Janeiro.

#### A Zona Oeste

Até os anos 20 deste século a Zona Oeste era uma vasta região ocupada por um grande número de sítios e chácaras que praticavam, basicamente, uma agricultura de subsistência. Tal fenômeno pode ser percebido pela análise do recenseamento de 1920<sup>(16)</sup>, que indica que 98,5% (583) dos estabelecimentos rurais em Campo Grande e 96,4% (162) em Santa Cruz tinham menos do que 101 hectares, sendo que apenas 9 e 6 estabelecimentos, respectivamente, tinham mais de 101 hectares. Se formos verificar como se distribuem esses estabelecimentos, veremos que em Campo Grande a maioria absoluta tem menos de 41 ha (573); 10 estabelecimentos tem de 41 a 100 ha; 2 tem de 101 a 200 ha; 5 de 201 a 400 ha e 2 de 401 a 1000 ha. Em Santa Cruz o quadro não é diferente: 161 estabelecimentos tem menos de 41 ha; 1 estabelecimen-

to tem de 41 a 100 ha; 2 de 101 a 200 ha; 1 de 201 a 400 ha; 1 de 401 a 1000 ha; 1 de 1001 a 2000 ha; 1 de 2001 a 5000 ha e 1 de 10001 a 25000 ha. A área média por estabelecimento rural é bem baixa em Campo Grande, 13 ha, e só é maior em Santa Cruz, 155 ha, devido às poucas mas grandes propriedades de mais de 400 ha.

A presença incontestável da pequena propriedade na Zona Oeste será uma característica dessa região e é fundamental para se entender como se dará o processo de urbanização local.

O fenômeno da laranja, que começa a ser largamente cultivada a partir dos anos 20, em Campo Grande e toda a Baixada Fluminense, aproveitar-se-á (as laranjas eram cultivadas em terrenos que tinham entre 2,5 ha e 100 ha) da estrutura das pequenas propriedades para se desenvolver. Posteriormente as grandes fazendas remanescentes do período colonial também passam a ser fracionadas em glebas e loteadas para a formação de pomares.

Como resultado do grande surto citrícola a paisagem da Baixada Fluminense e em menor escala, da Zona Oeste, modificou-se vivamente. O loteamento, que já havia se manifestado sob a forma de lotes rurais, tomou conta da paisagem, impondo suas determinações. Uma grande quantidade de novos bairros surgiram nas antigas áreas abandonadas da Baixada. Também na Zona Oeste, tradicionais áreas de ocupação agrícola, cedem a novos bairros, apenas que no primeiro momento - anos 40/50 - a Zona Oeste se urbaniza à reboque da Baixada. No início dos anos 60 quando a

ocupação da BAixada começa a arrefecer, a Zona Oeste passa a atrair contingentes cada vez maiores de população, fenómeno que se traduziria numa nova investida sobre a terra e num renovado processo de loteamento.

NOTAS

- 1 - RIBEIRO, Luiz Cesar de Q. - Dos Cortiços à Formação dos Subúrbios - Cadernos PUR, Rio, 1984, pg. 47.
- 2 - LAMEGO, Alberto Ribeiro - O Homem e a GB. - IBGE, CNG. Rio de Janeiro, 1964, pg. 194.
- 3 - LAMEGO, Alberto Ribeiro - op.cit., pg. 200-201.
- 4 - PEREIRA, Waldick - Cana, Café & Laranja, FGV/SEEC, RJ, 1977, pg. 114-15.
- 5 - SANTOS, Ana Maria e MENDONÇA, Sonia R. - Intervenção Estatal e Diversificação Agrícola no Estado do Rio de Janeiro - 1888/1914, In: Revista Rio nº 2, Abril 86, Niterói, pg. 11.
- 6 - VIANA, Maria Teresinha S. - Iguaçú: Absorção de uma Célula Urbana pelo Grande Rio, IBGE, N. Iguaçú, 1962, citado por PEREIRA, Waldick, op.cit, pg. 124.
- 7 - PEREIRA, Waldick, op.cit. pg. 144.
- 8 - MORRIS, Fred B. - A Geografia Social no Rio de Janeiro, 1960. In: Revista Brasileira de Geografia, 35(1), Jan./Mar. 1973, RJ, pg. 27.

- 9 - BRONSTEIN, Olga - Estrutura Urbana, Distribuição da População e Setor Público, Tese COPPE/UFRJ, M. Sc., Engenharia de Produção, 1979, Rio, pg. 128.
- 10 - SOARES, Maria Teresinha de S. - Fisionomia e Estrutura do Rio de Janeiro. In: Revista Brasileira de Geografia, IBGE, RJ, Ano XXVII, nº 3, julho/setembro, 1965.
- 11 - BRONSTEIN, Olga - op.cit. pg. 110.
- 12 - BRONSTEIN, Olga - op.cit. pg. 126.
- 13 - BRONSTEIN, Olga - op.cit. pg. 126.
- 14 - BRONSTEIN, Olga - op.cit. pg. 129.
- 15 - LIMA, Maria Helena B. de - Condições de Habitação Popular de Baixa Renda da Região Metropolitana do Rio de Janeiro. In: Revista Brasileira de Geografia, 43(4) out./dez. 1981, pg. 607.
- 16 - Recenseamento do Brasil - 1/9/1920, Vol. II (2ª parte), Agricultura e Indústrias, Distrito Federal, RJ, Typ. da Estatística, 1924.



### III.5. A IRRUPÇÃO DAS FRONTEIRAS DO MUNICÍPIO: A REGIÃO METROPOLITANA DO RIO DE JANEIRO

Já na década de 20 estavam lançados as bases para a formação da Área Metropolitana do Rio de Janeiro.

O caminhar da urbanização e da ocupação humana apontavam já nessa década, a direção inexorável do crescimento do Rio(1).

Três vetores básicos fletem em três diferentes direções onde décadas mais tarde, estarão situadas os municípios que farão parte da Região Metropolitana. O primeiro vetor aponta para a direção norte/noroeste no sentido da Baixada Fluminense e tem como suporte os quatro eixos ferroviários que haviam ajudado a constituir os subúrbios. Na esteira desse vetor de expansão urbana irão formar-se os municípios de Nilópolis, São João de Meriti e Duque de Caxias. Um quinto "eixo ferroviário", o ramal de Japeri da Central do Brasil irá servir de base à formação de Nova Iguaçu e mais tarde de Paracambi.

O segundo vetor de expansão urbana aponta para a Zona Oeste e está apoiada no eixo ferroviário da Central do Brasil, ramal Stª Cruz. Itaguaí e Mangaratiba se estruturarão em função deste apoio.

O terceiro vetor localiza-se na margem oriental da Baía de Guanabara e apoia-se sobre a cidade de Niterói. Partindo daí e rumando para São Gonçalo, Itaboraí e Magé, o trem junto com o bonde, foram os indutores da expansão para esses recantos. A expansão para Maricá - de caráter turístico - nada tem a ver com a estrada de ferro e se dá de maneira muito diferente em relação aos outros municípios.

O constante incremento populacional que os municípios em volta do Rio vinham recebendo a partir dos anos 20, a transformação de áreas rurais em áreas urbanas e a atividade loteadora em todos os municípios que conformarão a Região Metropolitana do Rio de Janeiro, são a prova cabal que confirma as direções de expansão da cidade do Rio de Janeiro.

Diversos fatores concorreram para que o processo de parcelamento e ocupação da periferia do Rio de Janeiro se estabelecesse. Podemos destacar entre eles: proliferação de favelas no núcleo metropolitano, o adensamento populacional das áreas suburbanas<sup>(2)</sup> e o provável aumento do preço da terra, a execução de obras de saneamento de vulto, a eletrificação da Central do Brasil, a instituição da tarifa ferroviária única em todo o Grande Rio e a abertura da Av. Brasil<sup>(3)</sup>.

"Dois tipos de deslocamento populacionais podem ser identificados na formação da RMRJ: o interno e o externo. A migração interna se expressa através da expulsão natural dos moradores pobres do núcleo (centro) da cidade para as áreas periféricas...

Os terrenos no núcleo passam a se valorizar de tal forma que os pobres não tendo como suportar os custos urbanísticos da infra-estrutura implantada, tem que buscar uma alternativa mais barata. Ao mesmo tempo, a presença de pobres no núcleo passa a incomodar a classe média ascendente, que numa atitude "saneadora" força a saída dessa camada de menor poder aquisitivo. A migração externa, por sua vez está calcada no grande poder de atração que o núcleo metropolitano exerce sobre os contingentes populacionais que para cá se dirigem em busca de melhores condições de vida" (4).

Crescendo sem parar, desde meados do século XIX, a população que afluí do Rio, em busca principalmente de emprego, é obrigada a se deslocar cada vez mais para longe do núcleo devido ao alto custo da moradia. Logo, os atrativos da casa própria, das prestações baratas e a perder de vista e da informalidade, no que diz respeito a maneira de ocupar o solo e levantar a edificação, tornar-se-ão a mola propulsora da grande "febre imobiliária" que assolará toda a periferia da cidade.

A anexação de antigas áreas rurais dará conta da enorme demanda de terrenos suscitada pelas matilhas levas de migrantes chegados ao Rio, assim como, da sede de lucros da cadeia de agentes responsáveis por colocar essas terras no mercado (proprietários, corretores, construtores, empresários, etc.).

(4) A conjugação, portanto, de oferta abundante de terrenos, enorme demanda por moradia, conjunturas de crescimento populacional, obras de melhoria, existência de um sistema de transportes e

beneplácito das autoridades municipais, redundará na constituição da enorme e super populosa periferia do Rio.

#### A Paciféria Distante

##### Itaguaí

A ocupação de Itaguaí está ligada ao povoado de São Cruz, ocupado pelos jesuítas desde o séc. XVI. Em princípios do séc. XVIII os jesuítas estabelecem-se próximos ao que seria o povoado de Itaguaí, onde formaram um pequeno aglomerado que até início do séc. XIX não evolui. Se o aglomerado não evolui, a produção de açúcar que se instala no Engenho de Itaguaí, cresce até tornar o engenho o principal fator econômico da região <sup>(6)</sup>. A queda nos preços do açúcar, no entanto, se encarregaria de acabar com o fausto local.

A entrada do café na região - fins do século XVIII - trouxe certa mudança na economia, acarretando relativo progresso ao povoado de Itaguaí, que começa a concentrar a produção das áreas vizinhas <sup>(6)</sup>.

Ponto de passagem entre o Rio, Minas e São Paulo, Itaguaí usufrui das vantagens de se localizar entre o litoral e o planalto. Assim, Itaguaí, no período cafeeiro se transforma em progressista vila: ponto de passagem de tropas de café que demandavam o Rio <sup>(7)</sup>.

Com o tempo Itaguaí vai evoluindo de ponto de passagem para centro comercial de café, onde até existia um registro.

Além dos negócios do café, Itaguaí foi ponto de abastecimento dos mineiros que aí iam comprar as mercadorias de que necessitavam.

A expansão cafeeira para São Paulo e a construção do ramal de São Paulo da Central do Brasil em 1875, desviou para aquela cidade toda a produção do Vale do Paraíba que para Itaguaí convergia. Itaguaí sofreu forte abalo econômico e regrediu.

Em 1910 o ramal Mangaratiba chegou ao povoado, mas sem grandes progressos para a área<sup>(2)</sup>. Já o povoado sofria do abandono, ressurgindo o pântano e a malária nos seus campos.

O saneamento foi o fator principal de recuperação econômica dessa área, que segundo determinação do governo federal deveria servir de zona de abastecimento da capital.

As terras recuperadas transformaram-se em pastagens e culturas (hortas e pomares) e o governo para estimular a atividade agrícola, instalou aí vários núcleos coloniais que se tornaram muito produtivos.

Como quase todas as terras locais estão em mãos de companhias imobiliárias, que fazem o arrendamento para o planalto, a retirada de terras de produção irá significar a sua colocação no

mercado de loteamentos para fins urbanísticos<sup>9</sup>.

Na década de 60 os loteamentos urbanos foram intensos nessa área, com a finalidade do loteamento para veraneio ou Week-end. Deles se encarregaram as companhias imobiliárias que se dedicam ao comércio especulativo, levando a uma grande valorização das terras<sup>10</sup>.

### Mangaratiba

Mangaratiba tem origem seiscentista com fábricas de açúcar e engenhoca numa escala muito pequena. Só crescerá de importância quando os cafezais de São João marcos depositarem sua carga para ser embarcada no seu porto, no século XIX. A Abolição atrofiou o comércio e derrotou Mangaratiba.

A zona rural de Mangaratiba contava em 1920 com apenas 150 estabelecimentos rurais para uma população que teimava em diminuir.

A existência do Ramal Mangaratiba da Central do Brasil, que se liga ao Rio e o extravasamento dos loteamentos de veraneio de Itaguaí, ensejaram o loteamento em Mangaratiba.

### Maricá

Maricá nasceu da Fazenda S. Bento, em 1625, doada em sesmaria aos beneditinos e que a esta fazenda juntaram várias outras

propriedades e constituíram um único latifúndio, que chegou como tal a nossos dias<sup>(11)</sup>.

Em 1814 Maricá é elevada à condição de vila e em 1889 a de cidade.

A primeira atividade econômica de Maricá foi a cana e a criação de animais domésticos.

Em 1768 a cultura do anil e a criação da cochonilha tiveram grande sucesso na região.

No final do séc. XVIII e início do XIX ressurgem os engenhos de açúcar e depois o cultivo de café.

Em começos do sc. XX as grandes propriedades começam a se dividir e dão lugar a pequena lavoura que abastecem o Rio e Niterói de frutas e legumes.

Com a 2ª Guerra a lavoura e os críticos de Maricá sofreram forte colapso. Muitos fazendeiros abandonaram os laranjais substituindo-os por pastagens.

Situada em área de litoral, Maricá viverá sua experiência de urbanização a partir do loteamento de suas terras com a finalidade precípua de veraneio.

## Itaboraí

Itaboraí caracterizou-se sempre por ser terra de grandes latifúndios<sup>(18)</sup>. O regime de grandes propriedades chegou até a segunda metade do século XX, quando lentamente começou a se transformar em função do retalhamento da terra para fins de loteamento principalmente no eixo por onde corre a estrada Niterói-Campos.

Até o advento do loteamento, Itaboraí teve vários tipos de aproveitamento da terra: na parte leste do município - Tanguá - predominou a grande usina de açúcar; no vale do Macacu dominava o gado; ao sul do município encontram-se as roças; a sudoeste, próximo a Cabuçu, predomina a laranja e no centro-sul e a sudoeste, a cana de fazer cachaça.

A laranja foi abundante em Itaboraí assim como o abacaxi e a banana.

O impasse entre a produção e o loteamento data dos anos 50 quando as terras das grandes fazendas começam a ser fracionadas.



## NOTAS

- 1 - BRONSTEIN, Olga - Estrutura Urbana, Distribuição da População e Setor Público, Tese de Mestrado, COPPE/UFRJ, Rio, 1979, xerox, pg. 88.
- 2 - OLIVEIRA, Isabel, C. E. et alii - Ação Imobiliária na Periferia Metropolitana do Rio de Janeiro - Convênio IBAM/FINEP, Rio, 1986, pg. 13.
- 3 - BRONSTEIN, Olga - op.cit. pg. 110.
- 4 - OLIVEIRA, Isabel C.E. et alii - op.cit. pg. 13.
- 5 - ALONSO, Delmida Martinez - "Alguns aspectos geográficos do município de Itaguaí". In Anuário Geográfico do Estado do R. de Janeiro, Rio, IBGE, 1962.
- 6 - Idem.
- 7 - Idem.
- 8 - Idem.
- 9 - Idem.
- 10 - Idem.

- 11 - FIGUEIREDO, Eduardo R. de - "Notas para a História de Maricá"  
- Anuário Geográfico do Estado do Rio de Janeiro, Rio, IBGE,  
1952. nº 5.
  
- 12 - VALVERDE, Orlando - Aspectos Geográficos e Económicos da  
Agricultura do Município de Itaboraí, In: Anuário Geográfi-  
co do Estado do Rio de Janeiro, Rio, IBGE, nº 5, 1952.

#### IV. TRANSFORMAÇÃO DA ESTRUTURA FUNDIÁRIA PERIFÉRICA

##### IV.1 LOTEAMENTOS NA REGIÃO METROPOLITANA:

Estudos sobre o parcelamento do solo na periferia das cidades brasileiras identificam esta produção como irregular, em função da desobediência generalizada às posturas municipais, que impoem a instalação de infra-estrutura - água, esgoto, meio-fio, arborização, calçamento. Tal procedimento permitiria aos loteadores oferecer lotes não-urbanizados, e acessíveis à população pobre, elementos que identificam os loteamentos populares.

No curso de uma investigação sobre loteamentos na Zona Oeste do Rio de Janeiro <sup>4</sup> passamos a questionar a ideia de que a irregularidade explicaria esta acessibilidade, sobretudo em função da significativa produção "regular" de lotes, que não vinha sendo considerada nas análises <sup>5</sup> (ver tabela 9). Naquele trabalho buscamos reinterpretar essa produção, considerando tanto os loteamentos regulares como irregulares, exorcizando assim o viés que marca os estudos sobre o tema. Para fazer isto detivemo-nos na forma pela qual esta mercadoria foi produzida: uma produção por etapas.

A produção nos demais municípios da Região Metropolitana do Rio de Janeiro (RMRJ) vinha sendo estudado (FUNDREM, 1984; SANTOS, 1985; CHINELLI, 1980) reiterando os mesmos pressupostos da irregularidade <sup>6</sup>. Curiosamente, é impossível lidar com a regularidade/irregularidade em toda a região em função das diferentes legislações e práticas municipais. O que no Rio de Janeiro é

*Como se  
muita  
das de  
costo  
plano*

considerado pela administração como ilegal, não o é em grande número dos demais municípios. Esses, em função das exigências legais serem poucas, registrarem em seus cadastros loteamentos sem quaisquer obras urbanísticas, o que não seria possível - em princípio - no município do Rio de Janeiro.

Embora a situação de legalidade dos loteamentos na R.M.R.J. seja distinta, dificultando uma generalização a partir de sua regularidade, isso não conforma uma problema para uma análise do conjunto. Constatou-se que a forma de produzir lotes na Zona Oeste da cidade, e não sua situação de legalidade, é que explica a comercialização de terras para camadas pobres da população, sobretudo nos anos cinquenta e sessenta (CARVALHO E LAGO, 1987). Nesse sentido acreditamos que a forma de lotear e de colocar terra no mercado seja a mesma no conjunto da R.M.R.J.<sup>4</sup>.

## 1. A PRODUÇÃO NO TEMPO

Para efeito de análise agrupamos a produção por décadas<sup>5</sup>. Observa-se no período :

- a. que a década de cinquenta foi a mais expressiva com relação ao parcelamento do solo na RMRJ (ver tabela 8). Entre 1950 e 1960 foram aprovados cerca de 48% dos lotes registrados nas prefeituras municipais, o que em termos de área significa o parcelamento de 50.370,59 ha.

- b. que dos 14 municípios que compoem a RMRJ 11 (Duque de Caxias, Itaboraí, Itaguai, Magé, Maricá, Niterói, Nova Iguaçu, Paracambi, Petrópolis, S. Gonçalo, Rio de Janeiro) tiveram nos anos cinquenta o pico de sua produção. Nova Iguaçu, S. Gonçalo e Itaguai produziram então 54%, 65% e 84% do total de seus lotes, respectivamente.
- c. que cerca de metade da produção de lotes na RMRJ (47%) se concentrou em Nova Iguaçu e S. Gonçalo. Isto se traduziu numa oferta de 365.845 lotes nesses dois municípios.
- d. que até 1950 foram produzidos 267.911 lotes equivalentes a 22.386,06 ha. Nesse período Nilópolis, Mangaratiba e S. João do Meriti produziram 98%, 83% e 52% do total de seus lotes, respectivamente.
- e. que na década de 1960 a área total parcelada foi de 18.810,90 ha. equivalendo a 259.273 lotes ou seja 40% menos lotes que no período anterior.
- f. que na década de 1970 a área total parcelada foi de 18.429,05 ha. equivalendo a 220.702 lotes praticamente igual a década anterior. Destacam-se então os municípios de Itaboraí e Maricá com 32% e 28% da produção do período respectivamente. Observa-se dessa forma uma nítida queda da produção a partir da década

\*)

de 60.

- g. que 25% da área líquida da RMRJ já estava loteada até 1980 (ver mapa 11 e tabela 7).
- h. que quatro municípios (Caxias, Nilópolis, S. Gonçalo e S. João do Meriti) tinham mais do que 50% de sua área líquida loteada antes de 1980. Destes, destaca-se Nilópolis, cuja ocupação ocorreu até 1950.
- i. que sete municípios (Itaboraí, Itaguaí, Mangaratiba, Niterói, Paracambi, Petrópolis e Rio de Janeiro) tinham menos que 20% de sua área líquida loteada até 1980. Destes destacam-se Paracambi e Maricá com menos de 4% de sua área líquida loteada até aquele período (ver gráficos).
- j. que oito municípios (Rio de Janeiro, Itaguaí, Magé, Mangaratiba, Maricá, Niterói, Paracambi e Petrópolis) têm mais de 50% de sua área líquida sem uso específico (ver tabela 10 e mapa 12) <sup>6</sup>.

## 2. O PROBLEMA DA LEGALIDADE NO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

Muito embora a questão da legalidade seja específica ao município do Rio de Janeiro, é importante observar sua dimensão, e os limites explicativos desse aspecto da produção. Os dados refe-

rentes ao período 1936 a 1986 indicam que a produção de loteamentos na Zona Oeste é nitidamente regular (63,35% do total de 727 loteamentos). Os irregulares representam 17,4% e os clandestinos 21,1% da produção. Ora, esta primeira abordagem nos chamou atenção para o fato de que havia uma presença marcante de loteamentos regulares, que não estavam sendo levados em consideração.

Observando a estratégia de atuação dos loteadores, através de entrevistas, pudemos agrupá-los diferentemente (ver CARVALHO Eduardo G. e LAGO Luciana Correa do):

- a. Loteadores por etapas;
- b. Empresas construtoras.

#### Loteadores por etapas

Os loteadores por etapas não estocam terras. Os lucros obtidos num loteamento permitem o empreendimento subsequente. Sua atuação obedece a uma série consecutiva de etapas, que possibilita a oferta destes lotes às camadas baixas da população:

- a. Aquisição da propriedade, normalmente através de promessa de compra e venda.
- b. Abertura de ruas e venda dos primeiros lotes através de contratos particulares. (às vezes aprovação do projeto nesta etapa)
- c. Com estas vendas, obtenção de recursos para prosseguir as

obras (galerias, meio-fio; arborização). Quando o loteador houve a terra através de promessa de compra e venda, a quitação das prestações e escritura definitiva poderá ser feita nesta fase. É evidente que nem sempre o é, e que muitos permanecem apenas com a promessa.

- d. prosseguimento das vendas e aprovação do projeto (caso não, a tenha)
- e. obtenção do "aceite" quando então as obras são consideradas concluídas pela administração municipal. (ou não obtém, permanecendo o loteamento irregular)

Os loteadores por etapas, mesmo atuando de forma irregular ou clandestina, frequentemente obedecem às posturas municipais relativas ao desenho (tamanho de lotes, testadas, largura de ruas e calçadas, etc) visando uma possível regularização. Eles são agentes de um processo descapitalizado, onde a situação de irregularidade, ao menos no início do processo, é a condição para o empreendimento. A regularização do loteamento (quitação das prestações para a compra do terreno e conclusão das obras) vai depender do capital levantado com a venda dos lotes.

Observa-se que a prática por etapas é muito mais ampla na cidade, e que se dá também entre alguns loteadores que estocam terras, mas executam o loteamento *em etapas*, à maneira típica dos loteadores por etapas.



Quanto à venda, tudo indica que a prática era de financiar através de prestações préfixadas. Posteriormente foi-se adotando a correção monetária.

### Empresas construtoras

Os loteadores que denominamos empresas construtoras têm as seguintes características básicas:

1. Eles estocam terras.
2. Fazem geralmente mais do que um empreendimento por vez;
3. A produção é nitidamente regular (lotes e casas são vendidas atendendo todas as exigências legais).
4. Os lotes são oferecidos frequentemente com casas prontas, financiadas pela Caixa Econômica, contando os loteadores com recursos próprios, para o financiamento dos lotes.

Na medida em que os loteadores por etapas estabelecem o preço dos lotes pela pura "intuição", as construtoras elaboram cálculos baseados na reposição do capital investido, antecipando com precisão seus lucros, e objetivando recursos para novo investimento. A diferença entre os dois grupos está no fato de que os primeiros atuam intuitivamente: um novo loteamento poderá ocorrer ou não. Os segundos, já estimam em seus cálculos "capitalistas" um subsequente empreendimento. As diferenças não param aí, rebaten-

do-se na forma de pagamento dos lotes. Os primeiros, "intuitivos", estabelecem prestações pré-fixadas. Os segundos, "capitalistas", usam o sistema de prestações reajustáveis, segundo a variação das OTNs/ORTNs.

Os loteadores por etapas, responsáveis por aproximadamente 60 % da produção total de lotes, desaparecem do cenário, na presente década. Mantêm-se em 80 no mercado apenas empresas construtoras - duas das quais com grandes estoques de terra - e a CEHAB (responsável, nos últimos seis anos, por um terço dos lotes produzidos).

### 3. OBSERVAÇÕES FINAIS

A produção de lotes pode ser remetida a um eixo, situando-se a produção por etapas num extremo, e noutra a produção das construtoras. Uma série de características de uma forma podem se combinar com a de outra, aproximando os loteamentos de ou de outro extremo do eixo. Este eixo é temporal, e a produção inicialmente por etapas passa a ser toda ela de construtoras.

A produção, no Rio de Janeiro, tornou-se regular com o fim da produção por etapas. A possibilidade dos empreendimentos ficarem sem equipamentos, tornou-se portanto nula. A comercialização das construtoras geralmente se inicia após o término das obras. Como os financiamentos são corrigidos, os loteamentos tornam-se inacessíveis à população de baixa renda.<sup>19</sup> Os loteamentos

da Zona Oeste hoje são regulares, oferecidos a uma clientela de classe média. O produto inclui geralmente casa pronta, com financiamento pela Caixa Econômica. Observa-se, conseqüentemente, uma enorme diminuição na produção, que representa hoje 1/5 daquela de 1950/59.

Aqueles loteadores que saíram do mercado, atribuem as modificações ocorridas à legislação (municipal, estadual e federal), declarando alguns que esta exige a conclusão das obras antes do início das vendas - o que não é correto: tanto a lei federal (6766), como a legislação municipal, estipulam prazos, bastante flexíveis na prática, para execução das obras. Indicam também que com a inflação do período, tornou-se essencial o uso da correção monetária das prestações. Segundo eles, estes dois fatores inviabilizam o investimento: primeiro por não disporem de capital inicial para execução de todas obras exigidas, segundo, porque a inflação inviabiliza a oferta dos lotes às camadas de baixa renda, cujos salários não acompanham a correção monetária das prestações.

Os fenômenos ocorridos na Zona Oeste, entretanto, devem ser compreendidos a partir de uma perspectiva mais ampla. O enobrecimento pode ser pensado em função de dois fatores, não excluídos. Primariamente deve-se lembrar que houve um grande achatamento salarial no período observado. Por outro lado houve uma valorização das terras da região, causada principalmente por uma significativa concentração de terras loteáveis nas mãos de duas empresas<sup>7</sup>. Esta concentração da propriedade da terra toma sua real

dimensão no processo de valorização do solo, com a ida de indústrias para a área, e com a conseqüente implantação de infra estrutura (estradas, transporte, luz, água). Estes dois fatores somam-se na produção deste enobrecimento da Zona Oeste.

Podemos finalmente concluir, à guisa de hipótese fundada no caso da Zona Oeste, que a produção partiu sempre de uma situação de precariedade de investimentos (que no Rio caracteriza a irregularidade), com um aceno de urbanização e/ou regularização da situação de titularidade, que poderá ou não se cumprir. Esta precariedade inicial torna os lotes mais baratos do que aqueles urbanizados e com a escritura em ordem, produzidos segundo o modelo das construtoras. Aquela "técnica" explica os dois versos da produção. Do lado do loteador o lote fica barato - seja porque a situação de propriedade não está clara, seja porque ele a comprou em prestações. Do lado do comprador, estes lotes são mais baratos, uma vez que ganham valor de mercado menor que aqueles plenamente urbanizados e/ou com uma escritura definitiva.

## NOTAS

1 Pesquisa realizada pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional IPPUR/UFRJ em convênio com a FINEP, cujo relatório final intitula-se: "Produção imobiliária e uso do solo urbano: estudo das relações entre capital imobiliário e propriedade fundiária na estruturação da cidade do Rio de Janeiro". Essa pesquisa foi coordenada pelo Prof. Luis Cesar de Queiroz Ribeiro, e os autores fizeram parte do corpo de pesquisadores.

2 Regular/irregular: categorias usadas pela administração municipal.

3 Nesse trabalho estamos lidando com a produção conhecida pelas administrações municipais face à área líquida dos Municípios. Considera-se como área líquida a área bruta deduzidas lagoas, mangues, dunas, restingas, áreas acima da cota 100, e áreas institucionais. No caso do município do Rio de Janeiro, em função da disponibilidade de dados, consideramos apenas a produção na Zona Oeste da cidade assim como a área líquida correspondente.

4 Outros autores dão pistas de que processos semelhantes ocorriam em toda a região (SANTOS, 1985).

1. Até 50 (ate 1949)
2. Década de 50 (1950/1959)
3. Década de 60 (1960/1969)
4. Década de 70 (1970/1979)

- 5 1. Até 50 (ate 1949)
2. Década de 50 (1950/1959)
3. Década de 60 (1960/1969)
4. Década de 70 (1970/1979)

6 Considera-se como área sem uso específico as áreas não ocupadas por loteamentos, indústrias (ZEI) e nem lavouras.

8 Antes os lotes eram oferecidos a quem ganhava até três salários mínimos, hoje a prestação equivale a três salários mínimos, afirmam vários loteadores.

9 Uma sendo proprietária de praticamente todas as terras de Bangu, e outra, afirmando ter em estoque equivalente a 10 anos de sua produção atual - estimando assim um estoque aproximado de 10.000 lotes, o que significa 10% da área urbanizável de Campo Grande (PEU) - concentra grande parte das terras de Campo Grande, onde atua privilegiadamente.

## BIBLIOGRAFIA

CARVALHO, Eduardo G. e LAGO, Luciana Correa do:

1987 - "A produção de loteamentos na Zona Oeste do Rio de Janeiro", comunicação apresentada ao II Encontro Nacional da ANPUR, Terezópolis.

CHINELLI, F. :

1980 - "Os loteamentos de periferia", in VALADARES L.P. Habitação em questão. Rio de Janeiro, Zahar.

COUTINHO Marcia:

1985 - "Regularização de loteamentos. O começo de uma experiência no Rio de Janeiro", in 4 Estudos. Iplan Rio Instituto de Planejamento Municipal, Rio de Janeiro.

FASE:

1986 - "Situando a questão dos loteamentos". Proposta 29, Rio de Janeiro.

RIBEIRO L.C.Q.:

1987 - "Produção imobiliária e uso do solo urbano: estudo das relações entre capital imobiliário e propriedade fundiária na estruturação da cidade do Rio de Janeiro". Relatório final de pesquisa apresentado à FINEP.

SANTOS, Carlos Nelson F. dos:

1985 - "Loteamentos na Periferia Metropolitana", in **Revista de Administração Municipal**. Janeiro/Março, IBAM, Rio de Janeiro.

VALADARES Licia do Prado:

1983 - "Estudos recentes sobre a habitação no Brasil", in **Debates Urbanos 3**. Zahar, Rio de Janeiro.



## V. TRANSFORMAÇÃO DA ESTRUTURA FUNDIÁRIA CENTRAL: A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

O objetivo deste item é apresentar as principais características da Dinâmica de transformação da estrutura fundiária da cidade do Rio de Janeiro, ao longo das últimas décadas, a partir do movimento espacial do capital de incorporação. Para tanto serão avaliadas as variações no volume da oferta de habitações, identificando-se, ainda, as flutuações de preço e de distribuição espacial da produção.

### V.1. A PRODUÇÃO DE MORÁDIAS E O USO DO SOLO NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

A produção de moradias tem sido estudada através da identificação dos diversos "sistemas de produção" que conformam a oferta global.<sup>4</sup> Entre estes, encontramos a auto-produção, a produção por encomenda, a produção para aluguel ou rentista, a produção estatal, e, finalmente a produção do setor capitalista. A participação desta última no volume global pode ser vista na tabela 12 e no mapa 13. Como se vê, embora relativamente pequena em termos quantitativos, tem um caráter mais relevante no núcleo e, parcialmente, na periferia imediata. Esta participação é mais relevante ainda se levarmos em conta que é a demanda capitalista pelo solo urbano que estrutura os padrões de valorização e as formas de uso e transformação do uso do solo na cidade.

é importante ressaltar as razões que nos levaram a centrar nossa análise no município do Rio de Janeiro, o que nos limita ao núcleo, periferia imediata e uma pequena parte da periferia intermediária da Região Metropolitana. A primeira e mais forte razão é a inexistência de informações sistematizadas que nos permitissem quantificar a presença e a qualidade da atividade de produção de moradias por incorporação fora do município do Rio. Furnal-letto et. alii, em estudo recente <sup>2</sup> nos mostram que nos municípios vizinhos o setor imobiliário goza de pouca importância dentro do quadro geral da produção de moradias, marcado pela auto produção em bairros populares pouco ou nada servidos em infra-estrutura. Assim, embora os autores apontem para alguns indícios de um processo de elitização e de heterogeneização do padrão residencial das periferias intermediárias, estes processos não têm ainda um peso significativo como o apresentado pelo núcleo e periferia imediata.

Como introdução à reflexão específica sobre o caso do Rio de Janeiro, apresentaremos alguns breves comentários sobre as principais características do setor imobiliário para que se possa melhor compreender as formas de atuação das empresas em seu processo de apropriação e transformação do solo urbano. Após isto, e para introduzir a discussão sobre o período recente, faremos um breve retrospecto da trajetória do setor, tentando apontar para suas características principais assim como para os obstáculos que tem enfrentado. Num terceiro momento veremos, então, como se expressam as variações quantitativas, qualitativas e espaciais da oferta imobiliária, como se comportam os diferentes agentes que

compõem o setor, identificando suas estratégias de atuação, e suas consequências sobre a estrutura fundiária urbana.

#### A COMPETIÇÃO CAPITALISTA PELA TERRA URBANA.

As discussões com relação à natureza do mercado imobiliário partem de um pressuposto básico: que a especificidade do setor reside essencialmente na sua articulação com as condições e os determinantes que regulam a oferta de terras urbanizáveis na cidade. Tal fato tem uma importância maior pela terra ser um bem não produzido, mas que adquire um preço e conforma um mercado. Por não ser objeto de um processo produtivo, a terra não tem seu preço regulado pelas leis da oferta e da procura, já que não há leis regulando sua oferta. Neste sentido será pelo lado da demanda que poderá ser buscada uma regulação do preço.

Todavia esta demanda não pode ser entendida como formada pelos consumidores finais, mas, sim como mediada pela produção capitalista de objetos imobiliários. Será, assim, a demanda capitalista pelo solo urbano o principal vetor de balisamento dos preços fundiários. Mesmo aqui, cabe ainda uma distinção, entre: (i) os agentes econômicos que buscam a terra - e, principalmente, a sua localização na malha urbana - como meio de viabilizar ou maximizar lucros oriundos de atividades de produção e circulação de mercadorias; e (ii) os agentes econômicos para quem a apropriação e a transformação do uso possível do solo é o objeto de valorização específico de seu capital. Estes últimos, responsáveis pelos pro-

casos de acumulação urbana, são, em grande parte, os mediadores entre a oferta de terras e o seu consumo final.

A partir destas considerações podemos já ter como pressuposto de nossa análise que os agentes responsáveis pelos processos de produção do imobiliário são os principais responsáveis pelas características do mercado fundiário, seja ao nível do gradiente de preço estabelecido entre as diversas áreas da cidade, seja ao nível das flutuações cíclicas na demanda por terras a serem incorporadas à malha urbana. O preço fundiário depende, então, das condições de rentabilidade do capital com relação ao uso atual e futuro do solo. A localização no espaço da cidade será um dos elementos fundamentais na geração de sobrelucros para os capitais investidos no setor, sendo portanto um dos principais objetos de disputa entre os capitais individuais em sua busca de maiores ganhos.

A elevação dos preços a partir das diferentes localizações reflete a possibilidade destes capitais oferecerem ao consumidor final o acesso às utilidades geradas pela aglomeração urbana. Utilidades estas que têm um caráter material e simbólico, sendo objeto de disputa por grupos sociais que buscam situações de distinção social, a partir de sua inserção em determinados espaços mais "valorizados" da cidade.

Esta articulação entre a diferenciação social e espacial, apropriada e desenvolvida pelos agentes imobiliários, é o principal fator que explica a permanente escassez relativa de ter-

ra na cidade. O mercado fundiário terá um forte componente oligopólico, gerado não apenas pela concentração da propriedade, mas também, e principalmente, pela não substitutibilidade de terras e imóveis - localizados em setores diferenciados do espaço urbano. Ao buscar permanentemente melhores condições de rentabilidade para seus capitais, os agentes imobiliários irão apresentar um permanente deslocamento, produzindo a obsolescência de determinados espaços e abrindo novas fronteiras de valorização através da renovação de áreas antigas ou da abertura de novos espaços de urbanização.<sup>9</sup>

O problema central da atividade imobiliária é que não se opera neste setor uma modernização ao nível dos processos de produção, mantendo-se ainda em grande medida em um estágio que poderíamos caracterizar como manufatureiro. A principal razão para este "atraso" é a sua permanente dependência com relação a dois pontos de estrangulamento: (i) a oferta fundiária; e (ii) os limites da demanda solvável. Este último ponto tem suas origens no alto preço da mercadoria habitação, o que por sua vez está ligado às dificuldades de industrialização do setor, mas também é fruto do longo período de consumo da moradia, o que não permite aos assalariados a sua aquisição, a não ser através de um financiamento de longo prazo. A resolução deste problema tem se dado, em todos os países, através da criação de sistemas estatais, ou para-estatais, de financiamento do imóvel.

O problema fundiário surge da necessidade de acesso à terra urbanizada, que se recoloca para o capital, ao início de ca-

da processo produtivo. Por não ser um bem produzido, a terra tem a sua oferta regulada por lógicas diferenciadas que nem sempre se coadunam com as exigências de rentabilidade do capital. Isto gera uma necessidade de formação de estoques fundiários para que os capitalistas possam garantir a sua continuidade na atividade, pelo menos a médio prazo, sem se submeter às vicissitudes da busca de terra "escassa". Esta imobilização de recursos no fundiário pesa negativamente na rentabilidade do conjunto de sua atividade na construção.

Por outro lado, a dependência do capital com relação à questão fundiária leva a uma descontinuidade do processo produtivo no tempo e no espaço, dificultando enormemente a aplicação contínua de capitais na atividade de construção e, conseqüentemente, a adoção de métodos industriais. Esta situação permite o surgimento de um agente que será o responsável pela liberação de terrenos construtíveis e pela organização dos marcos fundamentais do processo produtivo: o capital de incorporação.

O incorporador é o agente que, comprando o terreno e detendo o financiamento para a construção e comercialização, decide sobre o processo de produção, definindo a localização, as características gerais do produto, seu preço, etc. Este capital apresenta claras características de um capital mercantil, tendo sua lógica de valorização definida a partir da esfera da circulação e da subordinação do capital construtor. Esta diferenciação, fruto de lógicas econômicas distintas, nem sempre se traduz na prática em uma dissociação de agentes. De fato, uma ampla parcela do setor é for-

mada por empresas construtoras. Todavia estas empresas guardam em geral uma diferença visível entre suas atividades ligadas à incorporação e à construção, atividades que geram ganhos diferenciados.

O que cabe fixar aqui, para complementar esta introdução, é que os ganhos da atividade de incorporação não devem ser confundidos com os lucros decorrentes da atividade de construção. O lucro da incorporação expressa, em síntese, a possibilidade de ganho operada a partir da transformação de uso da terra, que gera um sobrepreço sobre o custo original do terreno. Ou seja, o incorporador acrescenta ao preço final da moradia um valor a mais que corresponde a um acréscimo sobre o preço da terra.

O lucro da incorporação pode ser decomposto em uma parte que corresponde ao "lucro médio", definido pelas condições gerais de concorrência no setor, e sobrelucros, que correspondem a circunstâncias especiais, como inovações no produto, localizações escassas e valorizadas socialmente, antecipações sobre transformações no espaço urbano do entorno, mudanças de legislação ou o aproveitamento de conjunturas de mercado favoráveis. Por estas características, podemos afirmar o caráter largamente especulativo do setor, no sentido de buscar constantemente o aproveitamento - ou a criação - de circunstâncias especiais que permitam a obtenção de sobrelucros.

A Produção do capital de incorporação no Rio de Janeiro

A emergência de um sistema de produção capitalista de moradias baseado na lógica da incorporação só se afirma com vigor a partir dos anos 40, no Rio de Janeiro. Até então, o eixo da atividade imobiliária estava centrado na produção de loteamentos, a que se articulava uma produção para aluguel, ou certos tipos de pequena produção como as vilas, o correr de casas, etc., típicos da expansão para os subúrbios.

Na década de 40, será a ocupação de Copacabana que irá determinar um novo padrão de uso e ocupação do solo, bem como um novo padrão econômico de concepção e gestão dos empreendimentos imobiliários. Neste sentido, pode-se dizer que a moderna produção imobiliária surge em Copacabana. Este modelo de expansão urbana e de atividade imobiliária irá se expandir ao longo das décadas de 50 e 60 em direção a outros bairros da Zona Sul e à Tijuca, começando a se desenvolver em bairros suburbanos, no início dos anos 60, principalmente no Meier.

Durante este período, a produção se expande aproveitando-se de uma conjuntura econômica extremamente favorável no país, mas defrontando-se com um grande obstáculo: a falta de um sistema eficaz de financiamento da aquisição da moradia, com prazos longos, que permitisse a formação de uma demanda solvável. A produção irá se expandir alternando ciclos de crescimento e crise, sem que a atividade de incorporação tivesse um estatuto jurídico definido, e, desde o fim dos anos 50, sofrendo graves efeitos da escalada



inflacionária. Empreendimentos iniciados não chegavam ao seu final, forçando muitas vezes os adquirentes a suportar reajustes de preço que inviabilizavam a manutenção dos compromissos assumidos.

Esta conjuntura é agravada pelo fato de o setor apresentar poucas barreiras à entrada, fruto da incipiente base técnica da divisão do trabalho na construção.<sup>4</sup> O mercado imobiliário aparece frequentemente como alternativa ao investimento financeiro, funcionando como ativo especulativo, e atraindo investidores ocasionais em busca de lucro fácil e rápido.<sup>5</sup> Assim, o início dos anos 60 será marcado por uma crise do setor, cuja saída só será possível após as modificações institucionais desenvolvidas pelo governo autoritário, que desembocaram na criação do BNH, do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo e na regulamentação da atividade de incorporação.

Podemos pensar que será durante os anos 70 e início dos anos 80, que este setor irá apresentar um dos melhores desempenhos de sua história. Trata-se de uma expansão sem precedentes, ancorada no processo de crescimento econômico da década, mas ainda marcada por crises periódicas, que empurraram o setor para um beco do qual ainda não conseguiu escapar.

A criação do SFH irá solucionar, ao menos temporariamente, o problema da solvabilidade da demanda, o que ainda se fortalece pela elevação da massa salarial dos setores médios, e pela boa atratividade do imobiliário como oportunidade de investimento frente a outros ativos. A questão fundiária será então o único

problema a enfrentar para a manutenção do padrão de lucratividade para os capitais investidos no setor.

Alguns elementos nos permitem ver como a década de 70 é marcada por um movimento cíclico de expansão e retração da oferta (ver tabela 13). Durante o período 72-74 o setor apresenta indícios claros de expansão, enquanto em 1975 ocorre um refluxo significativo. 1976 marca novo boom, ao qual se segue nova queda durante o biênio 1977/1978. Em 1979 inicia-se nova recuperação.

Cabe aqui analisar algumas características deste comportamento do mercado. Em primeiro lugar, esta expansão tem seu epicentro nas zonas mais valorizadas da cidade, como mostra a tabela 14. Em segundo lugar, a década é marcada por um aumento do preço relativo dos imóveis (ver tabelas 15 e 16) que supera, de longe, os aumentos verificados no custo da construção. Trata-se, pois, de uma valorização fundada nos preços fundiários, ou, mais precisamente, na contínua operação de valorização de áreas nobres através da produção e reprodução da diferenciação que tende a puxar para cima os preços fundiários. Em resumo, é a atividade de incorporação que, ao produzir os novos espaços de consumo habitacional para as classes médias em ascenso, produz uma elevação dos preços da terra através da valorização diferencial das localizações.

Esta dinâmica, claramente fundada no caráter mercantil do capital de incorporação, como já discutido anteriormente, gerou uma pressão sobre o sistema de financiamento que se expressou através de constantes mobilizações do empresariado na busca da

elevação dos tetos de financiamento. O aumento dos preços finais dos imóveis (ver tabela 16) levou a uma constante inadequação entre os limites institucionais e a prática do mercado, o que é uma das causas das crises de liquidez apresentadas após os períodos de crescimento.

Existem indicações relevantes de que os dois períodos de crescimento na década corresponderam a um deslocamento espacial dos capitais. No primeiro (1972/73), o principal polo de atuação era a modificação do padrão de uso do solo de áreas como Ipanema, Leblon e Lagoa. No segundo (1976), a Barra da Tijuca será a nova fronteira aberta à expansão do capital imobiliário, possibilitando ganhos significativos através da combinação de sobrelucros de antecipação, inovação e de urbanização.<sup>6</sup> A defasagem entre a decisão de investir e a entrega final dos imóveis levou, neste caso, a um estrangulamento do mercado, gerando problemas sérios de acumulação de estoques e de incapacidade de honrar os compromissos assumidos junto aos agentes financeiros, gerando um movimento expressivo de concordatas ou falências. O período final da década corresponde, assim, a tentativas de escoar o acúmulo de estoques entre as empresas que participaram do boom anterior.

Uma análise mais aprofundada das características da produção da moradia pelo sistema de produção imobiliária, no Rio de Janeiro, ao longo da década de 70, nos permite identificar três padrões básicos de uso e transformação do solo. Em primeiro lugar, o padrão desenvolvido na transformação de áreas já ocupadas, mas com baixa densidade, e destinadas a camadas de mais alta renda.

Este é o caso do processo de ocupação das áreas de Ipanema e Leblon, Botafogo, ou a Tijuca. Trata-se de um processo de densificação onde não ocorrem grandes transformações nas características sócio-econômicas da população residente.

Em segundo lugar, podemos apontar o padrão gerado pela produção de pequeno porte, que atua nos subúrbios da cidade, voltada para uma população de renda média ou média baixa. Tratam-se aí de pequenos empreendedores, que promovem processos de transformação do uso do solo de unifamiliar para multifamiliar, sem, todavia, promover uma verticalização significativa, e sem alterar a composição sócio-econômica da população.

Por fim, em terceiro lugar, temos a ocupação de áreas "virgens", verdadeiras "fronteiras", que se abrem para a ocupação através de uma ação concentrada do capital que busca aproveitar estes momentos produzindo novos espaços para as camadas de renda mais elevada. Trata-se, aí, do caso da Barra da Tijuca, cujo processo de ocupação tem início em 1976, e se prolonga pela década de 80.

Estes padrões de uso e transformação de uso do solo irão se cristalizar e/ou desenvolver ao longo dos anos 80, como veremos a seguir.

Anos 80: a diferenciação social do espaço

A dinâmica da atividade imobiliária ao longo da década de 80 será fortemente marcada por flutuações conjunturais, sob influência das alterações que se operam na política económica governamental, no comportamento da massa salarial e na distribuição de renda, dos níveis inflacionários elevados e, finalmente, mas sem dúvida mais importante, da crise e extinção do BNH. Mais uma vez, a produção irá se caracterizar por períodos de expansão e crise, agora já agravados pela emergência e importância crescente do mercado financeiro como principal captador de recursos flutuantes na economia, o que faz com que o setor vá perdendo progressivamente sua capacidade de atrair investimentos.

Analisando-se o volume de unidades ou de área lançada durante a década (tabelas 17, 18 e 19), podemos identificar quatro momentos: (i) o período 1979/1982, quando o mercado apresenta claros sinais de crescimento, recuperando-se da queda de 1977/1979; (ii) o período 1983/1985, quando a produção cai, atingindo os menores níveis da década; (iii) o período 1986/1988, quando os efeitos do plano cruzado, restringindo as possibilidades de investimento no mercado financeiro, produzem um imediato crescimento da oferta e dos preços imobiliários; e (iv) o período 1989, quando o mercado se retrai, chegando quase aos níveis da crise de 1984.

Olhando-se com mais vagar, verifica-se que os efeitos conjunturais irão se abater de forma diferente sobre os espaços da cidade. Assim, verifica-se, por exemplo, que o maior volume de

unidades lançadas na cidade, em 1980, concentrava-se na periferia imediata, situação que se reverte no ano seguinte, permanecendo então o núcleo com a maioria das unidades até 1984. Na crise, de novo a situação se inverte. Estes dados mostram claramente uma expansão do mercado para os subúrbios no início da década, durante o período de existência do SFH. Os números de 1984 podem ser mais entendidos como uma defasagem entre as decisões de investir e os prazos finais de entrega dos empreendimentos, configurando a chegada ao mercado de imóveis cuja construção se inicia até dois anos antes.

A partir de 1986, o mercado apresenta um boom, ao nível do volume de unidades, área, e principalmente, preço (ver tabelas 17, 19, e 20). Esta expansão leva a que o valor total lançado na cidade (tabela 21) atinja o nível mais elevado da década. Os efeitos da perspectiva expansionista que se abre para o mercado irão se manter até 1988, embora os níveis de preço caiam um pouco após o pico de 1986. Este crescimento será todavia concentrado no núcleo e, aí, principalmente na RA da Barra da Tijuca. Em 1987, a periferia imediata ainda apresenta um nível elevado de unidades lançadas, concentrado, porém, na região de Jacarepaguá (XVI RA), que tem fortes efeitos de vizinhança com a Barra da Tijuca.

Precisamos ainda considerar que este relativo equilíbrio entre o núcleo e a periferia imediata, em alguns momentos da década, não representa, na verdade, uma tal homogeneidade quando consideramos a massa de capital circulante por estes empreendimentos. Analisando-se o valor total lançado, verificamos que os montantes

referentes ao núcleo estiveram sempre cerca de duas e até cinco vezes acima dos referentes à periferia imediata. Por outro lado, estes diferenciais também não são estáticos, verificando-se um aumento na relação núcleo/periferia principalmente em 1986, e que se mantém elevada até o fim da década. Este fato se deve à diferença entre os preços relativos dos imóveis.

A análise da relação entre os preços de núcleo e periferia imediata (ver tabela 20 e mapa 14) mostra uma tendência crescente de aumento. Isto significa que, embora na crise os preços tenham caído de forma generalizada, em toda a cidade, estes tendem a cair mais nos subúrbios que nas áreas do núcleo. Este comportamento dos preços expressa a variação do componente fundiário nos preços imobiliários, já que a variação dos custos de construção não apresentou comportamento nem de longe semelhante. Além do que, estes custos tenderão a variar de forma semelhante para todas as áreas da cidade, não sendo pois responsáveis pelas diferenças entre as zonas.

Em resumo, os dados levantados nos apontam para uma evidência de um processo de elitização do mercado imobiliário carioca, a partir da concentração da produção nas áreas mais valorizadas, e, principalmente, do aumento generalizado dos preços, mas que tende a ampliar a defasagem entre as localizações mais valorizadas e as mais "banais". Esta elitização tem ainda como característica uma concentração da produção na região da Barra da Tijuca, área de expansão do núcleo.

Para finalizar, é importante se notar que a tendência à concentração da produção se expressa claramente, quando analisamos a distribuição da produção nos subúrbios, por bairros (tabela 24). Meier e Ilha do Governador aparecem em posição francamente superior às outras regiões suburbanas, seguidos, de longe, por Cachambi, Madureira, Irajá e Vila da Penha. A zona Oeste, já na periferia intermediária, apresenta um desempenho residual, frente à dinâmica imobiliária global. Podemos admitir que serão nas regiões suburbanas menos valorizadas e, principalmente, na zona Oeste que irão se concentrar outros sistemas de produção de moradia, principalmente a auto-construção e a produção pública.

## V.2. OS AGENTES DA TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

Da mesma forma que a produção se distribui pelo espaço da cidade de forma desigual e concentrada, também a produção se distribui entre diferentes tipos de agentes que, a partir da origem de seu capital, da sua função nas diferentes etapas do processo econômico de produção, ou ainda sua capacidade de atuação, irão desenvolver formas distintas de atuação.

De início tomaremos como elemento básico de análise a distribuição dos agentes em função do porte da sua produção no período (1979 - 1988), medido em unidades ou em área lançada. A partir deste princípio, pode-se observar que, dentre o conjunto dos incorporadores estudados (cerca de 1000), 61% têm uma atuação de porte micro, 16% de pequeno porte, 19% são médios, 3% grandes e



apenas 1% foram classificados como muito grandes ver gráfico 1). Estes dados não correspondem todavia a uma distribuição da produção homogênea. Avaliando-se a participação da produção pelas faixas acima, vemos que os "micro" incorporadores responderam por 11% do total de unidades, os "pequenos" por 10.5%, os médios por 37.2%, os grandes por 21.5% e, finalmente, os "muito grandes", construíram 17.3% do conjunto das unidades lançadas. O que significa, em síntese, que os 10 maiores construíram 50% mais que os seiscentos menores.

A atuação destes agentes não se dá, também, de forma homogênea no espaço da cidade (ver mapa 15). De fato, micros e pequenos tendem a atuar de forma concentrada nos subúrbios, principalmente em Irajá, nos bairros da Leopoldina, na Vila da Penha, ou na Ilha do Governador. Já os muito grandes e grandes tendem a se concentrar na região do núcleo, principalmente na Barra da Tijuca e bairros mais valorizados da zona sul, mas com uma participação relevante na produção da zona norte. Quanto aos médios, constata-se uma presença regular em todas as regiões da cidade, só predominando na zona norte e em bairros suburbanos como o Meier.

Analisando-se a distribuição da produção ao longo dos anos, pode-se constatar, ainda, que no início do período houve um deslocamento dos grandes para algumas áreas da periferia imediata, principalmente os bairros do Meier, Vila da Penha e Jacarepaguá. Esta tendência indicava uma relativa desconcentração da atividade, onde os grandes incorporadores podiam se aproveitar de uma conjuntura favorável e da existência de linhas de financiamento, para

estender seu mercado e "desbravar" novos espaços. Com a crise do SFH, porém, a produção de grandes e muito grandes irá se concentrar novamente no núcleo, onde gozam de uma situação relativamente favorável na Barra da Tijuca, que se consolida como fronteira de expansão do mercado de ponta. Cabe ressaltar, porém, que, ao atuar nos subúrbios, os grandes irão buscar uma sobrevalorização, atuando acima do preço médio da região, alterando, assim o padrão sócio-econômico local. Esta alteração também se manifesta claramente na verticalização dos empreendimentos, e, ainda, na oferta de determinados equipamentos de lazer, como piscinas, saunas, etc.

Entre as grandes incorporadoras, podemos encontrar ainda algumas diferenças significativas. A grande maioria são empresas construtoras, que se dedicam à incorporação como um desdobramento de sua atividade na construção. Dentre estas, todavia, existe um grupo que tem na incorporação sua principal função, e que subordina completamente a atividade de construção. Existem ainda os incorporadores "puros", as agências de corretagem de imóveis que diversificam suas atividades na direção da incorporação e, finalmente, as filiais de grupos financeiros.

Cada um destes grupos irá adotar estratégias diferenciadas de atuação, ao se defrontar com as diferentes conjunturas do mercado. Assim é que os construtores podem, em alguns momentos, reduzir seu lucro na incorporação como forma de viabilizar sua permanência no mercado. Podem ainda trabalhar através de sistemas como o "condomínio fechado", onde aumentam seu lucro na construção, através da utilização do regime de administração, garantindo,

ainda, um fluxo mais regular de empreendimentos, mas reduzindo seu lucro na incorporação. Nota-se, ainda, um frequente deslocamento de construtores com tradição na atividade, para a incorporação, que passa a sua atividade central, sucateando máquinas e equipamentos para investir em uma carteira de terrenos, viabilizando assim uma permanência de longo prazo no mercado.

Já as filiais de grupos financeiros tendem a buscar um comportamento mais regular, lançando empreendimentos em etapas, e buscando as regiões de maior valorização, de forma a garantir a liquidez dos seus imóveis. As agências corretoras podem se aproveitar de uma situação extremamente privilegiada, pelo seu acesso às ofertas de terrenos, o que lhes permite o aproveitamento de oportunidades singulares de conjuntura.

De uma forma geral, pode-se dizer que, entre todas as categorias, podemos encontrar ainda dois tipos básicos de comportamento. Por um lado, temos alguns agentes mais tradicionais no mercado, que buscam estratégias de valorização de médio e longo prazo, embora possam estar, também, à espreita de uma boa oportunidade, que caracterize um "tiro" certo. Porém temos, ao lado destes, uma grande quantidade de "outsiders", investidores ocasionais, que atuam apenas uma única vez, buscando a oportunidade certa, o aproveitamento da conjuntura favorável. Esta característica especulativa do setor, é fruto da inexistência de barreiras à entrada, como já mencionado anteriormente.

Com relação aos agentes denominados de "micro" ou "pe-

quenos", a análise mostrou sua importância significativa na produção das áreas suburbanas. Tratam-se, em geral, de construtores, detentores de pequenas economias ou fundos patrimoniais que são aplicados em determinados momentos no imobiliário. Compõem este segmento também comerciantes locais que se associam a construtores ou os contratam para a realização das obras. Podem ainda ser encontrados algumas pequenas empresas, voltadas sempre para a atividade de construção. Estes agentes atuam reiterando as características sócio-econômicas dos sub-mercados, com empreendimentos de pequena densidade, pouco verticalizados, buscando realizar economias significativas no processo construtivo, como evitar elevadores, etc. Daí atuarem frequentemente abaixo do limite de densidade ou gabarito estabelecido pela legislação.

No final do período pôde ser detectada a existência de um outro tipo de agente. Trata-se do pequeno empreendedor que atua nas franjas do mercado de alta renda. O caso mais significativo deste tipo aparece na Barra, onde um conjunto de empresas irá se desenvolver através da produção de pequenos prédios, com dois pavimentos, nos loteamentos do Recreio e Tijucamar, onde as restrições da legislação impedem soluções mais densas.

Com o refluxo das atuações das grandes empresas nos subúrbios, e com a tendência recente de elitização do mercado, a Barra da Tijuca passou a ser o principal eixo de atuação da produção capitalista de moradias no município. Para finalizar, vamos então apresentar um breve resumo do processo de ocupação da área, já que se trata de um belo exemplo do papel da incorporação na

criação de novos padrões de uso e ocupação do solo, associada aí a um pequeno grupo de empresas que detêm um controle sobre as terras disponíveis.

### V.3. PROPRIEDADE FUNDIÁRIA E CAPITAL: A BARRA DA TIJUCA

A área denominada de Barra da Tijuca apresenta um conjunto de singularidades em relação às regiões mais consolidadas da cidade.<sup>7</sup> Em primeiro lugar, porque sua integração à malha urbana só se dá em período recente (década de 70). Em segundo lugar, porque a sua ocupação foi objeto de uma cuidadosa previsão, realizada através de um plano urbanístico e da intervenção pública na produção de infra-estrutura urbana. Em terceiro lugar, porque, ao primeiro sinal das possibilidades que a Barra apresentava para o mercado imobiliário de ponta, desenvolve-se um processo de concentração da propriedade fundiária que, em pouco tempo, leva a que apenas quatro grandes proprietários detenham a maioria dos terrenos disponíveis para a construção. Finalmente porque esta região será ocupada em um momento onde o setor imobiliário já apresenta um desenvolvimento razoável, com um conjunto de empresas de grande porte, que irão tomar a Barra da Tijuca por seu espaço preferencial de atuação.

Com relação à questão fundiária, a Barra será caracterizada por uma situação jurídica duvidosa, havendo constantes disputas judiciais com relação à titularidade dos terrenos. São comuns processos de apropriação irregulares, envolvendo fenômenos de

"grilagem" de terras. O caso mais singular será o do Banco de Crédito Móvel, entidade fantasma, cuja liquidação foi pedida desde 1901 (!), e finalmente decretada em 1964, o que não impediu a empresa de continuar a vender seus terrenos.

Os grandes herdeiros do Banco de Crédito Móvel foram a empresa ESTA SA, e o sr. Pasquale Mauro. Algumas de suas terras foram ainda parar em mãos do Grupo Desenvolvimento, e da Carvalho Mosken SA. Em meados da década, a situação já se encontrava aparentemente resolvida e, apesar de alguns escândalos noticiados na imprensa, grande parte da propriedade já estava devidamente garantida para os quatro agentes acima citados. Estes possuem hoje a maioria das terras aproveitáveis da Barra, principalmente aquelas com índices de utilização mais elevado, e, logo, mais valorizadas.

Uma característica importante da produção na região será um frequente processo de associação entre os proprietários e os incorporadores, para a geração de empreendimentos de vulto, envolvendo grandes conjuntos de prédios de alta densidade e verticalização, shopping-centers, grandes loteamentos com casas unifamiliares, etc. A possibilidade de uma produção com tais características pode ser atribuída aos seguintes fatores: (i) um amadurecimento e capitalização das empresas de ponta do setor, gerada durante o período de vigência do SFH; (ii) a existência de grandes glebas de terra, sob o controle de um proprietário, o que viabiliza, através de um único empreendimento, uma programação de produção para cinco anos ou mais; (iii) a produção de um espaço altamente elitizado, ao qual se associaram certas inovações comerciais, como os

condomínios fechados, garantindo altos preços, com tendência crescente, o que permitiu uma repartição de ganhos significativa entre grandes empreendedores e proprietários monopolistas; (iv) uma presença significativa do Estado, através do estabelecimento de regras de ocupação definidas e estáveis, além da provisão de infra-estrutura necessária, permitindo ganhos de antecipação significativos para os "desbravadores".

Para concluir, pode-se dizer que a existência da Barra é o pressuposto de um desempenho da produção imobiliária no Rio de Janeiro que permite uma ampliação da acumulação no setor, ao viabilizar uma produção em larga escala, programada no tempo, flexível às flutuações da demanda, e, ainda, voltada para uma faixa da população que consegue manter seu poder de compra mesmo em conjunturas recessivas e inflacionárias. A elitização do mercado carioca, gera, ainda uma tendência mais ampla de elevação de preços imobiliários e fundiários que inviabiliza a permanência dos pobres na área urbana do município, ao menos em situações "locais".

## NOTAS

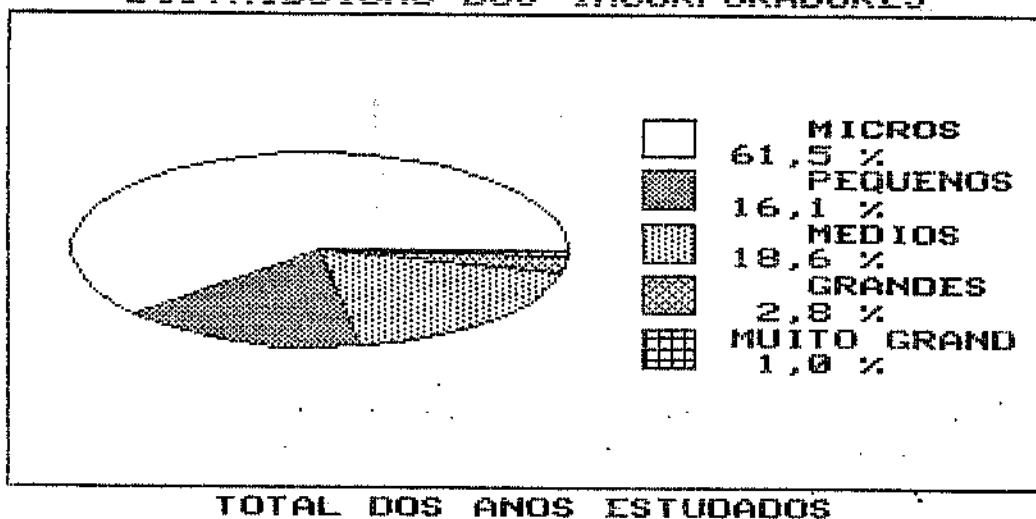
1. Sobre o conceito de formas de produção da moradia, ver Jaramillo, s. Las formas de producción de la vivienda en Medellín. 1930 - 1980. CEDE - Univ. de los Andes, 1985.
2. Ver Furlanetto, D.A.; Cruz, J.A.; Almeida, R.S. "Promoção imobiliária e espaço residencial da classe média na periferia metropolitana do Rio de Janeiro". Revista Brasileira de Geografia, ano 49, nº 2. RJ, IBGE, abr./jun. 1987.
3. Um estudo bastante interessante sobre os "ciclos de vida" de diferentes espaços da cidade, gerados por um deslocamento "em ondas" da atividade imobiliária, pode ser encontrado em Abramo, P. A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. Dissertação de mestrado, IPPUR/UFRJ. RJ, xerox, 1988.
4. Ver, a respeito, Kandir, A. A instabilidade do mercado habitacional. Dissertação de Mestrado. IFCH/Univ. Est. de Campinas. SP, UNICAMP.
5. Sobre o caráter especulativo da atividade imobiliária e sua extrema instabilidade estrutural, ver Kandir, A. op. cit.
6. Por sobrelucro de antecipação entende-se a capacidade do empreendedor se antecipar sobre os processos de valorização de determinadas áreas da cidade, permitindo-lhe, então, adquirir terras



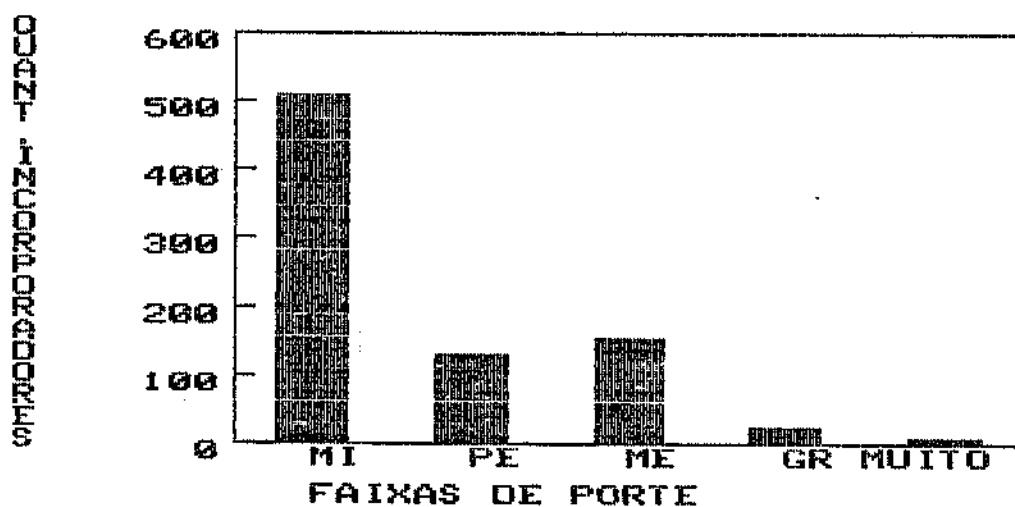
a baixo custo, beneficiando-se assim da valorização futura. Por sobrelucro de inovação entende-se a capacidade do empreendedor em inovar, ao nível do produto ou da localização, beneficiando-se assim de uma possibilidade de crescer o seu preço final, antes que a inovação se difunda entre os concorrentes. Por sobrelucro de urbanização entende-se a capacidade do empreendedor em transformar áreas de uso rural em urbanas, beneficiando-se assim de um diferencial de preço gerado pelos usos. Para uma discussão mais aprofundada ver Topalov, C. Les promoteurs immobiliers. Paris, Mouton, 1976; e Ribeiro, L.C.Q. Produção imobiliária e uso do solo urbano: estudo das relações entre capital e propriedade fundiária na estruturação da cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, IPPUR/UFRJ, Relatório de pesquisa, 1989.

- 7 Para uma descrição mais detalhada dos processos de ocupação da região e do caráter da atividade imobiliária, ver Cardoso, A.L. "O espaço do capital: a Barra da Tijuca e a grande promoção imobiliária". Comunicação apresentada no III Encontro da ANPUR. Aguas de S. Pedro, 1989.

DISTRIBUICAO DOS INCORPORADORES



DISTRIBUICAO DOS INCORPORADORES



tab 1

IPPUR/LFRJ

ESTRUTURA FUNDIARIA DA R.M. DO RIO DE JANEIRO

POPULACAO RESIDENTE

ZONAS	ANOS				
	1940	1950	1960	1970	1980
CENTRO	316736	296559	277782	265666	256634
ZS+ZN	506363	668572	930602	1117947	1189837
NITEROI	146414	186039	243188	324246	397135
XXIVRA			2568		50061
NUCLEO	969513	1151170	1454140	1707859	1893667
SUB1	91620	124558	172600	301270	378891
SUB2	519847	741760	953912	1394047	1533452
XVIRA	71425	107093	193792	241017	326581
P. IMEDIATA	682892	973411	1320304	1936334	2238924
ZONA OESTE	217385	262544	690988	695684	1015478
XXIIRA(+)	35891	174194	76916	233037	337573
D. de CAXIAS	28328	92459	241026	431397	575830
NILOPOLIS	22341	46406	95111	128011	151585
N. IGUAÇU	50368	145649	356645	727140	1094789
S. J. MERITI	39569	76462	190516	302394	398819
S. GONCALD	85521	127276	244617	430271	615351
P. INTERMEDIARIA	479403	924990	1895819	2947934	4189425
P. DISTANTE	175438	234605	324968	485284	690062
TOTAL	2307246	3284176	4995231	7077411	9012078

(\*) - OS DADOS REFERENTES A XXIIRA PARA 1960 APRESENTAM PROBLEMAS DE DEFINICAO TERRITORIAL

tab 2

IPPUR/UFRJ

ESTRUTURA FUNDIARIA DA R.M. DO RIO DE JANEIRO

POPULACAO RESIDENTE - PERCENTUAIS

ZONAS	ANOS				
	1940	1950	1960	1970	1980
CENTRO	13.73	9.03	5.56	3.75	2.85
ZS+ZN	21.95	20.36	18.63	15.80	13.20
NITEROI	6.35	5.66	4.87	4.58	4.41
XXIVRA	0.00	0.00	0.05	0.00	0.56
NUCLEO	42.02	35.05	29.11	24.13	21.01
SUB1	3.97	3.79	3.46	4.26	4.20
SUB2	22.53	22.59	19.10	19.70	17.02
XVIRA	3.10	3.26	3.88	3.41	3.62
P. IMEDIATA	29.60	29.64	26.43	27.36	24.84
ZONA OESTE	9.42	7.99	13.83	9.83	11.27
XXIIRA	1.56	5.30	1.54	3.29	3.75
D. de CAXIAS	1.23	2.82	4.83	6.10	6.39
NILDPOLIS	0.97	1.41	1.90	1.81	1.68
N. IGUAJU	2.18	4.43	7.14	10.27	12.15
S. J. MERITI	1.71	2.33	3.81	4.27	4.43
S. GONCALO	3.71	3.88	4.90	6.08	6.83
P. INTERMEDIARIA	20.78	28.17	37.95	41.65	46.49
P. DISTANTE	7.60	7.14	6.51	6.86	7.66
TOTAL	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

(\*) - OS DADOS REFERENTES A XXIIRA PARA 1960 APRESENTAM PROBLEMAS DE DEFINICAO TERRITORIAL

IPPUR/UFRJ

tab 3

ESTRUTURA FUNDIARIA DA R.M. DO RIO DE JANEIRO

DOMICILIOS PARTICULARES PERMANENTES

ZONAS	ANOS				
	1940	1950	1960	1970	1980
CENTRO	37971	47693	63313	68166	73853
ZS+ZN	68474	120046	213810	275545	343398
NITEROI	20067	33666	48797	66414	97908
XXIVRA			542		11379
NUCLD	126512	201405	326462	410125	526538
SUB1	17437	22818	28895	66620	96470
SUB2	96995	142184	275324	310038	388454
XVIRA	14271	19362	21574	48096	76179
P. IMEDIATA	128703	184364	325793	424754	561103
ZONA DESTE	49825	82018	102868	184724	310487
D. de CAXIAS		21003	51194	89482	133379
NILOPOLIS		9688	20102	27234	36220
N. IGUAÇU	24525	32109	73811	147808	246892
S. J. MERITI		15242	40549	62607	93838
S. GONCALO	13803	24630	48230	84709	141802
P. INTERMEDIARIA:	88153	102672	233886	411840	652131
P. DISTANTE	18432	46598	64605	94917	154887
TOTAL	361800	535039	950746	1341636	1894659

IPPUR/UFRJ

ESTRUTURA FUNDIARIA DA R.M. DO RIO DE JANEIRO

DOMICILIOS PARTICULARES PERMANENTES - PERCENTUAIS

ZONAS	ANOS				
	1940	1950	1960	1970	1980
CENTRO	10.50	8.91	6.66	5.08	3.90
ZS+ZN	18.93	22.44	22.49	20.54	18.12
NITEROI	5.55	6.29	5.13	4.95	5.17
XXIVRA	0.00	0.00	0.06	0.00	0.60
NUCLEO	34.97	37.64	34.34	30.57	27.79
SUB1	4.82	4.26	3.04	4.97	5.09
SUB2	26.81	26.57	28.96	23.11	20.50
XVIRA	3.94	3.62	2.27	3.58	4.02
P. IMEDIATA	35.57	34.46	34.27	31.66	29.61
ZONA OESTE	13.77	15.33	10.82	13.77	16.39
D. de CAXIAS		3.93	5.38	6.67	7.04
NILOPOLIS		1.81	2.11	2.03	1.91
N. IGUAÇU	6.78	6.00	7.76	11.02	13.03
S. J. MERITI		2.85	4.26	4.67	4.95
S. GONCALO	3.82	4.60	5.07	6.31	7.48
P. INTERMEDIARIA	24.37	19.19	24.60	30.70	34.42
P. DISTANTE	5.09	8.71	6.80	7.07	8.17
TOTAL	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

tab 4

CONDICIONES DE OCUPACION DOS DOMICILIOS - PERCENTUAIS

ZONAS	1950			1960			1970			1980				
	PROPRIO	ALUG.	OUTROS	PROPRIO	ALUG.	OUTROS	PROPRIO	ALUG.	OUTROS	PROPRIO	ALUG.	OUTROS	TOTAL	
CENTRO	19.71	75.85	4.45	23.97	70.28	5.75	36.36	55.05	8.59	100.00	40.21	54.51	5.32	100.00
ZS+ZM	31.73	63.29	4.98	39.78	54.10	6.12	50.61	40.28	9.11	100.00	54.95	37.73	7.33	100.00
MITEROI	38.50	56.77	4.74	44.52	50.19	5.30	54.45	36.18	9.37	100.00	59.58	32.33	8.05	100.00
XXIVRA				19.19	33.95	46.86	100.00				59.13	18.58	22.30	100.00
NUCLEO	30.01	65.18	4.81	37.39	56.62	5.99	48.87	42.07	9.06	100.00	53.83	38.66	7.50	100.00
SUBI	31.83	60.49	7.68	41.19	53.00	5.81	48.10	39.94	11.97	100.00	56.20	36.79	7.00	100.00
SUB2	35.88	59.94	4.18	38.38	56.28	5.34	49.88	39.58	10.54	100.00	54.53	37.06	8.41	100.00
XVIRA	33.57	54.53	11.90	37.74	52.87	9.39	54.31	28.97	16.72	100.00	62.44	26.92	10.64	100.00
P. Imediata	35.14	59.44	5.42	38.61	55.70	5.69	50.10	38.43	11.46	100.00	55.89	35.64	8.47	100.00
ZONA DESTA	40.25	47.88	11.87	44.75	47.69	7.56	62.04	26.57	11.76	100.00	63.85	24.62	11.76	100.00
XXIIRA	43.62	51.55	4.82	43.24	52.19	4.56	59.08	29.35	10.53	100.00	64.48	25.74	9.79	100.00
D. de CARIAS	36.63	54.17	9.20	45.17	46.20	8.63	48.28	35.83	16.69	100.00	52.74	35.93	11.34	100.00
MILOPILIS	42.09	54.47	3.44	40.68	56.54	2.78	46.82	46.63	6.54	100.00	46.86	45.81	7.33	100.00
N. ISURCU	47.11	37.66	15.51	50.05	40.16	9.79	57.97	30.61	11.42	100.00	58.48	30.65	10.87	100.00
S. J. MERITI	47.26	48.29	4.44	49.21	45.99	4.80	51.49	39.28	9.23	100.00	50.53	39.31	10.16	100.00
S. GONCALD	40.06	53.60	6.33	52.49	40.83	6.69	59.01	31.08	9.91	100.00	57.87	31.73	10.40	100.00
P. INTERMEDIARIA	41.99	47.99	10.08	47.22	45.31	7.47	56.27	32.18	11.64	100.00	57.60	31.59	10.88	100.00
P. DISTANTE	28.02	44.23	27.75	42.42	35.28	22.30	50.48	23.89	25.63	100.00	55.79	24.21	20.00	100.00
TOTAL	34.58	57.23	8.20	41.43	51.14	7.43	52.07	36.19	11.77	100.00	56.08	33.87	10.07	100.00

IPPUR/UFRJ

ESTRUTURA FUNDIARIA DA R.M. DO RIO DE JANEIRO

PRODUCAO RESIDENCIAL TOTAL FONTE: LIGACOES NOVAS LIGHT

tab 11

ZONAS	ANOS										
	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	
IRA IIRA VIIRA XIIIRA											
CENTRO	900	5400	100	2000	1000	400	100	900	800		
IIIRA IVRA VRA VIRA VIIIRA IXRA											
ZS+ZN	15400	12500	11500	9600	5600	8200	4400	7400	5900		
XXIVRA	6600	4300	3500	2200	2400	3300	4200	3400	3300		
NUCLD	22900	22200	15100	13800	9000	11900	8700	11700	10000		
XIIRA XXRA											
SUB1											
XRA XIRA XIIRA XIVRA XVRA											
SUB2											
XVIRA	3900	5400	8600	3900	4700	5700	3600	4100	6100		
P. IMEDIATA	19700	34100	31800	41400	34100	28200	17400	33500	27100		
XVIIRA XVIIIRA XIXRA XXIIRA	6500 14300	4800 6000	2800 7500	2400 7200	2700 7000	5100 5100	6600 5600	4800 9300	2400 5300		
P. INTERMEDIARIA	20800	10800	10300	9600	9700	10200	12200	14100	7700		
TOTAL (M. RJ)	63400	67100	57200	64800	52800	50300	38300	59300	44800		



## ESTRUTURA FUNDIARIA DA R.M. DO RIO DE JANEIRO

## PARTICIPACAO DA PRODUCAO POR INCORPORACAO NO TOTAL DA PRODUCAO RESIDENCIAL

ZONAS	TOTAL ADEMI (1) (ATE 88)	TOTAL LIGHT (2) (ATE 88)	% (1)/(2)
IRA	0		
IIRA	429		
VIIRA	116		
XIIIRA	0		
CENTRO	545	11600	4.70
IIIRA	680		
IVRA	6445		
VRA	1586		
VIRA	4491		
VIIIRA	4882		
IXRA	5866		
ZS+ZN	23950	80500	29.75
XXIVRA	10522	33200	31.69
NUCLEO	35017	125300	27.95
XIIIRA	4020		
XXRA	2915		
SUB1	6935		
XRA	981		
XIRA	2058		
XIIRA	6317		
XIVRA	3026		
XVRA	1681		
SUB2	14063		
XVIRA	6025	46000	13.10
P. IMEDIATA	27023	267300	10.11
XVIIRA	1669	38100	4.38
XVIIIRA	2978	67300	4.42
XIXRA	461		
XXIIRA	142		
P. INTERMEDIARIA	5250	105400	4.98
TOTAL	67290	498000	13.51

IPPUR/UFRJ

ESTRUTURA FUNDIARIA DA R. M. DO RIO DE JANEIRO

SFH / UNIDADES COMERCIALIZADAS

MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO

ANOS	UNIDADES		
	SEM. 1	SEM. 2	TOTAL
1972	1153	1960	3113
1973	2807	2364	5171
1974	1927	1790	3717
1975	1320	1507	2827
1976	3015	3150	6165
1977	2041	1002	3043
1978	886	1357	2243
1979	937		

FONTE: PESQUISA NEURB/BNH

*10/10/79*

13

IPPUR/UFRJ

ESTRUTURA FUNDIARIA DA R. M. DO RIO DE JANEIRO

SFH / PARTICIPACAO DA PRODUCAO NAS AREAS MAIS NOBRES  
SOBRE O TOTAL DO MUNICIPIO

MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO

ANOS	PARTICIPACAO (%)	
	ZONA 1+2	ZONA 1
1972	55.10	36.70
1973	53.10	30.00
1974	36.60	21.40
1975	36.60	19.50
1976	48.00	31.50
1977	57.00	26.60

FONTE: BNH - PESQUISA DE COMERCIALIZACAO

ZONA 1= ALTO DA BOA VISTA, ARPOADOR, BAIRRO PEIXOTO, BARRA DA TIJUCA,  
COPACABANA, GAVEA, IPANEMA, J. BOTANICO, LAGOA, LEME, S. CONRADO

ZONA 2= BOTAFOGO, CATETE, COSME VELHO, FLAMENGO, GLORIA, LARANJEIRAS,  
HUMAITA, STA. TERESA E URCA

IPPUR/UFRJ

ESTRUTURA FUNDIARIA DA R. M. DO RIO DE JANEIRO

SFH / PRECO MEDIO DO M2 COMERCIALIZADO (UPC)

MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO

ANOS	TRIMESTRES			
	1	2	3	4
1973	19.30	21.05	21.86	21.70
1974	24.52	23.44	28.35	27.06
1975	28.34	28.00	37.00	30.26
1976	39.54	43.81	39.47	45.68
1977	45.73	45.89	40.31	46.47
1978	38.10	42.32	45.15	

FONTE: PESQUISA NEURB - BNH

10/12

IPPUR/UFRJ

ESTRUTURA FUNDIARIA DA R. M. DO RIO DE JANEIRO

SFH / PRECO MEDIO DAS UNIDADES VENDIDAS (UPC)

MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO

ANOS	TRIMESTRES			
	1	2	3	4
1973	1675.00	1789.00	2273.00	1910.00
1974	2329.00	1960.00	2750.00	2589.00
1975	2839.00	3015.00	3350.00	2729.00
1976	4426.00	4619.00	3975.00	4835.00
1977	4289.00	4174.00	4576.00	4313.00
1978	3607.00	4971.00	4612.00	4533.00
1979	5319.00	4768.00		

FONTE: PESQUISA NEURB - BNH

14

IPPLUR/UFRJ

ESTRUTURA FUNDIARIA DA R.M. DO RIO DE JANEIRO

UNIDADES LANÇADAS

ZONAS	ANOS										TOTAL
	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	
IRA											0
IIIRA		186					144		99		429
VIIRA				66	50						116
XXIII											0
CENTRO		186		66	50		144		99		545
IIIRA		558	20			54			48		680
IVRA	772	953	1545	633	246	270	971	550	505	131	6576
VRA	28	489	313	185	165	74	210	112	10	21	1607
VIRA	349	786	850	644	219	374	929	75	265	366	4857
VIIIRA	374	1068	1323	456	124	308	470	213	546	193	5075
IXRA	1188	1187	851	398	137	392	365	542	806	348	6214
ZS+ZN	2711	5041	4902	2316	891	1472	2945	1492	2180	1059	25009
XXIVRA	510	198	3008	863	949	433	1536	1553	1472	1845	12367
NUCLEO	3221	5425	7910	3245	1890	1905	4625	3045	3751	2904	37921
XIIIIRA	635	593	1034	671	71	163	132	138	583	80	4100
YXRA	321	407	349	319	434	323	374	171	217	78	2993
SUB1	956	1000	1383	990	505	486	506	309	800	158	7093
XRA	122	118	79	147	174	113	99	71	38	23	1004
XIRA	130	274	282	205	272	233	246	172	244	133	2191
XIIRA	923	1115	1406	716	290	234	692	684	257	332	6649
XIVRA	282	525	463	326	441	350	161	279	199	353	3379
XVRA	63	310	567	250	120	115	48	158	50	149	1830
SUB2	1520	2342	2797	1644	1297	1045	1246	1364	808	990	15053
XVIRA	1087	903	749	464	242	357	504	1223	496	667	6692
P. IMEDIATA	3563	4245	4929	3098	2044	1888	2256	2896	2104	1815	28838
XVIIRA	667	222	299	30	63	59	187	40	102	36	1705
XVIIIRA	18	611	527	255	205	549	231	419	163	63	3041
XIXRA	30			416					15		461
XXIIRA		6	16			5	24	86	5		142
P. INTERMEDIARIA	715	839	842	701	268	613	442	545	285	99	5349
TOTAL	7499	10509	13681	7044	4202	4406	7323	6486	6140	4818	72108





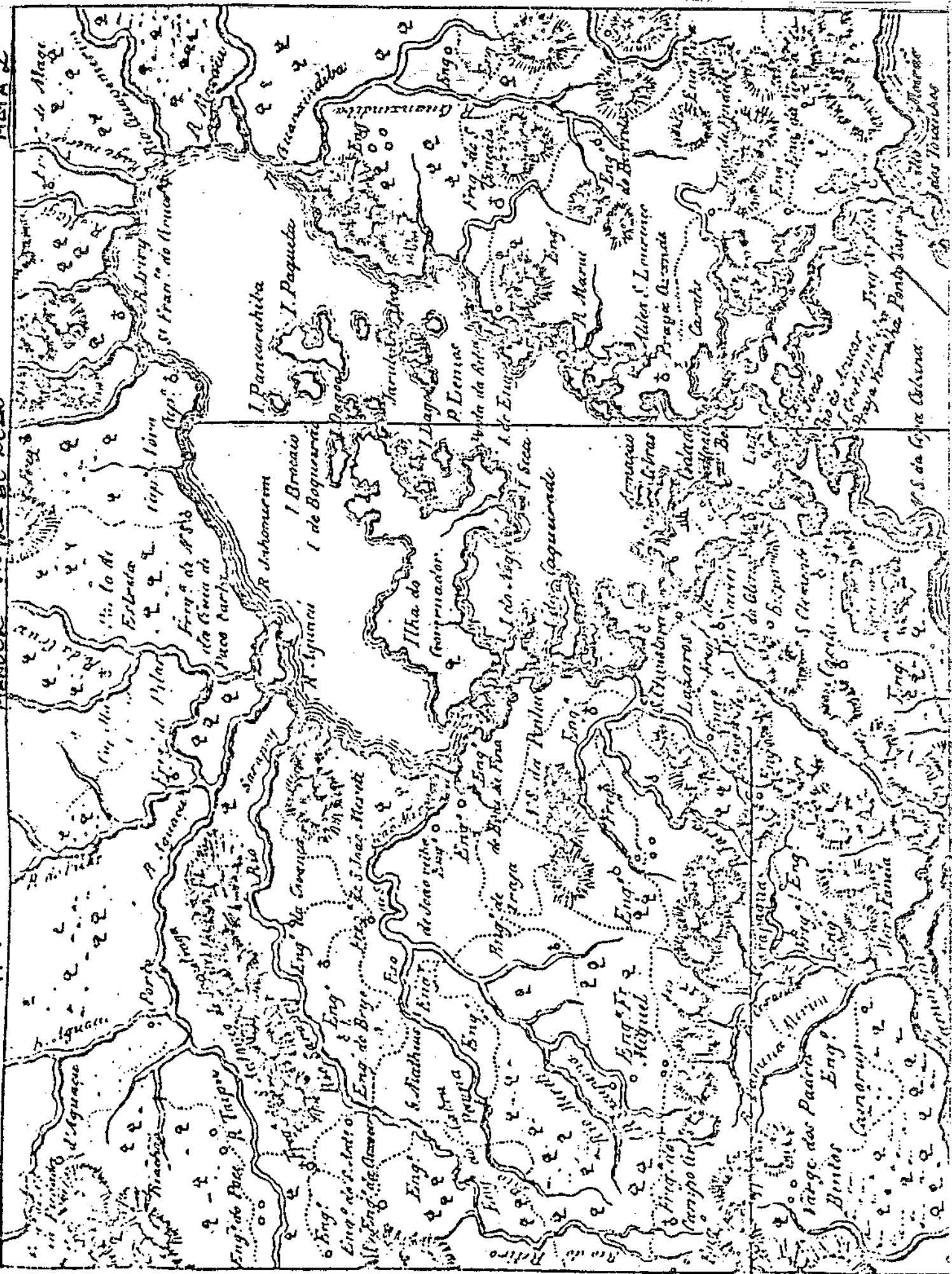


















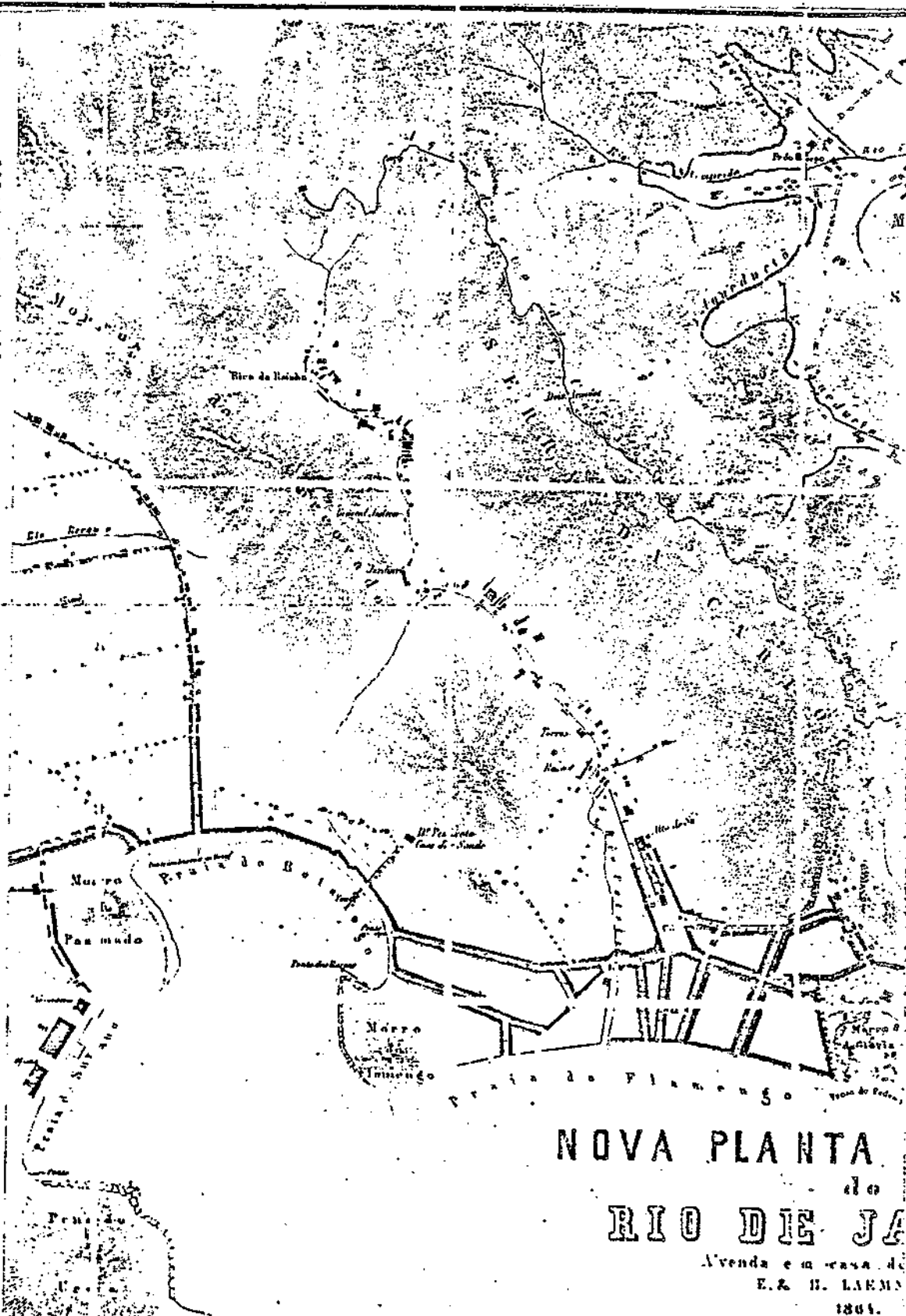






**EXPLICAÇÃO.**

<b>Pracas</b>	71	Do Paes
	72	Do Jogo de Bola
	73	Do Matagrosso
	74	Do Tiro de Fuzil
	75	Do Jogo de Bola
	76	Do Jogo de Bola
	77	Do Jogo de Bola
	78	Do Jogo de Bola
	79	Do Jogo de Bola
	80	Do Jogo de Bola
	81	Do Jogo de Bola
	82	Do Jogo de Bola
	83	Do Jogo de Bola
	84	Do Jogo de Bola
	85	Do Jogo de Bola
	86	Do Jogo de Bola
	87	Do Jogo de Bola
	88	Do Jogo de Bola
	89	Do Jogo de Bola
	90	Do Jogo de Bola
	91	Do Jogo de Bola
	92	Do Jogo de Bola
	93	Do Jogo de Bola
	94	Do Jogo de Bola
	95	Do Jogo de Bola
	96	Do Jogo de Bola
	97	Do Jogo de Bola
	98	Do Jogo de Bola
	99	Do Jogo de Bola
	100	Do Jogo de Bola
	101	Do Jogo de Bola
	102	Do Jogo de Bola
	103	Do Jogo de Bola
	104	Do Jogo de Bola
	105	Do Jogo de Bola
	106	Do Jogo de Bola
	107	Do Jogo de Bola
	108	Do Jogo de Bola
	109	Do Jogo de Bola
	110	Do Jogo de Bola
	111	Do Jogo de Bola
	112	Do Jogo de Bola
	113	Do Jogo de Bola
	114	Do Jogo de Bola
	115	Do Jogo de Bola
	116	Do Jogo de Bola
	117	Do Jogo de Bola
	118	Do Jogo de Bola
	119	Do Jogo de Bola
	120	Do Jogo de Bola
	121	Do Jogo de Bola
	122	Do Jogo de Bola
	123	Do Jogo de Bola
	124	Do Jogo de Bola
	125	Do Jogo de Bola
	126	Do Jogo de Bola
	127	Do Jogo de Bola
	128	Do Jogo de Bola
	129	Do Jogo de Bola
	130	Do Jogo de Bola
	131	Do Jogo de Bola
	132	Do Jogo de Bola
	133	Do Jogo de Bola
	134	Do Jogo de Bola
	135	Do Jogo de Bola
	136	Do Jogo de Bola
	137	Do Jogo de Bola
	138	Do Jogo de Bola
	139	Do Jogo de Bola
	140	Do Jogo de Bola
	141	Do Jogo de Bola
	142	Do Jogo de Bola
	143	Do Jogo de Bola
	144	Do Jogo de Bola
	145	Do Jogo de Bola
	146	Do Jogo de Bola
	147	Do Jogo de Bola
	148	Do Jogo de Bola
	149	Do Jogo de Bola
	150	Do Jogo de Bola
	151	Do Jogo de Bola
	152	Do Jogo de Bola
	153	Do Jogo de Bola
	154	Do Jogo de Bola
	155	Do Jogo de Bola
	156	Do Jogo de Bola
	157	Do Jogo de Bola
	158	Do Jogo de Bola
	159	Do Jogo de Bola
	160	Do Jogo de Bola
	161	Do Jogo de Bola
	162	Do Jogo de Bola
	163	Do Jogo de Bola
	164	Do Jogo de Bola
	165	Do Jogo de Bola
	166	Do Jogo de Bola
	167	Do Jogo de Bola
	168	Do Jogo de Bola
	169	Do Jogo de Bola
	170	Do Jogo de Bola
	171	Do Jogo de Bola
	172	Do Jogo de Bola
	173	Do Jogo de Bola
	174	Do Jogo de Bola
	175	Do Jogo de Bola
	176	Do Jogo de Bola
	177	Do Jogo de Bola
	178	Do Jogo de Bola
	179	Do Jogo de Bola
	180	Do Jogo de Bola
	181	Do Jogo de Bola
	182	Do Jogo de Bola
	183	Do Jogo de Bola
	184	Do Jogo de Bola
	185	Do Jogo de Bola
	186	Do Jogo de Bola
	187	Do Jogo de Bola
	188	Do Jogo de Bola
	189	Do Jogo de Bola
	190	Do Jogo de Bola
	191	Do Jogo de Bola
	192	Do Jogo de Bola
	193	Do Jogo de Bola
	194	Do Jogo de Bola
	195	Do Jogo de Bola
	196	Do Jogo de Bola
	197	Do Jogo de Bola
	198	Do Jogo de Bola
	199	Do Jogo de Bola
	200	Do Jogo de Bola



**NOVA PLANTA**  
do  
**RIO DE JANEIRO**  
Avenida e casa de  
**E. & H. LAEMAN**  
1864.

**IGREJAS**

1. Igreja de S. Pedro	21. Igreja de S. Sebastião	41. Igreja de S. Francisco	61. Igreja de S. Antonio
2. Igreja de S. Paulo	22. Igreja de S. Joao	42. Igreja de S. Joao	62. Igreja de S. Joao
3. Igreja de S. Joao	23. Igreja de S. Maria	43. Igreja de S. Maria	63. Igreja de S. Maria
4. Igreja de S. Antonio	24. Igreja de S. Joao	44. Igreja de S. Joao	64. Igreja de S. Joao
5. Igreja de S. Pedro	25. Igreja de S. Paulo	45. Igreja de S. Paulo	65. Igreja de S. Paulo
6. Igreja de S. Joao	26. Igreja de S. Antonio	46. Igreja de S. Antonio	66. Igreja de S. Antonio
7. Igreja de S. Paulo	27. Igreja de S. Joao	47. Igreja de S. Joao	67. Igreja de S. Joao
8. Igreja de S. Antonio	28. Igreja de S. Maria	48. Igreja de S. Maria	68. Igreja de S. Maria
9. Igreja de S. Pedro	29. Igreja de S. Joao	49. Igreja de S. Joao	69. Igreja de S. Joao
10. Igreja de S. Joao	30. Igreja de S. Paulo	50. Igreja de S. Paulo	70. Igreja de S. Paulo
11. Igreja de S. Paulo	31. Igreja de S. Antonio	51. Igreja de S. Antonio	71. Igreja de S. Antonio
12. Igreja de S. Joao	32. Igreja de S. Maria	52. Igreja de S. Maria	72. Igreja de S. Maria
13. Igreja de S. Antonio	33. Igreja de S. Joao	53. Igreja de S. Joao	73. Igreja de S. Joao
14. Igreja de S. Pedro	34. Igreja de S. Paulo	54. Igreja de S. Paulo	74. Igreja de S. Paulo
15. Igreja de S. Joao	35. Igreja de S. Antonio	55. Igreja de S. Antonio	75. Igreja de S. Antonio
16. Igreja de S. Paulo	36. Igreja de S. Maria	56. Igreja de S. Maria	76. Igreja de S. Maria
17. Igreja de S. Antonio	37. Igreja de S. Joao	57. Igreja de S. Joao	77. Igreja de S. Joao
18. Igreja de S. Pedro	38. Igreja de S. Paulo	58. Igreja de S. Paulo	78. Igreja de S. Paulo
19. Igreja de S. Joao	39. Igreja de S. Antonio	59. Igreja de S. Antonio	79. Igreja de S. Antonio
20. Igreja de S. Paulo	40. Igreja de S. Maria	60. Igreja de S. Maria	80. Igreja de S. Maria





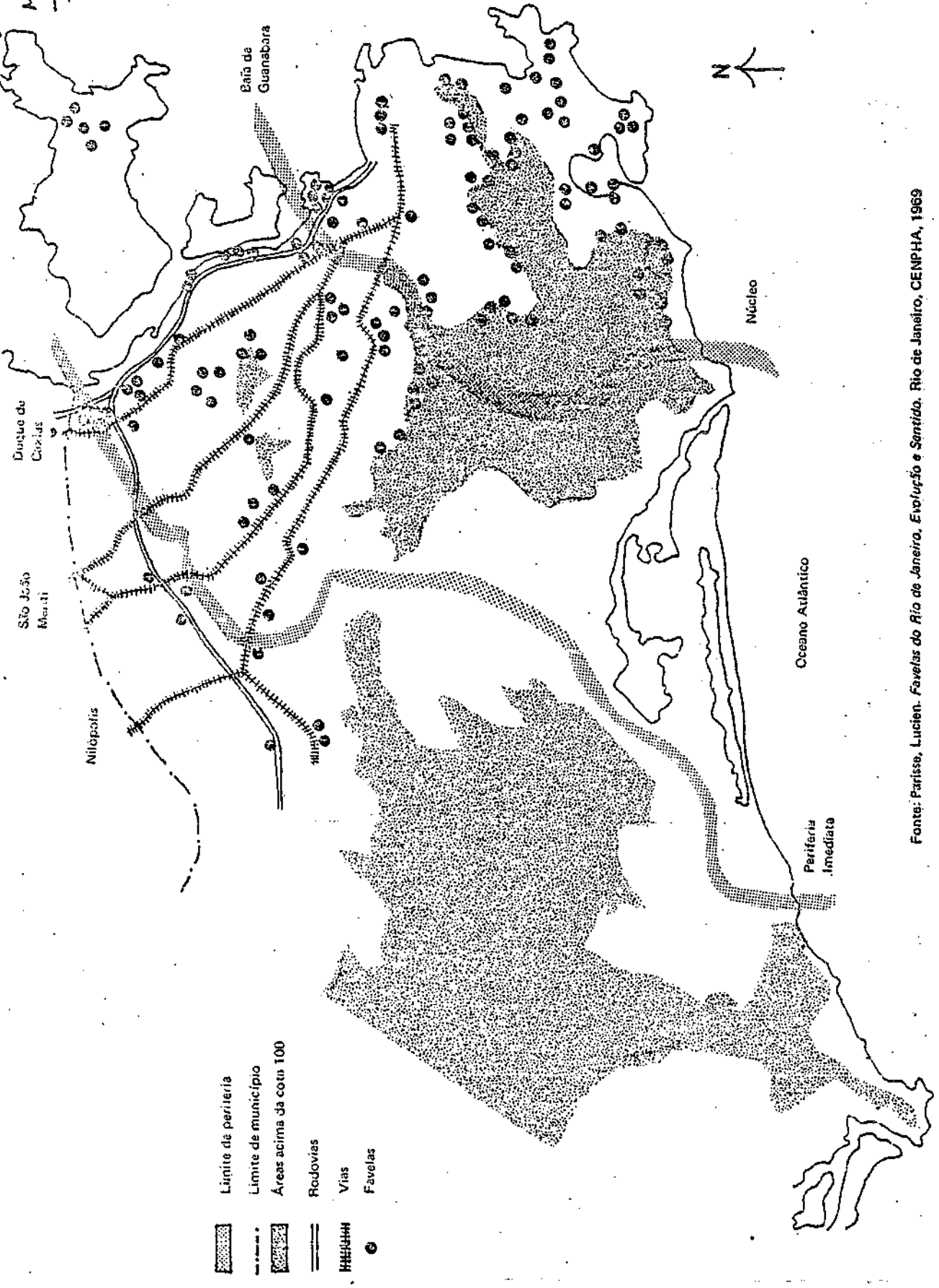








MAPA



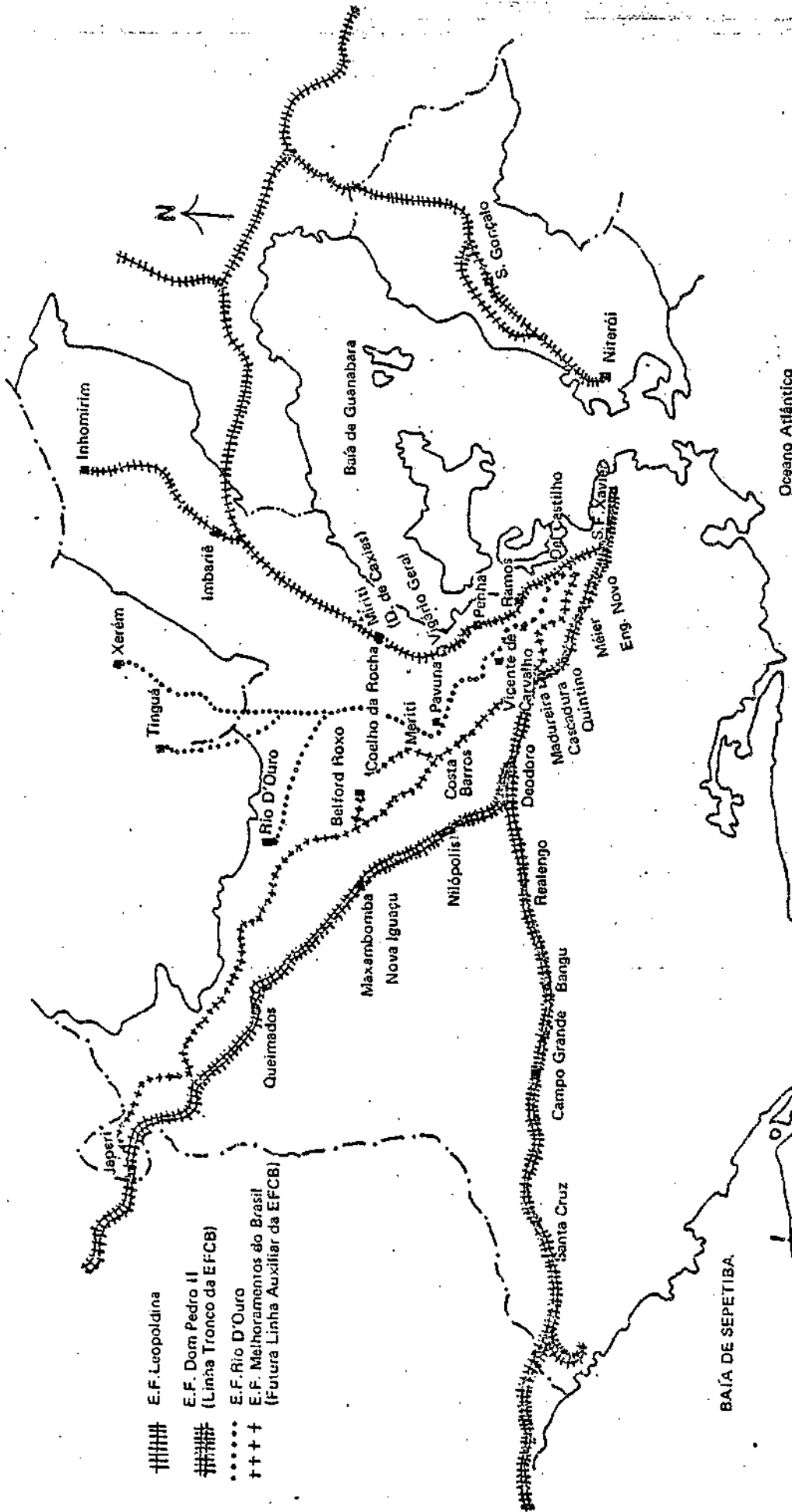
- Limite de periferia
- - - Limite de município
- ▨ Áreas acima da cota 100
- == Rodovias
- ==== Vias
- Favelas

Fonte: Fariße, Lucien. Favelas do Rio de Janeiro. Evolução e Sentido. Rio de Janeiro, CENPHA, 1969

INSTITUTO DE RECURSOS HUMANOS DA FAPESP



# ÁREA METROPOLITANA (ÁREA CONURBADA) DO RIO DE JANEIRO: LOCALIZAÇÃO DAS ESTRADAS DE FERRO



FONTE - MURCÍO DE A. AARÉU - EVOLUÇÃO DA BARRAGEM DO RIO DE JANEIRO (Rio, FERNANDES, 198)







York estão arborizadas e niveladas e promissoras para receber edificação. Água, gaz, electricidade, e Estrada de ferro a porta e bonde dentro de um anno.

Trata-se com o proprietario a rua 7 de Setembro, 34.

**Optimas Condições**

**Preço das Passagens Esta e Volta**

1.ª classe—\$500  
2.ª classe—\$300

**Assignatura mensal**

1.ª classe—12\$000  
2.ª classe—7\$000

# PLANTA

DO  
**TERRENO**  
PERTENCENTE

AO SNR,

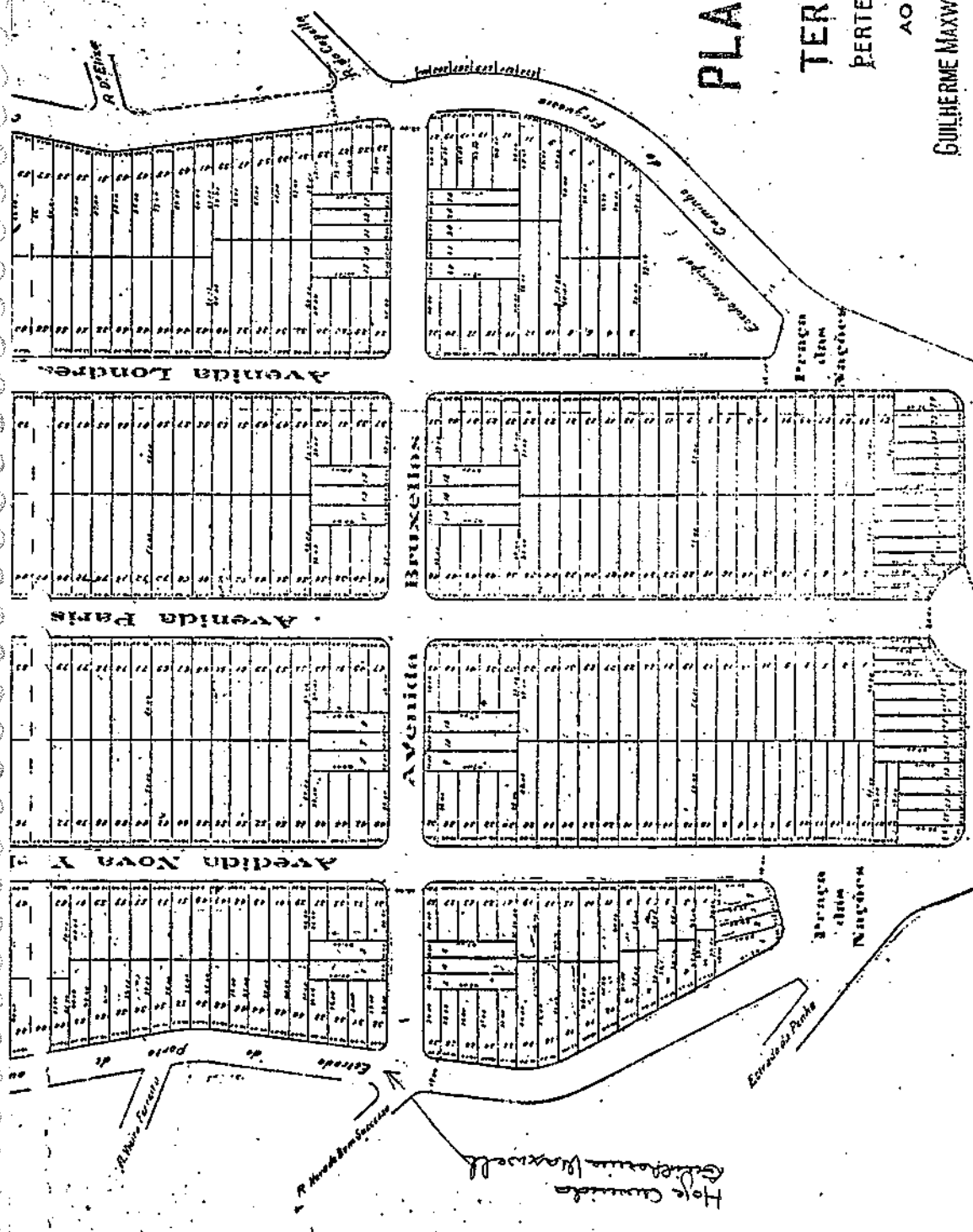
**GUILHERME MAXWELL DE SOUZA BASTOS**

**BOM SUCESSO**

**DIVISÃO EM LOTES**

**1918**

Escala 1:3000

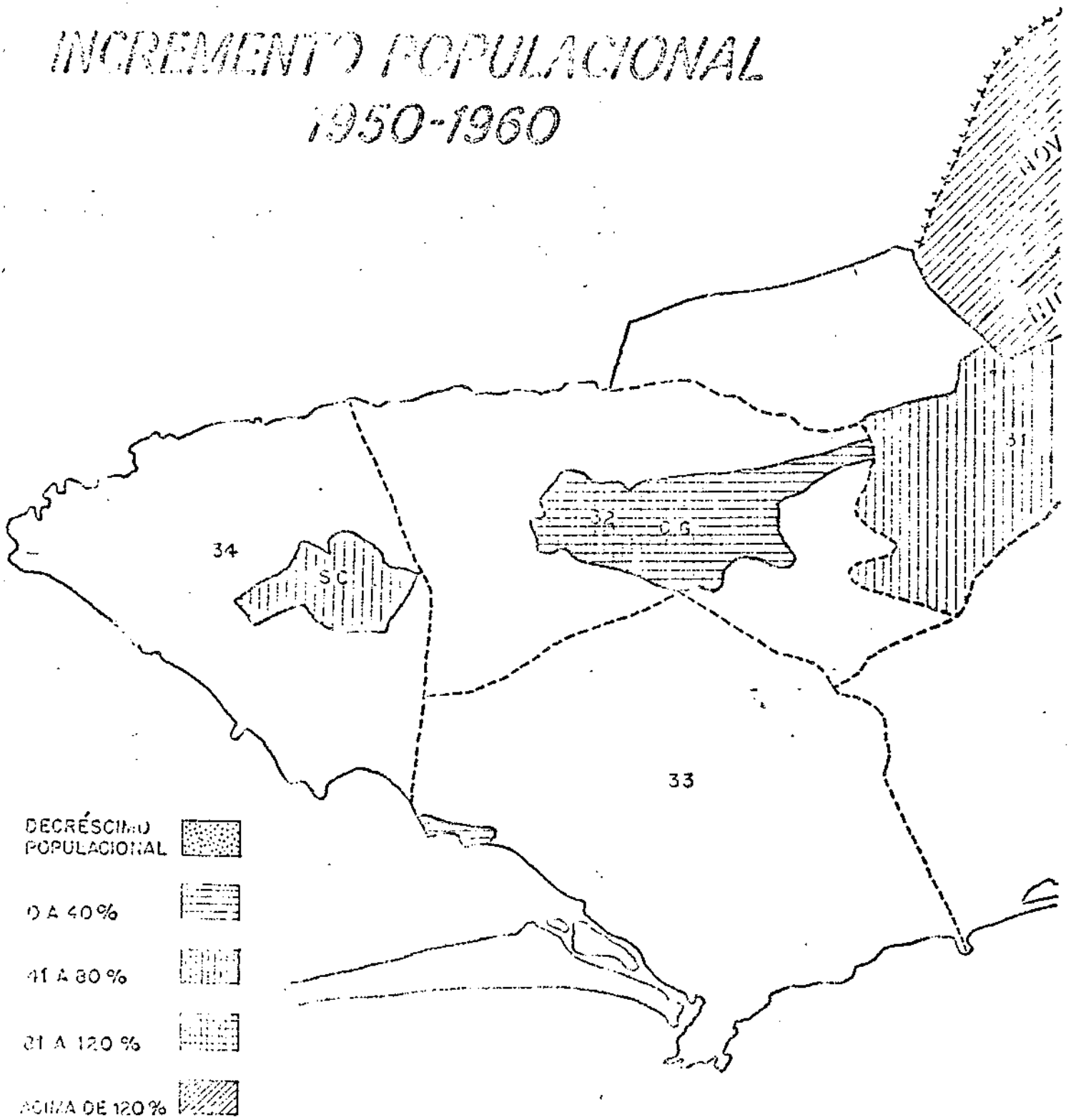


4.00	4.50
5.00	5.51
5.25	6.11
6.05	6.41
6.20	7.05
6.40	7.31
7.05	8.01
7.40	8.16
8.00	8.45
8.40	9.31
9.00	9.56
9.30	10.36
10.05	11.01
10.50	11.41
11.30	12.21
12.40	13.01
12.55	13.41
13.40	14.21
14.15	15.01
14.50	15.31
15.25	16.11
16.00	16.46
16.30	17.01
16.50	17.36
17.10	18.05
17.30	18.26
17.55	18.46
18.10	19.11
18.35	19.36
19.05	19.56
19.40	20.36
20.15	21.11
20.45	21.40
21.30	22.21
22.30	23.01
23.20	23.31





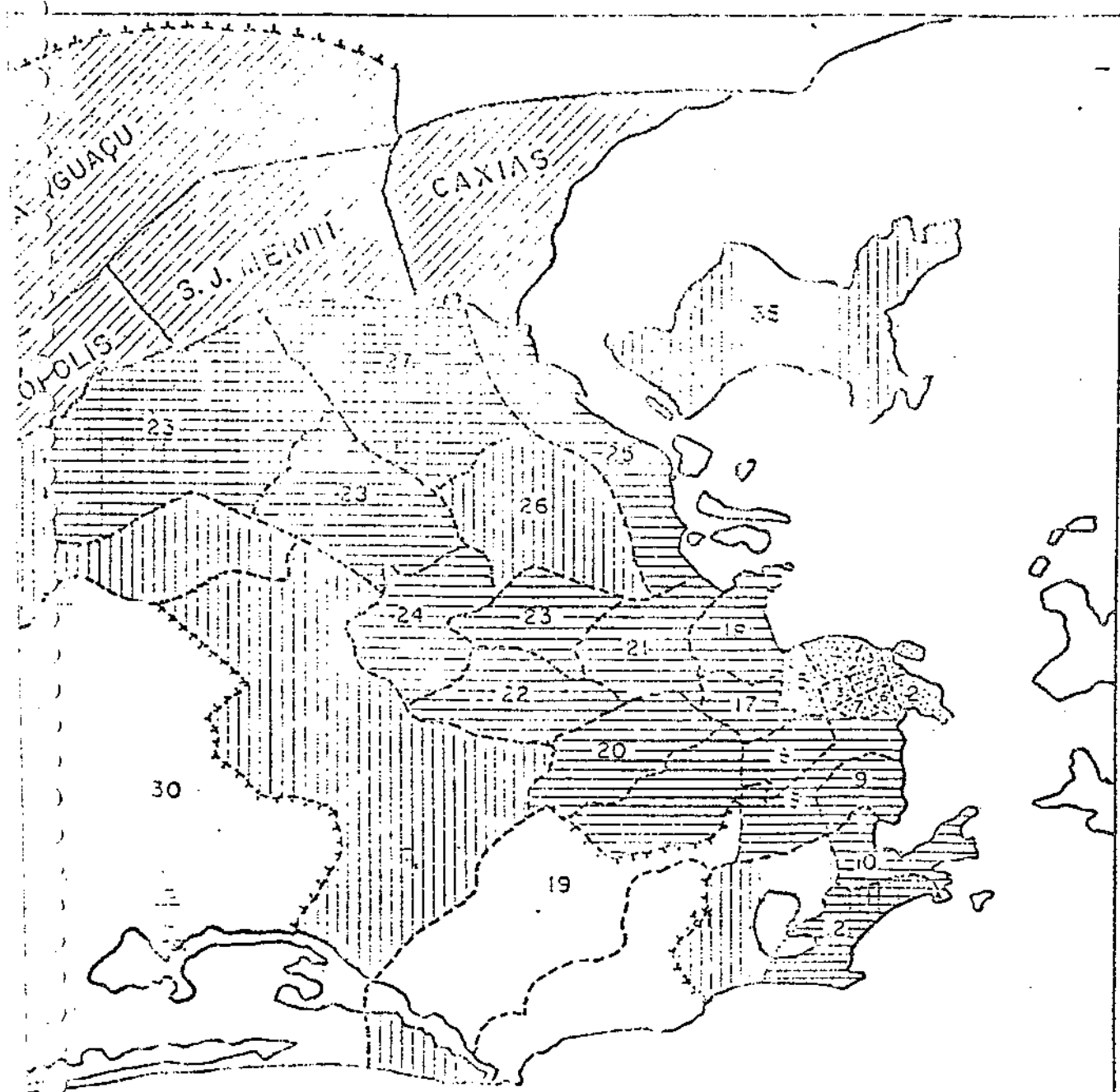
# INCREMENTO POPULACIONAL 1950-1960



CEMSP - Centro de Pesquisas

Fig. 15 — A circunscrição de Anchieta (81 a 1961) (1950-1960)





CIRCUNSCRIÇÕES DO ESTADO DA GUANABARA

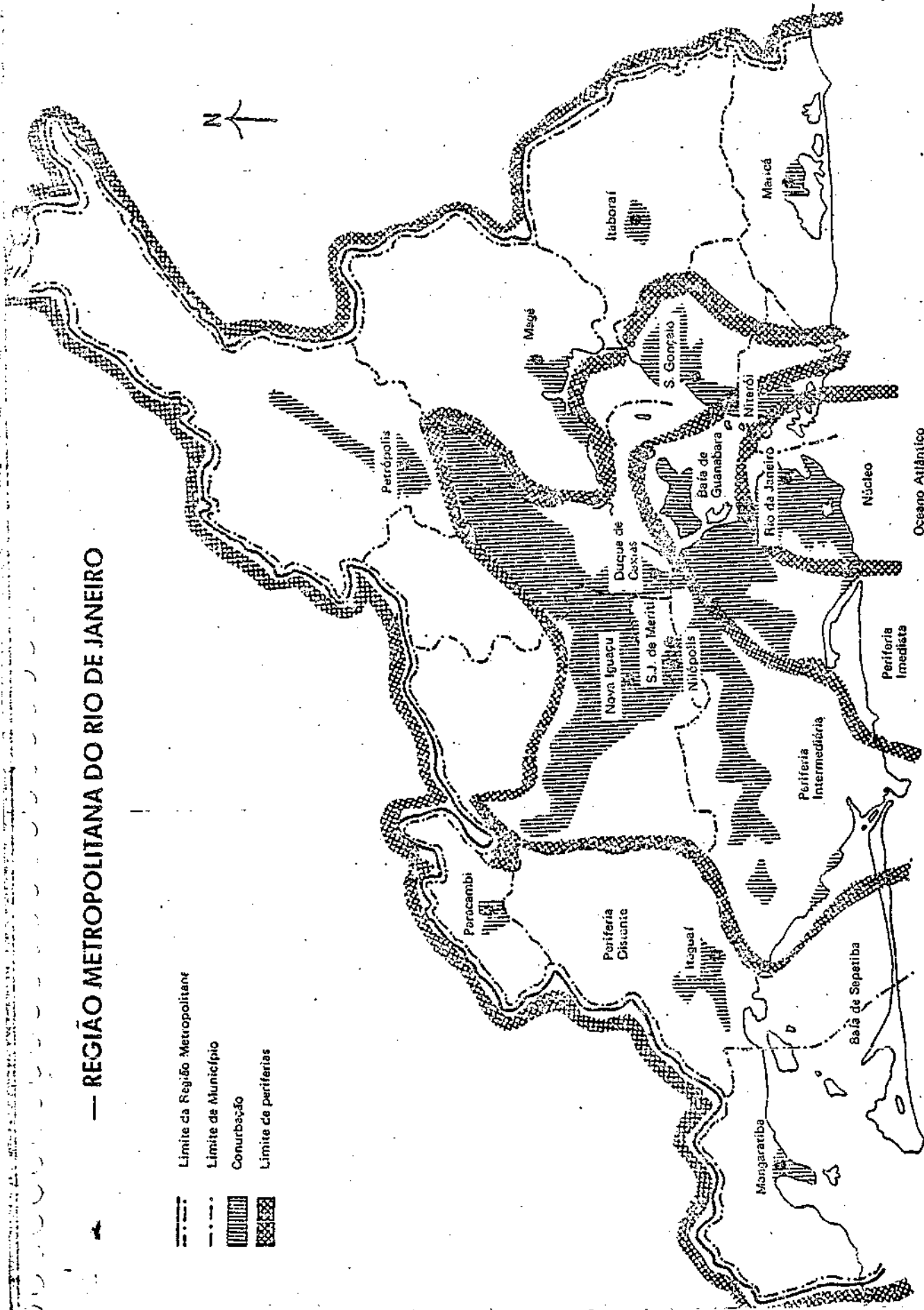
1 CANDELÁRIA	8 S. FERREZA	15 ELDADO	22 MEIER	29 ANCHIETA
2 SÃO JOSÉ	9 GLÓRIA	16 RIO GRANDE	23 INHOCÓIA	30 JACARÊPAGUÁ
3 SANTA RITA	10 LAGOA	17 ENG. VELHO	24 PEDRAE	31 REALENGO
4 DOMINGOS	11 GÁVEA	18 S. CRISTÓVÃO	25 PENHA	32 CAMPO GRANDE
5 SACRAMENTO	12 COPACABANA	19 TIJUCA	26 IRAJÁ	33 GUARATIBA
6 AJUDA	13 SANTANA	20 ANDARAÍ	27 PAVUNA	34 SANTA CRUZ
7 S. ANTÔNIO	14 GAMBÓIA	21 ENG. NOVO	28 MADUREIRA	35 ILHAS

indevidentemente associada com o número 23.



# — REGIÃO METROPOLITANA DO RIO DE JANEIRO

- Limite da Região Metropolitana
- - - Limite da Município
- ▨ Conurbação
- ▩ Limite de periferias



Fonte: MAURÍCIO DE A. ASSREU - EXPANSÃO URBANA DO RIO DE JANEIRO (ITALIAN/ZAHAAR - 1988)



IPURURU

ESTRUTURA FUNDIÁRIO DA R. M. DO RIO DE JANEIRO

VALOR TOTAL LANCADO

ZONAS

ZONAS	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989
IRA	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
IRB	\$0.00	\$245,503,647.93	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$28,251,320.00	\$0.00	\$98,337,295.78	\$0.00
IVIRA	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$71,362,247.04	\$31,352,078.10	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
XIVIRA	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
CENTRO	\$0.00	\$245,503,647.93	\$0.00	\$71,362,247.04	\$31,352,078.10	\$0.00	\$28,251,320.00	\$0.00	\$98,337,295.78	\$0.00
IIIRA	\$0.00	\$844,382,705.28	\$28,465,243.20	\$0.00	\$0.00	\$56,298,376.96	\$0.00	\$0.00	\$11,964,790.40	\$0.00
IVRA	\$1,799,295,295.31	\$2,292,382,373.50	\$3,540,640,451.67	\$1,203,399,520.29	\$335,645,984.59	\$672,838,876.40	\$3,451,432,770.28	\$1,513,599,128.16	\$1,044,816,072.39	\$464,287,903.20
VRA	\$145,390,320.32	\$1,429,254,906.36	\$976,725,435.51	\$383,040,143.50	\$274,171,568.04	\$293,748,976.86	\$1,051,373,566.44	\$1,166,921,098.39	\$25,598,051.60	\$119,767,451.60
VIRA	\$1,506,934,560.43	\$2,488,741,042.46	\$3,492,870,302.60	\$1,732,594,374.50	\$935,154,457.71	\$1,122,010,759.91	\$5,588,717,007.33	\$631,029,766.91	\$2,222,441,390.98	\$1,557,728,189.66
VIIIRA	\$963,746,244.46	\$2,128,933,944.89	\$2,470,144,339.80	\$755,467,888.32	\$174,339,326.07	\$649,914,641.40	\$1,733,880,344.12	\$717,367,092.26	\$1,067,401,972.92	\$429,884,861.34
IXVO	\$2,515,262,875.63	\$1,923,759,616.43	\$1,275,788,044.31	\$623,462,651.84	\$120,818,194.78	\$332,106,607.46	\$841,478,794.51	\$1,245,447,578.14	\$1,466,850,713.26	\$930,742,665.48
ZS-ZN	\$6,930,629,286.15	\$11,119,654,608.94	\$11,789,634,217.09	\$9,797,984,378.44	\$1,860,749,531.19	\$3,176,938,439.00	\$12,646,882,422.48	\$5,274,364,613.86	\$5,878,982,991.55	\$3,497,981,051.29
XIIVRA	\$1,001,570,136.00	\$763,749,608.00	\$5,762,107,856.15	\$2,065,927,405.70	\$1,729,140,989.45	\$1,179,500,844.65	\$6,843,348,276.78	\$6,799,480,905.42	\$3,533,187,944.79	\$6,299,230,869.68
INCLIED	\$7,932,199,432.15	\$12,128,902,864.86	\$17,546,742,073.24	\$6,935,276,031.18	\$3,621,262,590.74	\$4,356,529,283.69	\$19,716,082,219.46	\$12,074,045,519.28	\$9,530,708,232.12	\$9,796,639,920.97
XIIIRA	\$794,387,809.18	\$812,407,107.87	\$1,134,192,221.86	\$772,780,312.79	\$30,857,095.86	\$118,078,993.86	\$184,229,367.50	\$162,726,577.02	\$607,079,076.73	\$92,517,196.80
XIIRA	\$338,663,703.99	\$601,671,251.62	\$366,100,382.84	\$391,329,748.50	\$357,622,492.87	\$273,816,320.07	\$853,779,229.77	\$329,291,424.06	\$278,134,671.96	\$132,709,896.19
SUBI	\$1,333,051,513.17	\$1,414,078,359.48	\$1,700,292,604.70	\$1,164,140,061.29	\$416,479,588.73	\$391,925,513.93	\$1,040,008,397.28	\$972,018,001.08	\$885,213,748.69	\$245,227,002.99
XRA	\$138,828,684.69	\$143,009,156.22	\$76,113,874.87	\$112,700,576.26	\$144,182,418.74	\$85,831,957.69	\$184,592,715.48	\$100,971,119.57	\$31,620,296.23	\$37,097,044.72
XIRB	\$148,674,426.92	\$298,790,766.95	\$240,359,899.51	\$172,046,427.05	\$184,521,915.77	\$182,338,852.34	\$298,941,435.13	\$226,005,851.25	\$276,099,927.94	\$192,889,167.91
XIIRA	\$1,176,344,895.48	\$1,478,099,224.05	\$1,721,522,410.99	\$863,274,755.68	\$216,387,742.97	\$177,024,533.97	\$1,000,349,376.24	\$1,055,746,548.87	\$228,408,522.16	\$486,315,413.81
XIVRA	\$326,040,679.11	\$585,495,087.22	\$491,943,920.45	\$760,640,811.17	\$279,959,797.71	\$248,323,240.64	\$166,026,286.80	\$281,501,744.17	\$189,949,631.87	\$411,623,140.27
XVRA	\$77,062,393.98	\$330,124,847.30	\$359,798,587.33	\$189,042,902.17	\$68,649,117.78	\$39,390,907.43	\$73,951,057.15	\$138,927,141.28	\$44,121,050.40	\$143,894,564.01
SURR	\$1,069,751,075.18	\$2,847,519,081.74	\$3,087,738,673.15	\$1,591,705,472.33	\$893,701,192.96	\$732,909,312.07	\$1,643,861,070.80	\$1,793,152,425.15	\$790,199,428.39	\$1,471,819,330.73
XVIRA	\$1,346,876,387.66	\$114,548,746.99	\$998,013,468.12	\$472,085,192.32	\$140,018,341.65	\$300,841,776.36	\$1,336,515,016.49	\$1,531,297,935.69	\$479,673,520.22	\$916,278,710.24
P. IMEDIATA	\$4,566,878,976.01	\$4,376,146,388.22	\$5,788,045,265.96	\$3,227,930,675.93	\$1,450,199,123.34	\$1,445,676,892.36	\$4,022,585,484.56	\$3,716,468,381.92	\$2,150,306,697.51	\$2,639,325,043.96
XVIIIRA	\$0.00	\$178,034,563.20	\$272,416,494.51	\$25,015,500.00	\$26,045,361.29	\$28,010,334.62	\$157,762,715.29	\$21,663,366.96	\$83,370,932.96	\$36,034,060.32
XVIIIIRA	\$23,642,937.61	\$473,494,560.40	\$340,910,815.70	\$294,294,722.60	\$115,992,720.01	\$255,427,758.54	\$133,099,584.90	\$300,111,027.60	\$118,908,302.70	\$45,829,438.20
XIARA	\$24,575,706.76	\$0.00	\$0.00	\$183,307,292.48	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$9,434,392.00	\$0.00
XIIIRA	\$0.00	\$3,862,158.30	\$12,327,361.80	\$0.00	\$0.00	\$1,837,182.60	\$9,287,023.60	\$51,044,036.80	\$2,918,374.35	\$0.00
P. IMEDIATA	\$48,230,646.37	\$655,391,281.90	\$596,284,675.01	\$432,557,995.08	\$142,058,081.29	\$285,275,475.76	\$300,150,123.78	\$372,818,431.36	\$214,832,102.01	\$82,483,498.52
TOTA	\$12,547,317,054.53	\$17,160,440,534.98	\$23,931,072,014.22	\$10,595,764,702.19	\$5,213,519,803.38	\$6,087,481,561.81	\$24,041,017,827.61	\$16,363,332,332.56	\$11,900,847,031.64	\$12,512,648,463.46

---

TOTAL

---

\$0.00

\$572,292,463.71

\$102,714,325.14

\$0.00

---

\$675,006,788.85

---

\$1,001,311,315.84

\$16,318,358,375.79

\$6,066,541,718.63

\$21,270,221,852.50

\$11,086,100,655.58

\$11,225,687,631.85

---

\$66,968,221,550.19

---

\$35,997,559,836.67

---

\$103,640,788,175.71

---

\$4,737,255,759.46

\$4,345,179,231.88

---

\$9,082,434,991.33

---

\$996,947,844.47

\$2,240,668,665.76

\$8,603,473,664.23

\$3,251,504,339.42

\$1,668,962,768.83

---

\$16,761,557,282.70

---

\$7,738,370,565.74

---

\$33,582,362,839.78

---

\$799,423,909.12

\$2,031,651,870.26

\$217,337,591.24

\$81,876,940.45

---

\$3,130,290,311.08

---

\$140,353,441,326.57



Tabela 02

DISTRIBUICAO DA PRODUCAO (M2) DOS INCORPORADORES POR FAIXA DE PORTE

ZONA	TOTAL DOS ANOS ESTUDADOS																
	MICROS			PEQUENOS			MEDIOS			GRANDES			MUITO GRANDES			TOTALS	
	N	Z	Z	N	Z	Z	N	Z	Z	N	Z	Z	N	Z	Z	N	Z
SUL	74664	10,47%	5,43%	103071	16,95%	7,49%	489200	20,44%	35,56%	360202	26,97%	26,18%	340585	31,96%	25,34%	1375722	22,40%
NORTE	113746	15,96%	0,79%	94639	13,92%	6,54%	606066	25,33%	46,81%	305715	22,89%	23,61%	184583	16,92%	14,26%	1294749	21,09%
BARRA	36049	5,06%	3,54%	22670	3,73%	2,22%	400200	16,72%	39,25%	295824	22,15%	29,01%	264053	24,28%	25,98%	1019596	16,61%
JACAREPAGUA	72056	10,11%	14,42%	62586	10,29%	12,53%	107979	7,86%	37,62%	136785	10,24%	27,38%	40243	3,69%	0,05%	499649	8,14%
OESTE	20504	2,88%	6,94%	34729	5,71%	11,75%	90289	3,77%	30,54%	54857	4,11%	18,56%	95251	8,73%	32,22%	295630	4,81%
CENTRO	0	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	24765	1,03%	67,23%	12072	0,90%	32,77%	0	0,00%	0,00%	36837	0,60%
ESPECIAL	0	0,00%	0,00%	2922	0,40%	100,00%	0	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	2922	0,05%
SUBURBANA	395876	55,53%	24,51%	297564	48,93%	18,42%	594594	24,85%	36,81%	169900	12,72%	10,52%	157232	14,42%	9,73%	1615174	26,30%
TOTAL	712895	100,00%	11,61%	608181	100,00%	9,90%	2393093	100,00%	38,97%	1335363	100,00%	21,75%	1090747	100,00%	17,76%	6140279	100,00%

DISTRIBUICAO DA PRODUCAO(K2) DOS INCORPORADORES POR FAIXA DE PORTE PARA AS ZONAS SUBURBANAS

Z O N A	TOTAL			M I C R O S			P E Q U E N O S			M E D I O S			G R A N D E S			TOTALS	
	N	%	%	N	%	%	N	%	%	N	%	%	N	%	%	N	%
II																	
SUBURBANA																	
ILHA	121492	30,69%	48,32%	69194	23,22%	27,48%	68231	10,13%	23,96%	600	0,18%	0,24%	251427	15,58%			
MEYER	71551	18,07%	9,15%	122963	41,32%	15,72%	370279	62,27%	47,34%	217302	66,79%	27,78%	782095	48,46%			
MADUREIRA	25492	6,44%	28,21%	22921	7,78%	18,17%	41246	6,94%	32,78%	36494	11,22%	28,93%	126153	7,82%			
IRAJA 1	10389	2,62%	40,93%	5181	1,74%	20,41%	9812	1,65%	38,66%	0	0,00%	0,00%	25382	1,57%			
IRAJA 2	63497	16,04%	60,76%	16250	5,46%	15,55%	24750	4,16%	23,68%	0	0,00%	0,00%	104497	6,48%			
LEOPOLDINA	34094	8,61%	32,98%	22270	7,48%	21,54%	19898	3,35%	19,25%	27122	8,34%	26,23%	103384	6,41%			
PENHA	55719	14,07%	32,02%	30906	10,39%	17,76%	51430	8,65%	29,55%	35974	11,06%	20,67%	174029	10,79%			
VILA VALQUEIRE	11531	2,91%	29,25%	7969	2,68%	20,21%	12068	2,03%	30,61%	7856	2,41%	19,93%	39424	2,44%			
ANCHIETA	2111	0,53%	30,20%	0	0,00%	0,00%	4880	0,82%	69,80%	0	0,00%	0,00%	6991	0,43%			
T O T A L	395876	100,00%	24,54%	297564	100,00%	18,44%	594594	100,00%	36,85%	325348	100,00%	20,17%	1613382	100,00%			

PRODUÇÃO EM UNIDADES NA ZONA SUDESTE - 1979 A 1989

Tab. 1

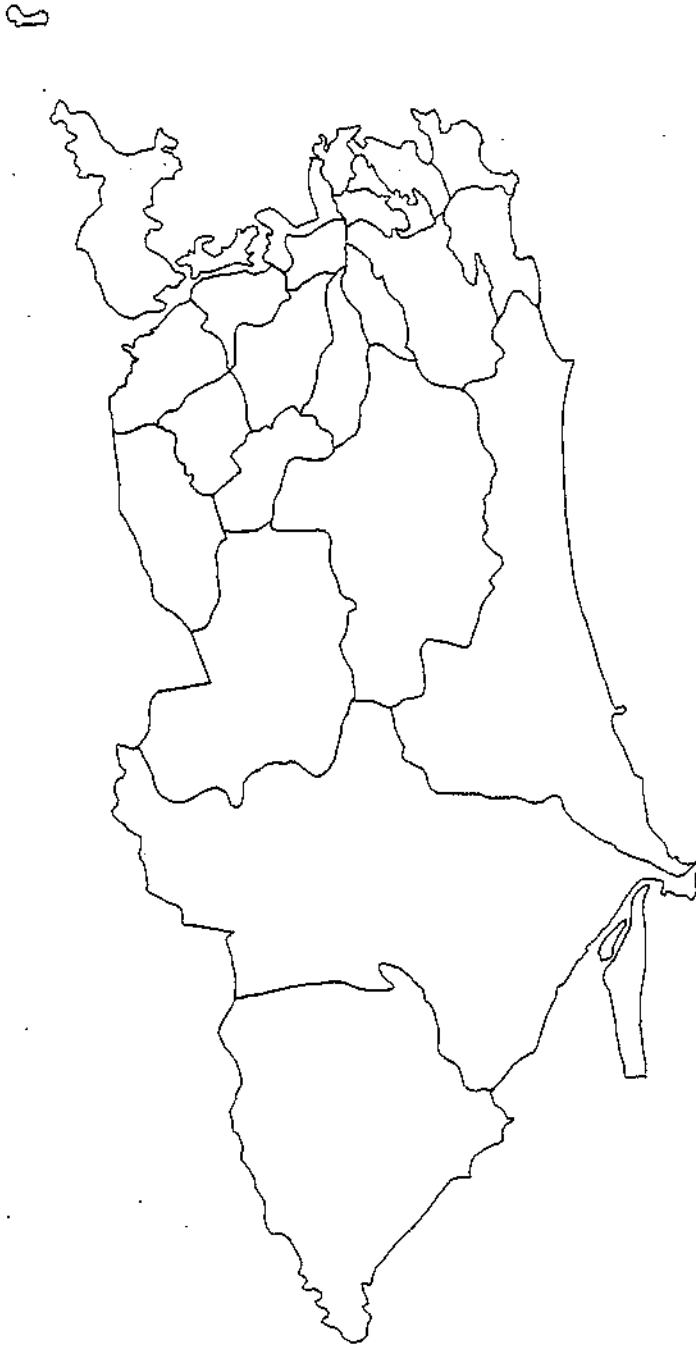
MUNICÍPIO	1979		1980		1981		1982		1983		1984		1985		1986		1987		1988		TOTAL														
	UNID	%	UNID	%	UNID	%	UNID	%	UNID	%	UNID	%	UNID	%	UNID	%	UNID	%	UNID	%	UNID	%													
ILHA DO GOVERNADOR	164	0,44	5,54	310	12,47	16,74	361	16,36	12,29	355	0,48	11,99	319	11,34	10,78	411	26,71	13,89	22,22	10,41	302	21,68	12,23	162	10,22	5,47	290	12,63	4,76	2949	13,80				
JARDIM BANDEIRA	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27	0,12			
FRANCISCO XAVIER	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
BOÇA	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PIRACIBO	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
SARAIÓ	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
ENGENHO RENO	33	1,79	4,83	64	2,35	8,78	89	2,34	11,71	72	1,74	16,54	76	3,41	14,64	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
NEITÊ	579	39,50	16,77	633	17,76	12,81	525	15,86	14,85	894	21,66	25,28	287	7,57	7,41	91	5,91	2,57	45	3,25	1,27	249	14,37	6,79	278	17,41	7,81	159	4,21	10,25	483	3,44			
GACHINHÔ	207	10,45	49	252	9,88	16,42	443	12,71	28,84	102	3,92	14,55	128	4,55	8,34	31	2,81	2,42	0	0,00	0,00	176	10,54	11,47	128	8,48	6,34	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
TODOS OS SANTOS	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
FRANCO DE MENTRO	20	1,43	2,12	114	4,47	12,49	189	3,43	11,54	64	1,55	6,79	148	5,26	15,69	94	6,27	4,82	54	3,91	14,48	183	6,47	20,95	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
ERACMITO	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
LINS	264	13,58	22,26	124	4,84	18,46	254	7,29	21,42	281	4,87	16,95	168	5,69	13,49	22	1,43	1,85	28	1,44	1,89	37	2,22	3,12	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
AGUA SANTA	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PIEDADE	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PILARES	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
QUILINO	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
CASCAVELA	24	1,23	3,37	0	0,00	0,00	6	0,17	3,49	16	0,39	0,25	128	4,55	45,98	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
MOUREIRA	328	16,42	35	33	1,29	2,47	258	7,17	10,71	410	9,93	38,49	48	1,71	3,59	47	3,45	3,52	78	5,63	5,84	41	2,46	3,07	79	4,98	3,91	39	1,89	2,25	1336	5,87			
OSVALDO CRUZ	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
BENTO RIBEIRO	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
VAZ LORO	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
SANTA DA BRANCA	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
RUICOPOLIS	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ENGENHO DA BAIXADA	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VILA COSMOS	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VIC. DE CARVALHO	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ROLDADO	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ITAIARA	15	0,77	1,27	126	4,94	16,43	219	6,28	10,46	44	1,47	3,71	280	7,40	17,55	154	10,01	13,00	133	9,68	11,22	24	1,44	2,93	118	7,44	9,96	144	6,64	12,15	1165	5,21			
VISTA ALEGRE	79	4,65	24	0	0,00	0,00	17	0,49	11,89	18	0,44	12,59	0	0,00	0,00	18	0,45	6,99	9	0,65	6,29	0	0,00	0,00	18	0,63	6,99	0	0,00	0,00	143	6,63			
COLETO	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
HORRIZO BURTEL	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
JACIA MIRANDA	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TURTACO	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BOMJESUS	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FAZOS	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,0																					







Município do Rio de Janeiro



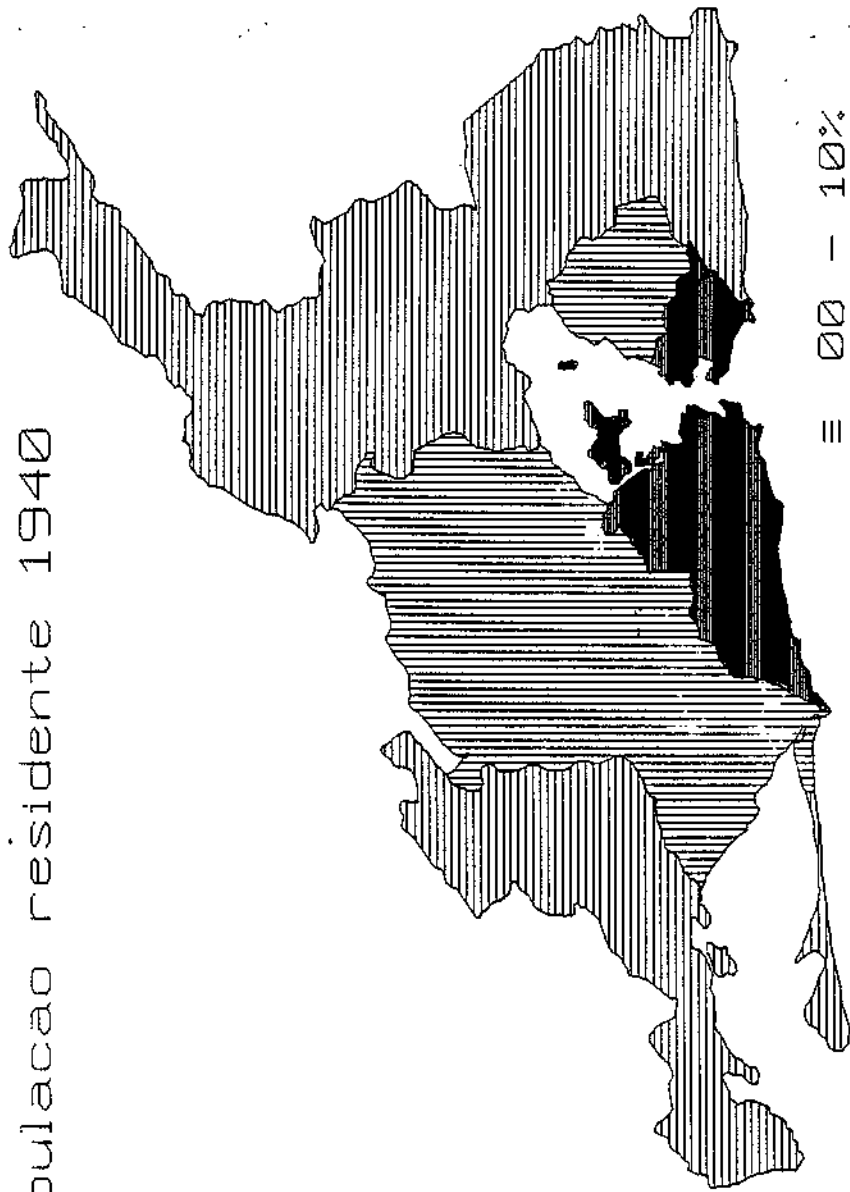
Escala 1:300000

(2)





Região Metropolitana do Rio de Janeiro  
Distribuição Espacial da  
População residente 1940



≡ 00 - 10%

|| 10 - 25%

# 25 - 30%

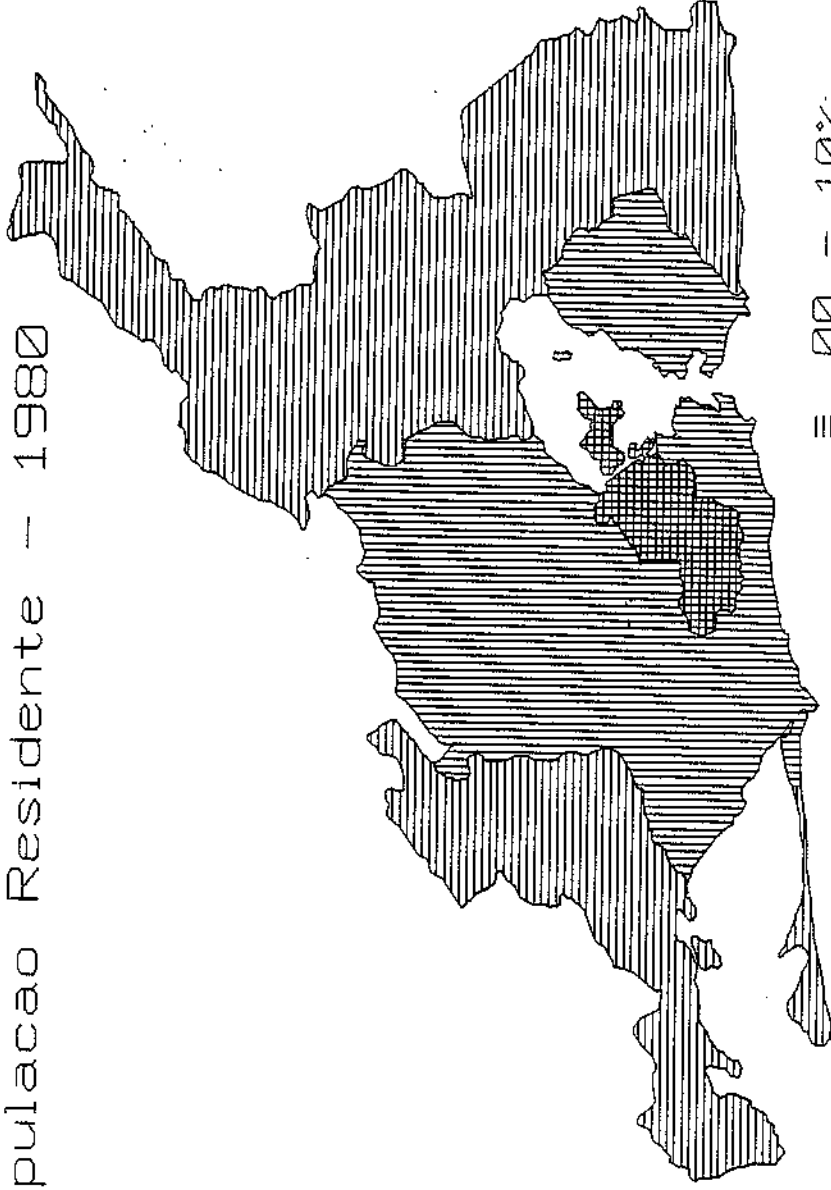
■ acima de 30%

Escala 1:850000

Fonte: IBGE - Censos Demográficos



Região Metropolitana do Rio de Janeiro  
Distribuição Espacial da  
População Residente - 1980



- ≡ 00 - 10%
- || 10 - 25%
- # 25 - 30%
- acima de 30%

Escala 1:850000

Fonte: IBGE - Censos Demográficos



Região Metropolitana do Rio de Janeiro  
 Relação entre Domicílios  
 Próprios/Total 1940



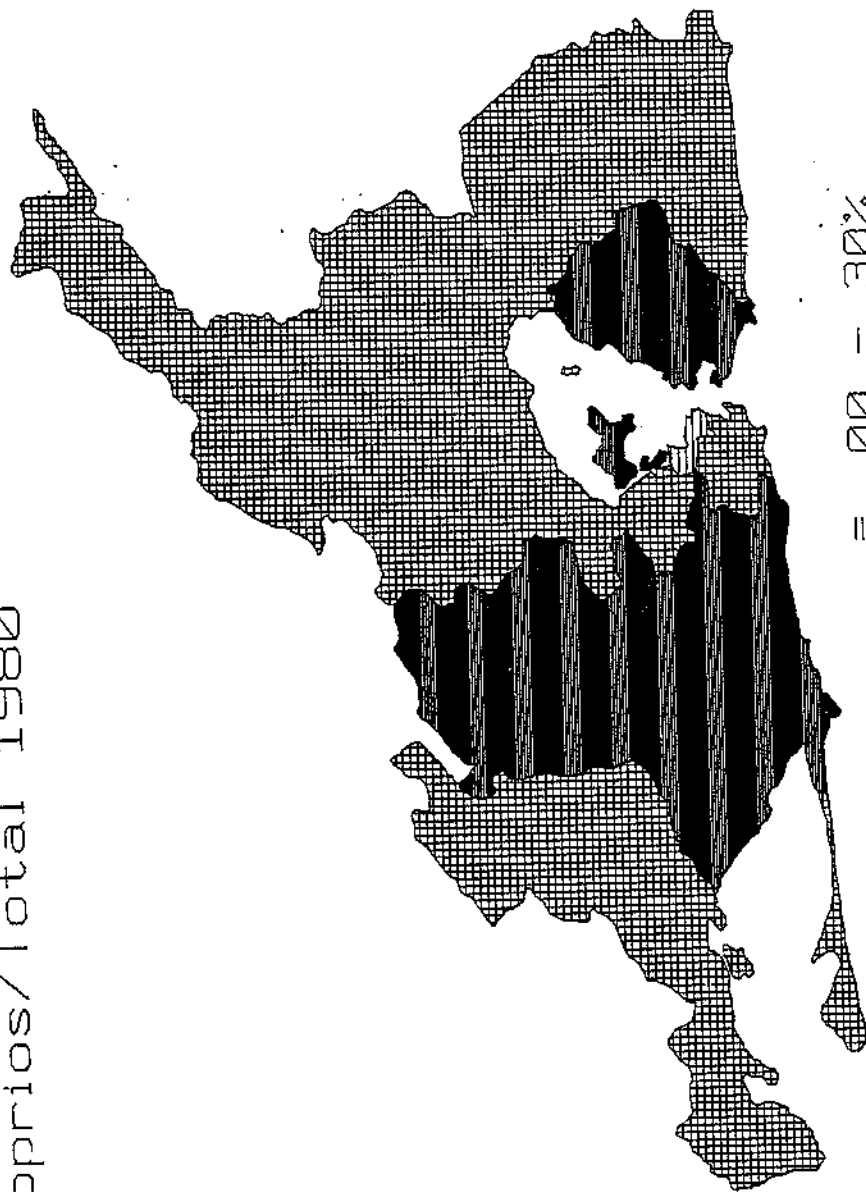
- ≡ 00 - 30%
- || 30 - 45%
- # 45 - 55%
- + 55%

Escala 1:850000

Fonte: IBGE - Censos demográficos



Região Metropolitana do Rio de Janeiro  
 Relação entre Domicílios  
 Próprios/Total 1980

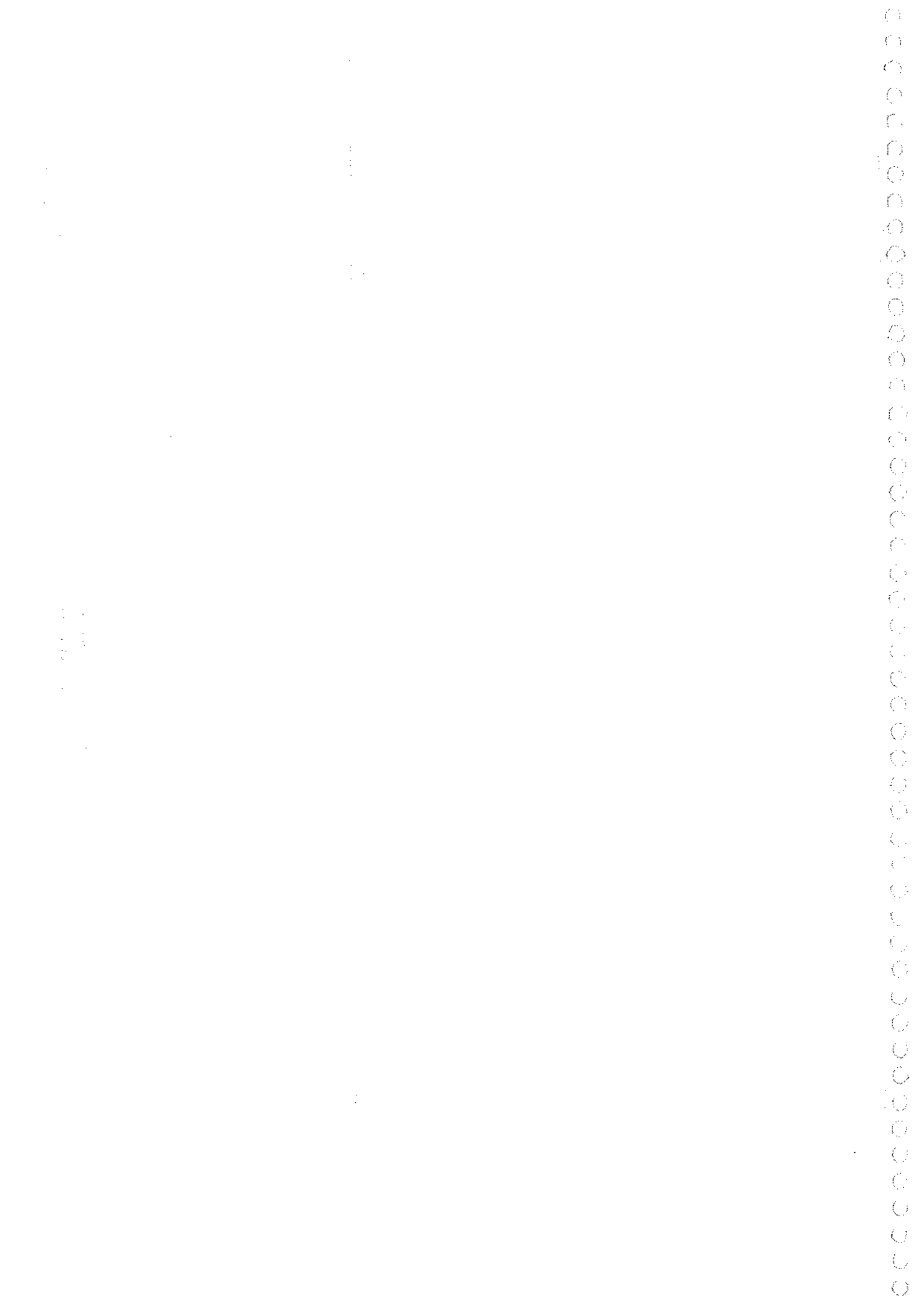


- ≡ 00 - 30%
- ||| 30 - 45%
- ## 45 - 55%
- + 55%

Escala 1:1850000

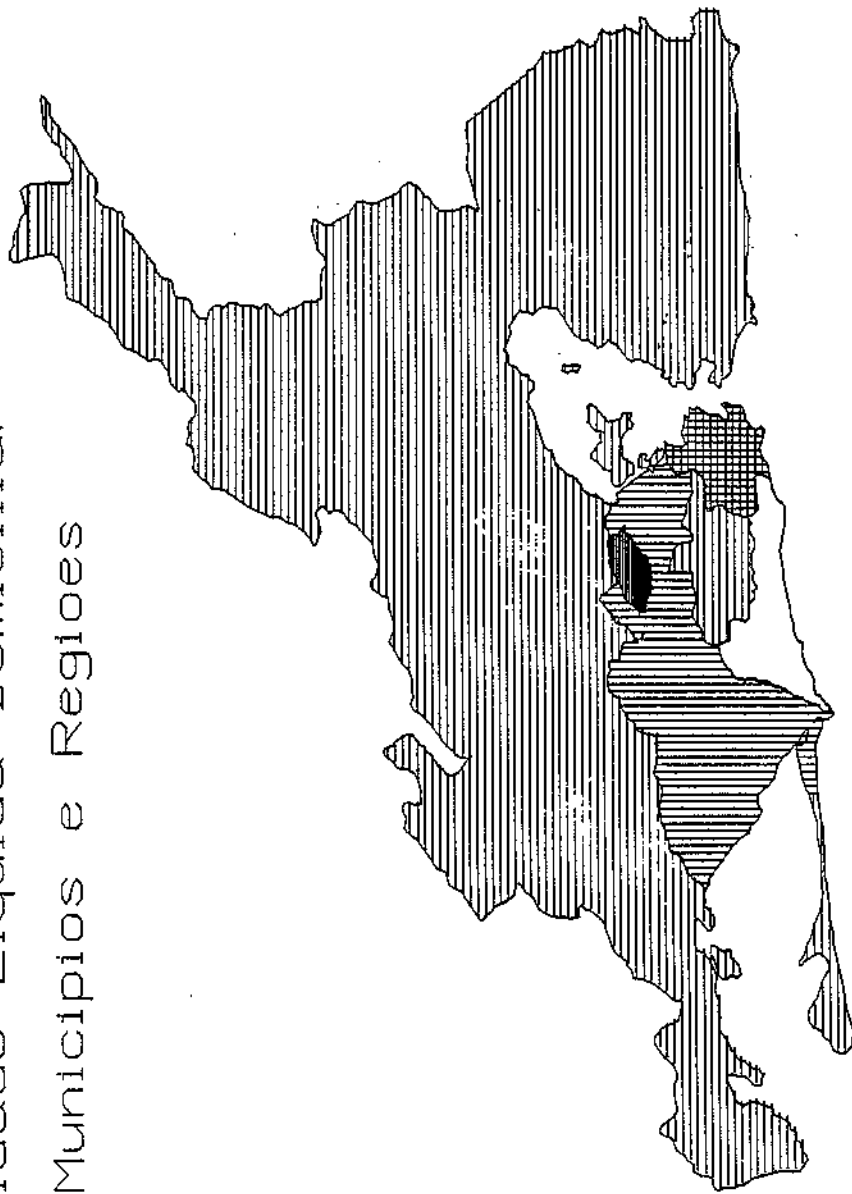
Fonte: IBGE - Censos demográficos

(6)





Região Metropolitana do Rio de Janeiro  
Densidade Líquida Domiciliar  
por Municípios e Regiões  
1950



≡ até 5 dom/Ha

Escala 1:850000

|| de 5 a 20 dom/Ha

# de 20 a 50 dom/Ha

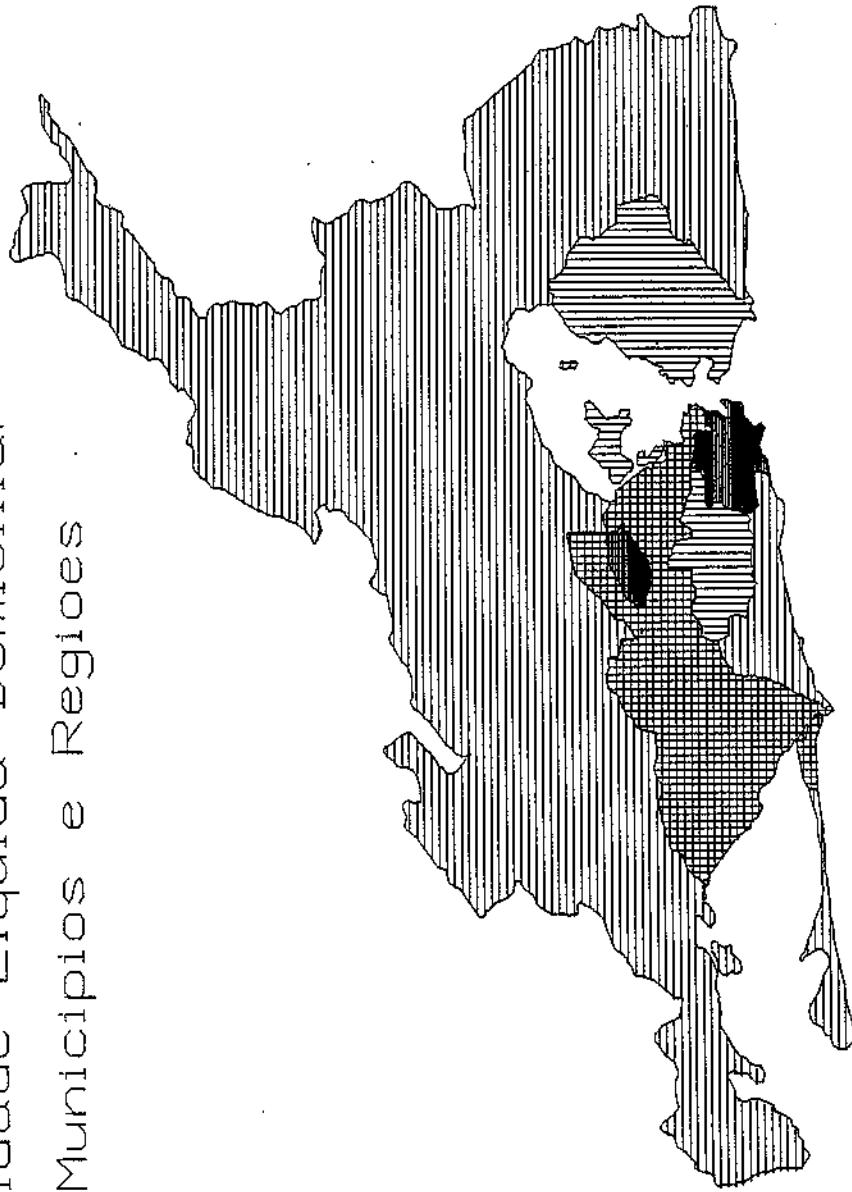
■ acima de 50 dom/Ha

Fonte: SECTREN/FUNDREM - 1984

Sec. de Desenv. Urb. e meio Ambiente  
Pref. do Município do Rio de Janeiro



Região Metropolitana do Rio de Janeiro  
Densidade Líquida Domiciliar  
por Municípios e Regiões  
1980



Escala 1:850000

≡ até 5 dom/Ha

|| de 5 a 20 dom/Ha

# de 20 a 50 dom/Ha

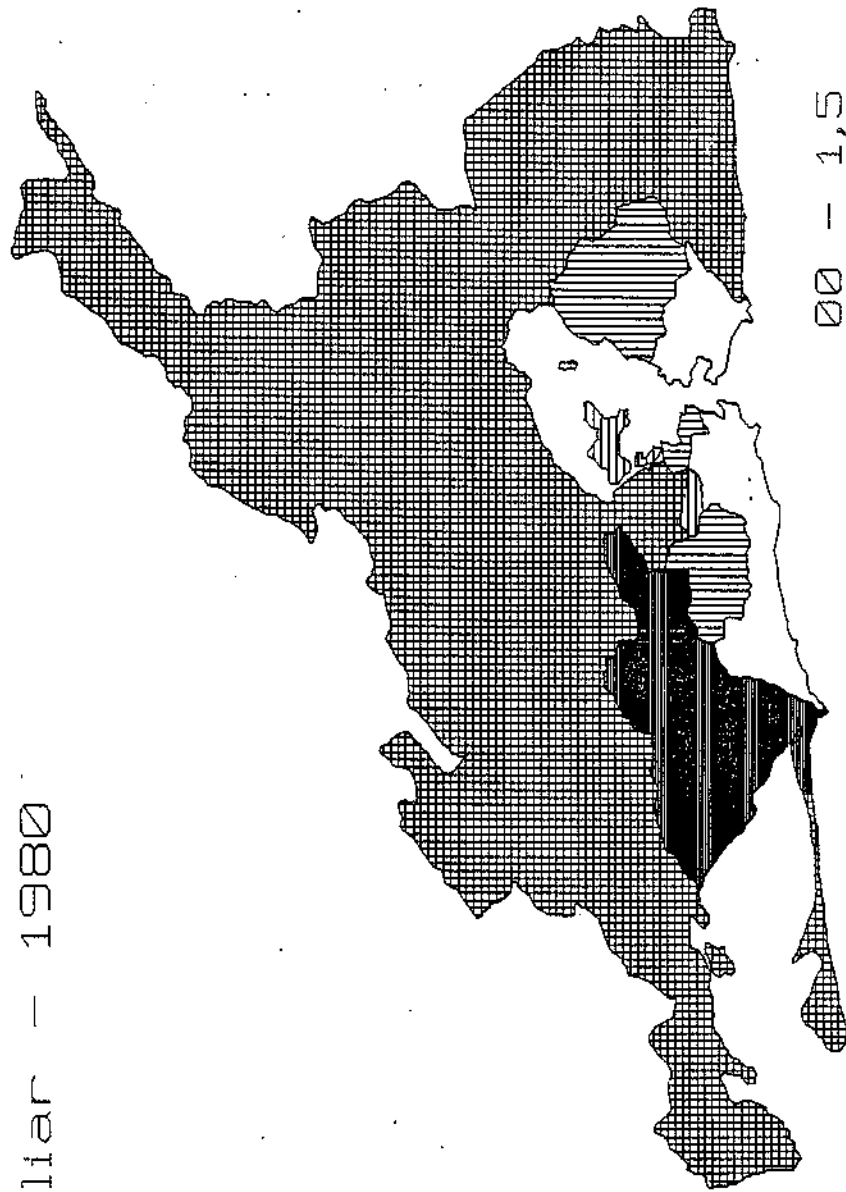
■ acima de 50 dom/Ha

Fonte: SECDREN/FUNDREM - 1984

Sec. de Desenv. Urb. e meio Ambiente  
Pref. do Município do Rio de Janeiro 1989



Região Metropolitana do Rio de Janeiro  
 Coeficiente de Rendimento  
 Familiar - 1980



00 - 1,5

≡ 1,5 - 2,5

|| 2,5 - 3,5

# 3,5 - 4,5

■ 4,5 - ∞

Escala 1:650000

Obs: Relação entre famílias com  
 rendimento inferior e superior  
 a cinco salários mínimos

Fonte: Censo demográfico de 1980



# Região Metropolitana do Rio de Janeiro

## Coefficiente de Aluguel 1980

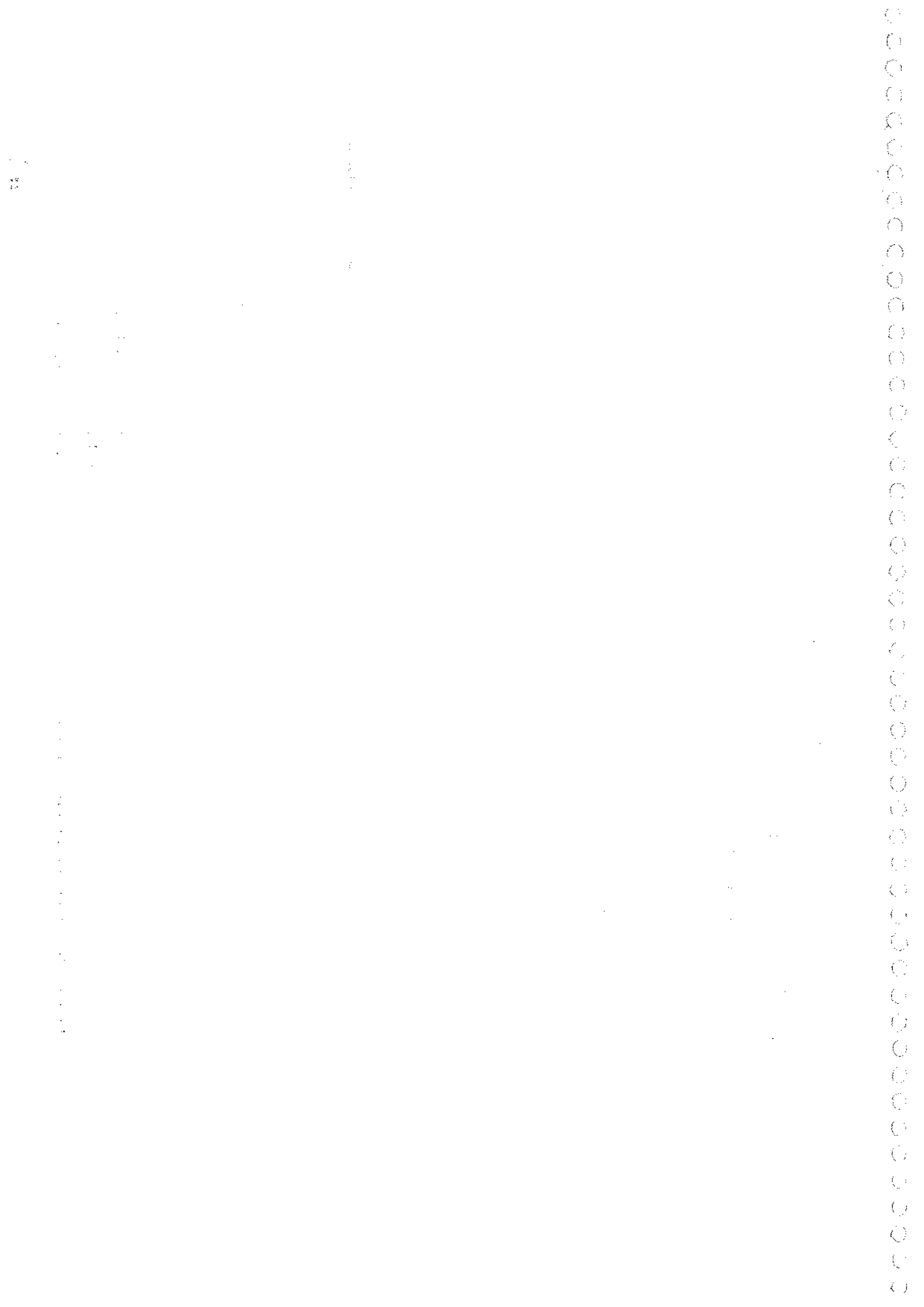


- ≡ 0 - 0,5
- ≡ 0,5 - 1
- ≡ 1 - 2
- || 2 - 3
- ⊗ 3 - 4
- # 4 - 6
- 6 - 00

Escala 1:250000

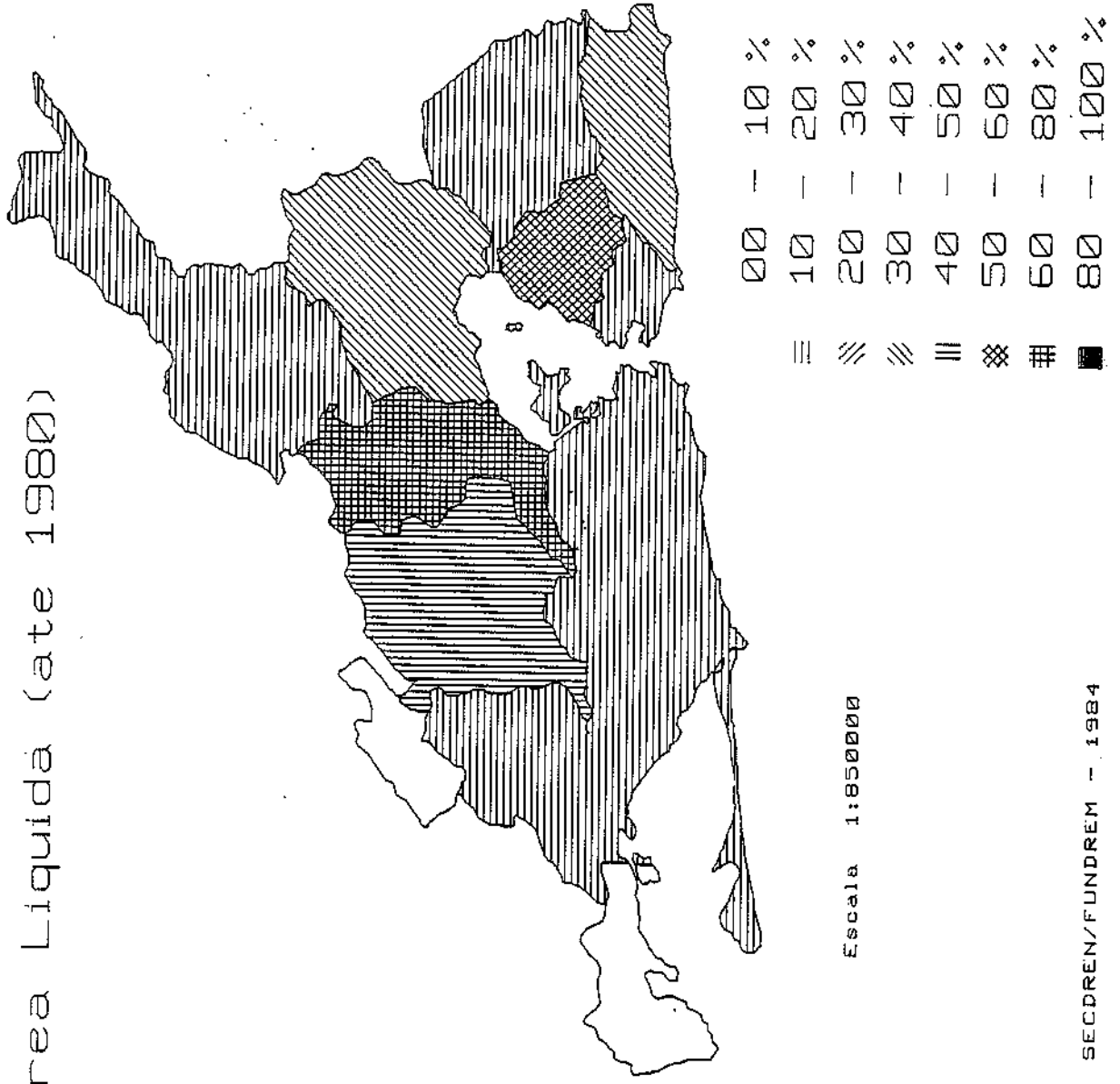
Obs: Relacao entre domicilios com aluguel inferior e superior a um salario minimo mensal

Fonte: Censo demografico de 1980





Região Metropolitana do Rio de Janeiro  
Relação entre Área Loteada  
e Área Líquida (até 1980)



Escala 1:850000

Fonte: SECDREN/FUNDREM - 1984



Região Metropolitana do Rio de Janeiro  
Área sem Uso Específico  
por Município - 1980



- ≡ até 25%
- || de 25% a 50%
- ## de 50% a 75%
- de 75% a 100%

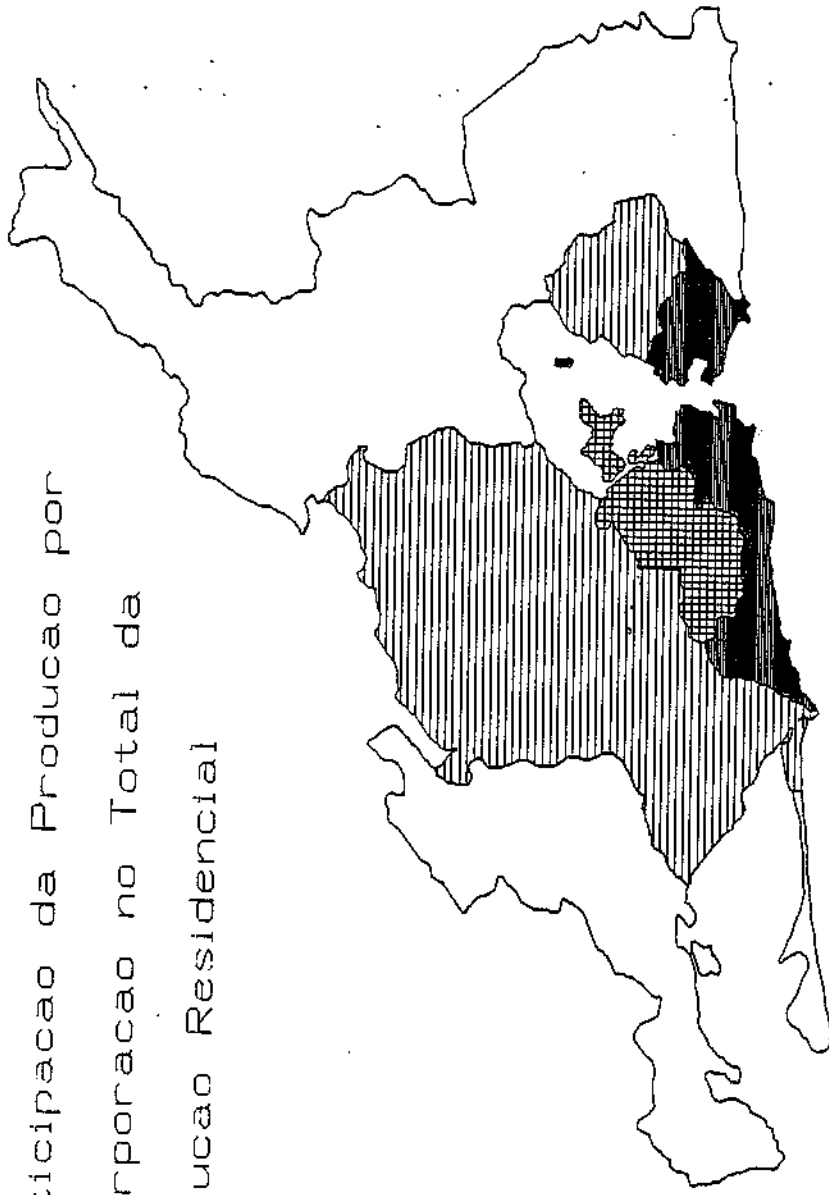
Escala 1:850000

Fonte: SECUREN/FUNDREM - 1984

Obs: Considera-se como Área Sem Uso Específico a Área Líquida não ocupada por loteamentos, indústrias (ZEIs) e lavouras



Régiao Metropolitana do Rio de Janeiro  
Participação da Produção por  
Incorporação no Total da  
Produção Residencial



Escala 1:850000

Fonte: Light - Relatórios da Empresa  
Ademi - Fichas de Lançamentos

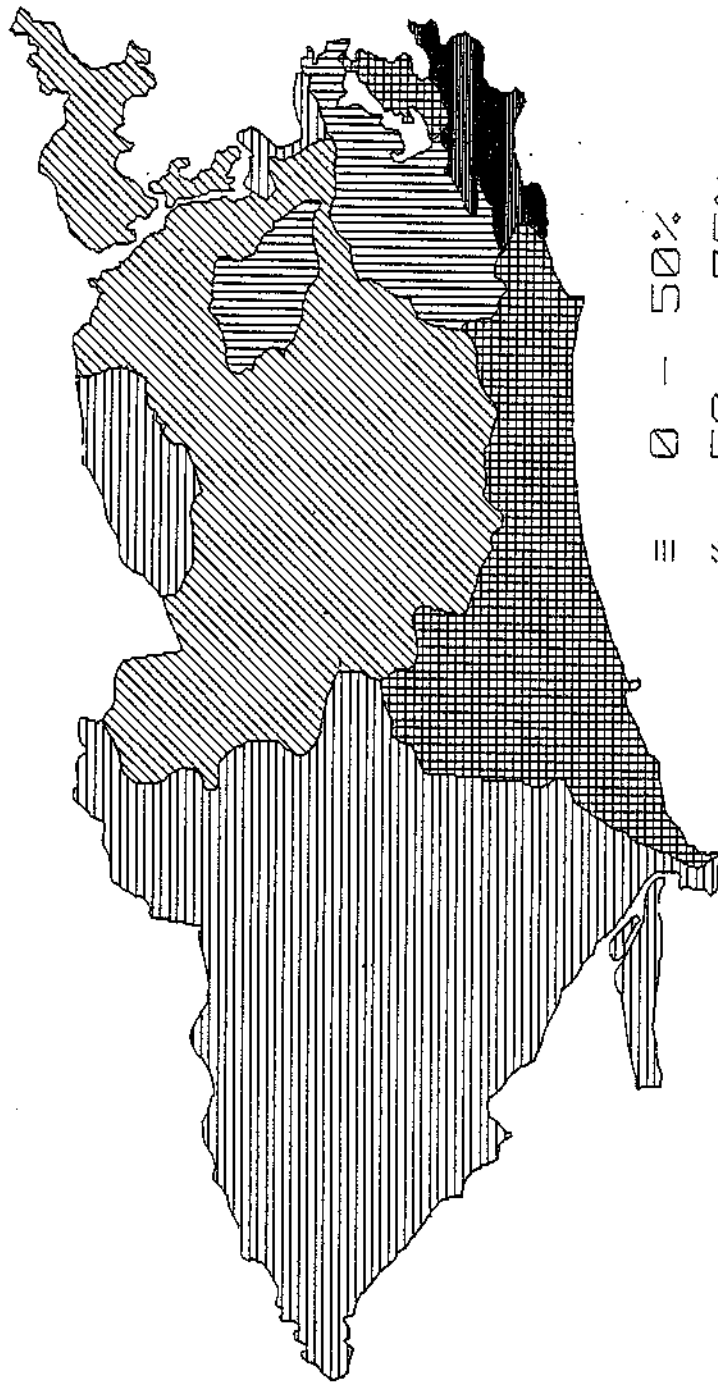
1950

1951



# Distribuição dos Preços Imobiliários no Município do Rio de Janeiro

8



≡ 0 - 50%

∕ 50 - 75%

∥ 75 - 100%

⊗ 100 - 125%

# 125 - 150%

■ maior que 150%

Escala 1:300000

Obs: Preço médio na RA em relação  
ao preço médio do município

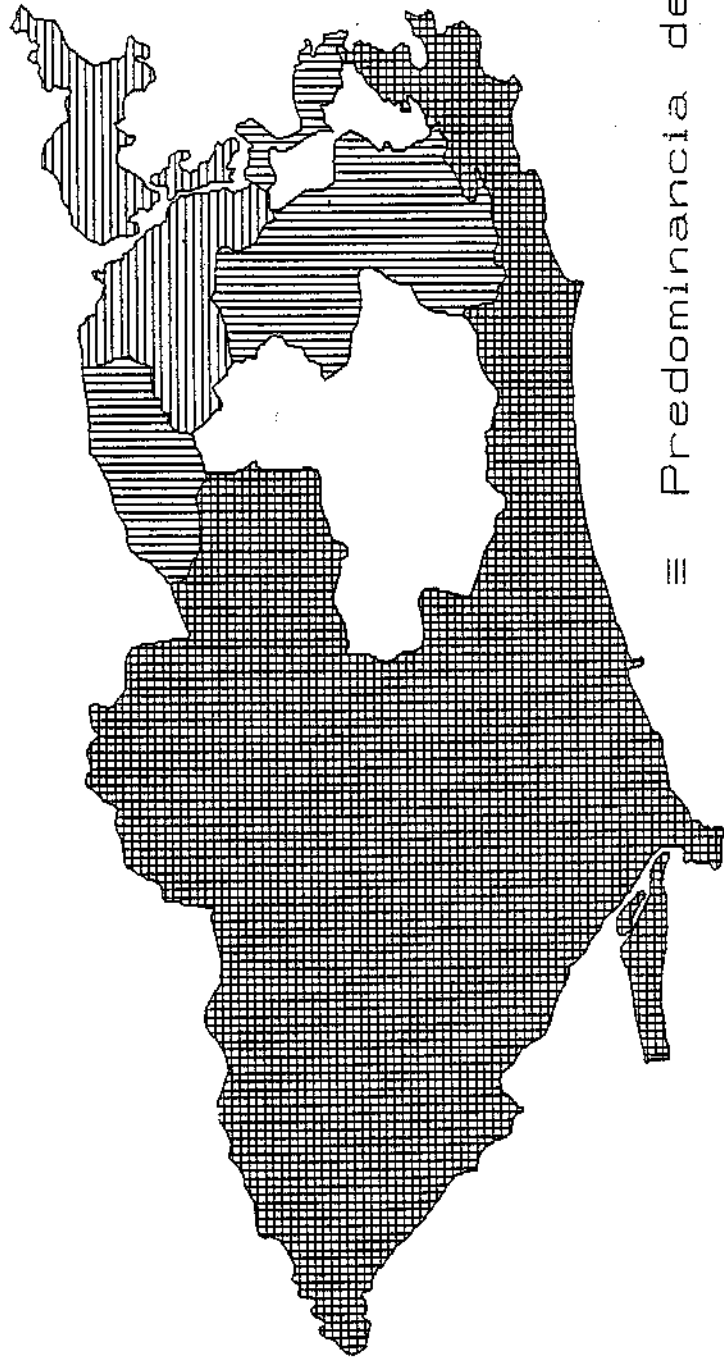
Fonte: IPPUR/FINEP - 1987

(14)





# Distribuição da Produção por Porte do Incorporador



Escala 1:300000

- ≡ Predominância de Pequenos > 50%
- || Predominância de Médios > 40%
- # Predominância de Grandes > 50%
- Sem Predominância

Fonte: IPPUR/FINEP - 1987