

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO - UFRJ

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL - IPPUR

Segregação Espacial e Distribuição de Equipamentos Coletivos na Cidade do  
Rio de Janeiro.

TESE SUBMETIDA AO CORPO DOCENTE DO INSTITUTO DE PESQUISA  
E PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL DA UNIVERSIDADE  
FEDERAL DO RIO DE JANEIRO COMO PARTE DOS REQUISITOS PARA  
OBTENÇÃO DO GRAU DE MESTRE EM PLANEJAMENTO URBANO E  
REGIONAL

RIO DE JANEIRO, RJ - BRASIL

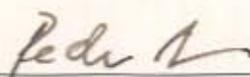
SETEMBRO DE 1995

SEGREGAÇÃO ESPACIAL E DISTRIBUIÇÃO DE EQUIPAMENTOS COLETIVOS  
NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO.

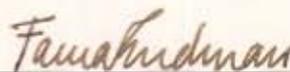
Luiz Henrique Maués Ventura.

TESE SUBMETIDA AO CORPO DOCENTE DO INSTITUTO DE PESQUISA E  
PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO  
RIO DE JANEIRO COMO PARTE DOS REQUISITOS PARA OBTENÇÃO DO  
GRAU DE MESTRE EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL

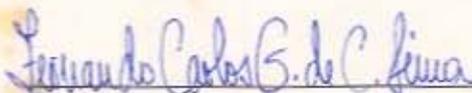
Aprovado por :



Prof. Dr.  
Pedro Abramo Campos (Orientador).



Prof. Dra.  
Fania Fridman.



Prof. Dr.  
Fernando Carlos G. Cerqueira Lima.

RIO DE JANEIRO, RJ - BRASIL

SETEMBRO DE 1995

*A minha esposa, companheira dos momentos alegres e tristes, sempre.*

*Mary, te amo*

## AGRADECIMENTOS

Aos meus pais, Luiz e Edel, seu amor e apoio irrestrito foi fundamental em todos os momentos deste trabalho, obrigado. Ao Rodrigo meu irmão, com carinho. Ao Marcelo, mais que irmão, amigo leal e incondicional, sempre disposto a ajudar, você é demais. Amo vocês.

Aos meus sogros, Daniel e Marlen, e minhas cunhadas Flor e Mildred, mesmo de longe, sempre perto.

Ao Martim Smolka, amigo e conselheiro, crítico e instigante, sempre disposto a colaborar, por sua confiança e apoio.

Ao Pedro Abramo, por sua colaboração inestimável na reta final desta tese.

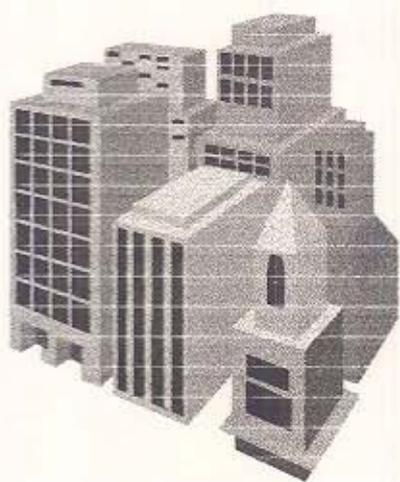
A Fania Fridman, pelo carinho e apoio.

A todos os professores do IPPUR/UFRJ, sempre acessíveis, na constante busca de desenvolvimento do conhecimento.

Ao pessoal da Biblioteca e administração do IPPUR/UFRJ, sempre solícitos e eficientes.

Aos amigos Márcio, Cléber, Maria Alice, Elizete e Lúcia, sempre dando apoio e cheios de idéias interessantes.

Aos demais colegas de turma no IPPUR, companheiros nos momentos difíceis da tese.



*"A cidade enlouquece sonhos tortos.  
Na verdade nada é o que parece ser.  
As pessoas enlouquecem calmamente.  
Viciosamente, sem prazer..."*

*Essa noite não (Marcha-à-ré em Paquetá)  
(Lobão/Bernardo Vilhena/Ivo Meirelles/Danielle Daumérie)*

## Índice de Gráficos

Gráfico 1 : Participação da população na cidade por AP .....	79
Gráfico 2 :População por AP's - 1960/1991 .....	81
Gráfico 3 :Evolução da Renda per capita (em salários mínimos) calculada com relação a média da cidade .....	89
Gráfico 4 :Coeficiente de Gini (com base nas curvas de Lorenz obtidas.....	89

## Índice de Tabelas

Tabela 1 : Taxas de crescimento população p/ap (%).....	78
Tabela 2 : População - Participação relativa na cidade (%).....	79
Tabela 3 : População total .....	80
Tabela 4 : Densidade líquida - população residente 1000 hab/km2.....	80
Tabela 5 : Censo de 1970 - Setor de atividade das pessoas de 10 anos ou mais p/sexo segundo ap's.....	82
Tabela 6 : Censo de 1980 - Setor de atividade das pessoas de 10 anos ou mais p/sexo segundo ap's.....	83
Tabela 7 : Censo de 1970 - Setor de atividade das pessoas de 10 anos ou mais p/sexo segundo ap's - % do total.....	83
Tabela 8 : Censo de 1980 - Setor de atividade das pessoas de 10 anos ou mais p/sexo segundo ap's - % do total.....	83
Tabela 9 - Rendimento médio per capita em salários mínimos .....	86
Tabela 10 - Relação entre o rendimento per capita em salários mínimos na AP e na Cidade.....	87
Tabela 11 - Variação da relação entre rendimentos AP/cidade.....	87
Tabela 12 - Coeficientes de Gini .....	87
Tabela 13 - População acumulada por faixa de renda até 3 s.m. (%).....	90
Tabela 14 - Relação entre população acumulada por faixa de renda até 3 s.m. (%) na AP e na cidade.....	91
Tabela 15 - domicílios particulares permanentes p/AP.....	93
Tabela 16 - Distribuição dos domicílios permanentes p/ ap.....	93
Tabela 17 - moradores por domicílio permanente.....	93
Tabela 18 - Densidade líquida - domicílios particulares permanentes - 1000 dom. p/ km <sup>2</sup> .....	94
Tabela 19 - Taxas de crescimento de domicílio permanentes .....	94
Tabela 20 - Distribuição do arquivo ITBI/IPPUR por categoria de imóvel no período 1968/1990.....	95

Tabela 21 - Distribuição percentual do arquivo ITBI/IPPUR por categoria de imóvel no período 1968/1990 .....	95
Tabela 22 - Características dos imóveis do arquivo ITBI/IPPUR por AP.....	96
Tabela 23 - Características dos imóveis do arquivo ITBI/IPPUR por tipo. ....	98
Tabela 24 - Distribuição por categoria e período dos imóveis do arquivo ITBI/IPPUR	99
Tabela 25 : Relação entre a área ocupada por imóveis não residenciais e a população residente : .....	101
Tabela 26 :Classificação das AP's quanto a imóveis não residenciais.....	101
Tabela 27 : Relação da Área não residencial AP/Cidade .....	102
Tabela 28 : Coeficientes de Reestruturação : .....	105
Tabela 29 : Coeficientes de Especialização : .....	106
Tabela 30 : Ranking coeficiente de localização (do setor menos para mais concentrado )	107
Tabela 31 : Coeficiente de Localização por faixas : .....	107
Tabela 32 : Quocientes Locacionais - AP1 (1960/1990).....	110
Tabela 32 : Quocientes Locacionais - AP2 (1960/1990) continuação .....	111
Tabela 32 :Quocientes Locacionais - AP3 (1960/1990) continuação .....	111
Tabela 32 : Quocientes Locacionais - AP4 (1960/1990) continuação .....	112
Tabela 32 : Quocientes Locacionais - AP5 (1960/1990) continuação .....	112
Tabela 33 : Setores com quociente locacional maior do que 1 na AP e relação entre a razão área não-residencial/população na AP e na cidade próxima de 1.....	113
Tabela 34 : censo 1970 - domicílios particulares permanentes p/ utilidades de infraestrutura p/ AP - % de atendimento do serviço. ....	114
Tabela 35 : censo 1980 - domicílios particulares permanentes p/ utilidades de infraestrutura p/ AP - % de atendimento do serviço. ....	114
Tabela 36 : domicílios particulares permanentes p/ condição de ocupação p/AP (%) .	116
Tabela 37 : domicílios particulares permanentes p/ condição de ocupação p/AP (%) .	116

## SUMÁRIO

RESUMO .....	1
1. INTRODUÇÃO .....	3
1.1 - Discussões teóricas gerais .....	3
1.2 - Definição dos Principais Conceitos Utilizados .....	9
a) Considerações Gerais .....	9
b) Consumo Coletivo .....	10
c) Segregação Espacial .....	11
d) O Sistema de Crédito .....	15
e) Equipamentos de Consumo Coletivo .....	17
f) Acessibilidade .....	18
2. A FORMAÇÃO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO .....	19
2.1 - Formação do Ambiente Construído : Circuito Secundário do Capital e Divisão Social do Espaço .....	19
a) Considerações Gerais .....	19
b) Apropriação da renda do solo urbano .....	21
c) A lógica do processo de produção da materialidade do espaço .....	24
d) A dinâmica dos agentes envolvidos no processo de circulação do capital no circuito secundário .....	31
e) Uma análise crítica dos itens anteriores .....	39
3. METODOLOGIA .....	42
3.1 - Considerações Gerais .....	42
3.2 - Banco de dados ITBI/IPPUR .....	44
3.3 - Dados de imóveis não residenciais .....	48
3.4 - Dados Censitários .....	49
3.5 - Regionalização adotada .....	50

4. A DISTRIBUIÇÃO DOS BENEFÍCIOS DA URBANIZAÇÃO.....	52
4.1 - O Fenômeno da Segregação Social Urbana e suas Características.....	52
4.2 - A Intervenção do Estado.....	54
4.3 - Outros Fatores no Processo de Segregação Social.....	58
5. A FORMAÇÃO E O CRESCIMENTO DA ESTRUTURA URBANA.....	61
5.1 - Uma Caracterização da Cidade do Rio de Janeiro.....	61
5.1.1 - Considerações Gerais.....	61
5.1.2 - A Formação da Estrutura Urbana da Cidade do Rio de Janeiro - uma visão histórica.....	63
5.1.3 - A Expansão da Malha Urbana na Cidade do Rio de Janeiro - uma visão com base na dinâmica imobiliária.....	68
5.2 - Análise dos dados pesquisados.....	76
5.2.1 - Considerações Gerais.....	76
5.2.2 - Análise da população ; Aspectos demográficos.....	78
5.2.3 - Caracterização da renda na Cidade do Rio de Janeiro por AP's.....	84
5.2.4 - Análise dos dados de imóveis residenciais : valor, idade e área construída.....	89
5.2.5 - Imóveis não residenciais : caracterização por AP's.....	96
5.2.5.1 - Considerações gerais.....	96
5.2.5.2 - Participação de imóveis não residenciais por AP's (áreas de planejamento).....	97
6 - Conclusões - Uma Interligação das análises anteriores.....	111
7. Referências Bibliograficas.....	115
8. Anexos.....	121

## RESUMO

A segregação residencial no espaço é um traço marcante na Cidade do Rio de Janeiro. Áreas que apresentam similaridades em termo da dotação de meios de consumo coletivo, apresentam ocupação por grupos sociais completamente distintos. Embora, esta seja uma afirmação corrente existem poucos trabalhos empíricos a este respeito. Este fato deve-se principalmente a dificuldade na mensuração e tratamento das múltiplas variáveis que interagem simultaneamente bem como contextualização deste fenômeno dentro de um campo teórico-conceitual consistente.

Neste trabalho comparamos a distribuição de serviços e equipamentos de uso coletivo (basicamente infra-estrutura), que configura uma aproximação do estoque de "*terra urbanizada*", com a distribuição de renda e atividades, buscando caracterizar a demanda pela localização no espaço. As principais fontes de dados utilizadas nesta análise são o cadastro de imóveis não residenciais da Prefeitura do Rio de Janeiro (relativos ao tipo de atividade exercida no imóvel), o cadastro IPPUR/ITBI (referente às transações imobiliárias) e dados dos censos de 1970, 1980 e 1991 (distribuição de renda e informações demográficas). Desta forma pode-se verificar as áreas eminentemente industriais, de serviços e residenciais, relacionando-as com a população e tipologia dos habitantes, bem como uma idéia aproximada da ocupação dos interstícios urbanos (p/ex: favelas, ocupações clandestinas).

Desta forma foi possível verificar que a composição social e a distribuição dos equipamentos não são por si só suficientes para estabelecer padrões de segregação

residencial. O mercado renova espaços e realoca a população interagindo e refletindo também os mecanismos de produção não capitalista do espaço, funcionando de forma segmentada e reconfigurando os perfis de expansão e ocupação da cidade para os diferentes grupos sociais. Como principais constatações observamos : 1) A transformação progressiva de áreas outrora tipicamente residenciais em prestadoras de serviços; 2) Aumento/diminuição da densidade de ocupação em áreas bem dotadas de infra-estrutura caracterizando movimentos de renovação e esvaziamento em várias áreas da cidade; 3) Expansão dos ricos para áreas ainda pouco dotadas de serviços e infra-estrutura vis a vis favelização em áreas bem dotadas.

## 1. INTRODUÇÃO

### 1.1 - Discussões teóricas gerais

Muito embora não exista uma teoria geral da urbanização, podemos afirmar que, sem sombra de dúvida, existe uma grande gama de trabalhos teóricos abordando esta temática. Para efeito desta introdução dividiremos estes em duas correntes principais, na primeira, baseada no *Paradigma do Equilíbrio*, o processo de estruturação do espaço seria o resultado das decisões individuais das pessoas e firmas interagindo em um mercado imobiliário perfeito, livre e neutro. Neste tipo de mercado ideal a atuação do Estado seria neutra com relação aos agentes envolvidos, as transações são mediadas pelo mercado, de acordo com a capacidade dos agentes na disputa pelo espaço. O conceito de equilíbrio geral norteia e permeia as análises da escola neo-clássica. A segunda corrente é a que se baseia no *paradigma do conflito*, com origem nos modelos de Weber e Marx. Estes privilegiam as noções de desequilíbrio, funcionamento imperfeito do mercado, interesses e conflitos sociais, questionando a neutralidade do Estado quanto aos agentes envolvidos.<sup>1</sup> *"Enquanto o paradigma do equilíbrio vê a estruturação do espaço residencial como uma questão de eficiência e competência individual, o do conflito, por outro lado, a vê como uma questão de poder."* (Farret, R- 1985).

Quanto a primeira corrente, podemos dividi-la em duas contribuições principais. A primeira, baseada na Ecologia Humana e com origem na Escola de Chicago, e a segunda baseada na teoria neo-clássica, enfocando a estrutura

---

<sup>1</sup> Quanto a esta divisão paradigmática ver Farret R.(1985).

residencial em termos de modelos econômicos e modelos comportamentais não-econômicos.

Os modelos ecológicos, de enfoque essencialmente descritivo, muito embora possa fornecer informações detalhadas sobre a distribuição e caracterização dos agentes envolvidos no mercado, pecam na definição/identificação das variáveis explicatórias, bem como das relações causa-efeito. Os modelos comportamentais não econômicos colocam a comportamento econômico dos agentes em uma posição secundária, substituindo o determinismo econômico por um conjunto mais amplo de valores sociais e culturais. A decisão locacional é vista como parte de uma cadeia de decisões individuais resultantes da tomada de decisões tomadas por Instituições Governamentais e firmas privadas. Por envolver variáveis que , para o escopo de trabalho por nós definidos, seriam de difícil mensuração, estes enfoques não serão por nós adotados neste trabalho.

Os modelos econômicos neo-clássicos consideram que os indivíduos visam a maximização da utilidade de sua localização, um *mix* entre espaço e acessibilidade, com relação a sua restrição orçamentária. Sendo a acessibilidade um bem com elasticidade renda negativa, a um aumento da renda familiar corresponderia uma busca por espaços maiores, muito embora mais afastados dos centros de atividades.

Dentro deste corpo teórico, a minimização dos custos de atrito é um dos mais importantes princípios sugeridos no sentido de dar ordem e regularidade à estrutura espacial urbana, sendo. Desta forma a organização da cidade reflete as tentativas dos moradores e firmas para evitar o "*atrito espacial*". O principal componente destes custos de atrito são os custos de transporte, quanto mais eficiente a rede de transporte, menor será o atrito e portanto os custos incorridos na circulação de mercadorias. Outro componente importante seria o custo dos

aluguéis, dado que uma determinada localização, ao proporcionar melhor acessibilidade, propicia diminuição dos custos de transporte.

O custo de atrito se constitui então dos custos de aluguel e de transportes, sendo os últimos o seu determinante mais forte, na medida em que alterações na sua eficiência permitem que se altere o padrão de estrutura espacial urbana, ao permitir a substituição entre localizações periféricas e localizações centrais, o que no entanto possui limites relacionados à capacidade de absorção do crescimento e do conseqüente aumento das atividades gerado.

Outros modelos concentram-se na teoria dos valores da terra para uso residencial, como por exemplo, os modelos de Hawley e de Alonso. O primeiro afirma que "*...as residências se distribuem em função do valor da terra, da localização de outras atividades e do tempo gasto no deslocamento para os centros de atividades (...)*" sugerindo que "*estes três fatores se combinam em um única medida, o valor locativo para uso residencial.*" (Richardson, 1969, pg.131). De grande importância neste modelo é a atuação dos especuladores, que podem alterar o valor da terra pelo fato de resolverem colocá-la ou não no mercado segundo suas expectativas com respeito ao crescimento urbano esperado. Já o modelo de Alonso busca uma solução alternativa, não se fundamentando na atividade especulativa ou no crescimento urbano, mas sim no fato de que o desejo de possuir terra é muito forte e de difícil satisfação. Desta forma a elasticidade-renda da demanda de terra é alta, mas a elasticidade -renda da demanda para acesso ao centro da cidade é negativa. Neste modelo a acessibilidade se comporta como um bem inferior, já que os ricos decidem pelo preço e os pobres pelo local, pela acessibilidade a bens e serviços provocada por esta localização, enquanto os custos maiores advindos de menor acessibilidade não afetam os mais ricos.

Pode-se considerar o mercado como um alocador de recursos, que tenderia a oferecer um custo mínimo e soluções aceitáveis para os problemas econômicos urbanos e regionais, porém devemos considerar que a teoria do equilíbrio geral em que estes se baseiam tende a ser estática ao passo que os processos urbanos e regionais tendem a ser dinâmicos.

Os argumentos marginalistas que supõem a concorrência perfeita não são pertinentes à economia espacial, "*o oligopólio e o monopólio são formas espaciais mais típicas, enquanto as mudanças locacionais envolvem quer um salto de longa distância, quer absolutamente nenhum movimento de preferência a um deslocamento marginal. As decisões sobre localização também podem basear-se na irracionalidade e ser adotadas ignorando-se conhecimentos relevantes*" (Richardson, 1969b, pg 113). Estas críticas são internas ao escopo teórico destes trabalhos.

Vejamos agora a segunda corrente, baseada no *paradigma do conflito*.

Dentro deste paradigma o mercado seria o local de confronto dos interesses de grupos e classes, em contraposição ao paradigma anterior que considera os consumidores individuais. O atuação do Estado não seria neutra, mas sim um resultado do conflito entre os grupos, refletindo a estrutura de poder da sociedade.

Este paradigma possui duas vertentes principais, a *Institucionalista e a Marxista*, a primeira analisa os conflitos através da interação de um sistema dado de instituições sociais, com distintos interesses e motivações, na disputa pelo espaço, mediadas pela atuação do Estado enquanto mediador dos conflitos. Já a vertente Marxista vê o espaço enquanto formação social, relacionado com as condições materiais de produção em um momento histórico específico. Embora não sejam divergentes entre si, estas duas correntes diferenciam-se com relação ao

fato de que na segunda visão explicita-se a lógica que envolve os atores, enquanto elementos da reprodução do capital. Esta será a visão que seguiremos analisando.

Uma das principais correntes de pensamento marxista no campo dos estudos urbanos foi a Escola Francesa de Sociologia Urbana Marxista (EFSUM). Desenvolvida principalmente na década de 70, teve grande influência na pesquisa urbana brasileira da década de 80, assim como em várias partes do mundo. Este referencial representou uma nova construção teórica, buscando avançar em uma reflexão dialética entre a teoria e a prática baseada no materialismo histórico, reformulando o conceito de urbano através da identificação de agentes e de seu papel na produção e transformação do espaço, assim como em uma reflexão sobre a atuação do Estado no urbano. Uma primeira corrente, ligada a Castells e inspirada no estruturalismo de Althusser e na teoria de Poulantzas que trata das instâncias políticas e sua inter-relação com as outras instâncias, identificava o urbano com o conceito de consumo coletivo, enquanto uma segunda corrente, inspirada na teoria do Capitalismo Monopolista de Estado (CME) desenvolvida pelo Partido Comunista Francês (PCF), teve como grande marco o trabalho de Lojkine, que segundo Harloe (1979) significaria a tentativa do PCF de realizar uma aliança entre este e o pequeno e médio capital em oposição ao grande capital monopolista. A abordagem de Castells busca retomar os conceitos de superestrutura e infra-estrutura e relacioná-los com a espacialidade da formação econômico-social, as atividades produtivas e o consumo, considerado como o conjunto das atividades de apropriação individual e coletiva do produto (o espaço da reprodução da força de trabalho). A principal exemplificação destes processos seria a segregação espacial que ocorre nas cidades. Elementos que assumem grande importância na sua análise são o Estado, enquanto elemento de dominação do capital e seu contraponto nos então novos movimentos sociais urbanos.

Lojkine baseia sua teoria na existência de condições gerais de produção que, apesar de improdutivas de mais-valia, são essenciais ao processo de produção e reprodução do capital. Dentro desta categoria se encontrariam os meios de consumo coletivos, assim como a cooperação, entendida não somente como o "trabalhador cooperativo" de que trata Marx ao referir-se a indústria, mas cooperação no sentido mais amplo de divisão social e espacial do trabalho, da concentração espacial dos meios de produção e reprodução do capital e da força de trabalho, via consumo individual e coletivo. Para ele o Estado surge como elemento de resolução, ainda que parcial, das contradições do capital, ao "sair em defesa" de sua parcela monopolista. Desta forma relaciona-se as contradições capitalistas com a política do Estado, que acirra as contradições entre as diversas parcelas do capital e que se manifestam em três problemas principais : 1) a necessidade de um planejamento centralizado em oposição à competição anárquica para se manter os níveis da taxa de retorno do capital (mais precisamente, de sua parcela monopolista) enquanto socialização das vantagens oferecidas pela localização no espaço; 2) As limitações impostas pela propriedade privada da terra a este processo ao serem apropriadas pelo capital financeiro; 3) a necessidade de financiamento a longo prazo, geralmente pelo Estado, dos meios de consumo produtivo, improdutivo e não rentáveis.

Outro trabalho de fundamental importância é o do geógrafo David Harvey, que em 1973 publicou *A Justiça Social e a Cidade*. Neste faz-se uma análise dos problemas do urbanismo dentro da ótica liberal, principalmente dentro do âmbito da distribuição, versando sobre processos sociais e formas espaciais e sobre justiça social e sistemas espaciais. Ao fazer-lhes a crítica Harvey busca formulações alternativas (baseadas em elementos da teoria marxista), tentando fazer a ponte entre os processos distributivos e produtivos, apontando o processo de urbanização enquanto origem, causa e lugar específico das contradições na

estrutura da formação social e retomando conceitos concernentes a renda do solo no contexto de economias capitalistas monopolistas, considerando que esta contém uma grande parcela de renda absoluta.

O debate em torno destas questões foi (e ainda pode ser considerado) de grande importância e as linhas de pensamento apresentadas anteriormente sofreram uma gama de críticas bastante variadas e importantes para o desenvolvimento da pesquisa urbana, sua evolução e busca de superação.

## **1.2 - Definição dos Principais Conceitos Utilizados.**

### **a) Considerações Gerais.**

Neste capítulo teceremos algumas resumidas considerações sobre os principais conceitos a serem utilizados no desenrolar deste trabalho. Esta parte tem como objetivo facilitar o seu uso posterior, sem a necessidade de referências adicionais para a explicação destes no desenvolvimento do raciocínio. De certa forma os itens de desenvolvimento teórico tem muito a acrescentar para a sua compreensão e complementação, ficando este item muito mais como uma introdução aos conceitos utilizados em nossa análise.

## **b) Consumo Coletivo**

Um ponto de partida que poderíamos tomar seria a visão inaugurada por Castells (1972), relacionando a noção de urbano com os aspectos da reprodução da força de trabalho, para isto se utilizando do conceito de consumo coletivo. Porém o consumo coletivo não está preso apenas a reprodução da força de trabalho, mas também ao consumo social produtivo e a dimensão espacial do capital, sua concentração e a aglomeração dos fatores necessários dentro do contexto da divisão do trabalho. Para isto vejamos a visão de Preteceille (1977). Segundo este autor (p. 42) *"A noção de equipamento coletivo ultrapassa , com efeito, a esfera unicamente do consumo, na medida em que designa um conjunto de valores de uso onde encontramos, ao mesmo tempo, meios de produção, ou suportes da circulação e da troca, e meios de consumo."* Desta forma devemos tomar muito cuidado ao relacionar qualidade de vida com acesso a meios de consumo coletivo. Vejamos o porque :

Os meios de consumo não podem ser relacionados com uma forma exclusiva de consumo, estão inseridos em um conjunto de outros meios de consumo e o processo de consumo se apoia sobre este conjunto enquanto relações sociais. O campo de usos sociais possíveis é delimitado pelas características deste conjunto de objetos, das características de seu valor de uso, ou seja, este é determinado física e socialmente, na medida em que as relações envolvidas na sua produção também assumem importância fundamental.

No campo da reprodução da força de trabalho, o que são os salários senão a remuneração necessária a obtenção de uma cesta de bens que permita a

reprodução diária, não só do trabalhador enquanto indivíduo, mas da própria força de trabalho enquanto capital ? Porém parte destes bens só pode ser consumido de forma coletiva, dado que sua apropriação é social e não individual. Desta forma, se estamos interessados em estabelecer os padrões de acesso da população aos bens e serviços que caracterizam a disponibilidade de "terra urbanizada" enquanto parte das necessidades de reprodução da força de trabalho devemos ter em mente que parte do consumo da população só pode se realizar enquanto consumo social.

### **c) Segregação Espacial**

Cabe agora fazer a ligação entre a produção e o consumo do solo urbano e o conceito de segregação espacial. Abreu (1988, p.15) afirma que "*A estrutura espacial de uma cidade capitalista não pode ser dissociada das práticas sociais e dos conflitos existentes entre as classes urbanas. com efeito, a luta de classes também reflete-se na luta pelo domínio do espaço, marcando a forma de ocupação do solo urbano. Por outro lado, a recíproca é verdadeira : nas cidades capitalistas, a forma de organização do espaço tende a condicionar e assegura a concentração de renda e poder na mão de poucos, re-alimentando assim o conflito de classes*". A distribuição social dos bens e serviços é resultante das práticas sociais de consumo, sendo determinadas principalmente, mas não exclusivamente, pela forma como estão inseridas no modo de produção. O Estado funciona como suporte de uma exploração indireta dos trabalhadores na medida em que capta recursos sociais e os reparte em consumo social e manutenção de mecanismos de dominação e valorização do capital.

A questão então se torna a seguinte, o Estado investe em bens e serviços como infra-estrutura urbana, previdência social, habitação, etc... Estes são ao mesmo tempo fatores importantes na reprodução da força de trabalho e no processo de acumulação do capital. Por outro lado a alocação espacial destes recursos é desigual, assim com a forma real de sua apropriação. A Segregação Espacial é a forma como se manifesta esta diferenciação na apropriação dos recursos sociais, e mais, ao mesmo tempo pode servir de reafirmador da dominação. Segundo Castells (1972) o processo de segregação social urbana se caracteriza por um espaço organizado em zonas com alto grau de homogeneidade social interna ao mesmo tempo que apresenta alto grau de disparidade e hierarquização entre as diversas zonas. É ao mesmo tempo produto e produtor das diferenciações.

Já Lojkine (1977) afirma , a respeito da segregação espacial em sociedades capitalistas avançadas, que a urbanização é moldada pelas necessidades da acumulação capitalista. A busca pela maximização da economia das falsas despesas de produção geram uma constante diferenciação do espaço, gerando fenômenos de segregação espacial, e não de uma integração, de uma cooperação entre os diversos ramos da atividade econômica.

As regiões dotadas de maior infra-estrutura tendem a concentrar mais recursos, cada vez mais, aprofundando o processo de diferenciação no espaço ao mesmo tempo que acabam por gerar necessidades cada vez maiores de imobilização de capital, de desvalorização de capital, para a manutenção das condições de acumulação capitalista. Destacam-se três tipos de segregação espacial :

- Uma oposição entre centro e periferia.

- Separação entre zonas de moradia popular e de classes mais privilegiadas.
- Esfacelamento generalizado das funções urbanas, disseminação de zonas distintas e especializadas.

Resta ver que este fenômeno é fruto da própria divisão social do trabalho, da divisão monopolista do trabalho, e de suas formas de apropriação/criação diferenciada do espaço.

O Estado assume a função de garantir a taxa de lucro dos capitais, funcionando como uma contratendência, um regulador das conseqüências da concorrência anárquica dos capitais na produção do espaço." *Nos três pontos de crise da urbanização capitalista : o financiamento dos equipamentos urbanos desvalorizados, a coordenação dos diferentes agentes da urbanização e, enfim, a contradição entre o valor de uso coletivo do solo e sua fragmentação pela renda fundiária - nestes três pontos de ruptura - a intervenção do Estado permitiu resolver a curto prazo problemas insolúveis para os agentes capitalistas individuais.*"<sup>2</sup>.

O financiamento público é fundamental - devido a grande massa de capital improdutivo, desvalorizado, movimentada e da sua baixa rentabilidade - para o desenvolvimento das condições gerais de produção, dos meios de circulação e de consumo coletivo.

O Estado assume um papel de regulador da estrutura fundiária, impedindo que as contradições mais imediatas afetem o desenvolvimento das condições gerais de produção, embora atenua, não impede o fenômeno de segregação no espaço, mas permite a garantia das condições de acumulação capitalista. Estas afirmações

---

<sup>2</sup>LOJKINE (1977).

referem-se ao contexto específico dos países desenvolvidos, e mais especificamente ao debate travado dentro da escola francesa de sociologia urbana na década de 70, como afirmamos anteriormente, no entanto pode servir (e serviu) de ponto de partida para trabalhos neste campo.

Vejamos a forma utilizada para o conceito de segregação conforme adotado nos trabalhos de Vetter<sup>3</sup>, nestes o conceito de segregação espacial da população segundo grupos de renda implica em altas concentrações espaciais de poder político e econômico em áreas onde residem famílias de maior renda, implicando na capacidade destes setores em atrair proporcionalmente maior quantidade de investimentos públicos e a geração de excedentes fiscais que se refletem enquanto capitalização no valor da terra. *"A localização de investimentos públicos teria um impacto importante sobre o valor da terra e a localização de famílias segundo grupos de renda. (...) o valor da terra é uma função da qualidade de vida que depende, principalmente, das ações do Estado no fornecimento de serviços e no controle de elementos externos"*<sup>4</sup>.

Este será um dos pontos básicos do trabalho. Considerada dada a formação econômico-social, bem como a divisão social do trabalho e do espaço, as alterações nesta só podem resultar do jogo de força entre os agentes envolvidos. Desta forma, muito embora o mercado imobiliário, ao criar (ou incentivar) padrões diferenciados de uso e acesso aos benefícios do acesso ao solo urbanizado entra em contradição com as necessidades de reprodução da força de trabalho enquanto consumidores compulsórios da mercadoria habitação.

---

<sup>3</sup>Entre outros podemos citar Vetter et al (1979) e Vetter & Massena (1982).

<sup>4</sup>Vetter et al (1979), pp 39

#### **d) O Sistema de Crédito**

Vejamos agora o espaço sob uma ótica do processo de acumulação e circulação do capital, bem como do sistema de crédito.

O urbano poderia ser considerado uma grande massa de capital fixo, sob a forma de infra-estrutura e estrutura produtiva. Desta forma se cria o substrato espacial para o processo de acumulação capitalista. David Harvey nos afirma que existe então a possibilidade da existência de um equilíbrio dinâmico no qual a criação de excedentes é absorvida pela criação de infra estruturas físicas e sociais que facilitam a criação de mais excedentes, este processo, no entanto, encontra barreiras que não pode romper, sujeitando tanto o capital quanto a força de trabalho a desvalorização.

A primeira delas a necessidade de realocação da força de trabalho e dos excedentes de capital. Tanto a força de trabalho quanto o capital possuem "*formas*" que impedem a sua transmutação naquela requerida pelas mudanças efetuadas pelo processo de crescimento .

O sistema de crédito pode inibir esta barreira porém pode ao mesmo tempo permitir a criação de mais excedentes do mesmo tipo e nada garante, pela necessidade de garantir o tempo de rotação socialmente necessário do capital, que ele vá se concentrar em investimentos de longo prazo. Esta seria a segunda barreira a ser transposta. a resposta para isto recai na criação de capital fictício, convertendo os retornos a logo prazo em taxas anuais de retorno nos termos da taxa de lucros e tempo de rotação socialmente necessárias no modo de produção corrente. Desta forma o capital pode circular livremente de uma esfera da produção para outra.

### **e) Equipamentos de Consumo Coletivo.**

Muito embora possamos derivar diretamente da noção de consumo coletivo uma conceituação deste tipo de equipamento, devemos ressaltar que a grande disparidade da distribuição dos equipamentos de consumo coletivo refletem uma dupla dimensão da espacialidade, o espaço das classes sociais e o espaço dos equipamentos.

Desta forma nos referimos àqueles equipamentos que só podem ser, e só existem, devido a natureza de seu consumo só poder se realizar enquanto parte do processo de produção capitalista, mais especificamente no campo da reprodução da força de trabalho.

Por questão de restrição metodológica do trabalho utilizaremos indicadores da existência destes equipamentos, baseando-nos na existência física dos mesmos. Tem-se como principal limitação o fato de não podermos analisar estes quanto a qualidade do serviço. Outra limitação será no que se refere a equipamentos de infra-estrutura. Devido ao fato de trabalharmos com áreas em sua maioria já urbanizadas, torna-se claro que a existência de redes de água, esgotos, luz etc... possui uma distribuição assaz homogênea. O mesmo podemos afirmar quanto a rede de transportes (ressalvando-se as diferenças de qualidade dos mesmos).

Assim sendo nos basearemos principalmente na existência de áreas prestadoras de serviços, como por exemplo escolas, hospitais, supermercados, etc... estes dados derivam do cadastro de imóveis não residenciais da Prefeitura do Rio de Janeiro e serão considerados em termos de área construída.

Ao mesmo tempo que funciona como uma solução para as crises de superprodução, o crédito e o capital fictício servem também como seu combustível. Isto se dá porque ao se transformar os excedentes em investimentos de longo prazo sob a forma de capital fictício estes passam a funcionar como capital e trabalho que seriam realizados somente no futuro. Resolvem, em um determinado momento, o problema da absorção de excedentes porém dependem da realização futura das expectativas de investimento de uma forma que permita a absorção dos excedentes originais e à serem gerados.

Este processo tem grande importância ao se analisar a formação dos preços no mercado imobiliário. As residências fazem parte do que Harvey chama de fundo de consumo e a imobilização do capital, tanto em infra-estrutura quanto no fundo de consumo é uma condição necessária para a contínua criação de excedentes. Por outro lado a fixação do capital no espaço, ao alterar usos, permite valorização do preço da terra. As necessidades de desvalorização do capital fixo podem levar ao abandono e a queda dos preços imobiliários em grandes parcelas do solo. O mercado imobiliário terá importância em nossa análise na medida em que a variação do preço do solo e das habitações se encontra intimamente ligada com as diversas formas como se produz o espaço e a sua apropriação pelos diferentes extratos da população ao longo do tempo, cristalizando estruturas que formam a base para o processo de segregação social no espaço e resultando em uma diferenciação do espaço em zonas relativamente homogêneas quanto a um determinado padrão de renda/consumo, tanto ao nível individual quanto coletivo.

## **f) Acessibilidade**

Definiremos, para efeito deste trabalho, acessibilidade como sendo especificamente a possibilidade de resolução do consumo de equipamentos de uso coletivo. Dada a sua distribuição não homogênea no espaço, e a reconhecida estratificação sócio-espacial da distribuição da população existem diversos fatores que limitam o livre acesso de todas as camadas da população ao consumo de determinados bens e serviços. Em forma geral podemos dizer que cada extrato da população tem acesso restrito ao conjunto de equipamentos de uso coletivo existente, mais especificamente possuem o acesso gerado pela proximidade ao seu local de residência e eventualmente de trabalho. Não se deve desconsiderar a importância da rede de transporte como elemento que propicia um aumento da acessibilidade a bens e serviços, mas por limitações metodológicas este fator não será considerado.

Desta forma consideraremos como acessibilidade simplesmente a inserção do local de residência no conjunto da infra-estrutura existente de meios de consumo coletivo.

## **2. A FORMAÇÃO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO.**

### **2.1 - Formação do Ambiente Construído : Circuito Secundário do Capital e Divisão Social do Espaço.**

#### **a) Considerações Gerais.**

O objetivo desta parte do trabalho é fazer um estudo sobre o setor imobiliário tomando em consideração diversos enfoques analíticos. Todas as abordagens aqui utilizadas tem como fonte e embasamento a teoria Marxista de desenvolvimento do capitalismo, procurando ver o urbano como produto das contradições, da dialética deste modo de produção. Consideramos que a compreensão de como se dá a formação do ambiente construído é de suma importância para a análise de fenômenos como a segregação social no espaço, na medida em que tomamos o mercado imobiliário como o principal espelho das contradições que se estabelecem na disputa pelo espaço.

Podemos tomar, como um dos possíveis pontos de partida, o setor imobiliário visto como circuito secundário do capital, sendo este de baixa composição orgânica pode então em um momento de crise do circuito primário, servir como válvula de escape para crises de sobreacumulação. Tentaremos mostrar de que forma a afirmação acima é válida e como ocorre a integração entre os diversos circuitos pelo qual circula o capital. Não obstante nossa análise concentre-se no circuito secundário, torna-se indispensável referir-nos ao circuito primário do capital, que é minuciosamente estudado por Marx em *O Capital*. Devemos

reconhecer que seria um trabalho extenso e por vezes árduo nos aprofundarmos neste tema, tentaremos então, de forma resumida e geral, expor o que consideramos como principal para nossa análise. Ao falar de circuito primário do capital estamos nos referindo à parte da circulação do capital onde se dá a produção de mercadorias em seu sentido mais amplo e capitalista. Nos referimos ao processo de produção capitalista e sua eterna busca de crescentes lucros, que nada mais é do que a busca por mais-valia, por mais valia extraordinária, iniciativa de um capitalista em particular, e pela mais-valia relativa, que se dá na socialização das mudanças no processo de produção, na continua revolução do processo de trabalho e nas inovações tecnológicas que se difundem pelo conjunto dos capitalistas, alterando a taxa média de lucro e a composição orgânica do capital tanto individualmente quanto em seu conjunto.

O objetivo do capitalismo é a reprodução ampliada do capital, reprodução esta que se dá na produção de mercadorias mas que para realizar-se necessita da circulação. O capital não circula somente neste circuito primário, mas também por outros circuitos, chamados por alguns autores de secundário e terciário. É neste processo que se dá a produção do ambiente construído, com a intervenção de diversos agentes, dentro de uma lógica, nem sempre, mas privilegiadamente capitalista.

Após trabalharmos diversas abordagens da produção do ambiente construído e das transformações do uso do solo, poderemos fazer comparações de forma a nos permitir uma visão crítica, identificando os pontos convergentes das diversas análises e também suas divergências e conseqüências, levando em conta o contexto em que se desenvolvem estas diversas abordagens.

## **b) Apropriação da renda do solo urbano**

Com relação a esta área, que envolve a apropriação especialmente da renda do solo urbano, apesar da diversidade de estudos existentes, consideramos fundamental tomarmos como ponto de partida a obra de Alain Lipietz. A base analítica de sua teoria parte da necessidade de repensar a teoria Marxista da renda do solo agrícola para ver até que ponto podemos aplica-la ao solo urbano. Por esta abordagem, o proprietário da terra urbana exige do capital de promoção um tributo para liberar o terreno do "aprisionamento" ao qual está sujeito. Lipietz busca alcançar a formulação do tributo da terra ( baseando-se no que ocorria na Inglaterra no século passado ) definindo a propriedade da terra como o monopólio de dispor de determinadas porções de terra. Este monopólio que dá direito a um uso exclusivo é uma condição determinada, inclusive juridicamente, enquanto aceita socialmente. Assim se identifica uma separação nítida entre o proprietário da terra, o capitalista e o trabalhador agrícola. O primeiro ganha pelo fato de possuir e o segundo pelo fato de investir seu capital na produção. A parcela paga pelo capitalista ao proprietário pelo direito de usar o seu terreno é a renda da terra. O "lucro" ( na verdade renda ) do proprietário é determinado pelo sobrelucro que se obtêm na produção que se realiza no terreno (renda diferencial) ou por parte da mais valia produzida no conjunto da economia e que não é distribuída de acordo com a sua produtividade social no conjunto dos capitalistas pela existência da propriedade da terra enquanto, obstáculo a esta socialização, e a disseminação da taxa média de lucro (renda absoluta). A terra, como já foi dito anteriormente, é uma condição que não é reprodutível, e portanto sujeita a apropriação privada e sua exploração sob a forma monopolista. O preço da terra é a renda capitalizada.

A renda é um fator comum a todos os ramos da produção, tanto industrial quanto agrícola. Marx faz uma classificação da renda, que foi a utilizada acima, particularmente para o caso da agricultura, onde a renda aparece sob as seguintes formas : A **renda diferencial I**, referente as diferenças entre os custos individuais e preços de produção determinados socialmente no que se refere a apropriação de vantagens locacionais não reprodutíveis inerentes a localização do solo ( tais como fertilidade e localização ); A **renda diferencial II**, que se refere aos ganhos de produtividade localizados, tal qual o caso anterior, apenas que sua origem é a intensificação do capital aplicado localizadamente, de forma a se apropriar de uma parcela maior das vantagens locacionais, e assim conseguir maior mais-valia; A renda absoluta, que aparece até mesmo nos terrenos de mais baixa produtividade ( ao contrário da renda diferencial, onde é através deles determinada ), que como já foi anteriormente dito, também surge da existência da propriedade e do poder relativo dos proprietários sobre os produtores, mas também significa a capacidade daqueles sobre os produtores em geral, sobre o conjunto da produção capitalista; Finalmente temos a renda de monopólio, que surge em situações particulares que não tem seus preços e lucros determinados pelas regras usuais de produção mas sim por se deter uma condição não reprodutível única passível de apropriação, dependendo-se apenas da capacidade de pagamento e demanda dos consumidores para a determinação das quantidades produzidas e lucros obtidos.

Depois de haver delineado de forma rápida os aspectos desenvolvidos por Marx, veremos como Lipietz utiliza isto para estudar a renda da terra e como se exige do promotor imobiliário um tributo e não uma renda, já que não é reproduzida em um período de tempo curto, ademais que o processo de produção da habitação é diferente. É uma transação definitiva já que se realiza por meio da venda do terreno, do proprietário para o promotor imobiliário. "*O tributo significa que a fração do sobrelucro que por diversas razões o capital de promoção realiza*

na produção capitalista da habitação e a qual o proprietário de terra está habilitado a apropriar-se" <sup>5</sup>. No que se refere ao motivo pelo qual se dá uma diferença entre os preços da habitação e seu preço de produção, isso se dá porque existem diferentes tipos de tributo no espaço e no tempo. Em outras palavras, isto se deve à **Divisão Social do Espaço**. Esta diferenciação espacial do tributo da terra dá lugar a duas formulações ou classificações, que seriam : O **tributo endógeno**, que depende do capital investido sobre o terreno que está sendo objeto da construção comandada pelo promotor imobiliário; e o **tributo exógeno**, consistindo naquele que se dá fora das fronteiras do terreno. a fusão de ambos os tributos é o que permite a existência do mecanismo operador do processo de estruturação do espaço urbano, gerando o tributo do terreno dado pela articulação da relação que se estabelece entre os diversos agentes que modulam a taxa de juros. A promoção imobiliária se integra ao sistema como um todo e é uma parcela do salário dos trabalhadores a que paga o promotor imobiliário, de forma diferente ao que ocorre na agricultura, onde a origem da renda é o trabalho realizado pelo trabalhador, sendo a mais valia apenas uma parcela desta. Com base nesta análise os beneficiados seriam necessariamente os agentes responsáveis pelo complexo cenário de desenvolvimento do processo de produção do marco edificado, porém temos que estar conscientes de que o sistema capitalista coloca em cena diferentes personagens dependendo do objetivo que se tenha imposto. Como consequência outros podem se beneficiar , sejam os promotores, os proprietários de terra, etc...

---

<sup>5</sup>LIPIETZ, A. (1974), pg. 14.

**c) A lógica do processo de produção da materialidade do espaço.**

Tentaremos, através do desencadeamento teórico de David Harvey, ver como se dá a formação do ambiente construído. Dentro desta visão é de suma importância a idéia de que a tendência do capitalismo é de que haja uma sobreacumulação, tanto de capital quanto de força de trabalho, no circuito primário do capital. Temos como primeira consequência a formação de capital desempregado e também de uma população de trabalhadores desempregados. Os excedentes de força de trabalho, capacidade produtiva, mercadorias e capital dinheiro podem se converter em capital fixo e sua absorção sob esta forma resultar em um aumento da capacidade produtiva mas quando não consegue se realizar enquanto valorização de capital temos então crises de sobreacumulação. A contradição que temos neste processo de valorização/desvalorização do capital cria as pré-condições necessárias para a formação de capital fixo sob bases periódicas. Harvey identifica o circuito secundário do capital como aquela parte onde se fazem inversões em capital fixo e onde se forma o fundo de consumo. Este circuito pode servir como "*válvula de escape*" para os momentos de crise de sobreacumulação na medida em que parte do capital fixo criado não se utiliza diretamente no processo de produção, no processo de valorização do capital, funcionando como uma base física para a produção, sem no entanto criar mais-valia. É o que denomina-se ambiente construído para a produção.

Estamos classificando uma parte deste circuito como fundo de consumo porque este funciona como uma estrutura paralela ao capital fixo. Enquanto o capital fixo se constitui em uma parte da riqueza social destinada a produção de

mais-valia, o fundo de consumo se baseia no uso das mercadorias para consumo final, para reprodução da força de trabalho. Deve-se deixar claro que mudanças de uso destes artigos podem fazer com que estejam em categorias diferentes. Alguns destes artigos tem um funcionamento ambíguo, podendo servir tanto para a produção de mais-valia quanto para o fundo de consumo (p/ex. sistema de transportes).

No sistema capitalista o ambiente construído pode ser entendido como uma grande quantidade localizada de capital fixo que serve para a produção, intercâmbio e consumo de mercadorias. Ao mesmo tempo que se investe neste capital fixo, o mesmo impõe a necessidade da recuperação integral do valor, o que nem sempre será possível. Ao se imobilizar o capital na forma de equipamentos urbanos isto significa que parte dele estará tendo uma valorização menor do que a taxa média de lucro dos capitalista para que a outra parte consiga ritmos de valorização maiores. Este diferencial na taxa de lucros é compensado por mecanismos como o sistema de crédito, que permite uma diminuição do tempo de rotação do capital empregado neste circuito de forma a garantir a remuneração média, ou então através da atuação do Estado, atuando diretamente no setor, subsidiando ou permitindo condições extraordinárias para a acumulação.

Se de início pensamos a cidade como uma massa de capital fixo, podemos pensa-la também em termos de valores de troca. Uma parte da cidade pode ser apropriada de forma privada e ter elementos que funcionem como mercadoria, podendo ser comprados e vendidos. Além disso podem estar dentro da lógica rentista, proporcionando rendimentos sob a forma de aluguéis. Podemos ver também a cidade como uma massa de valores de uso, sendo estes usos determinados pelas relações de classe, pelas relações entre os diversos agentes responsáveis pela produção do solo urbano (Estado, incorporadores, etc).

Marx afirma que na esfera do ambiente construído se encontram compreendidas uma multiplicidade de elementos, porém sob as relações sociais do capitalismo, todos assumem a forma de mercadorias. Harvey contribui para esta afirmação dizendo que o ambiente construído é uma mercadoria mista, complexa e que esta ordenada geograficamente. Por um lado temos a intervenção do mercado de terras se encarregando de determinar os usos do solo, também devemos levar em conta a atuação do capital financeiro e do Estado enquanto atuantes na ordenação do solo, permitindo o fluxo de capital do circuito primário para o secundário.

Quando Harvey explica o processo de urbanização sob o sistema capitalista, o faz com relação à teoria da acumulação. O ambiente construído por conseguinte seria *"...uma mercadoria complexa, mista que renuncia a certas demandas para chegar a uma resolução por meio de inumeráveis elementos diversos - estradas, canais, molhes e portos, fábricas, armazéns, esgotos, escritórios públicos, escolas e hospitais, casas, escritórios, lojas, etc... - cada um sendo produzido por diferentes condições e de acordo com diferentes regras."(...)"Ainda que também saibamos que estes componentes tem de funcionar como um conjunto em relação ao processo agregativo de produção, intercâmbio e consumo"*<sup>6</sup>. Devido ao impulso pela sobreacumulação e investimento serem antes rítmicos que constantes, podemos deduzir um modelo cíclico de produção do ambiente construído. Vejamos agora como Harvey interpreta o processo de promoção imobiliária.

Na produção da habitação um mesmo agente pode e costuma desempenhar mais de um papel. Na chamada promoção imobiliária o fato de transformar a habitação numa mercadoria permite que o lucro gerado seja apropriado por aquele

---

<sup>6</sup>HARVEY, D. (1978) - The Urban Process Under Capitalism, in : International Journal of Urban and Regional Research, 1978, pg. 16.

agente que saiba exercer com maior capacidade a sua função. Quando o incorporador imobiliário emerge como agente promotor, o que acontece é que sendo um personagem diferente, o proprietário fundiário tenta liberar o terreno para torna-lo um solo edificado. Como consequência surge uma competição entre o dono do terreno e o promotor por uma parcela da renda da terra, o que Topalov<sup>7</sup> chama de sobrelucro. A separação do capital de promoção e a propriedade do solo é a que produz o mercado de terras. Quando falamos do capital de promoção estamos nos referindo ao capital que cumpre dois papéis na organização da produção: primeiro ao liberar o terreno, e segundo ao financiar as empresas construtoras (o que conduz ao processo de formação do sobrelucro da renda da terra). Na verdade é possível dizer que é um capital que atua a nível comercial permitindo uma rotatividade mais rápida do capital industrial. Como foi dito anteriormente neste sistema de promoção estão envolvidos muitos agentes que nem sempre precisam atuar em todos os momentos. De maneira muito simples o que o capital incorporador pretende é desenvolver um espaço geográfico ao organizar um determinado investimento privado no ambiente construído. Qual é o objetivo? Esta claro que a busca da apropriação, na forma de lucros ou juros, da mais valia que, de outro modo seria renda fundiária. A partir desta afirmação podemos criar uma relação entre o tipo de ganho que surge nos investimentos imobiliários e aqueles que surgem na propriedade fundiária. Este capital se valoriza pela articulação de diversos serviços contratados, como aquele que se pede aos escritórios de planejamento e projetos, com a finalidade de que sejam capazes de projetar aquele empreendimento desejado. No caso em que o incorporador, ao determinar a utilização habitacional de um terreno, não tenha a quantidade de capital necessário, ele terá que procurar uma Agência Financeira que possa

---

<sup>7</sup>TOPALOV, Christian (1979) - La Urbanización Capitalista, algunos elementos para su análisis. México, Ed. Edicol.

contribuir com aquela quantidade que estava faltando. Ao ter feito isto, terá que pagar a essa agência sob forma de juros uma parte do lucro obtido.

Finalmente ao ter o imóvel terminado as corretoras de imóveis permitiram encontrar compradores imobiliários e a venda deverá ressarcir os gastos efetuados e permitir lucro ao incorporador. Além de tudo isto o imóvel deverá incorporar a renda da terra.

Em todo o processo se dá um aspecto que parece contraditório porque se por um lado o incorporador investe nas bases em que as rendas fundiárias são formadas, ao valorizar o terreno (na sua alteração); por outro lado ele tenta investir contra essa instituição privada ao reduzir o preço da terra realizável. Como Topalov afirma é preciso estudar a formação dos preços de demanda dos terrenos através do cálculo econômico do incorporador (feito da frente para trás). Quando se olha ao terreno como uma mercadoria observamos que o preço inicial com que é valorizado depende das qualidades ou atributos que este possua; sejam naturais ou produzidas. Além disto, o preço do terreno, de alguma maneira, é determinado também externamente a ele (pelos outros terrenos existentes). Segundo a classificação feita por Smolka (1987), no primeiro momento de valorização imobiliária temos o fato da alteração no preço do terreno. Em outras palavras o preço pelo qual se dá a aquisição de um terreno sofre uma mudança no preço original ao ser negociado. Entre outros fatos temos a intervenção daquelas instituições que tentam dificultar a atividade de incorporação, com o objetivo de reduzir os tipos de demandantes potenciais. Embora no mercado o preço de um terreno seja calculado em uma quantidade específica, ele será vendido por uma provavelmente inferior, com o objetivo de que essa diferença seja apropriada pelo incorporador, o que poderia chamar-se de ganhos de incorporação especialmente de caráter fundiário.

Num segundo momento a valorização realizada pelo incorporador altera os atributos iniciais do terreno ao reequipá-los. Mais do que reequipar, precisa de conseguir uma alteração significativa do uso do solo, sendo assim possível que ele se aproprie do que antes era convertido em rendas fundiárias.

Parece incrível, mas este capital consegue não só controlar aquelas externalidades geradas pelos empreendimentos senão que inclusive consegue internalizá-las e privatizá-las. A partir deste fato é que os ganhos imobiliários surgem, sendo divididos em três tipos: O **ganho industrial** que se dá na atividade da edificação ao reduzir vários custos neste processo construtivo; a **nível financeiro** se dá um ganho quando temos a habilidade de mobilizar menos recursos por cada unidade habitacional; e o **ganho de incorporação** na medida em que este agente (o incorporador) consegue articular bem todos os atributos do empreendimento para que estes gerem seu lucro.

Como foi mencionado anteriormente as atividades realizadas no mercado imobiliário criam expectativas, devido a existência de um processo de acumulação onde se pretende recuperar o capital avançado e onde a valorização é um fato em constante atuação. Essas antecipações feitas geram a necessidade de um sistema que agilize estes investimentos como é o caso do sistema de crédito. O capital financeiro, que é ativado nesta área, ajuda uma circulação mais dinâmica do capital monetário ao ter a oportunidade de converter alguns imóveis em hipoteca (os lucros imobiliários são convertidos em juros). Para finalizar, embora não se tenha aprofundado de forma absoluta o tema da dinâmica imobiliária, devido a sua grande complexidade; espera-se que tenham ficado claros os aspectos principais.

Pode-se dizer, quanto a Harvey que, ao tratar a cidade como capital fixo, apesar de se permitir uma visão bem clara do processo capitalista de produção do espaço enquanto uma inter-relação entre os diversos circuitos do capital, perde-se

a noção de como este valor, este capital que se fixa espacialmente e em parte se desvaloriza para permitir uma maior valorização do capital como um todo, transfere seu valor para as mercadorias produzidas e reproduzidas pelo sistema capitalista, em especial à força de trabalho, que se reproduz ao mesmo tempo que produz valor.

A relação que estabelece o incorporador com a "mercadoria" habitação é tão bem articulada que lhe é possível gerar uma segregação sócio-espacial, na medida em que cria espaços diferenciados para o acesso também diferenciado da população consumidora da mercadoria habitação. A busca dos diversos agentes pela obtenção de benefícios econômicos faz com que os tanto os atributos naturais de uma área como aqueles criados pelo homem sejam usados simplesmente como mecanismo de produção monetária. Devemos ressaltar que este não é um fator por si só determinante, na medida em que grande parte os preços dos terrenos variam segundo a suas externalidades.

Até que ponto isso ocasiona um impacto na população? As conseqüências provavelmente não poderiam ser traçadas com exatidão. Além de serem muitas isso também varia com o contexto onde acontece. Mas a nível geral se pode dizer que dependendo das inovações produzidas pelos empreendimentos, o consumo dos indivíduos pode variar em função do que o mercado oferece. Por exemplo, na atualidade o fato de que se construam os chamados empreendimentos integrados (combinam residências com áreas comerciais ou de lazer, etc...), embora requerendo maior imobilização de capital fixo, criam "novos estilos de morar", porque enquanto sejam considerados como uma nova opção serão atrativos para os consumidores.

**d) A dinâmica dos agentes envolvidos no processo de circulação do capital no circuito secundário.**

Para tratar de forma mais específica a atuação dos diversos agentes dentro do processo de circulação do capital no circuito secundário tomamos como ponto de partida as investigações realizadas por Christian Topalov.

Vejamos o que este autor diz a respeito da urbanização e reprodução da força de trabalho, das contradições da mercadoria força de trabalho e da formação de um sistema público de manutenção da força de trabalho.

Porque existe um sistema público de manutenção da força de trabalho ?

Para responder a esta questão nos basearemos em 2 pontos principais : 1) A urbanização capitalista é uma forma de socialização das forças produtivas: cria condições gerais, socializadas, da reprodução ampliada do capital. Estas condições gerais concernem em parte à produção e circulação do valor e em outra a reprodução do que cria o valor: a força de trabalho; 2) As relações capitalistas de produção entram em contradição com este movimento de socialização por duas razões : a busca do lucro individual conduz o capital a não produzir certos elementos urbanos necessários e se opõe ao controle social da formação do sistema espacial destes elementos. A estas razões deve-se agregar que as rendas do solo, que expressam esta contradição, podem agrava-la.

Temos então que ressaltar um ponto essencial : o capitalismo cria a necessidade de equipamentos de consumo coletivo e ao mesmo tempo limita quantitativa e qualitativamente a sua produção.

A intervenção do Estado aparece de forma natural, nos casos em que a iniciativa privada não se faz presente - representa o interesse geral, devendo corrigir os efeitos negativos do livre mercado, efetuando uma redistribuição de parte do produto social. A raiz do surgimento de um sistema socializado estatal para a manutenção da Força de Trabalho é a contradição entre a Força de Trabalho enquanto mercadoria e as exigências objetivas da reprodução dos trabalhadores.

Façamos agora uma análise no plano geral das contradições da força de trabalho-mercadoria. Temos alguns conceitos básicos a serem considerados : No MPC os produtores não são mais do que FT<sup>8</sup>. Só existem na medida em que criam valor e mais valia. A FT é uma mercadoria e como tal possui um preço, o salário. Tem-se como resultado das relações capitalistas de produção que o trabalho só existe como momento do ciclo do capital, como FT, mercadoria, ou seja, a articulação entre um valor de uso e um valor de troca. O salário é o valor de troca da FT, correspondendo ao valor da cesta básica para a sua reprodução enquanto FT.

Aparece como contradição da FT enquanto mercadoria que a implantação de um fornecimento público de equipamentos coletivos de consumo para a reprodução da força de trabalho, fazendo parte então da determinação de seu valor, ou seja, do salário pago, depende da implantação de um sistema socializado de manutenção da FT. Característica da produção mercantil não é somente a divisão do trabalho, isto é comum em todas as sociedades, apenas diferem em grau de desenvolvimento, determinado pelas forças produtivas e as relações sociais que lhe são específicas. O que tem de característico é que o intercâmbio geral das atividades se dá sob a forma de mercadorias, intercâmbio de produtos que são

---

<sup>8</sup>MPC = Modo de Produção Capitalista; FT = Força de Trabalho.

resultado das atividades produtivas. O intercâmbio parece se dar entre produtos, que parecem independentes dos produtores, mas o que se troca é na verdade as atividades dos produtores. Este é o fetiche da mercadoria analisado por Marx em *O capital*. As trocas sempre se dão entre equivalentes, entre produtos ou por um equivalente geral.

É preciso um certo grau de desenvolvimento, de especialização dos produtores e sua separação, ainda que estes sejam interdependentes. A forma mais líquida desta separação é a propriedade privada dos meios de produção (separação produtores/produto). A socialização da produção, por meio da troca mercantil, requer a separação entre produtores, produto e meios de produção. O trabalho possui um duplo caráter, o privado e o social. Devido a este duplo caráter, a natureza social de um determinado trabalho não aparece imediatamente, ele acontece em uma unidade particular de produção mas seu caráter social só aparece no momento da troca, que é onde aparece efetivamente a sua demanda social. O valor vem deste duplo caráter do trabalho, sendo medido pelo tempo de trabalho socialmente necessário e só aparece no momento da circulação. Além disso não aparecerá em termos de valor, mas sim de preços, dentro de uma relação de troca entre as categorias de mercadoria e o equivalente geral (dinheiro).

Temos então a contradição da mercadoria : o reconhecimento social dos trabalhos privados não se dá na esfera da produção, mas sim na circulação. O valor de uso é o que se reconhece socialmente. O valor de troca é o reconhecimento social de uma quantidade de trabalho necessária a sua produção em um determinado momento histórico, que só aparece na forma de preços.

As contradições da mercadoria aparecem sob forma específica quando se trata da força de trabalho. A FT é uma mercadoria específica, capaz de criar um valor novo através de seu consumo na produção. A contradição fundamental da

transformação dos produtores em mercadoria pelo capitalismo é a oposição entre o caráter de mercadoria e a reprodução ampliada da FT, se expressando socialmente na luta de classes.

Quanto ao valor da FT, temos dois aspectos importantes a considerar :

1) O valor de troca da FT não inclui o conjunto das necessidades históricas do trabalhadores, mas sim as de um momento determinado para que o produtor possa criar mais valia e valorizar o capital. Só se satisfazem as necessidades na medida em que se permita a continuação da exploração do trabalho pelo capital. Se a FT não representa um valor de uso para o capitalista, ela simplesmente não se reproduz, não tem valor de troca. Existe uma contradição entre as necessidades da FT e o seu valor de troca.

2) O valor da FT só aparece sob a forma de seu preço , que são os salários, expressão monetária de seu valor de troca. Existe o não reconhecimento social do valor de troca da FT se este não se constitui em um valor de uso para o capitalista. O salário torna-se uma forma de subordinação da FT e não reflete de imediato o seu valor. Os salários não pagam o trabalho, mas sim a força de trabalho. O que tem preço não é a FT em geral, mas sim a que efetivamente se vende. No salário configura-se uma distância entre preço e valor da FT, desta forma : a) o preço pode ser inferior ao valor de troca da FT, o que significa uma sobre-exploração da FT. b) O salário impulsiona transformações da FT social, de acordo com as necessidades de acumulação do capital. Existe uma contradição entre valor de troca e salário. Aquele pode estar descolado do preço da FT.

O que tentamos deixar claro é que existe uma contradição entre os salários e o valor da força de trabalho. A reprodução da força de trabalho não é garantida pelo pagamento dos salários, que deveriam representar um conjunto de bens que

garantiria a sua reprodução, tanto individual quanto social. Dai surge a necessidade da produção de meios de consumo coletivos, de uma socialização do consumo que a princípio se marcaria por um caráter individual.

A cidade então apareceria como um conjunto de relações sociais e produtivas complexas, visando ganhos de produtividade dos capitalistas e ao mesmo tempo que serve de suporte para as suas atividades, é o *locus* da reprodução da força de trabalho. A cidade aparecerá então como um *valor de uso complexo*<sup>9</sup>, que será apropriado e produzido de forma espacialmente diferenciada.

Vejamos então como se dá, segundo a análise de Topalov, a produção do ambiente construído e a dinâmica dos agentes envolvidos no processo de circulação do capital no circuito secundário.

De acordo com sua análise a cidade é definida como uma socialização capitalista das forças produtivas. Este aspecto é relevante na medida em que vemos a cidade como um reflexo da divisão social do trabalho e das relações existentes entre as diversas unidades que compõem o processo de produção. Este sistema espacial envolve a participação de múltiplos objetos materiais incorporados ao solo ( objetos imobiliários ) que são produzidos socialmente, pela ação conjunta e independente dos agentes capitalistas individuais. O sistema assim formado não se distribui homogeneamente no espaço e a apropriação capitalista do espaço e das vantagens locacionais advindas da maneira como se forma e organiza se dá privadamente, individualmente, permitindo a obtenção de lucros extraordinários. A contradição que surge é que o espaço é produzido socialmente e apropriado individualmente. A urbanização capitalista possui a característica de modificar em alguma medida tanto as condições de produção quanto de circulação do capital

---

<sup>9</sup>Terminologia adotada por Topalov

(tanto do capital mercadoria quanto do capital dinheiro). Ao mesmo tempo permite que se leve a cabo a produção de infra-estruturas que são utilizadas para dar lugar a reprodução da força de trabalho baseada nos meios de consumo coletivos. O problema é que, como era de se esperar, os investimentos feitos pelos capitalistas não priorizam elementos não rentáveis, obstaculizando assim a formação das condições especiais que surgem pela produção do ambiente construído sob a forma capitalista, criando um desenvolvimento desigual a nível espacial. Como consequência a renda do solo devolve ao capital a imagem de seu próprio movimento, de seu desenvolvimento desigual. A produção imobiliária ( que se dá ao nível urbano ) é o único setor para o qual cada ato produtivo implica o uso de um novo solo<sup>10</sup>, o que não se dá nas indústrias e ainda na própria agricultura. *"Dai resulta, no sistema de produção capitalista desenvolvido, uma divisão do trabalho entre capital industrial da empresa construtora e capital de promoção"* <sup>11</sup>. A partir daqui é que podemos começar a ver quais são os agentes que intervêm e em que forma o capital de promoção deixa uma marca importante em todo este complexo complexo e dinâmico. Os estudos de Topalov sobre os promotores imobiliários na França reúne a melhor síntese do processo de produção de mercadorias do marco edificado. Como agentes identificamos a indústria da construção civil, os agentes financeiros, os promotores imobiliários e os proprietários de terra. As funções realizadas pelo promotor são as de dirigir o processo, encomendando o projeto arquitetônico e gerenciando-o, se encarrega de comprar o terreno e contrata uma empresa de construção para a execução ( no caso do mesmo agente não executar as duas tarefas ). ele capta o financiamento

---

<sup>10</sup>Entenda-se novo não apenas como a utilização de áreas ainda não exploradas, mas também como a destruição/transformação de áreas antigas e/ou desvalorizadas. Este tema é melhor desenvolvido no capítulo sobre dinâmica imobiliária.

<sup>11</sup>TOPALOV, Christian - *op cit*, pg. 121.

para permitir o processo inicial da construção do edifício. Esse financiamento pode ser de origem bancária ou privada. Uma vez que se tenha terminado a obra, esta é vendida recuperando-se não só o investido mas também um lucro que deve ser pelo menos o que se obteria na aplicação do capital com a taxa de juros normal de mercado, os rendimentos obtidos tem como patamar mínimo a renda que se obteria normalmente no uso anterior do solo. Este lucro ( a mais-valia obtida ) deverá ser dividido, entre os agentes que participam do ato de produção do objeto imobiliário. A razão de toda esta transação é a valorização do capital de promoção. O ciclo global do capital ao qual chegamos se decompõem em três ciclos de capital especializado.<sup>12</sup>

É impossível neste processo deixar de levar em conta que uma vez que se venda o imóvel além de seu preço de produção e do lucro do capital de promoção, estará incluído o preço do terreno, ou seja, o sobrelucro localizado, renda do solo capitalizada.

Para que se dê a realização do valor no setor imobiliário aparece o capital circulante, o qual toma duas formas: a de capital imobiliário rentista e o capital de empréstimo. O primeiro consiste em comprar o imóvel depois da sua produção, para logo aluga-lo aos usuários que estão dispostos a utiliza-lo e que possuam a possibilidade econômica de fazê-lo. Isto permite que o promotor obtenha a quantidade que investiu e seu lucro, já que o capital rentista funciona como capital de circulação para o capital de incorporação. Outro aspecto que Topalov expõe é que o ciclo deste capital se estende durante a vida física do imóvel, já que, ainda

---

<sup>12</sup>É importante ressaltar que no caso do Brasil/Rio de Janeiro a produção de imóveis não se dá exclusivamente sob a forma capitalista. Ainda assim importância da promoção imobiliária é considerável, na medida em que a criação de novos espaços e "estilos de vida" diferenciados afeta também as formas de produção não estritamente capitalistas, tanto em termos de sua localização quanto nos padrões de construção. Ver no capítulo A Dinâmica Imobiliária o desenvolvimento desta análise.

depois de haver obtido a quantidade que foi gasta para produzi-lo , se lhe impõe um preço que resulta do direito de apropriação sobre a mais valia socialmente produzida pela simples existência da propriedade do imóvel locado. Com referência ao capital de empréstimo, igualmente ao anterior, o promotor é reembolsado, porém os agentes que tomam o empréstimo devem pagar não só a quantidade recebida, que se refere ao valor do bem, mas também uma taxa de juros que garanta este dinheiro enquanto capital. A propriedade do imóvel só é obtida quando se termina de pagar o empréstimo. O capital rentista e o capital financeiro exercem o mesmo papel. Na França, muitas vezes o capital financeiro entra como capital desvalorizado, porque o Estado interfere favorecendo o capital de promoção forçando uma taxa de juros menor, subsidiada. *"Resumindo, o ramo da construção apresenta um escasso desenvolvimento das forças produtivas e das relações de produção capitalista. E as vias de transferência da mais-valia em detrimento das empresas construtoras são múltiplas : o preço dos materiais, os custos financeiros, a renda do solo"*<sup>13</sup>. A renda da terra se encontra articulada ao processo de promoção imobiliária e neste caso particular foi trabalhada do ponto de vista do consumo.

---

<sup>13</sup>TOPALOV, Christian - *op cit*, pg. 130

**e) Uma análise crítica dos itens anteriores.**

Parece-nos que fica bastante clara a complexidade que envolve o processo de produção imobiliária. A cidade produz efeitos de aglomeração semelhantes aos que se observam no interior de uma indústria, porém com a grande diferença que nesta última tudo se produz dentro da lógica capitalista. Na cidade os diversos processos envolvidos não garantem um funcionamento programado exclusivamente pelo capital.

Como consequência se observam contradições que são básicas dentro da cidade, como ter por um lado a acumulação do capital e por outro a necessidade de se dar um processo coletivo de reprodução social, portanto incoerente com a forma mercadoria preconizada pela lógica capitalista.

Porque a denominação da cidade como um valor de uso complexo ?

Se observarmos que em sua estrutura como um todo existe uma dinâmica de vários processos, entre os quais os benefícios obtidos aparecem como uma gratuidade, sem razão perceptível a um primeiro olhar, é evidente que esta combinação de valores de uso diversos é bastante complexa.

Nenhum capital isoladamente pode ocasionar uma aglomeração tal qual a que podemos constatar no processo de urbanização. A produção do espaço ( e a distribuição das vantagens de aglomeração ) se dá de forma desigual passível de apropriação privada, de forma que as utilidades são desigualmente acessíveis. Ademais, a dimensão da apropriação territorial ( para se obter a melhor localização

possível ) nasce de um processo anárquico de competição entre capitalistas individuais.

Os meios de consumo coletivos permitem a reprodução ampliada da força de trabalho e não dependem do acesso isolado de cada equipamento, sendo a combinação destes no espaço um efeito de aglomeração que permite uma condição mais efetiva de reprodução da força de trabalho. Para Topalov o processo de urbanização capitalista se vê materializado no conceito de marco construído; construindo seu argumento com base nos esquemas de formação do preço de produção marxista. Inicialmente tenta definir os valores que chegam a determinar o preço de um bem imobiliário, para logo definir os agentes envolvidos. entre as críticas que se tem feito a sua obra se encontram afirmações que dizem tratar com excessiva simplicidade a transformação de valores em preços. Enquanto Marx trabalha este ponto levando em conta o capital em geral, Topalov o desenvolve de uma forma que o limita a determinados segmentos do capital "*...Topalov, ao conceber a teoria do valor como uma teoria da valorização onde a questão central estaria baseada na intenção de explicar um valor que em seu movimento se auto-expande, não percebe os distintos patamares analíticos da obra de Marx*"<sup>14</sup>. Não se pode, porém, negar o espírito pioneiro deste autor, de suma importância para as análises posteriores da área que compreende a valorização do capital imobiliário.

Com respeito a análise de Lipietz que tomamos como ponto de partida, ao tentar uma compatibilização entre o conceito de renda na agricultura e na cidade, parece não conseguir explicar as diferenças estabelecidas por Marx no que se refere ao conceito de preço e valor dentro da agricultura, afirmando que não

---

<sup>14</sup>ABRAMO, Pedro A.C. - Algumas notas sobre Topalov - Cadernos do IPPUR, PUR/UFRJ - jan/abr 1987, Ano II, número 1, pg. 100.

podemos estabelecer uma correspondência direta entre o solo à nível agrário e urbano. Segundo Egler <sup>15</sup>, a maior dificuldade na transposição da renda do solo agrário para a renda do solo dada por seu uso urbano/habitacional reside no fato de que na agricultura a terra ser um meio de produção enquanto que na cidade, a habitação é um apoio para a reprodução da força de trabalho. Pode-se dizer, quanto a Harvey que, ao tratar a cidade como capital fixo, apesar de se permitir uma visão bem clara do processo capitalista de produção do espaço enquanto uma inter-relação entre os diversos circuitos do capital, perde-se a noção de como este valor, este capital que se fixa espacialmente e em parte se desvaloriza para permitir uma maior valorização do capital como um todo, transfere seu valor para as mercadorias produzidas e reproduzidas pelo sistema capitalista, em especial à força de trabalho, que se reproduz ao mesmo tempo que produz valor.

Esperou-se nesta parte compreender como se dá o processo de divisão social do espaço e a produção do solo urbano, suas diferentes formas de modificação, criação e valorização do capital.

---

<sup>15</sup>EGLER, Tamara T.C. - O Chão da nossa casa. A Produção da habitação em Recife. Tese de doutoramento - USP/SP - 1987, segunda parte, capítulo I, pg. 8.

### 3. METODOLOGIA.

#### **3.1 - Considerações Gerais.**

Conforme os conceitos abordados anteriormente, são de suma importância para nossa análise os conceitos de equipamentos de uso coletivo, acessibilidade a bens e serviços e segregação espacial. Através da análise dos dados apresentados à seguir procuramos fazer uma caracterização destes aspectos.

Os dados utilizados nesta análise são provenientes de diversas fontes, acarretando freqüentes problemas de compatibilização de base de dados, o que, no entanto, consideramos não afetar a análise.

Para a determinação da distribuição espacial de atividades foram utilizados dados do cadastro de imóveis e do cadastro do ITBI/IPPUR da prefeitura do Rio de Janeiro. Os primeiros, provenientes do cadastro do IPTU, discriminam o estoque de imóveis não residenciais segundo sua área, idade e em termos do tipo de utilização (segundo o sistema de cadastro da prefeitura) para o ano de 1990. Pela variável idade, que representa o ano de inscrição no cadastro do IPTU, foi possível realizar uma periodização<sup>16</sup>, permitindo avaliar a evolução destes no tempo.

Já a segunda base de dados refere-se ao processamento de dados do ITBI (Imposto de transmissão de bens imóveis) processados no IPPUR/UFRJ. Estes dados referem-se a uma amostra das transações realizadas entre os diversos agentes ano a ano (a partir de 1968), englobando pessoas físicas e jurídicas, discriminando o valor (por m<sup>2</sup>- ano base 1977) e o tipo de imóvel transacionado

---

<sup>16</sup>Esta variável apresenta certo grau de imprecisão, na medida em que não se garante que a inscrição do imóvel se dá no momento em que se inicia o seu uso. No desenvolvimento do trabalho explicaremos melhor a variável idade.

(casas, apartamentos ou imóveis comerciais), bem como área dos imóveis e sua localização<sup>17</sup>.

Caracterizada a distribuição espacial procuramos fazer um cruzamento com os dados demográficos e de rendimento da população relativos aos censos de 1970, 1980 e resultados preliminares de 1991. Mudanças nos critérios de pesquisa, principalmente referentes aos dados de rendimento das famílias, dificultam a comparação inter-temporal. Desta forma procuramos utilizar sempre os valores para a cidade como referencial de forma a fazer comparações intertemporais entre valores relativos, conseguindo de certa forma isolar as variáveis que nos interessam dos efeitos conjunturais mais gerais, que são considerados então como homogêneos para a cidade enquanto elemento de controle

A base territorial utilizada foi a divisão da cidade em regiões administrativas e áreas de Planejamento (RA's e AP's). Na medida em que esta divisão física modificou-se no tempo, existem problemas de compatibilização espacial dos dados que, no entanto, não prejudicam sobremaneira a análise na medida em que a agregação por AP mantém correspondência durante o período estudado.

---

<sup>17</sup> Uma análise detalhada destas bases de dados encontra-se em Smolka, M. et al (1989) - Relatório de Pesquisa.

### 3.2 - Banco de dados ITBI/IPPUR

A base empírica deste trabalho utiliza, como uma de suas fontes principais, o arquivo de dados estatísticos que vem sendo elaborado desde 1986, pela pesquisa sobre Dinâmica Imobiliária e Estruturação Intra-Urbana na cidade do Rio de Janeiro.<sup>18</sup> Esta pesquisa utiliza dados referentes aos valores das transações imobiliárias realizadas, seu volume e localização, extraídos de guias do ITBI (Imposto de Transações de Bens Imóveis) e complementados com os dos cadastros do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano).

Os dados do ITBI representam, através de uma amostra de 2.000 guias por ano, os recolhimentos do imposto sobre a transmissão de bens imóveis na cidade do Rio de Janeiro que foram realizados a partir do preenchimento de guia padronizada da Secretaria de Fazenda, na qual o contribuinte informa a ocorrência de mutação patrimonial que constitui fato gerador do imposto. Foi tomado como referência, dada a necessidade de deflacionar os valores das transações, o mês de dezembro de 1977.

Devemos destacar que na formação do arquivo um dos objetivos da pesquisa foi obter um deflator satisfatório para o mercado imobiliário. Desta forma as amostras anuais teriam que ser coletadas em guias referentes ao mesmo período ou mês do ano. Optou-se então por uma codificação seqüencial retroagindo desde as últimas guias de cada ano, ou seja, sobre guias emitidas no mês de dezembro, na medida em que constatou-se que o período do final de ano era o mais representativo.

---

<sup>18</sup>Pesquisa realizada no IPPUR/UFRJ sob coordenação do Prof. Martin Oscar Smolka. Para melhor compreensão desta metodologia, ver **SMOLKA, M.O. (1989)**.

Tomou-se como critério de seleção utilizar apenas as guias referentes às transmissões na forma de compra e venda, cuja indicação consta na guia sob o item natureza da transação, na medida em que estas representavam a maior parte do universo, sendo os casos restantes (cessão, heranças, etc...) pouco representativos e passíveis de maiores erros de codificação. Após o preenchimento, a autoridade fazendária emite a respectiva guia conferindo os dados informados e apurando o valor a pagar. O cruzamento deste arquivo ITBI com o cadastro imobiliário do IPTU vigente, se complementa com os registros codificados dos dados do cadastro.

Temos como principais limitações metodológicas o fato de que as transações registradas de compra e venda são apenas no mercado legal, ou seja são excluídas as transações envolvendo aquisições ou ocupações ilegais. Outro problema que se manifesta é o de que os valores declarados para efeito de tributação não correspondem, via de regra, aos valores de mercado. No entanto podemos considerá-los como uma *proxi* do valor para comparação inter-temporal.

Devido a alterações na forma da tributação em 1966, o ano de 1968 foi tomado como início, considerando-se que 1966 e 1967 foram anos de transição. Da mesma forma foi excluído o ano de 1989, devido a mudança no órgão responsável pela arrecadação (transição do Estado para a Prefeitura). Neste caso a ausência de alguns campos no documento de arrecadação adotado inviabilizou a compatibilização da série de dados.

A variável idade foi tomada com base no ano de inscrição no cadastro. Embora não coincida com a idade real do imóvel, pode ser tomada como um indicador na medida em que para apartamentos (a grande maioria dos registros) esta praticamente coincide com a idade real. Como o primeiro ano de inscrição no

cadastro foi 1938, não é possível captar a idade real de imóveis construídos antes deste ano<sup>19</sup>.

Ao tomarmos uma amostra fixa, conforme o explicado anteriormente, se garantiu a aleatoriedade da amostra, no entanto devemos ressaltar que não se pode afirmar, para o conjunto da cidade, que o número de transações cresce ou diminui, mas apenas em termos de áreas com maior ou menor atividade<sup>20</sup>. Por outro lado a variação dos preços por m<sup>2</sup> é bem captada.

Com base nestas informações fiscais é possível conhecer o período levantado ( 1968-1990 ) bem como o padrão dos imóveis ( tipo de utilização e idade ), a localização e o tamanho ( área construída e m<sup>2</sup> do terreno ). Estes dados permitem variadas formas de agregação espacial e temporal, o que nos permitirá obter para uma determinada regionalização ( o sistema de regiões administrativas adotado pela Prefeitura do Rio de Janeiro, por exemplo ) a avaliação dos tipos de serviços e utilizações do espaço por determinadas densidades populacionais.

O banco de dados do ITBI possui um total de 25.572 registros referentes a transações para o período de 1968-1990, classificados em três categorias : apartamentos, casas e imóveis comerciais. Nesta análise optou-se por não trabalhar com a categoria terrenos por não se enquadrar no enfoque principal do estudo ( o que responderia a aproximadamente 20% do total das transações levantadas). Perde-se desta forma uma análise mais fina do fenômeno da incorporação imobiliária, no entanto simplifica em muito a análise, ao diminuir as variáveis em

---

<sup>19</sup> Tomou-se como idade no ano da transação como a diferença entre o registro no cadastro e o ano da transação. No caso de valores negativos (ou seja, quando o ano de entrada no cadastro é maior que o ano da transação) estes foram filtrados, bem como os que apresentavam ano de registro menor do que 1938.

<sup>20</sup> Para isto é necessário comparar, por exemplo, com os dados do censo (domicílios permanentes), ou com o número de lançamentos e habite-se na cidade.

estudo, privilegiando-se a transformação do marco edificado existente, bem como as transformações e variações do estoque. De certa forma esta deficiência é superada ao utilizarmos os dados do censo referentes ao estoque de domicílios permanentes.

Foi necessária uma "limpeza" no banco de dados, excluindo-se os registros que possuíam valor igual a zero e a filtragem dos que se apresentavam com desvios anormais na amostra. Com isto excluíram-se interativamente os registros em que os valores da variável (VPM77 - valor por m<sup>2</sup> em 1977, idade, área construída) não estivessem na faixa de três vezes o desvio padrão acima ou abaixo da média amostral, até atingir o nível em que os valores não mais convergiam, de forma que o coeficiente de variação não fosse superior a 2/3 ou a 0,65. Foram feitos filtros para estas 3 variáveis independentemente e em conjunto, na medida em que constatou-se que os erros eram aleatórios, sendo usado o filtro em conjunto no momento de analisarmos as três variáveis simultaneamente. Desta forma chegamos a uma distribuição de valores que se aproxima de uma distribuição normal. Como resultado para o filtro em conjunto o universo reduz-se para 18348 registros.

O dimensionamento da amostra revelou-se insuficiente para níveis de desagregação como bairros e mesmo RA's, ao se tentar trabalhar com a divisão por tipo de transação, na medida em que casas e imóveis comerciais possuem uma participação menor na amostra e o critério de dimensionamento desta não levava em conta este nível de desagregação na análise. Para o caso de apartamentos este problema não se manifesta, fato que nos permitiu trabalhar ano a ano a média móvel trienal.

### **3.3 - Dados de imóveis não residenciais.**

Trabalhamos, no que se refere aos imóveis não residenciais, com dados originários do cadastro do IPTU. Este identifica a área construída destes imóveis segundo classificação em anexo. Consideramos que esta classificação é auto-explicativa, não necessitando maiores explicações a respeito. Vale dizer no entanto que nas categorias referentes a Hospitais/Casas de saúde e Colégios, estes não referem-se a instituições públicas, que se encontram classificados em institucionais. A categoria não residencial do DCI - Documento de Cadastro de Imóveis<sup>21</sup> foi por nós denominada Prestação de Serviços Pessoais, dado o perfil que apresenta e para evitar confusões de nomenclatura com as categorias ocupacionais do censo.

---

<sup>21</sup>Ver no anexo.

### **3.4 - Dados Censitários.**

Para complementação das informações especificadas nos itens anteriores e análise da distribuição de renda na cidade do Rio de Janeiro foram utilizados dados dos censos de 1970, 1980 e 1991.

Os dados referentes aos rendimentos do trabalho, por faixa de rendimentos em salários mínimos vigentes, foram utilizados de forma a obtermos curvas de Lorenz, aproximadas, na medida em que não se dispunha da amostra original. Para o ano de 1970 nos baseamos em tabulações especiais apresentadas em literatura, na medida em que estas não estavam disponíveis. Desta forma os valores encontrados para os coeficientes de gini são um pouco mais elevados que os utilizados em trabalhos específicos sobre rendimentos, mas representam uma aproximação suficiente para o objetivo a que nos propomos, de comparação inter-temporal, na medida em que a mesma metodologia foi utilizada em todos os casos.

Os valores referentes a situação dos domicílios permanentes e condição de dependência econômica se encontravam disponíveis apenas para os anos de 1970 e 1980. Nesta medida não se pôde efetuar comparações para o período posterior (1980-1991).

### **3.5 - Regionalização adotada.**

CORRESPONDÊNCIA ENTRE ÁREAS DE PLANEJAMENTO, REGIÕES ADMINISTRATIVAS E BAIRROS NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO.

#### **AP - 1**

- I RA - Portuária ( Saúde, Gamboa, Santo Cristo e Caju )
- II RA - Centro ( Centro )
- III RA - Rio Comprido ( Catumbi, Rio Comprido, Cidade Nova e Estácio )
- VII RA - São Cristóvão ( São Cristóvão, Mangueira e Benfica )
- XXI RA - Ilha de Paquetá ( Paquetá )
- XXIII RA - Santa Tereza ( Santa Tereza )

#### **AP - 2**

- IV RA - Botafogo ( Flamengo, Glória, Laranjeiras, Catete, Cosme Velho, Botafogo, Humaitá e Urca)
- V RA - Copacabana ( Leme e Copacabana)
- VI RA - Lagoa ( Ipanema, Leblon, Lagoa, Jardim Botânico, Gávea, Vidigal e São Conrado)
- VIII RA - Tijuca ( Praça da Bandeira, Tijuca e Alto da Boa Vista)
- IX RA - Vila Isabel ( Maracanã, Vila Isabel, Andaraí e Grajaú )
- XXVII RA - Rocinha ( Rocinha )

#### **AP - 3**

- X RA - Ramos ( Manguinhos, Bonsucesso, Ramos e Olaria )
- XI RA - Penha ( Penha, Penha Circular, Braz de Pina, Cordovil, Parada de Lucas, Vigário Geral e Jardim América )
- XII RA - Inhaúma ( Higienópolis, Jacaré, Maria da Graça, Del Castilho, Inhaúma, Engenho da Rainha e Tomaz Coelho)
- XIII RA - Méier ( Méier, São Francisco Xavier, Rocha, Riachuelo, Sampaio, Engenho Novo, Lins de Vasconcelos, Todos os Santos, Caxambi, Engenho de Dentro, Água Santa, Encantado, Piedade, Abolição e Pilares )

- XIV RA - Irajá ( Vila Kosmos, Vicente de Carvalho, Vila da Penha, Vista Alegre, Irajá e Colégio )

- XXVIII RA - Jacarezinho ( Jacarezinho )

- XXIX RA - Alemão ( Alemão )

- XXX RA - Maré ( Maré )

- XV RA - Madureira ( Campinho, Quintino Bocaiúva, Cavalcanti, Engenheiro Leal, Cascadura, Madureira, Vaz Lobo, Turiaçu, Rocha Miranda, Honório Gurgel, Osvaldo Cruz, Bento Ribeiro e Marechal Hermes )

- XX RA - Ilha do Governador ( Ribeira, Zumbi, Cacuia, Pitangueiras, Praia da Bandeira, Bancários, Freguesia, Jardim Guanabara, Jardim Carioca, Tauá, Moneró, Portuguesa, Galeão e Cidade Universitária )

- XXII RA - Anchieta ( Guadalupe, Anchieta, Parque Anchieta, Ricardo Albuquerque )

- XXV RA - Pavuna ( Coelho Neto, Acari, Barros Filho, Costa Barros e Pavuna )

#### **AP - 4**

- XVI RA - Jacarepaguá ( Jacarepaguá, Anil, Gardênia Azul, Cidade de Deus, Curicica, Freguesia, Pechincha, Taquara, Tanque, Praça Seca e Vila Valqueire )

- XXIV RA - Barra da Tijuca ( Joá, Itanhangá, Barra da Tijuca, Camorim, Vargem Pequena, Vargem Grande, Recreio dos Bandeirantes e Grumari )

#### **AP - 5**

- XVII RA - Bangú ( Deodoro, Vila Militar, Campo dos Afonsos, Jardim Sulacape, Magalhães Bastos, Realengo Padre Miguel, Bangú e Senador Camará )

- XVIII RA - Campo Grande ( Santíssimo, Campo Grande, Senador Vasconcelos, Inhoaíba e Cosmos )

- XIX RA - Santa Cruz ( Paciência, Santa Cruz e Sepetiba )

- XXVI RA - Guaratiba ( Guaratiba, Barra de Guaratiba e Pedra de Guaratiba )

## **4. A DISTRIBUIÇÃO DOS BENEFÍCIOS DA URBANIZAÇÃO.**

### **4.1 - O Fenômeno da Segregação Social Urbana e suas Características.**

O processo de segregação social urbana trata, no seu sentido mais amplo, de qualquer tipo de diferenciação existente no espaço que se manifesta através da ocupação não aleatória do solo. Geralmente este fenômeno refere-se à heterogeneidade entre as diversas áreas em uma cidade quando comparadas entre si, enquanto a organização a nível interno mostra homogeneidade. Esta abordagem, baseada em Castells, refere-se mais especificamente a segregação residencial e a diferença está também associada a hierarquia e não apenas as características particulares tais como acessibilidade, serviços públicos, o padrão das habitações, etc... Mas, apesar deste trabalho abordar fundamentalmente a problemática que surge em função da segregação residencial, devemos ressaltar que também existem outras formas de segregação, mas quando nos referimos a um caso específico, de uma ou outra forma, ele estará indissolúvelmente associado aos outros tipos.

Lojkin distingue, além da segregação residencial, a segregação por extratos sociais que se caracteriza pela separação entre as zonas ocupadas pelos segmentos mais privilegiados e aqueles espaços ocupados pelos segmentos de baixo poder aquisitivo; a segregação que ocorre pela divisão espacial das atividades que se distribuem na estrutura urbana e a segregação que está associada aos efeitos positivos e negativos da aglomeração e que são comandadas pela renda fundiária.

Vale dizer, que os fatores responsáveis pelos fenômenos estão associados a aspectos econômicos, político-institucionais, ideológicos e aqueles definidos pela

luta de classes. No primeiro caso trata-se dos níveis de renda, do crédito disponível para a aquisição dos imóveis, etc... ou seja, trata das relações de produção presentes na sociedade. O segundo caso refere-se as decisões políticas que atuam no sentido de preservar o valor dos estoques imobiliários em algumas zonas e das normas (tais como gabaritos, zoneamento, etc...) estabelecidas para cada região. Os fatores ideológicos estão associados à aspectos que tornam os imóveis em símbolos de modos de consumo que acabam fragmentando a consciência de classe. Em conclusão assim como nesta pesquisa privilegiamos a segregação residencial também optamos por analisar os fatores associados aos aspectos econômicos.

Neste processo os efeitos se manifestam fundamentalmente na distribuição dos custos e benefícios da urbanização nos grupos sociais envolvidos, porque umas áreas possuem acesso aos meios de consumo coletivo e a determinadas benfeitorias públicas em geral enquanto outras áreas se encontram completamente desprovidas de qualquer tipo de infra-estrutura básica. Isto está intrinsecamente relacionado à dinâmica do mercado provocada pelos capitais imobiliários com a elevação, por exemplo, do custo de moradia e de terrenos na busca de se apropriar de lucros e/ou rendas fundiárias. Ao promover transformações através da alteração de uso ou da implantação de novos ativos fixos, impõe-se um determinado padrão de ocupação no ambiente construído. Quando ocorre a desvalorização moral ou artificial nos estoques existentes gera-se uma mudança no sistema de preços de mercado criando assim dificuldades para alguns grupos sociais em absorver estes através de sistemas de crédito. Neste aspecto a intermediação do Estado seria relevante na medida em que pode utilizar mecanismos de ajustamento imparcial, mas isto raramente ocorre.

## 4.2 - A Intervenção do Estado.

A distribuição dos benefícios líquidos, segundo alguns autores<sup>22</sup>, ocorre dado determinadas ações adotadas pelo Estado. Estas ações dependem fundamentalmente da localização e extensão de sua área de impacto dentro da estrutura urbana e do efeito produzido pela localização sobre os preços na área beneficiada. Entre outras coisas também se consideram importantes as transformações que os investimentos provocam nos imóveis, nos meios de transportes e serviços públicos e impostos locais, porque essas mudanças afetam de forma diferenciada os diversos segmentos da população envolvidos.

Desta forma, esta linha de trabalho afirma que fecha-se uma cadeia de causação circular, onde as ações do Estado em um determinado período de tempo provocam impactos sobre a segregação residencial que, por sua vez, pode afetar as ações do Estado nos períodos subsequentes àquelas intervenções anteriores nas quais foram distribuídos certos benefícios líquidos. Uma vez realizado o investimento que de alguma forma permite uma melhoria seja nos serviços ou no próprio estoque imobiliário, os grupos envolvidos procuram se apropriar dos benefícios. Quando é o caso de uma entidade pública na área dos transportes, a apropriação seria feita através da elevação dos preços; os proprietários o fariam sob a forma de alugueis mais altos e sem dúvida nenhuma, como analisamos anteriormente, o incorporador se apropriaria de um parcela considerável destes benefícios já que é ele mesmo quem organiza em grande parte o processo de

---

<sup>22</sup>Ver, entre outros, VETTER, David M. et alii. A apropriação dos benefícios das ações do Estado em áreas urbanas: seus determinantes e análise através de ecologia fatorial, *Revista brasileira de geografia / Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística*, Rio de Janeiro, 43(4), 1981. 457-476 p.

produção do espaço. O capital incorporador articula o Estado, as construtoras, etc., para se apropriar de rendas fundiárias na forma de lucros.

Outras formas de investimento em infra-estrutura também permitem que o controle do uso da terra e a política fiscal local possam produzir benefícios que se acham refletidos nas rendas do solo, influenciando a valorização do solo urbano. Entre eles, segundo Vetter, encontram-se o rápido crescimento urbano, as poucas oportunidades oferecidas pelo sistema financeiro para os investimentos em terra, a própria ineficiência do sistema judiciário, etc... É importante ressaltar que em todos estes casos o Estado exerce controle direta ou indiretamente.

A segregação residencial então refere-se as altas concentração espaciais de poder público e econômico dadas pelo Estado a alguns segmentos da população. Este segmento geralmente compõem-se de famílias cujos níveis de rendimento são altos tendo normalmente maior poder político. Este tipo de concentração mencionado proporciona maiores rendas fundiárias e o enriquecimento dos proprietários, especialmente dos incorporadores. Uma vez aumentado o preço do solo (e a renda que através dele se pode apropriar) existe a possibilidade de que o acesso, às áreas beneficiadas pelos investimentos, por parte de famílias de rendimento inferior seja dificultado.

Inclusive os proprietários moradores de menor poder aquisitivo podem ser levados a abandonar o seus imóveis por causa de impostos prediais mais altos e do aumento de outras despesas com a valorização do solo em torno da área próxima a ação do Estado. Estas famílias pelo menos recebem uma parcela do valor capitalizado dos benefício no momento da venda, mas aquelas não proprietárias acabam sofrendo uma queda significativa em seu padrão residencial.

Em síntese, o resultado deste processo de causação circular abordado por Vetter remete-se à estrutura de núcleo/periferia, sendo que os segmento de poder

aquisitivo maior se concentra no centro e os de menor poder aquisitivo ficam na periferia.<sup>23</sup>

Recuperando a argumentação da exclusão de certos extratos da sociedade, devemos afirmar que esta situação não se deve única e exclusivamente à lógica de valorização dos capitais imobiliários, já que esta não os impede de realizar empreendimentos no mercado de baixa renda. Segundo Smolka, esta lógica depende mais da capacidade que os agentes envolvidos possuem para se apropriar de rendas fundiárias na forma de ganhos imobiliários do que propriamente do nível destas rendas. Em outras palavras nada impede aos capitais imobiliários de atuarem nesta áreas do mercado desde que a demanda efetiva seja suficiente. Usualmente a intervenção do Estado define direta ou indiretamente as iniciativas destinadas ao processo de acumulação e as iniciativas que estabelecem condições específicas para manter a estabilidade social assegurando de qualquer maneira a legitimidade da ordem social capitalista. *"Portanto, não é de se estranhar que o Estado deve internalizar certas preocupações para com as condições de sobrevivência enfrentada pelos trabalhadores mesmo que, de fato, no interesse da sustentação do processo de acumulação do capital."*<sup>24</sup>

A natureza das soluções utilizadas, no que concerne à sustentação de um dado padrão de segregação social urbana, permitem que os capitais privados atuem no mercado já que eles não teriam condições de atuar por sua conta devido ao alto risco que implica. Ou seja, o fato de urbanizar determinadas áreas provendo-as de

---

<sup>23</sup> Posteriormente faremos uma análise dos dados estatísticos das transações imobiliárias no Rio de Janeiro onde verificaremos se esta ótica se aplica à realidade carioca ou se pelo contrário o efeito produzido pela apropriação dos benefícios realizados não se manifesta necessariamente pela concentração dos segmentos favorecidos nas áreas mais próximas do núcleo, mas depende também das possibilidades de crescimento que cada área possui.

<sup>24</sup>SMOLKA, Martin O. op. cit. p. 238.

equipamentos de consumo coletivo, por exemplo, facilita a realização dos investimentos, porque produzir habitações neste mercado implica em altos risco requerendo vultuosas imobilizações de capital.

Contudo, a importância da intervenção do Estado beneficia aos capitais envolvidos de maneira heterogênea no processo de sustentação da acumulação dos capitais e os programas delineados são geralmente voltados para manter a segregação social ou inclusive aumenta-la. Constata-se que no processo de remoção e realocização de comunidades situadas em áreas valorizadas acarreta com maior ênfase as diferenças entre os segmentos sociais que são deslocados e os que ocupam posteriormente esses espaços.

*"Daí se conclui que o tipo de solução consistentemente veiculável pelo Estado comprometido com a fração monopolista do capital contribui também para a reprodução daquele dualismo urbano. Ou seja, ao mesmo tempo que os efeitos de exclusão social cria espaço para a intervenção do Estado, esta última tende a realimentar este mesmo processo, i.e. as causas do problema que se pretende mesmo resolver."*<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup>Ibid., p. 243

### **4.3 - Outros Fatores no Processo de Segregação Social.**

No entanto, existem outras situações responsáveis pela geração da segregação social no espaço, além da atuação do Estado. Como foi mencionado na seção sobre o capital incorporador, a coexistência de diversas formas tanto de períodos remotos quanto emergentes que trabalham na promoção da habitação e ocupação do solo, onde os agentes envolvidos são vários. No circuito imobiliário se estabelece uma diferença entre os grupos participantes, através dos preços dos imóveis nas áreas entre os tipos de relações sociais de propriedade ou arrendamento, entre os padrões sociais e econômicos, etc... Desta forma, distingue-se o mercado de ponta que é dirigido e controlado pelo capital incorporador e os sub-mercados. Como sub-mercado devemos entender desde a auto-construção até aqueles investimentos realizados pelos programas oficiais de habitação. É da atuação desta fatia do mercado que nos ocuparemos a seguir.

A importância dos sub-mercados no processo de valorização do solo urbano e a associação que se estabelece entre eles e as eventuais transformações no circuito imobiliário urbano. Alguns destes sub-mercados surgem a partir das diferenças encontradas entre os programas oficiais e as instituições financeiras, já que agem de forma distinta no mercado. Ao mesmo tempo que estes oferecem certas condições especiais para alguns extratos particulares da sociedade através de programas específicos, eles representam importante fator de agregação de outros segmentos em áreas determinadas.

É relevante destacar que as habitações produzidas por programas institucionais tem as suas possibilidades de negociação mais limitadas já que estão

sujeitos nos critérios das entidades que as promovem.<sup>26</sup> Cabe mencionar que em algumas ocasiões os conjuntos residências para a população de baixa renda quando realizados pelos programas oficiais permitem que as hipotecas fiquem nas mãos das financiadoras privadas provocando assim um mercado paralelo.

Outra situação apresentada que dá lugar ao surgimento de um sub-mercado são as remoções de favelas existentes e o aparecimento de novas, porque as que permanecem se constituem em áreas isoladas com poucas possibilidades de expansão interna, propiciando a geração de rendas de escassez apropriáveis por aqueles que possuem o controle do uso do solo, dos imóveis e dos terrenos. Há que se considerar também o sub-mercado de habitações de aluguel baixo nas áreas mais centrais. O fato de existir edificações deterioradas em áreas próximas ao centro da cidade permite que os proprietários destes imóveis possam ter controle sobre a escassez da habitação para determinados segmentos sociais que precisam morar em áreas próximas ao local de trabalho e não dispõem de recursos para adquirir outro tipo de residência. Estes proprietários estabelecem um aluguel superior àquele que se poderia obter com um imóvel em estado de conservação geralmente precário, mas o fato de estar com um ponto que oferece acessibilidade aos locais de trabalho faz com que seja cobrado um preço não compatível com o oferecido.

Considere-se também com parte dos sub-mercados as residências de subúrbio. Neste caso o proprietário contrata diretamente ao construtor, geralmente pequenas firmas. Na produção imobiliária deste tipo se leva em conta mais o valor de uso do que o valor de troca, devido à utilização individual do imóvel posteriormente. Enfim, nesta vertente de análise entende-se a formação e de certa forma a

---

<sup>26</sup>Os exemplos mais notórios são durante o funcionamento do Banco Nacional da Habitação (BNH) e do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

reprodução de diversos padrões de segregação social partindo do princípio que o mercado imobiliário é controlado por um sem número de agentes e instituições, privadas ou públicas, que atuam de forma constante sobre os diferentes estratos sociais até formar uma estrutura de sub-mercados habitacionais.

Cada um destes sub-mercados, como se pode observar pelo descrito anteriormente, possui as suas particularidades, mas tem uma característica em comum que consiste em que cada grupo específico da sociedade é capturado pela sua dependência às singularidades oferecidas pelos agentes envolvidos. Esta dependência aparece através da própria dinâmica de funcionamento do mercado imobiliário em que as inovações em uma determinada área provoca mudanças na estrutura urbana em geral.

## **5. A FORMAÇÃO E O CRESCIMENTO DA ESTRUTURA URBANA.**

### **5.1 - Uma Caracterização da Cidade do Rio de Janeiro.**

#### **5.1.1 - Considerações Gerais.**

As transformações sofridas pela estrutura urbana encontram-se associadas ao processo de crescimento das cidades e a atuação do mercado imobiliário. Entendemos que a partir do momento que estrutura espacial possui características específicas, as forças do mercado estabelecem condicionantes para intervir com o objetivo de gerar alterações que beneficiam aos capitais imobiliários. Estas forças do mercado agem através de diversos agentes sejam estes incorporadores ou não gerando alterações na ocupação do solo urbano. Nesta perspectiva, o crescimento na sua dimensão espacial se concretiza através da incorporação, da verticalização ou do próprio adensamento das áreas existentes.

Assim, podem-se caracterizar duas formas de crescimento que antes de mais nada são modos interdependentes. Com a verticalização e o adensamento se produz um fenômeno de compactação das áreas existentes provocando uma forma de crescimento denominada como intensiva, enquanto a incorporação de novas áreas no tecido urbano provoca um modo de crescimento extensivo na cidade. Observado desta maneira, o crescimento intensivo geraria a saturação das áreas, que como consequência originaria o deslocamento dos capitais imobiliários para novos vetores de expansão através de um crescimento extensivo, que por sua vez serve como base para um futuro crescimento intensivo. Esse tipo de movimento é seqüencial caracterizando o transbordamento de áreas densas para áreas contíguas até conseguir a ocupação de áreas vazias.

Segundo a corrente Neoclássica, esta lógica só se dá quando existe um equilíbrio no processo. Mas vejamos, esse equilíbrio deixa de existir a partir do momento que temos outros fatores interagindo. Ocorrem descontinuidades no processo que podem ser atribuídas a fatores exógenos e entre outras coisas as disfunções temporárias também exercem certo grau de interferência. Estas disfunções se referem ao período de tempo entre a decisão da produção de novos estoques ou inovar os existentes e o verdadeiro investimento final. Desta forma discordamos da visão do equilíbrio exposta anteriormente e consideramos a ótica do conflito, onde prevalece o processo de transformação da estrutura urbana levando em conta forças dinâmicas que atuam no mercado. A partir deste ponto de vista a incorporação imobiliária assume um aspecto fundamental, onde tanto os capitais imobiliários quanto o estoque e sua distribuição no espaço interferem nos movimentos de oferta e demanda na cidade.

### **5.1.2 - A Formação da Estrutura Urbana da Cidade do Rio de Janeiro - uma visão histórica.**

Nesta parte tentaremos especificar a formação econômico-espacial que será trabalhada, para o qual será de grande valia o trabalho de Abreu (1988)<sup>27</sup>. Segundo este autor, somente a partir do século XIX que a cidade do Rio de Janeiro começa a passar por transformações em sua forma urbana e a apresentar uma estrutura espacial estratificada em termos de classes sociais, a diferenciação entre classes (escravos, aristocracia, trabalhadores livres, etc...) se dava muito mais pela forma das moradias que pela sua localização. Com a vinda da família real portuguesa impõe-se uma nova situação de classes, com a introdução de novas necessidades materiais e novas atividades econômicas. As alterações do modo de produção introduzem contradições entre as formas capitalistas emergentes e o escravismo, duas lógicas de produção distintas que se manifestam no espaço urbano.

A modernização da infra-estrutura e o surgimento de novos meios de transporte permitem um início de resolução destas contradições, com a abertura de novas áreas que possibilitam a separação de classes no espaço. Com a criação das linhas de trem abre-se a possibilidade de levar para os subúrbios os "usos sujos" e as classes menos privilegiadas, enquanto que o nascente serviço de bondes dota de transporte fácil e rápido as recentes áreas nobres da cidade. Os trens passaram a servir áreas ainda fracamente integradas à cidade, servido a população que desejava e podia sair do centro da cidade, porém não tinham condições de arcar com os custos das então áreas nobres da cidade - Glória, Botafogo e Tijuca. Os

---

<sup>27</sup>Muito embora alguns aspectos deste trabalho venham sendo objeto de novos estudos, consideramos este como um marco na pesquisa sobre a formação do espaço na cidade do Rio de Janeiro.

bondes, por outro lado, não tiveram um papel fortemente indutor, mas sim vieram a dotar de um serviço eficiente uma área já ocupada por uma população mais abastada.

No entanto, estes novos eixos de expansão inicialmente não afetam sobremaneira a ocupação das áreas centrais da cidade, "locus" do emprego e local por excelência da reprodução da força de trabalho, ocupado por cortiços e habitações insalubres. A população destas áreas tinha como necessidade mais fundamental a proximidade ao mercado de trabalho. Esta forma de ocupação vai se chocar com os novos usos destinados pela capital para estas áreas. *"(...) estavam, pois, lançadas as bases ideológicas da ocupação da cidade no século XX. As áreas da zona sul, servidas por carris, passaram a ser sinônimo de estilo de vida "moderno", ideologia intensamente capitalizada pelas companhias imobiliárias que aí atuavam. As áreas abertas pelas ferrovias (Estrada de Ferro D. Pedro II, Melhoramentos do Brasil, Leopoldina, Rio D'Ouro), por sua vez, deveriam se destinar aos mais pobres, que para lá já se deslocavam voluntária ou involuntariamente. com efeito, datam do final do século as primeiras tentativas de erradicação dos cortiços do centro da cidade (...)"*.<sup>28</sup>

A reforma Passos (no período 1902-1906) procura adequar a forma urbana às novas necessidades de criação e acumulação do capital, não somente de ordem técnica (agilização do processo de importação/exportação) como também simbólicas (expressão dos valores da elite cosmopolita - símbolo de um novo Brasil). A reforma Passos foi o primeiro exemplo de uma intervenção maciça do Estado sobre a forma urbana, reorganizando o espaço de forma a não permitir a presença de pobres na área mais valorizada da cidade, com a reformulação do

---

<sup>28</sup>Abreu (1988). p. 140-141)

centro da cidade, alargamento e abertura de novas vias e uma mudança radical no uso do solo, de forma a eliminar formas antigas e contraditórias com o novo momento, embora gerando novas contradições (p/ex. favelização dos morros do centro da cidade).

No período 1906-1930 o Estado privilegia claramente, com sua atuação na esfera do consumo, o capital imobiliário, com sucessivas reformas urbanas e remodelações nas áreas centrais e zona sul. Ao mesmo tempo, e sem contar com apoio oficial, as indústrias se expandem em direção aos subúrbios, criando novas áreas, dotando-as de infra-estrutura e gerando empregos que atraem a população para estas áreas, que por não contarem com uma atuação do poder público e das concessionárias de serviços urbanos, caracterizam-se pela ausência de benefícios urbanísticos. A cidade se estratifica cada vez mais, com a separação entre as áreas proletárias nos subúrbios e as elites nas zonas sul e norte. As áreas industriais que ainda existiam nestas últimas começam a passar por um processo de valorização do solo que em breve às inviabilizaria.

As principais contradições do período, no âmbito da reprodução da força de trabalho, resultam em uma crescente estratificação que vai se chocar com as próprias necessidades do sistema, ao aumentar consideravelmente a distância e os deslocamentos entre local de moradia e trabalho, sem uma contrapartida na evolução dos meios de transporte. As indústrias e o setor de serviços demandavam cada vez mais mão de obra, levando à necessidade da população se localizar mais próxima destes locais, o que levou, durante o período 1930-1964, a exacerbação da ocupação "*informal*" de áreas no centro e no subúrbio, descentralizando espacialmente as áreas favelizadas.

Muito embora tenham se acentuado as formas de controle urbanístico no período, as novas formas de ocupação do espaço passam a determinar, no Rio de Janeiro, formas urbanas menos segregadas, ainda que se acentuasse a estratificação social.

A atuação do Estado no período se caracterizou por seu viés populista, com subsídios às concessionárias de serviços urbanos e a construção de conjuntos habitacionais nos subúrbios, muito embora as áreas destinadas à elite tenham continuado a ser as mais beneficiadas.

A intensificação do uso do transporte individual imprime novas faces à cidade, provocando profundas transformações sobre a forma urbana, principalmente durante o Governo Carlos Lacerda.

As intervenções urbanas realizadas durante este período, com a abertura de novas vias expressas, viadutos, etc..., colaboraram sobremaneira para a destruição e mudança do uso de antigos centros comerciais e residenciais (p/ex. Lapa, Catumbi, Mangue). Retoma-se o curso da separação de classes no espaço, com políticas de remoção de favelas e criação de conjuntos habitacionais.

A tendência à intensificação do processo de segregação que se verificava no começo da década de 60 se intensifica com o regime autoritário. a proporção dos investimentos públicos aumenta enormemente, assim como a forma da intervenção do Estado se modifica, sendo seu melhor exemplo a implantação do METRÔ.

Em consonância com o processo de concentração de renda no período, as alterações do tecido urbano são consideráveis, com o surgimento de novas áreas de expansão para as classes mais abastadas, motivando uma expansão horizontal da cidade apoiada nas novas artérias de circulação e elevados investimentos em infra-estrutura, de um programa de financiamento habitacional que atinge

basicamente as classes médias, levando a formas crescentemente segregadas, acompanhado da intensificação do processo de especulação imobiliária e da remoção de favelas para a ocupação das áreas por outros extratos de população.

No processo de estratificação espacial do Rio de Janeiro o *"Estado teve um papel dos mais importantes, pois esteve quase sempre associado à classe dominante, refletindo (...) o seu interesse e garantindo ao máximo a rentabilidade dos seus investimentos"*.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup>Abreu, (1988), p. 145).

### **5.1.3 - A Expansão da Malha Urbana na Cidade do Rio de Janeiro - uma visão com base na dinâmica imobiliária.**

A cidade do Rio de Janeiro teve um crescimento significativo nos anos quarenta e cinquenta ocasionado sobretudo pelo aumento do fluxo migratório em função do crescimento industrial absorvendo, pelo menos inicialmente, a mão de obra vinda de outros estados próximos. Esse aumento populacional refletiu-se no setor terciário com inúmeros empregos sendo que essa densificação habitacional exerceu pressão sobre o poder público para a dotação de infra-estrutura básica. O perfil adotado pela ocupação do solo, anterior as décadas referidas, baseava-se fundamentalmente no uso intensivo da força de trabalho localizando as indústrias nas proximidades do centro, tendo em vista as vantagens oferecidas pelos serviços de transporte e comercialização. Posteriormente começa a perceber-se uma mudança na estrutura populacional quando a sociedade assentada inicialmente no campo passa a ocupar áreas predominantemente urbanas. Nessa época devemos lembrar que houve também uma proliferação das favelas na cidade. No que diz respeito aos subúrbios, pode-se notar que as áreas mais próximas ao centro junto com o eixo da Leopoldina e da Avenida Brasil foram os locais mais ocupados pela atividade industrial. E segundo Abreu, a associação entre ocupação industrial e o aparecimento de favelas foi uma das características mais marcantes deste período<sup>30</sup>.

Embora sem apresentar esse acréscimo notável de população verificados nos subúrbios periféricos, os bairros da zona sul também tiveram um crescimento substancial. Note-se que áreas como a de Copacabana se encontravam totalmente

---

<sup>30</sup>A este respeito ver também FRIDMAN (1994) - no prelo

ocupadas com condicionantes físicos que não permitiam a incorporação de novos locais ao tecido, mas que devido à ocupação intensiva do solo verticalizando as construções foi possível que tivesse um crescimento maior ainda. Com a pressão das empresas imobiliárias, a Prefeitura Municipal facilitou e liberou o gabarito para os prédios desta área. Portanto, proliferaram (especialmente em Copacabana) os apartamentos de quarto e sala e os conjugados, mesclados com as primeiras ocupações de padrão mais elevado.

De início a ocupação destas áreas foi feita pela classe de renda alta e depois viu-se invadido pela população de classe média e também pelas favelas, como resposta à legislação então em vigor.<sup>31</sup> Os efeitos produzidos pela ocupação de Copacabana resultaram na busca de contenção do crescimento vertical nos bairros próximos (Ipanema, Leblon, etc...), através de Lei Municipal que limitou o gabarito dessas áreas, estimulando-se o deslocamento das classes mais abastadas para áreas menos acessíveis. Assim a necessidade de renovação da infra-estrutura física dessa parte da cidade se fazia sentir cada vez mais.

No período após 1964, pós golpe militar, quando o país atravessava uma mudança política significativa, nota-se que "(...) o Estado intensifica sobremaneira a sua ação discriminatória sobre o espaço, privilegiando claramente as áreas mais ricas da cidade, especialmente o Centro e a Zona Sul."<sup>32</sup> Este panorama teve como uma de suas conseqüências a intensificação do processo de concentração de renda e provoca alterações na evolução da estrutura urbana.

---

<sup>31</sup> No início dos anos cinquenta o governo passa a aplicar a Lei da Usura da década de 30, impedindo o reajustamento de prestações e saldos devedores, efetuando o congelamento de aluguel, etc... Como resultado temos o desestímulo ao investimento daqueles que utilizavam a compra de habitações como forma de renda.

<sup>32</sup> ABREU, Maurício de Almeida. *A Evolução Urbana do Rio de Janeiro*, 2a. ed., Rio de Janeiro: IPLANRIO/Zahar, 1988, p.145.

Devemos destacar dois elementos principais na determinação da estruturação da cidade do Rio de Janeiro durante estes anos. Um deles refere-se ao processo de remoção das favelas localizadas nas áreas mais valorizadas da zona sul, com o objetivo (por vezes explícito, outras subliminar) de construir imóveis de luxo ou para manter os morros livres de qualquer ocupação que fosse um obstáculo para as empresas imobiliárias na hora de vender essas áreas como espaços disponíveis para lazer ou simplesmente áreas verdes. Outro efeito produzido foi a expansão horizontal da cidade em direção a São Conrado e Barra da Tijuca como resposta ao processo intenso de especulação imobiliária para as classes sociais de maior poder aquisitivo. Note-se que isto aconteceu concomitantemente à atuação do Governo do Estado, privilegiando a realização de investimentos em infra-estrutura na Zona Sul em detrimento de outras áreas da cidade.

Em pesquisas mais recentes<sup>33</sup> pode-se perceber que, após a consolidação do padrão de ocupação da Zona Sul em meados da década de setenta, existe um movimento de desconcentração espacial da atuação dos capitais imobiliários. Com o esgotamento das possibilidades de valorização nos bairros da Zona Sul <sup>34</sup> ocorre um deslocamento dos investimentos às áreas que permitem implantar inovações, em especial a Barra da Tijuca e algumas localidades do subúrbio, que se destacaram como as melhores possibilidades. No primeiro caso introduziram-se novos atributos aos imóveis e no segundo caso a valorização se deu reproduzindo o padrão da Zona Sul da cidade.

Vejamos, quando se trata das transações com imóveis residenciais, mais especificamente com apartamentos na cidade do Rio, observamos à partir do final

---

<sup>33</sup> Ver ABRAMO, Pedro.(1988) - op. cit.

<sup>34</sup>Em especial nos bairros de Botafogo, Lagoa, Copacabana e posteriormente Leblon e Ipanema pertencentes a AP2 - Ver no anexo 1 a divisão em AP's e RA's.

dos anos sessenta que mais da metade das transações ocorriam na AP2, mais especificamente na zona sul<sup>35</sup>, confirmando uma vez mais a forte concentração espacial iniciada nas décadas anteriores. A partir do final da década de setenta quando o padrão se encontrava estável ou consolidado houve uma pressão da demanda sobre o estoque existente. Nessa época mesmo com a perda de importância relativa (queda do volume de transações realizadas), os preços dos apartamentos na Zona Sul continuaram sendo os mais altos do mercado. As novas condições de investimentos feitas na Lagoa consideravam uma diferenciação significativa no produto, cujo custo de produção seria crescente de tal forma que a valorização produzida na área fez com que os capitais de pequeno e médio porte fossem impedidos de participar neste novo vetor de expansão.

Na busca de outros vetores esses capitais que não puderam participar abriram opções de valorização entre outras áreas como a Ilha do Governador <sup>36</sup>por exemplo. A estratégia adotada pelos agentes incluía o fato dos novos produtos ofertados serem unidades multi-familiares com um número de pavimentos menor que aqueles de Copacabana e Botafogo, com a finalidade de atrair a demanda que procurava mudanças. Mesmo assim, os investimentos continuaram alocando o seus recursos na Zona Sul da cidade, porque os imóveis se mantiveram com liquidez e pela própria tradição que o mercado possui nestas regiões.

Com isto, identifica-se a desconcentração das atividades imobiliária da cidade na década de oitenta. Apesar de os ciclos de vida das áreas variarem de forma lenta, os processos de ocupação se observam na cidade como um todo. Na Região Administrativa de Botafogo ocorre um processo relativamente estável na década

---

<sup>35</sup>A AP2 engloba, além dos bairros/RA's da zona sul, as RA's de Vila Isabel e Tijuca, esta de perfil (em termos de renda e valor dos imóveis) bastante parecido com a zona sul.

<sup>36</sup>Ver a este respeito **ABRAMO (1988)** e **FRIDMAN (1994)**.

de sessenta, período durante o qual ocorre a sua expansão. Como consequência da consolidação de Copacabana, na virada da década de sessenta, se aceleram os deslocamentos em direção da orla e da Ilha do Governador.

Desta forma, como descrito anteriormente, a partir do momento que uma área encontra-se consolidada os capitais imobiliários procuram novos vetores de investimento produzindo alterações no uso do solo, que neste caso particularmente ocorreu na região da Lagoa concentrando o segmento de maior poder aquisitivo e na Ilha do Governador aquela demanda da classe média. Constata-se esta informação com o acréscimo no estoque residencial que houve nessas regiões. A tendência a diminuir o tempo de transição faz parte da atuação dos capitais imobiliários que por sua vez os obriga a capitalizar os deslocamentos a nível espacial. Assim, até meados dos anos oitenta a Zona Sul teve o seu padrão de ocupação definido pelas estratégias utilizadas pelos agentes envolvidos nas transações gerando uma desconcentração espacial na intervenção dos capitais imobiliários.

Analisando o padrão intensivo de uso do solo conclui-se que, apesar de que as ações isoladas continuam introduzindo imóveis residenciais na Zona Sul, estas não conseguem redefinir o ambiente construído em uma escala abrangente.

Nas Regiões Administrativas da Tijuca, Vila Isabel, Rio Comprido e as outras RA's que fazem parte da Zona Norte da cidade observa-se, em termos gerais, uma verticalização do estoque residencial indicando que apesar de serem áreas que não alteram o estoque se expandindo na rede urbana ocorre uma utilização mais intensa do solo. Em alguns casos mais específicos como na Tijuca apresentou no decorrer do tempo que o mercado imobiliário absorve a demanda potencial de outras áreas na cidade sem provocar alterações significativas no estoque existente. Porém, deve-se ressaltar que na década de setenta a vocação de centro de comércio

intensificou-se também, sendo que as transformações geradas em função deste fato ocasionaram ações pontuais e isoladas dos capitais mantendo portanto as características do mercado imobiliário próprias destas áreas. Já na RA de Vila Isabel parece ser que o processo de crescimento foi extensivo até a metade dos anos setenta quando seu estoque de habitações era formado principalmente por casas. Os agentes imobiliários aqueceram então o mercado fundiário na região constituindo-se desta forma em uma alternativa a nível espacial para que os capitais pudessem se valorizar. A mudança no padrão de ocupação ocorreu reproduzindo os padrões existentes na Zona Sul e na RA VIII (Tijuca), já que a demanda e o movimento de capitais destas últimas áreas mencionadas se deslocaram para Vila Isabel, sendo assim uma nova área de atuação.

Entretanto, o deslocamento dos capitais não implicou na introdução de grandes inovações, mas na diferenciação dos novos imóveis com relação ao estoque existente. As novas características introduzidas em cada área diferenciam o novo produto valorizando estes enquanto novos vetores de valorização imobiliária, difundindo inovações que foram implantadas em outros lugares anteriormente. É neste tipo de atuação que os capitais conseguem gerar um movimento aparentemente contraditório no mercado imobiliário porque, além de produzir uma certa homogeneidade no ambiente construído, eles repõem a diferença intra-urbana. Em outras palavras quando os capitais realizam inovações nos estoques geralmente atuam inicialmente em áreas onde existe o maior poder aquisitivo, uma vez assimiladas elas são reproduzidas de forma constante em outras áreas difundindo ao longo da estrutura urbana um efeito que acaba mudando as características próprias de cada região da cidade.

Da mesma forma que a Tijuca outras Regiões Administrativas na cidade possuem um padrão de ocupação consolidado, que permanecem de forma constante durante alguns anos. Com isto não queremos dizer que, como

mencionamos anteriormente, que o estoque esteja estático ou estagnado mas indica que o crescimento do volume de imóveis ocorre sem mudar as características particulares do existente.

As RA's da Penha, São Cristóvão e outras que de alguma forma se encontram próximas ou nos subúrbios da cidade do Rio de Janeiro foram até as décadas de sessenta e setenta áreas cujo crescimento era extensivo predominantemente ocupado por casas. Mas em alguns casos no subúrbio também se dá uma fase de transição no padrão de ocupação do solo no final da década de setenta, mas isso se intensificou quando a Zona Sul se estabilizou. Os capitais tiveram que se deslocar na busca de reproduzir as estratégias de valorização nos subúrbios que acabaram de implantar em algumas áreas na zona sul.

Assim, aquelas áreas utilizadas como alternativas chegaram a absorver uma boa parte da demanda até que na década de oitenta aspectos legislativos como limitações implantadas por gabaritos ou uma ocupação do uso do solo menos intensa entre outros aspectos incentivou os capitais imobiliários a se deslocarem novamente.

Com base na diferenciação espacial gerada pelo processo de diferenciação/valorização dos imóveis pode-se concluir que, através do mercado imobiliário, podemos visualizar de uma forma mais clara o crescimento da cidade e quais são os segmentos da sociedade favorecidos ou afetados com os deslocamentos provocados, tanto dos capitais imobiliários quanto da população. Se analisamos o surgimento de áreas como a Barra da Tijuca verificamos que a criatividade dos agentes estimulou a ocupação de novas áreas, fazendo com que depreciando o padrão do produto imobiliário da Zona Sul, antes do fim de sua vida útil.

Essa nova forma de consumo se desenvolve com relação à incorporação imobiliária para uma região em particular. Geralmente os capitais imobiliários procuram áreas que já possuem um padrão de ocupação estabelecido, de forma a minimizar os seus riscos. Na medida em que se esgotam as possibilidades de atuação, através da intensificação e verticalização ou alterando o uso do estoque existente, a queda da lucratividade torna o investimento pouco atraente ao grande capital imobiliário, configurando o esgotamento destas áreas, dado o padrão de ocupação.

No caso da Barra da Tijuca esta mostrou-se como uma possível ( e única) área de expansão para as camadas atendidas pela produção localizada na zona sul da cidade, e por ser uma região escassamente ocupada permitiu iniciar empreendimentos de duas formas : intensiva e extensivamente.

Portanto, a cidade do Rio de Janeiro abriga uma diversidade de características que a torna complexa e difícil de ser analisada, mas o processo de produção capitalista através das transações e a valorização dos imóveis nos facilitará entender da melhor forma possível os ciclos de vida da cidade e os possíveis efeitos segregadores gerados .

## **5.2 - Análise dos dados pesquisados**

### **5.2.1 - Considerações Gerais**

Na seção anterior apresentamos, baseados no trabalho de diversos autores, um plano geral da estruturação e da dinâmica de produção dos imóveis na cidade do Rio de Janeiro. Podemos destacar como fundamental nesta ótica a dicotomia existente entre os processos de homogeneização e diferenciação do espaço. Se por um lado a dinâmica imobiliária tende a homogeneizar os espaços na medida em que se desenvolve a produção capitalista do espaço, a busca por taxas de lucro extraordinárias leva a busca de diferenciação do produto que é o ambiente construído.

Toma grande importância para o entendimento deste processo o fato de que o mercado imobiliário é estratificado, ou seja, o produto, e sua localização no espaço, é definido pela faixa de mercado à que se destina. Esta é uma colocação fundamental dentro da ótica que adotamos, ou seja, analisar a produção do ambiente construído com base na segregação espacial. A nosso ver mesmo a produção não capitalista do espaço<sup>37</sup> é regulada pelo mercado, na medida em que sua própria existência é regulada pelas condições gerais de produção.

Com vistas à apreender pelo menos parte da complexidade destes processos prosseguiremos analisando os dados por nós levantados. Tomamos como elementos de análise variáveis demográficas, de rendimentos dos residentes e, por fim, de mercado e produção imobiliária residencial e não residencial.

Desta forma pretendemos identificar como se distribui a população no espaço da cidade, qual o seu perfil em termos de rendimento e participação na população

---

<sup>37</sup>As favelas, loteamentos clandestinos, auto-construção, por exemplo, encaixam-se neste perfil.

economicamente ativa e setores de atividade econômica, determinando indiretamente sua capacidade de consumo (mais especificamente do produto imobiliário).

Com a análise de imóveis não residenciais, tomados como *proxi* da dotação de equipamentos de consumo coletivo, podemos então qualificar a população em termos de consumo/reprodução da força de trabalho. Agregamos aos dados de imóveis não residenciais algumas variáveis censitárias relativas a dotação de infraestrutura.

Feita estas caracterizações e analisando-se sua distribuição no espaço podemos então pensar em termos de estratificação de mercado e produção imobiliária, determinando os possíveis efeitos segregadores e se estes apresentam (ou não) caráter regressivo.

Devemos ressaltar que, em termos de produção e consumo de ambiente construído seria importante analisar a disponibilidade de crédito e a variação de preços no mercado imobiliário. Esta análise não é feita de forma aprofundada neste trabalho dada a dificuldade de desenvolvê-la nas atuais condições materiais de execução desta tese. Da mesma forma foi relegada a um segundo plano uma pesquisa mais refinada da atuação do Estado, tanto como regulador de atividade quanto produtor do espaço. Analogamente, não consideramos efeitos sócio-culturais na distribuição da população no espaço. Indiretamente podemos verificar que estes efeitos podem assumir importância relevante para nossa análise.

### 5.2.2 - Análise da população ; Aspectos demográficos.<sup>38</sup>

Em linhas gerais a cidade do Rio de Janeiro vem apresentando padrões de esgotamento. As taxas de crescimento populacional são decrescentes no período 1960/1991 e para as AP's 1 e 2 apresentam-se mesmo negativas.

*Tabela 1 : Taxas de crescimento população p/ap (%):*

<i>AP's</i>	<i>60-70</i>	<i>70-80</i>	<i>80-91</i>
AP 1	-8,04%	-7,88%	-10,62%
AP 2	10,59%	10,67%	-8,56%
AP 3	36,99%	16,69%	3,18%
AP 4	44,61%	47,85%	47,55%
AP 5	69,34%	46,36%	27,07%
<i>cidade</i>	<i>28,57%</i>	<i>19,73%</i>	<i>7,53%</i>

Analisando-se com base na regionalização adotada vemos que apenas a AP4 apresenta taxas de crescimento estáveis, todas as outras crescem a taxas decrescentes. A AP4, muito embora sua pequena participação na população da cidade apresenta crescimento absoluto em todo o período.

Das áreas de ocupação mais antigas (AP's 1 2 e 3), as duas primeiras apresentam-se como áreas de perda de população. A primeira apresenta durante todo o período perda de população, enquanto que a segunda apenas no período 80/91, muito embora sua participação relativa caia durante todo o período, na medida em que cresce a taxas inferiores ao crescimento da cidade.

Já a AP3, no período 60/70 tem um aumento de população relativo, enquanto que nos outros períodos apresenta pequena queda na participação, podendo se

<sup>38</sup>Fonte :Censos Nacionais 1970,1980,1991 - Fundação IBGE e Anuário estatístico do RJ - 1991 e 1993/94.

dizer dela que se apresenta estável, sendo também a área que concentra a maior parte da população.

A AP5, muito embora apresentando taxas de crescimento decrescentes, é a que mais aumenta sua participação relativa na população da cidade. No período 60/70 é a que apresenta maior taxa de crescimento.

*Tabela 2 : População - Participação relativa na cidade (%) :*

<i>AP's</i>	<i>1960</i>	<i>1970</i>	<i>1980</i>	<i>1991</i>
AP 1	12,08	8,64	6,65	5,53
AP 2	27,92	24,02	22,20	18,88
AP 3	42,57	45,35	44,20	42,41
AP 4	5,04	5,67	7,00	9,61
AP 5	12,39	16,32	19,95	23,58
<i>Total</i>	<i>100,00</i>	<i>100,00</i>	<i>100,00</i>	<i>100,00</i>

*Gráfico 1*

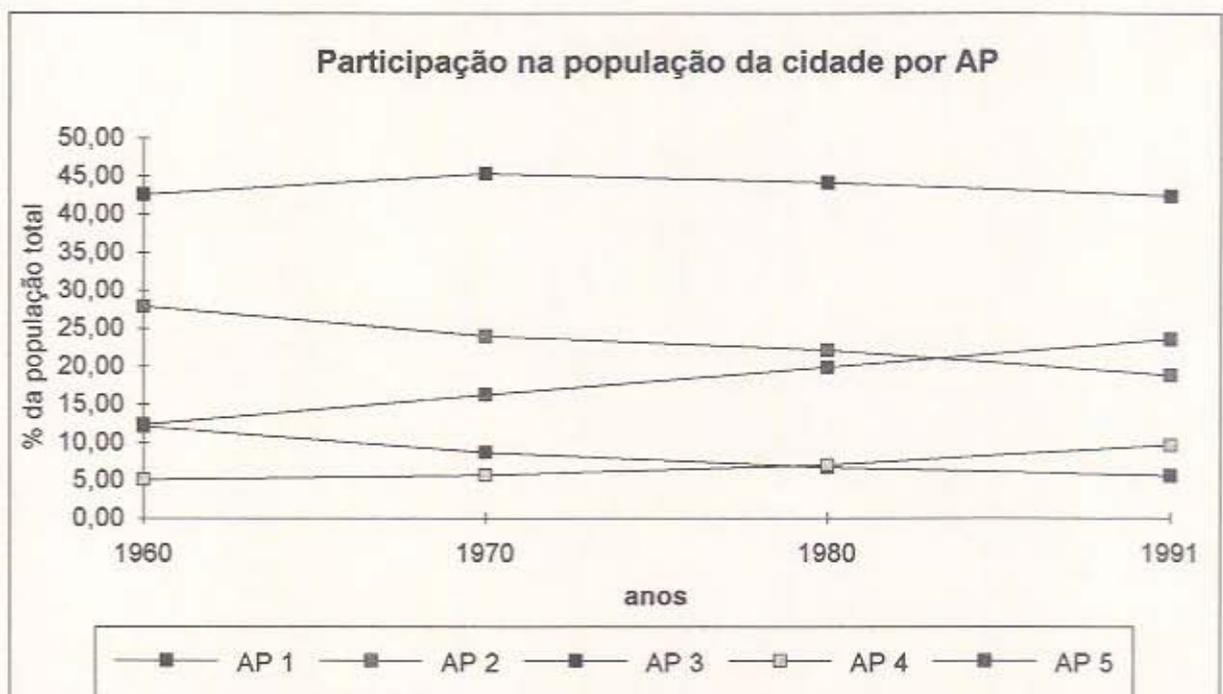


Gráfico 2

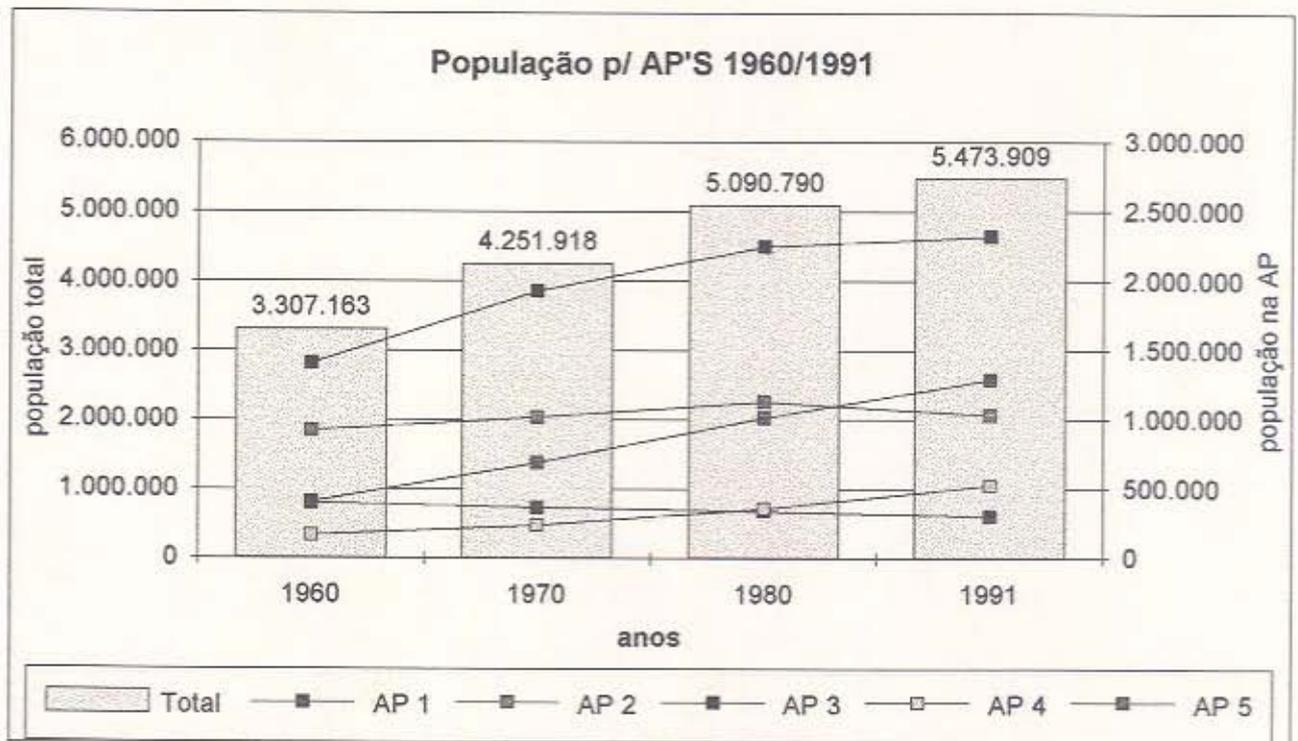


Tabela 3 : População total :

AP's	1960	1970	1980	1991
AP 1	399.599	367.470	338.531	302.574
AP 2	923.417	1.021.165	1.130.135	1.033.421
AP 3	1.407.695	1.928.354	2.250.180	2.321.647
AP 4	166.672	241.017	356.349	525.781
AP 5	409.780	693.912	1.015.595	1.290.486
<i>Total</i>	<i>3.307.163</i>	<i>4.251.918</i>	<i>5.090.790</i>	<i>5.473.909</i>

Tabela 4 : Densidade líquida - população residente 1000 hab/km<sup>2</sup>

AP	1960	1970	1980	1991
ap1	12,99	11,94	11,00	9,83
ap2	19,61	21,69	24,00	21,95
ap3	7,18	9,84	11,48	11,84
ap4	0,75	1,08	1,59	2,35
ap5	0,82	1,38	2,02	2,57
<i>Cidade</i>	<i>3,31</i>	<i>4,25</i>	<i>5,09</i>	<i>5,47</i>

As AP's 1 e 3, apresentam valores bastante semelhantes para a densidade populacional, no entanto na primeira os valores caem, enquanto que na segunda estes aumentam. A AP 1 engloba o centro da cidade e a área de ocupação inicial da cidade, caracterizando-se atualmente por ser um centro financeiro e de serviços sendo degradadas as condições residenciais. Já a AP 3, que engloba os subúrbios cuja ocupação inicial se deu com a expansão das linhas férreas, aparenta uma estabilização com diminuição do ritmo de densificação populacional, muito embora sem atingir os índices de concentração da AP 2, esta, que é a área de maior densidade populacional da cidade, apresenta também uma certa estabilidade, com tendência à queda na última década. As AP's 4 e 5 apresentam-se claramente como áreas de expansão da cidade demonstrando perfis parecidos no aumento da densidade populacional.

Quanto à inserção da população nos setores de atividade econômica <sup>39</sup> vemos que a distribuição desta no interior das AP's se assemelha muito a distribuição na cidade.

*Tabela 5 : Censo de 1970 - Setor de atividade das pessoas de 10 anos ou mais p/sexo segundo ap's*

<i>Setor</i>	<i>AP1</i>	<i>AP2</i>	<i>AP3</i>	<i>AP4</i>	<i>AP5</i>	<i>total</i>
agricultura, pecuária, etc	833	877	2783	3695	6744	14932
atividades industriais	32527	68871	187132	17695	55428	361653
comércio de mercadorias	23997	50733	85377	8186	22412	190705
prestação de serviços	36887	162806	111263	14548	31156	356660
transportes, comunicações e armazenagem	12348	20171	62804	5928	16762	118013
atividades sociais	14016	60840	56130	7781	19403	158170
administração pública	15213	45365	73625	7936	28437	170576
outras atividades	18509	59650	61146	8069	17514	164888
<i>total</i>	<i>154330</i>	<i>469313</i>	<i>640260</i>	<i>73838</i>	<i>197856</i>	<i>1535597</i>

Obs.: não inclui condições inativas

<sup>39</sup>Dados disponíveis apenas para 1970 e 1980.

*Tabela 6 : Censo de 1980 - Setor de atividade das pessoas de 10 anos ou mais p/sexo segundo ap's*

Setor	AP1	AP2	AP3	AP4	AP5	total
agricultura, pecuária, etc	662	1054	1787	1139	4481	9123
atividades industriais	36533	86614	261079	42809	111321	538356
comércio de mercadorias	21456	52603	112116	17328	43548	247051
prestação de serviços	50892	183977	192921	39824	80728	548342
transportes, comunicações e armazenagem	10684	22307	81010	10705	30391	155097
atividades sociais	18864	89910	93702	18455	33259	254190
administração pública	11063	40247	75200	10942	34120	171572
outras atividades	11693	46224	49908	8515	12416	128756
total	161847	522936	867723	149717	350264	2052487

Obs.: não inclui condições inativas

*Tabela 7 : Censo de 1970 - Setor de atividade das pessoas de 10 anos ou mais p/sexo segundo ap's - % do total*

Setor	AP1	AP2	AP3	AP4	AP5	Cidade
agricultura, pecuária, etc	0,54	0,19	0,43	5,00	3,41	0,97
atividades industriais	21,08	14,67	29,23	23,96	28,01	23,55
comércio de mercadorias	15,55	10,81	13,33	11,09	11,33	12,42
prestação de serviços	23,90	34,69	17,38	19,70	15,75	23,23
transportes, comunicações e armazenagem	8,00	4,30	9,81	8,03	8,47	7,69
atividades sociais	9,08	12,96	8,77	10,54	9,81	10,30
administração pública	9,86	9,67	11,50	10,75	14,37	11,11
outras atividades	11,99	12,71	9,55	10,93	8,85	10,74
total	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Obs.: não inclui condições inativas

*Tabela 8 : Censo de 1980 - Setor de atividade das pessoas de 10 anos ou mais p/sexo segundo ap's - % do total*

Setor	AP1	AP2	AP3	AP4	AP5	total
agricultura, pecuária, etc	0,41	0,20	0,21	0,76	1,28	0,44
atividades industriais	22,57	16,56	30,09	28,59	31,78	26,23
comércio de mercadorias	13,26	10,06	12,92	11,57	12,43	12,04
prestação de serviços	31,44	35,18	22,23	26,60	23,05	26,72
transportes, comunicações e armazenagem	6,60	4,27	9,34	7,15	8,68	7,56
atividades sociais	11,66	17,19	10,80	12,33	9,50	12,38
administração pública	6,84	7,70	8,67	7,31	9,74	8,36
outras atividades	7,22	8,84	5,75	5,69	3,54	6,27
total	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Obs.: não inclui condições inativas

Verifica-se pelos dados anteriormente apresentados que não existe uma concentração espacial acentuada em termo de atividade de dependência econômica. Nas tabelas 7 e 8 acentuamos em negrito alguns elementos que se distanciam da distribuição setorial na cidade. Com relevância podemos citar que as AP's 3 apresenta maior parcela de população ligada a atividades industriais, bem como as AP's 1 e 2 apresentam um perfil mais voltado à prestação de serviços. As atividades agrícolas, de peso muito pequeno no total da cidade, apresentavam população concentrada anteriormente nas AP's 4 e 5 mas com o decorrer do tempo diminui acentuadamente sua participação neste setor. De fato, ao calcularmos indicadores de concentração setorial todos apontavam para uma distribuição por AP's bastante semelhantes a distribuição na cidade. Ao acoplarmos esta à análise baseada nas atividades distribuídas na cidade, com base no cadastro de imóveis não residenciais, que também apresentam uma distribuição pouco concentrada na cidade, podemos afirmar que a proximidade do local de trabalho não seria o principal determinante da "escolha" da localização da residência. Podemos também inferir que, neste quadro, assume bastante importância na cidade a fluidez de movimento da força de trabalho, na medida em que esta não demonstra tendência a localizar-se próxima ao local de trabalho.

Cabe aqui relativizar um pouco estas afirmações na medida em que a regionalização adotada, que divide a cidade em cinco grandes regiões, embora apresentando bastante consistência, homogeneidade interna e diferenciação extra-regional, de certa forma não permite uma análise mais fina deste fenômeno. No entanto para uma análise mais geral, em termos de determinação de potenciais de atividade e possibilidades de expansão e alterações de uso, nos parece apresentar um bom grau de coerência.

### 5.2.3 - Caracterização da renda na Cidade do Rio de Janeiro por AP's<sup>40</sup>.

A análise a seguir foi feita tomando como base a distribuição de rendimentos por faixas salariais. Devemos ressaltar que estes referem-se ao rendimento de salários, não captando, portanto, a renda real dos capitalistas.

Passemos então para a caracterização dos rendimentos nas AP's. A tabela a seguir baseia-se na distribuição da população economicamente ativa por faixas de rendimento.<sup>41</sup>

*Tabela 9 - Rendimento médio per capita em salários mínimos :*

AP	1970	1980	1990
AP1	2,41	2,5	3,93
AP2	3,95	5,14	10,37
AP3	2,23	2,11	4,00
AP4	2,02	2,58	6,50
AP5	1,75	1,44	3,00
Cidade	2,71	2,74	5,18

Nos dados do censo de 1980 aparece uma parcela muito grande de população como sem rendimentos, o que podemos atribuir em parte a mudanças nos critérios de coleta de dados bem como ao momento recessivo pelo qual passava a economia do país. Para 1970 os dados só existiam em tabulações especiais, como as utilizadas na pesquisa que tomamos como base e em 1991 os critérios publicados pelo IBGE até o momento referiam-se a renda do chefe da família e não a renda do

<sup>40</sup>Fontes dos dados trabalhados nesta seção ::

Ano de 1970 : dados adaptados de Vetter, D. - A segregação residencial da população economicamente ativa na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, segundo grupos de rendimento mensal. Tabela : População Economicamente Ativa por grupos de rendimento mensal - pp. 597.

Ano de 1980 - IBGE - Censo - População Economicamente Ativa por grupos de rendimento mensal.

Ano de 1991 - IBGE - Censo - Rendimento do chefe da família por grupos de rendimento mensal.

<sup>41</sup>A magnitude é apenas indicativa, na medida em que os valores calculados aqui apresentados não se basearam na amostra do censo mas sim nas tabelas de distribuição, assumimos então o erro daí decorrente. Para efeito de comparação entre regiões não há problemas, na medida em que a metodologia é comum. Não foi considerada a desvalorização real do salário mínimo no período.

domicílio ou da PEA, como nos censos anteriores. Devido a estas diferenças nos formatos dos dados utilizados adaptamos para a relação abaixo, que relaciona os rendimentos *per capita* em cada AP com o seu correspondente para a cidade como um todo de forma a termos dados mais facilmente comparáveis.

*Tabela 10 - Relação entre o rendimento per capita em salários mínimos na AP e na Cidade :*

<i>AP</i>	<i>1970</i>	<i>1980</i>	<i>1991</i>
AP1	0,89	0,91	0,76
AP2	1,46	1,88	2,00
AP3	0,82	0,77	0,77
AP4	0,75	0,94	1,25
AP5	0,65	0,52	0,58

*Tabela 11 - Variação da relação entre rendimentos AP/cidade*

<i>AP</i>	<i>70/80</i>	<i>80/91</i>	<i>70/91</i>
AP1	1,02	0,84	0,85
AP2	1,29	1,06	1,37
AP3	0,94	1,00	0,94
AP4	1,25	1,33	1,67
AP5	0,80	1,12	0,89

Calculamos as Curvas de Lorenz correspondentes a distribuição de renda por grupos e com base nelas estimamos o coeficiente de Gini de forma gráfica (área entre a curva de Lorenz e a linha de distribuição perfeita)<sup>42</sup>.

*Tabela 12 - Coeficientes de Gini:*

<i>AP</i>	<i>1970</i>	<i>1980</i>	<i>1991</i>
AP1	0,4710	0,6651	0,5424
AP2	0,6628	0,6797	0,4562
AP3	0,4513	0,7009	0,5233
AP4	0,4712	0,7433	0,5574
AP5	0,4366	0,7096	0,5085
<i>Cidade</i>	<i>0,5223</i>	<i>0,7241</i>	<i>0,5626</i>

<sup>42</sup>Apresentadas no Anexo

Gráfico 3

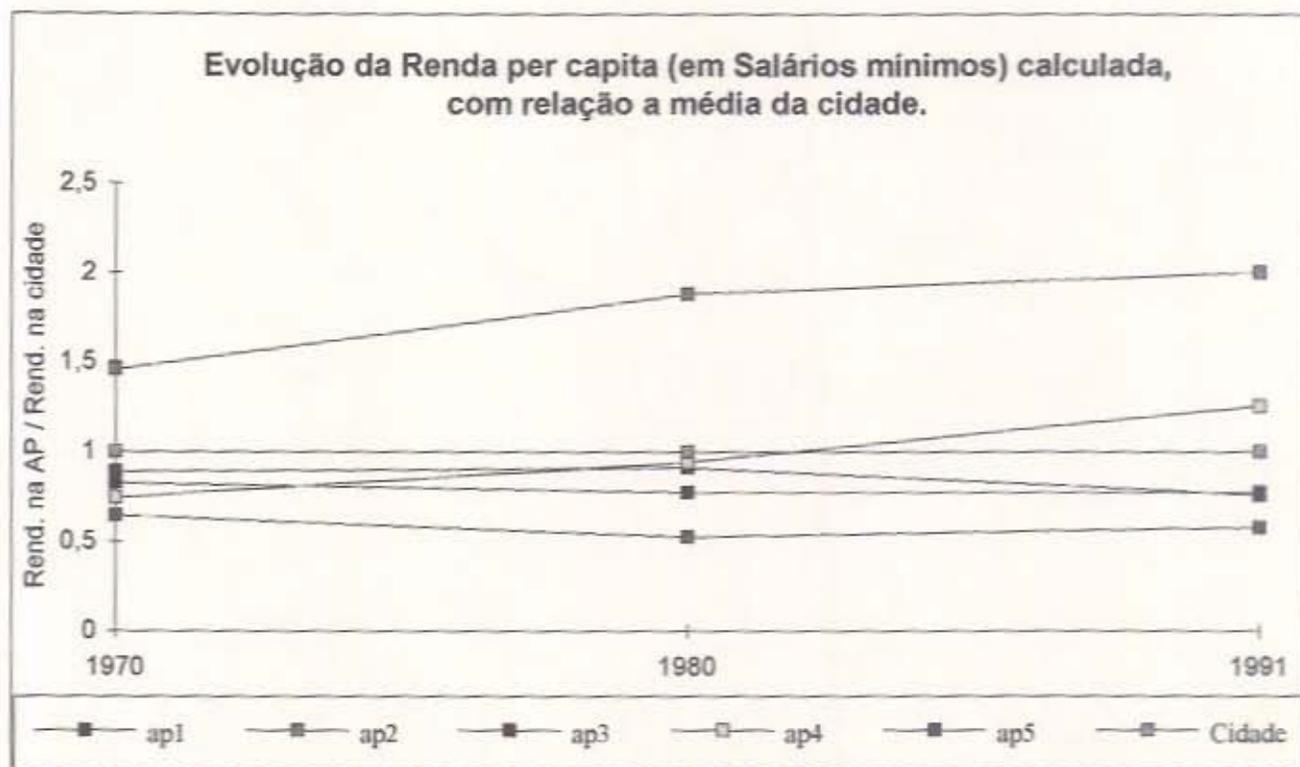
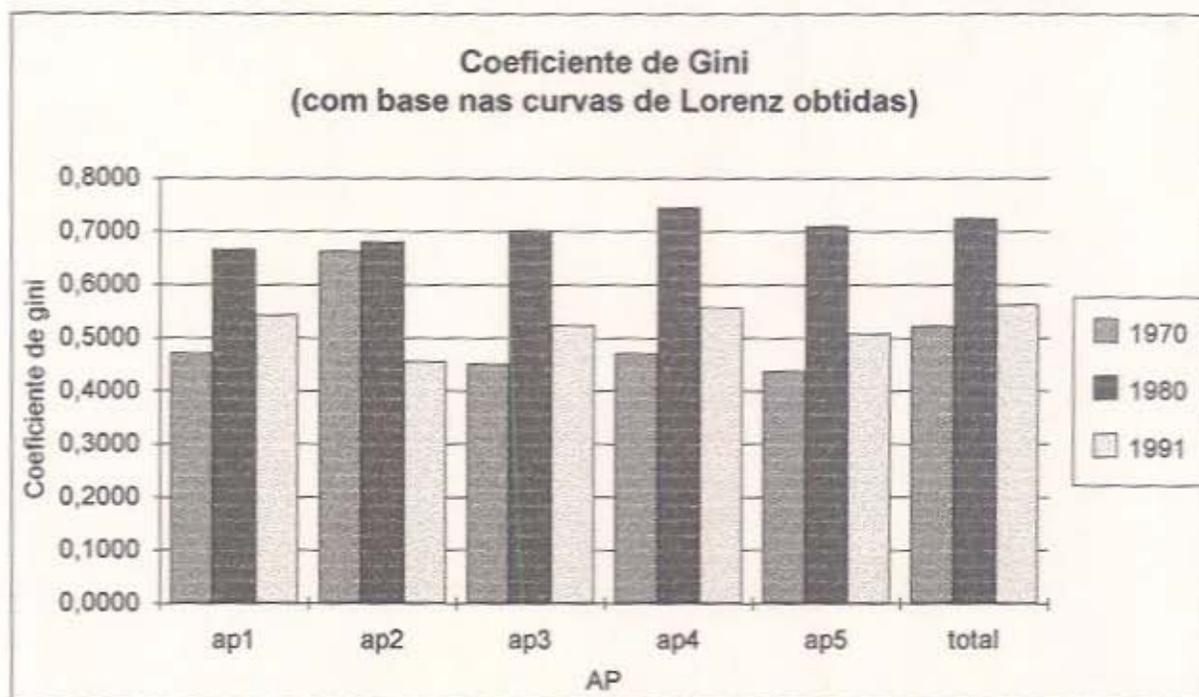


Gráfico 4



Percebe-se que houve um acirramento da concentração de renda no período 1970/1980, que diminui no período seguinte, sem no entanto alcançar os níveis anteriores, com exceção da AP2, que apresenta para o ano de 1991 valores indicando menor concentração de renda. Este período coincide com o de perda absoluta de população na AP, o que nos leva a crer que, aliado ao aumento constatado na renda média e a diminuição dos índices de concentração, houve uma expulsão de população nas camadas de renda inferiores. Ao mesmo tempo a AP4 aparece como a região que teve maior aumento e posteriormente menor diminuição do indicador, o que nos parece indicar ser esta a área de expansão das camadas de renda superior

Verifica-se que no período 80/91 as únicas AP's que tiveram uma elevação sensível na renda foram as de número 4 e 5 e para o período 1970/1991 apenas AP2 e AP4 obtiveram ganhos em termos de renda. Podemos então supor que parte da população de renda mais baixa, expulsa da AP2 pode ter ido localizar-se na AP5, elevando em parte o nível de rendimentos e ao mesmo tempo aumentando a concentração de renda.

Realizamos um corte referente a categoria até 3 salários mínimos. Constata-se que para as AP's 1, 3 e 5 esta é a faixa que concentra a maioria absoluta da população. A AP 2 apresenta perfil de classe média para alta enquanto as outras de classe média para baixa. A AP4 mostra ser a área de expansão das classes de rendimento alta e média alta, na medida das mudanças no período de análise.

*Tabela 13 - População acumulada por faixa de renda até 3 s.m. (%)*

<i>ap</i>	<i>1970</i>	<i>1980</i>	<i>1991</i>
<i>ap1</i>	91,62	75,37	61,14
<i>ap2</i>	76,05	60,85	27,04
<i>ap3</i>	93,27	78,50	58,58
<i>ap4</i>	94,21	78,25	47,96
<i>ap5</i>	96,72	86,22	68,28
<i>Cidade</i>	88,29	75,68	54,14

Obs.: 1970 acumulado até 2,7 salários mínimos

Tabela 14 - Relação entre população acumulada por faixa de renda até 3 s.m. (%) na AP e na cidade

<i>ap</i>	1970	1980	1991
ap1	1,04	1,00	1,13
ap2	0,86	0,80	0,50
ap3	1,06	1,04	1,08
ap4	1,07	1,03	0,89
ap5	1,10	1,14	1,26
<i>Cidade</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>

Obs.: 1970 acumulado até 2,7 salários mínimos  
População acumulada na AP/ acumulada na cidade

As AP's 1 e 3 apresentam, quando comparadas a cidade, razoável estabilidade sendo que a primeira apresenta uma redução maior das camadas acima de 3 salários mínimos, de forma semelhante a AP 5. A diferença é que como a AP 1 é uma área de perda de população, pode-se inferir que estejam saindo os extratos de renda mais elevada. Já a AP5, por ser uma área que recebe população, apresenta um perfil de área de expansão para as classes de rendimento mais baixos. Outro fato relevante é que, muito embora a AP4 seja uma área de expansão das classes de rendimento mais elevado, em comparação a área anteriormente ocupada por estes extratos, apresenta-se com maior participação das camadas de rendimento médio-baixo. Isto se deve principalmente por esta englobar duas Regiões Administrativas de perfil diferente. A Barra da Tijuca, caracterizada por ocupação da classe média alta, e Jacarepaguá, de ocupação por camadas médias e baixas.

#### **5.2.4 - Análise dos dados de imóveis residenciais : valor, idade e área construída**

Nesta seção buscaremos uma caracterização das AP's quanto ao tipo de transação (apartamentos, casas e imóveis comerciais) e valor médio por m<sup>2</sup> (referentes a 1977), área construída média, idade média do estoque transacionado e participação na amostra.

Quanto ao número de transações por ano em cada região na amostra, analisando-se para os períodos 68/70, 71/80 e 81/90 vemos que a participação no total modifica-se muito pouco para as AP's 1, 3 e 5, ao longo dos três períodos. Na AP2, que detêm a maioria das transações, este número cai de maneira não desprezível, contrapondo-se a um aumento na mesma proporção na AP4. Este movimento, no entanto, só é pronunciado no período 81/90.

Vemos que, aliado a isso, as AP's 4 e 5 são as que possuem menor idade média dos imóveis transacionados, configurando-se como áreas de expansão. Devemos ressaltar que no período 68/70 a AP2 também possuía uma idade média do estoque menor que a da cidade, o que implica em estoque mais novo e provavelmente a um maior número de lançamentos em períodos anteriores. Somos levados a crer que até este período esta se configurava como área de expansão. As AP's 3 e 1 configuram-se como áreas que, no período, sempre possuíram uma idade média do estoque maior.

Em termos de área média construída as AP's 2 e 4, durante todo o período, mostram-se superiores ao restante da cidade.

Já em termos de média dos valores por m<sup>2</sup>, a AP2 revela-se como a área mais valorizada em toda a cidade, não sendo em nenhum dos períodos considerados

superada por qualquer outra região. Devemos ressaltar que para o período 81/90 a AP4 passa a possuir valores médios maiores que a cidade.

Na medida em que os dados do arquivo ITBI/IPPUR, por se basearem em uma amostra anual fixa, só permitem avaliar o volume de transações em termos de mobilidade inter-regional, para termos uma visão do volume de imóveis produzidos no período trabalhamos com os dados censitários de estoque de domicílios permanentes.

*Tabela 15 - domicílios particulares permanentes p/AP*

ap	1970	1980	1991
ap1	91970	99018	92482
ap2	252435	318816	345978
ap3	424073	564879	646861
ap4	48096	87558	143249
ap5	137309	230802	331768
total	953883	1301073	1560338

*Tabela 16 - Distribuição dos domicílios permanentes p/ ap*

AP's	1970	1980	1991
AP 1	9,64	7,61	5,93
AP 2	26,46	24,50	22,17
AP 3	44,46	43,42	41,46
AP 4	5,04	6,73	9,18
AP 5	14,39	17,74	21,26
Total	100	100	100

*Tabela 17 - moradores por domicílio permanente*

AP's	1970	1980	1991
AP 1	3,67	3,38	3,18
AP 2	3,87	3,34	2,95
AP 3	4,44	3,95	3,57
AP 4	4,59	4,12	3,60
AP 5	4,95	4,36	3,87
cidade	4,30	3,84	3,48

Tabela 18 - Densidade líquida - domicílios particulares permanentes - 1000 dom. p/ km<sup>2</sup>

<i>ap</i>	1970	1980	1991
ap1	2,99	3,22	3,01
ap2	5,36	6,77	7,35
ap3	2,16	2,88	3,30
ap4	0,22	0,39	0,64
ap5	0,27	0,46	0,66
<i>Cidade</i>	<i>0,95</i>	<i>1,30</i>	<i>1,56</i>

Verificamos, por meio dos dados referentes a domicílios permanentes, que as áreas que apresentaram maior produção imobiliária, inclusive por formas de produção não ligadas ao mercado formal, foram as AP's 4 e 5, como visto anteriormente, tipicamente áreas de expansão, como se pode verificar ao constatar os dados de densidade apresentados. Os dados de estoque confirmam o que se observa na análise da amostra quanto a participação de cada região nas transações imobiliárias.

Tabela 19 - Taxas de crescimento de domicílio permanentes

<i>ap</i>	70/80	80/91	70/91
ap1	1,08	0,93	1,01
ap2	1,26	1,09	1,37
ap3	1,33	1,15	1,53
ap4	1,82	1,64	2,98
ap5	1,68	1,44	2,42
<i>total</i>	<i>1,36</i>	<i>1,20</i>	<i>1,64</i>

O período 1970/1980 apresenta para a cidade como um todo uma maior atividade que o posterior (1980/1991). O período inter-censitário, no entanto, não se revela o mais adequado para a realização deste tipo de análise, na medida em que o período caracterizou-se por mudanças radicais de conjuntura. De fato, ao analisarmos as flutuações de preço na amostra ITBI/IPPUR verificamos dois picos de preços, em 1976/77 e 1986, onde ocorrem um "boom" no mercado imobiliário, bastante conhecido e estudado por diversos autores. Estas modificações

conjunturais ficam bastante diluídas ao utilizarmos os períodos censitários como divisão temporal.

Os dados do arquivo ITBI/IPPUR classificam os imóveis em três categorias, apartamentos, casas e imóveis comerciais. A grande maioria das transações na amostra refere-se a apartamentos, fato esperado por serem os imóveis multifamiliares o padrão de produção típico na maior parte da cidade, mesmo nas áreas com menos densidade construída (com exceção da AP5). Além disso, nos parece ser típico o pequeno percentual de transações com imóveis comerciais, na medida em que o aluguel parece ser mais importante nesta parcela do mercado que nas outras, apenas na AP1, tipicamente área comercial, estes atingem faixa próxima a 25 %.

*Tabela 20 - Distribuição do arquivo ITBI/IPPUR por categoria de imóvel no período 1968/1990*

<i>AP</i>	<i>APTO</i>	<i>CASA</i>	<i>IMCOM</i>	<i>TOTAL</i>
AP1	1237	304	524	2065
AP2	6804	455	268	7527
AP3	3594	2243	164	6001
AP4	880	351	56	1287
AP5	693	731	31	1455
<i>TOTAL</i>	<i>13208</i>	<i>4084</i>	<i>1043</i>	<i>18335</i>

*Tabela 21 - Distribuição percentual do arquivo ITBI/IPPUR por categoria de imóvel no período 1968/1990*

<i>AP</i>	<i>APTO</i>	<i>CASA</i>	<i>IMCOM</i>	<i>TOTAL</i>
AP1	59,90	14,72	25,38	100,00
AP2	90,39	6,04	3,56	100,00
AP3	59,89	37,38	2,73	100,00
AP4	68,38	27,27	4,35	100,00
AP5	47,63	50,24	2,13	100,00
<i>TOTAL</i>	<i>72,04</i>	<i>22,27</i>	<i>5,69</i>	<i>100,00</i>

Quanto aos valores por m<sup>2</sup> <sup>43</sup> em relação aos períodos censitários, a maior valorização, como esperado, refere-se a AP2 no período 1970/80. Ao analisarmos

<sup>43</sup>Referentes a 1977, deflacionados pelo IGP-DI

as médias trienais destes valores percebe-se que no ano de 1977 o "boom" apresenta uma magnitude maior que o de 1986, não chegando este a recuperar o patamar de preços atingidos anteriormente. Esta se dá de forma proporcionalmente maior na AP 4, o que é interessante na medida em que esta se apresenta como o vetor de expansão no período.

Tabela 22 - Características dos imóveis do arquivo ITBI/IPPUR por AP.

1968/1970	ap1	ap2	ap3	ap4	ap5	total
VPM77med	3,63	4,64	2,87	2,54	2,01	3,77
ACONSTmed	61,6	74,21	67,76	80,51	63,35	70,21
IDADEmed	13,16	11,13	13,32	10,26	9,48	12,02
transações	272	1058	737	51	89	2207
1971/1980	ap1	ap2	ap3	ap4	ap5	total
VPM77med	4,97	5,9	3,54	4,05	2,51	4,65
ACONSTmed	55	78,17	64,6	77,77	59,99	69,36
IDADEmed	16,43	14,55	15,3	10,37	8,1	14,28
transações	870	3092	2354	292	639	7247
1981/1990	ap1	ap2	ap3	ap4	ap5	total
VPM77med	3,03	4,2	2,04	3,67	1,59	3,1
ACONSTmed	57,85	79,05	65,93	75,04	60,64	70,61
IDADEmed	24,71	20,07	19,38	7,22	13,06	18,39
transações	923	3377	2910	944	727	8881
1968/1990	ap1	ap2	ap3	ap4	ap5	total
VPM77med	3,92	4,96	2,73	3,71	2,02	4,81
ACONSTmed	57,15	78,01	65,63	75,88	60,52	70,07
IDADEmed	19,7	16,54	17,04	8,06	10,66	16,00
transações	2065	7527	6001	1287	1455	18335

Podemos inferir também, pela análise da idade média do estoque transacionado, que houve uma redução da produção imobiliária no período 1980/90 na área de expansão para as classes de menor rendimento (AP 5), o que não ocorre para a AP4, área de expansão das classes média e alta, o que permite afirmar que neste período de recuperação de preços a produção de imóveis novos voltou-se para este extrato do mercado<sup>44</sup>. No anexo apresentamos os dados referentes às variáveis de área, idade e valor ano a ano (médias móveis trienais) e sua distribuição por AP's.

<sup>44</sup>Basicamente pela queda geral de poder aquisitivo, aliada a dificuldade de crédito, fatores que influem menos para as categorias de renda mais elevada.

Tabela 23 - Características dos imóveis do arquivo ITBI/IPPUR por tipo.

1968/1970	apartamentos	casas	im.comerciais	total
VPM77med	4,14	2,65	4,57	3,77
ACONSTmed	68,92	77,18	52,98	70,21
IDADEmed	9,12	20,65	5,95	12,02
transações	1488	591	128	2207
1971/1980	apartamentos	casas	im.comerciais	total
VPM77med	4,92	3,54	5,74	4,65
ACONSTmed	69,5	75,5	43,39	69,36
IDADEmed	11,74	22,75	10,81	14,28
transações	5107	1708	432	7247
1981/1990	apartamentos	casas	im.comerciais	total
VPM77med	3,3	1,99	4,41	3,1
ACONSTmed	71,05	75,26	47,43	70,61
IDADEmed	16,03	27,26	17,83	18,39
transações	6613	1785	483	8881
1968/1990	apartamentos	casas	im.comerciais	total
VPM77med	4,02	2,74	4,98	4,81
ACONSTmed	70,21	75,63	46,48	70,07
IDADEmed	13,59	24,42	13,47	16,00
transações	13208	4084	1043	18335

Verifica-se uma pequena troca, para a cidade como um todo, entre apartamentos e casas durante o período, os primeiros, na faixa de 67% no período 1968/70 passa a 74% no período 1981/90 enquanto que casas diminui de aproximadamente 27% para 22% com os imóveis comerciais mantendo-se quase constantes no período (próximo a 6%). Analisando-se por AP's verifica-se que, mesmo nas que tem características de menor densidade construída, aumenta consideravelmente o número de transações com apartamentos, sendo que estes apresentam um valor por m<sup>2</sup> maior que casas. Os imóveis comerciais, embora com menor participação no total de transações, apresentam valores mais altos e com variação menor no decorrer do tempo.

Tabela 24 - Distribuição por categoria e período dos imóveis do arquivo ITBI/IPPUR

68/70	AP1	AP2	AP3	AP4	AP5
apto	55,15	88,75	48,98	27,45	26,97
casas	21,32	6,90	49,25	64,71	71,91
im.com	23,53	4,35	1,76	7,84	1,12
total	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
71/80	AP1	AP2	AP3	AP4	AP5
apto	58,97	90,39	56,54	52,88	49,61
casas	12,64	6,27	40,57	47,12	48,51
im.com	28,39	3,33	2,89	0,00	1,88
total	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
81/90	AP1	AP2	AP3	AP4	AP5
apto	62,19	90,91	65,36	75,74	48,42
casas	14,73	5,57	31,79	18,96	49,11
im.com	23,08	3,52	2,85	5,30	2,48
total	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
68/90	AP1	AP2	AP3	AP4	AP5
apto	59,90	90,39	59,89	68,60	47,63
casas	14,72	6,04	37,38	27,21	50,24
im.com	25,38	3,56	2,73	4,19	2,13
total	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

## 5.2.5 - Imóveis não residenciais : caracterização por AP's.

### 5.2.5.1 - Considerações gerais

O principal parâmetro adotado para esta análise foi a área construída de imóveis não-residenciais. Estes dados foram disponibilizados através do cadastro do IPTU da Cidade do Rio de Janeiro para o período 1960/1990. A divisão por tipo (a que chamaremos setorial) utilizada provém do cadastro de imóveis da cidade. A diferenciação das regiões no tempo foi feita com base na variação do estoque com base na variável idade, que representa a data de inscrição no cadastro e em geral pode ser entendida como a idade física do imóvel. Tomaremos como relacionamento principal a participação do tipo de imóvel/equipamento na cidade, bem como a sua regionalização por AP.

Desta forma consideraremos como *proxi* dos equipamentos ou serviços de uso coletivo a sua existência física enquanto área construída. Alguns tipos de imóveis, como por exemplo escritórios e indústrias podem não ser estritamente considerados como de uso coletivo, já que se referem a usos e decisões privados, porém optamos por utiliza-los nesta análise como forma de entender melhor as formas de divisão social do espaço em termos das atividades desenvolvidas.

5.2.5.2 - Participação de imóveis não residenciais por AP's (áreas de planejamento).

Com base nas tabelas nos dados apresentados a seguir classificamos as áreas de planejamento, com relação aos imóveis não residenciais, da seguinte forma :

*Tabela 25 : Relação entre a área ocupada por imóveis não residenciais e a população residente :*

	(m <sup>2</sup> /100 hab.)					
Área total não residencial	ap1	ap2	ap3	ap4	ap5	total
1960	1796,95	361,27	263,21	188,08	207,04	465,16
1970	2365,46	405,36	269,22	192,78	149,47	459,21
1980	4140,23	486,11	311,14	281,16	139,86	568,34
1990	5608,92	697,39	428,93	403,16	196,41	708,65

*Relação entre os valores na AP e a média na cidade*

	(m <sup>2</sup> /100 hab.)					
Área total não residencial	ap1	ap2	ap3	ap4	ap5	total
1960	3,86	0,78	0,57	0,40	0,45	1,00
1970	5,15	0,88	0,59	0,42	0,33	1,00
1980	7,28	0,86	0,55	0,49	0,25	1,00
1990	7,91	0,98	0,61	0,57	0,28	1,00

*Tabela 26 : Classificação das AP's quanto a imóveis não residenciais.*

Área de Planejamento (AP)	Situação
AP1	Principalmente não residencial
AP2	Residencial e serviços
AP3	Residencial e serviços
AP4	Principalmente residencial
AP5	Principalmente residencial

O critério utilizado foi a comparação da relação entre a área construída não-residencial e população em cada AP e a mesma para a cidade como um todo. O valor 1 representa a média da cidade, valores maiores do que este denotam maior presença de serviços (independente do tipo). Valores próximos a média (entre 0,55 e 1,55) significam um certo equilíbrio entre residências e serviços, enquanto que ao aproximar-se de 0 tipificariam áreas predominantemente residenciais.

Através do tempo vemos que a AP2 aumenta a relação entre serviços e população, aproximando-se da distribuição da cidade, em menor intensidade o mesmo ocorre para a AP3 e AP4, sendo esta com ritmo mais acelerado. Na AP 3 o perfil é diferente, destacando-se os setores de indústria e Armazém/Depósitos, enquanto nas outras duas o crescimento relaciona-se mais diretamente ao setor serviços (escritórios, hotéis, supermercados, etc...), conforme ilustrado pelas tabelas a seguir.

*Tabela 27 : Relação da Área não residencial AP/Cidade*

*(m<sup>2</sup>/100 hab)*

1960						
Área do Setor p/ População	ap1	ap2	ap3	ap4	ap5	total
Escritório	6,21	0,66	0,13	0,17	0,03	1,00
Indústria	3,12	0,23	1,07	0,29	0,71	1,00
Hospital/Casa de Saúde	2,88	1,28	0,50	0,43	0,48	1,00
Hotel	1,83	2,59	0,08	0,35	0,03	1,00
Colégio	1,13	2,43	0,33	0,52	0,16	1,00
Clube /Ginásio	2,14	2,13	0,30	0,32	0,04	1,00
Templo	1,95	1,32	0,73	0,78	0,38	1,00
Garagem / Estacionamento	2,90	0,97	0,82	0,08	0,21	1,00
Armazém/Depósito	4,88	0,14	0,82	0,19	0,10	1,00
Banco	4,70	0,99	0,29	0,18	0,20	1,00
Posto de Gasolina	2,82	1,11	0,72	0,72	0,06	1,00
Oficina	3,23	0,78	0,87	0,28	0,06	1,00
Cinema /Teatro	3,15	1,22	0,49	0,00	0,54	1,00
Supermercado	4,70	0,78	0,39	0,27	0,27	1,00
Assistência Social	1,20	2,41	0,28	1,25	0,00	1,00
Prestação de Serv. pessoais	4,57	0,48	0,48	0,55	0,67	1,00
Restaurante /Bar	2,28	1,27	0,72	0,60	0,25	1,00
Institucionais	2,60	1,78	0,44	0,00	0,00	1,00
Área total não residencial	3,86	0,78	0,57	0,40	0,45	1,00

## 1970

Área do Setor p/ População	ap1	ap2	ap3	ap4	ap5	total
Escritório	8,62	0,72	0,15	0,13	0,05	1,00
Indústria	3,99	0,24	1,11	0,26	0,47	1,00
Hospital/Casa de Saúde	3,83	1,56	0,46	0,45	0,36	1,00
Hotel	2,54	2,82	0,06	1,26	0,02	1,00
Colégio	1,48	2,75	0,35	0,53	0,14	1,00
Clube /Ginásio	3,33	2,21	0,29	0,66	0,07	1,00
Templo	2,63	1,47	0,72	0,58	0,35	1,00
Garagem / Estacionamento	6,84	0,79	0,45	0,04	0,08	1,00
Armazém/Depósito	5,86	0,20	0,90	0,34	0,11	1,00
Banco	6,93	1,09	0,25	0,18	0,10	1,00
Posto de Gasolina	3,47	1,26	0,75	0,72	0,09	1,00
Oficina	3,93	0,99	0,87	0,31	0,06	1,00
Cinema /Teatro	3,05	2,03	0,37	0,12	0,45	1,00
Supermercado	5,48	1,11	0,45	0,27	0,24	1,00
Assistência Social	1,70	2,76	0,29	1,07	0,00	1,00
Prestação de Serv. pessoais	5,84	0,60	0,52	0,54	0,51	1,00
Restaurante /Bar	2,76	1,52	0,69	0,78	0,24	1,00
Institucionais	3,68	1,98	0,43	0,19	0,00	1,00
Área total não residencial	5,15	0,88	0,59	0,42	0,33	1,00

## 1980

Área do Setor p/ População	ap1	ap2	ap3	ap4	ap5	total
Escritório	10,75	0,89	0,15	0,14	0,05	1,00
Indústria	4,80	0,24	1,10	0,76	0,44	1,00
Hospital/Casa de Saúde	4,84	1,72	0,46	0,46	0,31	1,00
Hotel	2,10	3,07	0,03	2,05	0,10	1,00
Colégio	2,06	2,69	0,46	0,48	0,13	1,00
Clube /Ginásio	3,13	2,59	0,25	1,23	0,11	1,00
Templo	2,77	1,52	0,84	0,60	0,33	1,00
Garagem / Estacionamento	14,43	0,08	0,05	0,00	0,01	1,00
Armazém/Depósito	6,42	0,20	1,06	0,39	0,17	1,00
Banco	7,63	1,16	0,45	0,28	0,09	1,00
Posto de Gasolina	4,08	1,25	0,77	1,00	0,20	1,00
Oficina	4,68	1,15	0,89	0,38	0,06	1,00
Cinema /Teatro	3,80	2,20	0,41	0,17	0,34	1,00
Supermercado	4,35	1,29	0,63	1,33	0,27	1,00
Assistência Social	2,06	3,06	0,29	0,81	0,00	1,00
Prestação de Serv. pessoais	7,12	0,71	0,56	0,51	0,42	1,00
Restaurante /Bar	3,34	1,65	0,69	0,92	0,22	1,00
Institucionais	4,02	2,42	0,42	0,12	0,00	1,00
Área total não residencial	7,28	0,86	0,55	0,49	0,25	1,00

1990 (pop. censo 1991)						
Área do Setor p/ População	ap1	ap2	ap3	ap4	ap5	total
indeterminado	0,00	0,00	0,94	1,24	2,04	1,00
Escritório	11,63	1,25	0,19	0,31	0,05	1,00
Indústria	5,25	0,20	1,09	0,82	0,56	1,00
Hospital/Casa de Saúde	5,67	1,98	0,48	0,51	0,26	1,00
Hotel	2,64	3,42	0,09	1,54	0,09	1,00
Colégio	2,48	2,81	0,52	0,60	0,23	1,00
Clube /Ginásio	4,03	2,82	0,23	1,31	0,09	1,00
Templo	3,12	1,63	0,90	0,58	0,35	1,00
Garagem / Estacionamento	16,87	0,17	0,07	0,01	0,02	1,00
Armazém/Depósito	6,06	0,20	1,29	0,31	0,22	1,00
Banco	8,60	1,70	0,37	0,34	0,06	1,00
Posto de Gasolina	4,62	1,37	0,81	0,91	0,23	1,00
Oficina	4,97	1,32	0,96	0,50	0,08	1,00
Cinema /Teatro	4,44	2,59	0,41	0,30	0,27	1,00
Supermercado	4,07	1,12	0,67	1,79	0,45	1,00
Assistência Social	2,31	3,39	0,40	0,55	0,04	1,00
Prestação de Serv. pessoais	7,89	0,83	0,61	0,58	0,39	1,00
Restaurante /Bar	3,75	1,96	0,66	1,02	0,20	1,00
Institucionais	4,50	2,94	0,41	0,24	0,00	1,00
Área total não residencial	7,91	0,98	0,61	0,57	0,28	1,00

Por estarmos trabalhando com relações entre área e população devemos, para evitar distorções, ter em mente o que está acontecendo com a população e o estoque de imóveis não residenciais (ver no anexo) no decorrer do tempo.

No que se refere a AP1, a população é decrescente em números absolutos em todo o período e o estoque de imóveis não residenciais cresce a taxas menores que na cidade (com exceção do setor garagem/estacionamentos). Podemos dizer que é uma área com perfil de serviços consolidado, cujas mudanças ocorrem principalmente no período 70/80 (que coincide com a implantação do sistema de metrô). Já na AP2, que perde população relativamente a cidade, mantêm-se o perfil de área residencial bem dotada de serviços, enquanto na AP3, que passa a perder população relativamente à partir de 1970. As AP's 4 e 5, únicas a apresentar crescimento relativo de população, denotando serem áreas de expansão, se distinguem pelo fato da primeira mostrar melhorias sensíveis na dotação de

serviços, apresentando um perfil cada vez mais próximo de área residencial e de serviços, enquanto a AP5 apresenta-se como principalmente residencial.

É interessante vermos os coeficientes de reestruturação. Estes referem-se a variação na estrutura setorial existente em cada AP. Quanto mais próximo de 1 indica profundo processo de reestruturação. Os valores máximos encontrados foram da ordem de 0,25, para as AP's 1 e 4 no período 70/80 e uma pequena alteração (coeficiente da ordem de 0,10) na AP5. Desta forma podemos concluir que houve muito pouca alteração no perfil da distribuição setorial dos imóveis não-residenciais no período 1960/1990.

*Tabela 28 : Coeficientes de Reestruturação :*

$$CT_j = \frac{\sum_i \left( \left| ie_j^{t1} - ie_j^{t0} \right| \right)}{2} = \text{coeficiente de reestruturação da região } j$$

	1960/70	1970/80	1980/90
AP1	0,0626	<b>0,2557</b>	0,0517
AP2	0,0565	0,0771	0,0822
AP3	0,0333	0,0591	0,0417
AP4	<b>0,1026</b>	<b>0,2517</b>	0,0760
AP5	0,0462	<b>0,1034</b>	<b>0,1147</b>

Os coeficientes de especialização aqui apresentados referem-se a estrutura setorial relacionada com a divisão regional em AP's, se é próximo de 0 as estruturas são similares, se aproximam-se de 1 a região apresenta especialização ou sua estrutura difere completamente da cidade.

Tabela 29 : Coeficientes de Especialização :

$$CE_j = \frac{\sum_i (|ie_j - ie.|)}{2} = \text{Coeficiente de especialização da região } j$$

	1960	1970	1980	1990
AP1	0,15	0,17	0,35	0,34
AP2	0,33	0,31	0,32	0,33
AP3	0,21	0,22	0,24	0,26
AP4	0,19	0,18	0,23	0,22
AP5	0,29	0,26	0,22	0,22

Os coeficiente encontrados, bem como sua evolução no tempo nos levam a acreditar, aliados as outras informações disponíveis e apresentadas anteriormente, que não se processaram grandes modificação na estrutura da distribuição regional dos setores de imóveis não-residenciais. Para as AP's 2, 3 e 4 eles se mantêm quase constantes, enquanto que apenas na AP1 sofre elevação e na AP3 uma pequena queda, representando neste caso uma aproximação com a distribuição setorial da cidade e no primeiro um afastamento.

Analisaremos agora os coeficientes de localização. Estes referem-se ao padrão de concentração dos setores, considerados enquanto área construída. Se o coeficiente é próximo de zero, o setor se distribui regionalmente da mesma forma que o conjunto de setores. A regionalização adotada foi a de AP's (Áreas de Planejamento) Se o coeficiente se aproxima de 1 o setor apresenta um padrão de concentração maior do que o conjunto.

Para o período 60/90 foi feito um *ranking*, indo do menor para o maior coeficiente, além da classificação dos setores for faixa de coeficiente de localização. Desta forma temos a seguinte ordenação :

Tabela 30 : Ranking coeficiente de localização (do setor menos para mais concentrado )

Setor/ano	1960	1970	1980	1990	Soma posições	Classificação
Prestação Serv.pessoais	2	2	1	1	6	baixo
Supermercado	1	1	3	5	10	baixo
Hospital/C.Saúde	5	5	4	3	17	baixo
Banco	6	8	2	2	18	baixo
Oficina	3	4	5	6	18	médio
Posto Gasolina	8	6	6	4	24	médio
Armazém /Depósito	10	7	7	10	34	médio
Restaurante /Bar	9	10	9	7	35	médio
Templo	11	9	10	9	39	médio
Cinema /Teatro	4	13	12	12	41	médio
Garagem /Estacionamento	7	3	16	17	43	médio
Escritório	14	14	8	8	44	médio
Indústria	12	11	11	11	45	médio
Institucionais	13	12	13	14	52	médio
Colégio	16	16	14	13	59	alto
Clube /Ginásio	15	15	15	15	60	alto
Assistência Social	17	17	17	16	67	alto
Hotel	18	18	18	18	72	alto

Tabela 31 : Coeficiente de Localização por faixas :

1960		
$c < 0,20$	$0,20 < c < 0,30$	$> 0,30$
Supermercado	Restaurante /Bar	Hotel
Prestação Serv.pessoais	Armazém /Depósito	Clube /Ginásio
Oficina	Templo	Colégio
Cinema /Teatro	Indústria	Assistência Social
Hospital/C.Saúde	Institucionais	-
Banco	Escritório	-
Garagem /Estacionamento	-	-
Posto Gasolina	-	-
1970		
$c < 0,20$	$0,20 < c < 0,30$	$> 0,30$
Supermercado	Armazém /Depósito	Hotel
Prestação Serv.pessoais	Banco	Clube /Ginásio
Garagem /Estacionamento	Templo	Colégio
Oficina	Restaurante /Bar	Assistência Social
Hospital/C.Saúde	Indústria	-
Posto Gasolina	Institucionais	-
-	Cinema /Teatro	-
-	Escritório	-

1980		
$c < 0,20$	$0,20 < c < 0,30$	$> 0,30$
Supermercado	Hospital/C.Saúde	Templo
Prestação Serv.pessoais	Oficina	Indústria
Banco	Posto Gasolina	Cinema /Teatro
-	Armazém /Depósito	Institucionais
-	Escritório	Colégio
-	Restaurante /Bar	Clube /Ginásio
-	-	Garagem /Estacionamento
-	-	Assistência Social
-	-	Hotel
1990		
$c < 0,20$	$0,20 < c < 0,30$	$> 0,30$
Prestação Serv.pessoais	Supermercado	Cinema /Teatro
Banco	Oficina	Colégio
Hospital/C.Saúde	Restaurante /Bar	Institucionais
Posto Gasolina	Escritório	Clube /Ginásio
-	Templo	Assistência Social
-	Armazém /Depósito	Garagem /Estacionamento
-	Indústria	Hotel

Assim sendo podemos afirmar que, quanto aos coeficientes de localização, apresentam padrões tipicamente mais concentrados os seguintes setores : Hotéis, Clubes/Ginásios, Colégios e Assistência Social, na medida em que desde 1960 apresentam-se na faixa dos mais concentrados. O primeiro, por suas próprias características, é um setor que deve apresentar-se concentrado. Já os outros três denotam uma estratificação no atendimento à população. Por outro lado, à partir da década de 80 podemos incluir os setores Institucional, Garagem/estacionamento e Cinema/Teatro. Estes últimos apresentavam-se originalmente nas faixas de menor concentração.

Outros setores que não apresentam-se concentrados são o setor de bancos, oficinas, supermercados etc... que encontram-se bem distribuídos com relação a cidade parecem denotar menor necessidade de aglomeração. Já os setores de

escritórios, indústrias, restaurantes/bares não apresentam as mesmas características, muito embora não apresentem coeficientes altos.

Devemos ter em mente que este coeficiente refere-se a distribuição dos setores existente, o que por si só pressupõe a existência prévia de áreas especializadas e concentração de serviços, que como vimos com os coeficientes de reestruturação, não passou por mudanças sensíveis no período estudado.

Dada a caracterização anterior, vejamos agora os quocientes locacionais. Estes mostram para cada setor a sua importância no total da cidade relativa a participação do estoque de imóveis não-residenciais da AP na cidade. Desta forma valores maiores que 1 representam este setor tem importância maior na cidade que a participação da região que o contém. Este indicador serve para ilustrar quais os setores mais representativos em cada AP.

*Tabela 32 : Quocientes Locacionais - API (1960/1990)*

<i>API</i>	<i>1960</i>	<i>1970</i>	<i>1980</i>	<i>1990</i>
Escritório	1,61	1,67	1,48	1,47
Indústria	0,81	0,77	0,66	0,66
Hospital/C. Saúde	0,75	0,74	0,66	0,72
Hotel	0,47	0,49	0,29	0,33
Colégio	0,29	0,29	0,28	0,31
Clube / Ginásio	0,55	0,65	0,43	0,51
Templo	0,51	0,51	0,38	0,39
Garagem / Estac.	0,75	1,33	1,98	2,13
Armazém / Depósito	1,26	1,14	0,88	0,77
Banco	1,22	1,35	1,05	1,09
Posto Gasolina	0,73	0,67	0,56	0,58
Oficina	0,84	0,76	0,64	0,63
Cinema /Teatro	0,82	0,59	0,52	0,56
Supermercado	1,22	1,06	0,60	0,51
Assistência Social	0,31	0,33	0,28	0,29
Prest. serv. pessoais	1,18	1,13	0,98	1,00
Restaurante /Bar	0,59	0,53	0,46	0,47
Institucionais	0,67	0,71	0,55	0,57

Tabela 32 : Quocientes Locacionais - AP2 (1960/1990) continuação

AP2	1960	1970	1980	1990
Escritório	0,85	0,82	1,05	1,27
Indústria	0,29	0,28	0,28	0,20
Hospital/C.Saúde	1,65	1,77	2,02	2,01
Hotel	3,34	3,19	3,59	3,48
Colégio	3,13	3,12	3,15	2,85
Clube / Ginásio	2,74	2,50	3,03	2,87
Templo	1,70	1,67	1,78	1,66
Garagem / Estac.	1,25	0,89	0,09	0,17
Armazém / Depósito	0,19	0,22	0,23	0,20
Banco	1,27	1,24	1,36	1,73
Posto Gasolina	1,43	1,43	1,46	1,39
Oficina	1,01	1,12	1,35	1,34
Cinema /Teatro	1,58	2,30	2,57	2,63
Supermercado	1,00	1,26	1,50	1,14
Assistência Social	3,11	3,13	3,58	3,45
Prest.Serv.pessoais	0,62	0,68	0,83	0,84
Restaurante /Bar	1,63	1,72	1,93	1,99
Institucionais	2,29	2,25	2,83	2,99

Tabela 32 : Quocientes Locacionais - AP3 (1960/1990) continuação

AP3	1960	1970	1980	1990
Escritório	0,22	0,25	0,28	0,31
Indústria	1,90	1,90	2,01	1,79
Hospital/C.Saúde	0,88	0,79	0,83	0,79
Hotel	0,14	0,11	0,06	0,15
Colégio	0,57	0,59	0,85	0,86
Clube / Ginásio	0,52	0,50	0,45	0,38
Templo	1,29	1,23	1,53	1,48
Garagem / Estac.	1,44	0,77	0,08	0,12
Armazém / Depósito	1,44	1,53	1,94	2,13
Banco	0,51	0,42	0,82	0,61
Posto Gasolina	1,27	1,29	1,41	1,34
Oficina	1,53	1,48	1,63	1,59
Cinema /Teatro	0,87	0,63	0,74	0,68
Supermercado	0,70	0,77	1,15	1,11
Assistência Social	0,49	0,49	0,53	0,66
Prest.serv.pessoais	0,84	0,89	1,03	1,01
Restaurante /Bar	1,28	1,18	1,26	1,08
Institucionais	0,78	0,73	0,77	0,67

Tabela 32 : Quocientes Locacionais - AP4 (1960/1990) continuação

AP4	1960	1970	1980	1990
Escritório	0,43	0,32	0,29	0,55
Indústria	0,72	0,61	1,54	1,45
Hospital/C. Saúde	1,07	1,07	0,94	0,90
Hotel	0,86	3,01	4,14	2,70
Colégio	1,30	1,27	0,98	1,05
Clube / Ginásio	0,80	1,56	2,48	2,30
Templo	1,92	1,39	1,20	1,02
Garagem / Estac.	0,20	0,09	0,01	0,02
Armazém / Depósito	0,46	0,82	0,79	0,54
Banco	0,44	0,42	0,57	0,60
Posto Gasolina	1,78	1,71	2,03	1,61
Oficina	0,70	0,75	0,77	0,88
Cinema /Teatro	0,00	0,30	0,35	0,53
Supermercado	0,68	0,64	2,68	3,14
Assistência Social	3,10	2,54	1,63	0,96
Prest.serv.pessoais	1,35	1,28	1,04	1,02
Restaurante /Bar	1,49	1,86	1,86	1,78
Institucionais	0,00	0,46	0,25	0,42

Tabela 32 : Quocientes Locacionais - AP5 (1960/1990) continuação

AP5	1960	1970	1980	1990
Escritório	0,07	0,15	0,18	0,18
Indústria	1,60	1,44	1,77	2,03
Hospital/C. Saúde	1,09	1,11	1,26	0,94
Hotel	0,06	0,05	0,41	0,31
Colégio	0,36	0,44	0,55	0,82
Clube / Ginásio	0,08	0,22	0,46	0,33
Templo	0,86	1,08	1,35	1,26
Garagem / Estac.	0,48	0,26	0,06	0,07
Armazém / Depósito	0,23	0,35	0,69	0,78
Banco	0,46	0,32	0,35	0,23
Posto Gasolina	0,14	0,29	0,82	0,82
Oficina	0,14	0,20	0,25	0,28
Cinema /Teatro	1,22	1,39	1,38	0,96
Supermercado	0,60	0,73	1,08	1,62
Assistência Social	0,00	0,00	0,00	0,14
Prest.Serv.pessoais	1,51	1,58	1,72	1,42
Restaurante /Bar	0,57	0,75	0,87	0,72
Institucionais	0,00	0,00	0,00	0,00

Tabela 33 : Setores com quociente locacional maior do que 1 na AP e relação entre a razão área não-residencial/população na AP e na cidade próxima de 1:

AP	Principais Setores
AP1	Escritório Garagem/estacionamento Banco Prestação de serviços pessoais
AP2	Hospital/Casas de Saúde Hotel Colégio Clube/Ginásio Templo Banco Posto Gasolina Oficina Cinema/Teatro Supermercado Assistência Social Restaurante/Bar Institucionais
AP3	Indústria Armazém/Depósito Oficina
AP4	Hotel Clube/Ginásio Supermercado Restaurante/Bar
AP5	Nenhum

Estes setores são os que apresentam participação mais do que proporcional entre a área de imóveis não-residenciais do setor com relação a participação dos imóveis não residenciais da AP com relação a cidade, o que não significa que estas AP's sejam bem dotadas deste tipo de equipamento, já que a distribuição de imóveis não-residenciais na cidade não é homogênea. Devido a isto analisamos os coeficientes em conjunto com a relação entre o atendimento *per capita* na AP e na cidade (tabela 27 - *Relação da Área não residencial AP/Cidade* - apresentada anteriormente).

Feita a caracterização dos imóveis não residenciais, nos resta incluir os dados do censo referentes a condição do imóvel e infra-estrutura. Desta forma

realizamos, usando a "proxi" por nos adotada, uma caracterização da dotação da cidade em termos de equipamentos de uso coletivo.

Os dados à seguir, disponíveis apenas para 1970 e 1980, permitem visualizar que, em termos de infra estrutura de atendimento dos serviços de fornecimento de água encanada, esgotamento sanitário e iluminação elétrica, a distribuição destes serviços apresenta pequena diferenciação na cidade.

Tabela 34 : censo 1970 - domicílios particulares permanentes p/ utilidades de infraestrutura p/ AP - % de atendimento do serviço.

ap	água		iluminação elétrica	instalações sanitárias				(1) + (2)
	rede geral	poço ou nascente		rede (1) geral	fossa (2) séptica	fossa rudim.	outro	
1	77,65	0,60	97,06	67,63	4,91	6,72	2,39	72,53
2	88,54	1,39	97,82	85,48	1,08	4,97	1,30	86,56
3	84,15	2,20	95,37	50,25	23,34	12,29	6,27	73,60
4	72,72	15,79	91,46	15,85	50,30	19,19	6,63	66,15
5	75,53	15,28	89,75	4,96	56,99	21,64	8,05	61,95
Cidade	82,87	4,40	95,18	53,00	21,88	11,51	4,85	74,87

Tabela 35 : censo 1980 - domicílios particulares permanentes p/ utilidades de infraestrutura p/ AP - % de atendimento do serviço.

ap	água		iluminação elétrica	instalações sanitárias				(1) + (2)
	rede geral	poço ou nascente		rede (1) geral	fossa (2) séptica	fossa rudim.	outro	
1	93,69	0,30	97,22	84,16	3,62	1,50	6,43	87,78
2	94,02	3,26	98,16	90,03	0,67	0,98	4,78	90,70
3	94,93	0,88	98,01	83,37	1,75	5,71	5,52	85,12
4	89,20	7,58	96,92	70,38	10,72	10,32	4,62	81,10
5	87,70	8,30	97,01	72,00	1,20	13,40	8,81	73,20
total	92,94	3,19	97,73	82,17	2,13	5,91	5,93	84,31
barra da tijuca	64,29	32,00	93,25	27,51	48,29	11,11	5,60	75,80
jacarepaguá	92,92	3,93	97,46	76,78	5,11	10,20	4,48	81,89

Apenas com relação ao serviço de esgotamento sanitário encontramos uma maior diferenciação. Os índices de menos atendimento são encontrados nas áreas de expansão (AP's 4 e 5), que muito embora sejam áreas com perfil de ocupação por faixa de renda bastante diferentes, apresentam perfis de atendimento de serviço bastante similares. Para os dados de 1980 diferenciamos em termos das duas Regiões administrativas que compõem a AP4. A região da barra da tijuca, que possui perfil de rendimentos mais elevado, é justamente a que apresenta um perfil de atendimento pior.

## 6 - Conclusões - Uma Interligação das análises anteriores.

Nesta seção procuraremos fazer a inter-relação entre as anteriores. De certa forma foram feitas algumas referências, ainda que esparsas, às análises apresentadas separadamente. Para início desta seção apresentamos os dados referentes a condição de ocupação de domicílios permanentes<sup>45</sup>.

*Tabela 36 : domicílios particulares permanentes p/ condição de ocupação p/AP (%)*

ap	domic. perm.	duráveis	rústicos	próprio	alugados	outros	moradores /dom.perm
1	9,64	89,40	10,60	36,19	54,63	9,18	3,67
2	26,46	93,41	6,59	51,95	39,06	8,98	3,87
3	44,46	88,47	11,53	50,70	38,53	10,77	4,44
4	5,04	85,92	14,08	54,31	28,97	16,72	4,59
5	14,39	91,28	8,72	61,81	26,47	11,71	4,95
total	100	90,15	9,85	51,42	38,00	10,58	4,30

*Tabela 37 : domicílios particulares permanentes p/ condição de ocupação p/AP (%)*

ap	domic. perm.	duráveis	rústicos	próprio	alugados	outros	moradores /dom.perm
1	7,61	94,96	4,60	42,20	52,45	5,35	3,38
2	24,50	98,01	1,59	55,45	37,04	7,50	3,34
3	43,42	98,50	1,26	56,22	35,41	8,36	3,95
4	6,73	98,18	1,57	62,01	25,84	12,15	4,12
5	17,74	98,34	1,48	63,85	24,62	11,52	4,36
total	100	98,06	1,66	56,71	34,55	8,74	3,84

Verificamos que, com exceção da AP1, a maioria dos imóveis é próprio, com percentuais maiores nas áreas de expansão recentes, o que pode indicar que a população que para estas áreas se desloca temo como um de seus objetivos realizar o "sonho da casa própria". A grande maioria dos imóveis apresenta-se dentro da

<sup>45</sup>Disponíveis apenas para 1970 e 1980.

condição de duráveis, o que leva a crer em melhorias das condições de ocupação mesmo quando em favelas ou clandestinas.

Quanto a distribuição dos equipamentos, afirmamos na seção anterior que a distribuição de infra-estrutura na cidade é bastante homogênea, o mesmo podendo-se dizer da distribuição por tipo de imóveis não residenciais. Estes elementos representam o nosso "*proxi*" para equipamentos de uso coletivo.

Ao analisarmos a distribuição da população por atividades e cruzarmos com o resultado que citamos no parágrafo acima, podemos inferir que existe pouca importância para a localização da residência o local de trabalho. Em realidade, apenas no caso da AP 3, com relação a atividade industrial, este fator parece atingir uma certa relevância. Dado isto verifica-se que o sistema de transportes deve assumir uma importância considerável, podendo ser um importante tópico para estudos futuros.

Temos como caracterização da cidade que as AP's 4 e 5 apresentam-se como áreas de expansão da cidade, respectivamente para as classes média/alta e baixa. As AP's 1 e 2, áreas de ocupação mais antigas e com melhor dotação de equipamentos, se mostram como áreas com esgotamento e perda de população, com diminuição da atividade de produção imobiliária. A primeira, ocupada por camadas de rendimento mais baixa se mostra muito pouco atrativa para investimentos de produção de imóveis, enquanto a segunda parece não possuir condições de manter uma lucratividade mais elevada, muito embora os preços dos imóveis ainda sejam mais altos nesta região. Isto parece dever-se a grande densidade de ocupação, não permitindo uma produção em escala de elementos diferenciados que permitam a obtenção de lucros extras na promoção.

Podemos inferir que as duas áreas citadas acima não apresentam um quadro que permita projetos imediatos de renovação urbana pela própria possibilidade de atuar em áreas de expansão que reproduzem alguns dos atrativos originais destas, implicando em custos de produção menores.

Não se pode negar que na cidade do Rio de Janeiro se apresente o fenômeno de segregação espacial. Existe uma clara ocupação estratificada do espaço, de certa forma podemos mesmo afirmar que existe uma cidade dos ricos e outra dos pobres. As diferenças porém são mais sutis do que mostram os dados apurados neste trabalho.

Encontramos uma grande homogeneidade para todos os parâmetros estudados dentro das regiões adotadas. Estas não apresentam, no entanto, uma diferença significativa em termos dos equipamentos de uso coletivo por nós utilizados neste estudo.

Fica claro para nós que considerar que o capital incorporador é unicamente o maior responsável pela diferenciação do espaço, no caso da cidade do Rio de Janeiro, não seria uma afirmação completamente verdadeira.

Por nossa análise entendemos que sua capacidade de realizar esta diferenciação fica limitada e regulada em grande parte pela configuração espacial pré-existente. A sua capacidade de criação e renovação do espaço consegue, a bem da verdade, criar formas diferentes de ocupação. A ocupação da Barra da Tijuca, na AP4 é o maior exemplo deste fato.

No entanto nos parece que as condições particulares de topografia e parcelamento da terra tiveram uma importância decisiva neste fato, já que esta região reproduz certos valores, como a proximidade da orla marítima, muito caros a ocupação anterior na zona sul da cidade para camadas de renda similares a que

passa a ocupar a esta região e muito embora sem possuir inicialmente uma dotação atraente de equipamentos urbanos, permitiu a produção do espaço em uma escala economicamente viável para (e apenas) o grande capital incorporador.

Por outro lado, analisando a produção do espaço para as camadas médias e baixas da população, nos parece que as condições de lucratividade não são suficientes para atrair o grande capital, de forma que ficam como o campo de atuação para os pequenos e médios capitais, principalmente na AP 3, abrindo espaço para a atuação individual outras que se podem considerar fora do "mercado capitalista" na AP5.

Outro fato que se deve destacar é que as ocupações ilegais, favelas etc..., principalmente na área da zona sul, mas disseminadas em todo o tecido da cidade, nos mostram que, com relação a faixas de renda, a cidade é bastante permeável à ocupação, ou seja, mesmo as parcelas mais pobres (consideradas por nós abaixo de 3 salários mínimos) conseguem localizar-se em áreas bem dotadas de equipamentos de uso coletivo. Na verdade esta permeabilidade da cidade é que impede um acirramento da segregação espacial.

Devemos ressaltar que nossa análise baseou-se na existência física dos equipamentos e serviços, na sua quantificação, não tecendo uma visão em termos de sua qualidade. Este seria um caminho importante a se tomar para o desenvolvimento de trabalhos futuros, pois nos parece que a diferenciação do espaço na cidade do Rio de Janeiro, quanto aos equipamentos e meios de consumo coletivo, se dá muito mais em termo de qualidade e eficiência dos serviços prestados do que na sua existência pura e simples.

## 7. Referências Bibliográficas.

- ABRAMO, P. (1987) - Algumas notas sobre Topalov - Cadernos PUR/UFRJ - JAN/ABR 1987 - ANO II nº 1.
- ABRAMO, P. (1988) - A Dinâmica Imobiliária : Elementos para o entendimento da espacialidade urbana. Rio de Janeiro : UFRJ/IPPUR, 1988, 318 p. (Tese, Mestrado em Planejamento Urbano e Regional.)
- ABREU, M.de A. (1988) - Evolução Urbana do Rio de Janeiro - 2a. edição, Rio de Janeiro, Zahar/IPLANRIO, 1988.
- BARAT, J. (1975) - Estrutura Metropolitana e Sistema de Transportes: Estudo de Caso do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, ed. IPEA, 1975, pp.292.
- BARAT, J. (1979) - Introdução aos problemas urbanos Brasileiros, Rio de Janeiro, Campus, 1979.
- BODDY, M. (1990) - Reestruturação industrial, pós fordismo e novos espaços industriais; uma crítica. IN: Valladares, L & Preteceille, E. (coords.). Reestruturação urbana, tendências e desafios. São Paulo, Nobel, Rio de Janeiro, IUPERJ. 1990, pp 44-58.
- BURNELL, J.D., GALSTER,G. (1992) - Quality-of-life Measurements and urban size: an empirical note, Urban Studies, Glasgow, V.29, nº 5,pp. 727-735, 1992.
- CAMARGO, J.M. GIAMBIAGI, F. (org.) (1991) - Distribuição de Renda no Brasil, Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1991.
- CASTELLS, M. (1977) - Crise do Estado , consumo coletivo e contradições urbanas - IN: POULANTZAS, N. (Org.) - O Estado em Crise, Rio de Janeiro, Graal, 1977.
- CASTELLS, M. (1980) - Cidade Democracia e Socialismo, Paz e Terra, Rio de Janeiro ,1980.
- CASTELLS, M. (1983) - A Questão Urbana - Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1983, pp.297-331.
- CASTELLS, M. - Neo-Capitalism, colletive consumption and urban contradictions : New sources of inequality and new models for change, Los Angeles, EUA, Comparative Urbanization Studies, School of Architecture and Urban Planning, University of California.
- DUARTE, H. da S.B. (1974) - A cidade do Rio de Janeiro : descentralização das atividades terciárias.Os centros funcionais. Revista Brasileira de Geografia, nº36 (1) : 53-98, jan/mar 1974.

- DUARTE, H.da S.B. (1974) - A cidade do Rio de Janeiro : descentralização das atividades terciárias. Os centros funcionais, Rio de Janeiro, Revista Brasileira de Geografia, nº 36(1):53-98, jan/mar 1974.
- DUARTE, H.da S.B. (1981) - Estrutura Urbana do Estado do Rio de Janeiro - uma análise no tempo, Rio de Janeiro, Revista Brasileira de Geografia, nº 43 (4): 477-560, out/dez, 1981.
- ECO, U. (1985) - Como se faz uma tese, 2ª ed., Rio de Janeiro, Perspectiva, 1985.
- EGLER, Tamara T.C. (1987) - O Chão da nossa casa. A produção da habitação em Recife. Tese de Doutorado apresentada a Faculdade de Filosofia, Letras e Ciência Humanas da USP, 1987, 2ª parte - Cap. I - A renda na produção da habitação.
- FARRET, R.L. (1985) - Paradigmas da Estruturação do Espaço Residencial Intra-Urbano, IN :GONZALES,S.F.N et alli - O Espaço da cidade - contribuição à análise urbana, São Paulo, Projeto, 1985.
- FAVA,V.L.(1984) - Urbanização, Custo de Vida e Pobreza no Brasil, São Paulo,IPE/USP/BID, 1984 (Série Ensaios Econômicos).
- FEAGIN, J. R. (1987) - The Secondary Circuit of Capital: Office construction in Houston, Texas. International Journal of Urban and Regional Research,1987, nº.II.
- FRIDMAN, F & EARP, F.S. (1992) - Tópicos de reflexão para uma pesquisa sobre o mercado imobiliário. Cadernos do IPPUR/UFRJ. Rio de Janeiro, UFRJ/IPPUR, Ano VI, nº.1, p. 23-28, dez. 1992.
- FRIDMAN, F (1991) - Rio de Janeiro : Habitação e terra nos últimos vinte anos. IN: PIQUET, R. & RIBEIRO, A.C.T. : Brasil, Território da Desigualdade - Descaminhos da Modernização. Rio de Janeiro, ed. Jorge Zahar/Fundação José Bonifácio, 1991.
- FRIDMAN, F (1994) - Propriedade Fundiária, Habitação e Processo de Urbanização no Rio de Janeiro. Cadernos do IPPUR/UFRJ, Rio de Janeiro, ano VIII, nº.2, 1994 (no prelo).
- GOTTDIENER, M. (1990) - A teoria da crise e a reestruturação sócio-espacial; o caso dos Estados Unidos. IN: Valladares, L. & Preteceille, E. (coords.). Reestruturação urbana: tendências e desafios. São Paulo, Nobel; Rio de Janeiro, IUPERJ 1990, pp. 59-78.
- GOTTDIENER, M. (1993) - A Produção Social do Espaço Urbano. São Paulo, EDUSP, 1993.

- GOTTDIENER, M. (1987) - Space is a force of production: contribution to the debate on realism, capitalism and space. International Journal of Urban and Regional Research, 1987, nº V.
- GOTTDIENER, M. (1988) - Urbanization, Consciousness on the limits of capital logic. International Journal of Urban and Regional Research, 1987, nº I.
- GRAHAM, J. & ROSS, R.J.S. (1989) - From manufacturing based industrialization. policy to service based employment policy? Industrialization, interests, class politics and the Massachusetts Miracle. International Journal of Urban and Regional Research, 1989, nº. II.
- HADDAD, P.R. et al (1988) - Economia Regional: Teorias e métodos de análise, Fortaleza, Banco do Nordeste do Brasil S/A, 1988.
- HARLOE, M. (1979) - Marxismo, Estado e questão urbana, notas críticas a duas recentes teorias francesas. Espaço e Debates, São Paulo, V.9, nº 28, pp. 80-100, 1989.
- HARVEY, D. (1973) - A Justiça Social e a Cidade, São Paulo, Hucitec, 1980.
- HARVEY, D. (1978) - The Urban Process under Capitalism : a Framework of Analysis, International Journal of Urban and Regional Research, vol.2, nº 1, pp. 101-131.
- HARVEY, D. (1988) - Urbanismo y Desigualdad Social, Siglo XXI Madrid, 1988. Cap.V - " Valor de Uso, Valor de Cambio y Teoría de la Utilización del Suelo Urbano." pp. 159-204.
- HARVEY, D. (1990) - Los límites del capitalismo y la teoría Marxista, México, Fondo de Cultura Económica, 1990.
- JARAMILLO, S. (1977) -Hacia la Teoría de la Renta Fundiaria Urbana, Centro de Estudios sobre el Desarrollo Económico, Facultad de los Andes, Bogotá 1977.
- JARAMILLO, S. - Producción de Vivienda y Capitalismo Dependiente: El Caso de Bogotá, CEDE, Facultad de Economía de los Andes,s/d, capítulo 4.
- KOWARICK,L.(1979) - A Espoliação Urbana, 2ª ed., São Paulo, Paz e Terra, 1983 (Coleção Estudos Brasileiros).
- LEAL, J.A.A. (1992) - Crédito, preço da terra e atividade imobiliária urbana. Cadernos do IPPUR/UFRJ. Rio de Janeiro, UFRJ/IPPUR, Ano VI, nº.1, pp. 29-41, dez. 1992.
- LEME, M.C.S., PACHECO, R.S. (1989) - A questão fundiária, imobiliária e os serviços urbanos : conceitos e referências teóricas em teses e dissertações recentes. Espaço e Debates, São Paulo, V.9, nº 28, pp. 101-117, 1989.

- LIPIETZ, A. & LEBORGNE, D. (1988) - O pós-fordismo e seu espaço. Espaço e Debates, São Paulo, Ano VIII, nº. 25, pp.12-29, 1988.
- LIPIETZ, A. & LEBORGNE, D. (1990) - Flexibilidade defensiva ou flexibilidade ofensiva: os desafios das novas tecnologias e da competição mundial - IN VALLADARES, L. & PRETECEILLE, E. (org.) - Reestruturação Urbana - Tendências e desafios - Nobel/TUPERJ -1990
- LIPIETZ, A. (1974) - Le Tribut Foncier Urbain. Paris, Maspero, 1974.
- LIPIETZ, A. (1990) - O Capital e seu Espaço. Nobel - S.P. - 1990.
- LOJKINE, J. (1977) - O Estado Capitalista e a Questão Urbana - São Paulo, Martins Fontes, 1981.
- LUCENA, J.M.P. de (1985) - O Mercado Habitacional no Brasil, Rio de Janeiro. Ed. da Fundação Getúlio Vargas, 1985.
- MARICATO, Erminia. (1988) - The Urban Reform Movement in Brazil. International Journal of Urban and Regional Research, 1988, nº. I.
- MASSENA, R.M.R. (1976) - O valor da terra urbana no município do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, Fundação IBGE, Revista Brasileira de Estatística, nº 148, pp 483-535, 1976.
- MARX, K.- O Capital: Crítica da Economia Política. Rio de Janeiro, Editora Nova Cultural, 1985.
- MELO, M.A.B.C de. (1990) - "Regimes de Acumulação, Estado e Articulação de Interesses na Produção do Espaço Construído - Brasil 1940/1988", IN: Valladares, L. e Preteceille, E. - Reestruturação Urbana: Tendências e Desafios.
- OLIVEIRA, F. - "O Surgimento do Antivalor", Novos Estudos CEBRAP, nº. 22. pp. 8-28.
- PAHL, R.E. (1988) - Some remarks on informal work, social polarization and the social structure. International Journal of Urban and Regional Research, 1988, nº II.
- PALUMBO, D.J. (1969) - Statistics in Political and Behavioral Science. USA, New York, Appleton-Century-Crofts, Educational division, Meredith Corporation, 1969.
- PICKVANCE, C.G.(ed.),(1976) - Urban Sociology : Critical Essays, New York, St. Martim's Press, 1976.
- PLOTKIN, S. (1987) - Property, policy and politics: towards a theory of urban land conflict. International Journal of Urban and Regional Research, 1987, nº. V.

- PRETECEILLE, E. & VALLADARES, L. (org.) (1990) - Reestruturação Urbana : Tendências e desafios. São Paulo, Nobel/IUPERJ, 1990.
- PRETECEILLE, E. (1977) - Equipamentos Coletivos e Consumo Social. Estudos FUNDAP, s.l., V.1, nº 1, 1983, p.41-53.
- PRETECEILLE, E., RENDU, P. & PINCON-CHARLOT, M. (1986) - Ségrégation Urbaine: Classes Sociales et équipements collectifs en région Parisienne, Ed. Anthropos, Paris - França, 1986.
- RAMOS, L. (1993) - A Distribuição de Rendimentos no Brasil - 1976/85, Rio de Janeiro, IPEA, 1993.
- RIBEIRO, L.C. de Queiroz. (1986) - "Notas sobre a Renda da Terra Urbana", Cadernos PUR/URFJ, JAN/ABR. ANOI, nº.I, 1986, pp. 43-65.
- RIBEIRO, L.C. de Queiroz. (1988) - "Notas Críticas sobre a Contribuição da Sociologia Urbana Marxista ao tema Estado e o Urbano", IPPUR, Série Estudos e Debates, 1988.
- RICHARDSON, H.W. (1969) - Economia Regional - Teoria da Localização, Estrutura Urbana e Crescimento Regional, 2ª edição, Rio de Janeiro, Zahar, 1974, Biblioteca de Ciências Sociais) pp. 127-160.
- RICHARDSON, H.W. (1969b) - Elementos de Economia Regional - Rio de Janeiro, Zahar, 1973, ( Biblioteca de Ciências Sociais ), pp. 111-119.
- SASSEN, Saskia. (1990) - Finance and business services in New York City, International linkages and domestic effects. International Social Science Journal, UNESCO/Brasil Blackwell, nº. 125, aug., pp. 287-306, 1990.
- SHUBICK, M. (1982) - Teoria de Juegos en las ciencias sociales - Conceptos y soluciones, México, D.F., Fondo de Cultura Económica, 1982.
- SILVA, L.A.M. el alli (org.) - Solo Urbano: Tópicos sobre o Uso da Terra, Rio de Janeiro, Zahar, 1982.
- SILVA, M.L.P.da (1992) - Os Transportes Coletivos na cidade do Rio de Janeiro: Tensões e Conflitos, Rio de Janeiro, Secretaria Municipal de Cultura, Turismo e Esportes, Departamento Geral de Documentação e Informação Cultural, Divisão de Editoração, 1992.
- SINGER, P. (1983) - Economia Política da Urbanização - 9ª ed., Rio de Janeiro, Editora Brasiliense, 1983.
- SMOLKA, M.O. (1983) - Estruturas intra-urbanas e Segregação Social no Espaço: Elementos para uma discussão da cidade na teoria econômica, Rio de Janeiro, Programa Nacional de Pesquisa Econômica, Série Fac-Símile, nº 13, 1983.

- SMOLKA, M.O. (coord) (1989) - Dinâmica Imobiliária e Estruturação Intra-Urbana: O caso do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: UFRJ/IPPUR, julho 1989. (Relatório de pesquisa)
- SMOLKA, M.O. (1991) - Bridging Conceptual and metodological issues in studies on the role of property markets in intra-urban structuring : a report on an alternative data source, Rio de Janeiro, UFRJ/IPPUR (mimeo.), 1991.
- SMOLKA, M.O. (1992) - Mobilidade intra-urbana no Rio de Janeiro : da estratificação social à segregação residencial no espaço, Rio de Janeiro, UFRJ/IPPUR (mimeo.), 1992.
- STOVER, M.E., LEVEN, C.L. (1992) - Methodological issues in the determination of the quality of life in urban areas, Urban Studies, Glasgow, V.29, nº 5, pp.737-754, 1992.
- TOPALOV, C. (1979) - La Urbanización Capitalista algunos elementos para su análisis, Edicol, México 1979.
- TOPALOV, C. (1984) - Le Profit, la Rente et la Ville, Economica, Paris, 1984.
- TOPALOV, C. (1988) - Fazer a história da pesquisa urbana : a experiência francesa desde 1965. Espaço e Debates, São Paulo, V.8, nº 23, 1988, p.5-23.
- VETTER, D.M. (1981) - A segregação residencial da população economicamente ativa na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, segundo grupos de rendimento mensal, Revista Brasileira de Geografia, nº 43 (4) : 587-603, out/dez 1981.
- VETTER, D.M., MASSENA, R.M.R., RODRIGUES, E.F. (1979) - Espaço, Valor da Terra e Equidade dos Investimentos em Infra-estrutura do Município do Rio de Janeiro, Revista Brasileira de Geografia, nº 41 (1-2), jan/jun 1979.
- VETTER, David M., MASSENA R., (1982) - Quem se apropria dos benefícios líquidos dos investimentos do Estado em Infra-estrutura Urbana ? Uma Teoria de Causação Circular. IN: L.A. Machado da Silva (org.), Solo Urbano: Tópicos sobre o Uso da Terra, Rio de Janeiro, Zahar, 1982, pp. 49-77.
- WONNACOTT, R.J. & WONNACOTT, T.H. (1985) - Fundamentos de Estatística, Rio de Janeiro, LTC, 1985.