

A SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL CARIOCA SOB A ÉGIDE DO CAPITAL INCORPORADOR

*Carlos Alberto Franco da Silva**

Introdução

É sabido que a cidade constitui o suporte social e material por excelência da dinâmica capitalista. Desempenha um papel fundamental no devir das transformações da produção material e simbólica e das relações de produção que envolvem a sociedade capitalista. Nela, conjugam-se várias modalidades de produção sejam elas imediatas, sejam mediatas.

Tolapov (1979), em seu estudo *La Urbanización Capitalista*, afirma que, no movimento do capital, o espaço urbano, sobre o qual o homem exerce suas atividades, apresenta-se sob dois aspectos: como marco de lucro e como objeto de lucro. Isso porque a cidade tem como valor de uso para o capital o fato de que é uma força produtiva, já que sobre ela concentram-se as condições gerais de produção capitalista, isto é, constitui-se no suporte físico do processo de produção e circulação do capital.

A lógica desse processo tem como uma de suas bases os objetos imobiliários que são produzidos por determinados agentes produtores do espaço urbano e se apresentam enquanto objetos de lucro, ou seja, como mercadorias geradoras de lucro. Nesse sentido, pode-se concordar com Corrêa (1989, p.2) que considera o espaço urbano como um produto social produzido e consumido por determinados agentes nos lugares específicos de atuação de cada um. Sem embargo, é a partir desse processo de produção e consumo de espaço urbano que manifesta uma segregação urbana organizada com alto grau de homogeneidade social interna, mas apresentando grande disparidade entre uma área e outra desse espaço (Castells, 1983, p.169).

Destarte, isso sugere que a análise da segregação social do espaço urbano deve passar por uma avaliação dos agentes modeladores do solo urbano responsáveis pela produção da habitação enquanto mercadoria. É nesse ponto que se coloca

o escopo específico desse trabalho: analisar a produção imobiliária a partir da atuação do capital incorporador na matriz de estruturação interna da cidade. O corte epistemológico privilegiará a perspectiva marxista de segregação residencial.

A importância do trabalho reside no fato de que, a despeito de a ciência geográfica ter avançado na análise de diversos fenômenos socioespaciais, a produção imobiliária constitui-se num campo de estudo com amplas lacunas a serem preenchidas. Destarte, torna-se imprescindível desvelar qual a dinâmica recente do capital incorporador no processo de desconstrução e reconstituição de setores selecionados do espaço urbano carioca?

A partir da problemática proposta, colocam-se algumas questões a que nos propomos discutir:

- 1) O que significa capital incorporador?
- 2) Qual é a dinâmica do capital incorporador no seu movimento de valorização?

*Professor-Assistente do Departamento de Geografia da Universidade Federal Fluminense - UFF - e Doutorando em Geografia pela Universidade Federal do Rio de Janeiro - UFRJ.

3) Quais são as áreas do Município do Rio de Janeiro privilegiadas pela atuação dos grandes incorporadores no período de 1984 a setembro de 1994?

Para o alcance do objetivo proposto e das questões formuladas, este trabalho divide-se em três partes. A primeira parte contém a formulação teórica sobre o conceito de capital incorporador e sua dinâmica espacial de valorização. Na segunda parte procuraremos desvelar o papel dos incorporadores na ratificação e criação de setores residenciais seletivos no Município do Rio de Janeiro. Por fim, na terceira parte serão realizadas as últimas considerações referentes ao trabalho.

O Marco Conceitual do Capital Incorporador

É sabido que a terra não é um meio de produção como qualquer outro, pois não se transforma e não é reproduzível. Desse modo, o monopólio da propriedade privada da terra gera uma renda absoluta a partir do poder do proprietário de controlar sua demanda. Por outro lado, o preço da terra só se realiza em função da disposição do comprador de pagar pelo seu valor de uso e de troca.

Entretanto, no mercado fundiário o preço da terra adquire outras especificidades. O preço de um lote de terra, na maioria das vezes, é determinado a partir da existência de renda diferencial I e II nos outros terrenos em torno dele. Destarte, cada utilização da terra altera seu preço e de todos os outros no seu entorno, ou seja, é o uso do solo que determina os preços fundiários. A produção do espaço urbano a partir dos elementos fixos constituídos pelo resultado do trabalho e pelas forças produtivas, juntamente com a rede de fluxos que garantem as in-

terações entre os fixos, gera sinergias urbanas que alteram as características e o valor da terra na cidade (Smolka, 1983).

Isso sugere que há uma renda extra da terra adquirida pelo proprietário, mas que não está sob seu controle. Entrementes, o preço da terra para ser negociado envolve outros dois componentes: valor potencial e expectativa de valorização futura (Smolka, 1983, p.188-9).

O valor potencial baseia-se na capacidade de os proprietários fundiários, que detêm os preços de monopólios sobre qualquer terreno negociado, influenciarem o uso que se dá à terra, de modo a reproduzir a dependência do capital produtivo por este meio de produção a partir do controle de sua disponibilidade e forma de utilização. Quanto à expectativa de valorização futura, Smolka (op.cit.) considera que o preço da terra variará ao longo do tempo em função das modificações no ambiente constituído, que alterarão os atributos do terreno, proporcionando-lhe vantagens locacionais na forma de renda fundiária.

Diante desse cenário emerge o capital privado. Sendo ele um dos principais responsáveis pelas modificações no uso do solo urbano, é fácil crer no seu interesse em particular do processo de valorização fundiária, recapturando parte da renda e das vantagens locacionais apropriadas pelos proprietários fundiários.

É nesse momento que aparece o capital incorporador a fim de controlar o processo de valorização fundiária e dar início ao seu papel no processo de segregação social do espaço urbano (Smolka, 1983). Por outro lado, a produção da habitação, enquanto mercadoria, depende da superação da monopolização da mercadoria-terra por parte de seu proprietário. Tal cenário sugere a emergência de um agente do circuito imobiliário que viabilize a

renovação do estoque de imóvel e o acesso ao suporte físico de seu processo produtivo.

Almeida (1982) define o capital incorporador como aquele responsável pela realização e gestão do capital-dinheiro em mercadoria, isto é, imóvel. Responde pela localização, qualidade do bem imóvel a ser construído, assim como as decisões de quem vai construir, pela propaganda e venda dos imóveis. É, portanto, o responsável pelo início, meio e fim do processo de produção da habitação.

Sob a mesma ótica, Smolka (1983, p.191) conceitua capital incorporador como aquele que desenvolve o espaço geográfico, especialmente a partir daqueles investimentos destinados à produção imobiliária. Para a realização dessas inversões, o capital incorporador se faz presente desde a compra dos terrenos até a contratação de consultoria, planejadores, edificadoras, agentes financeiros, promotores de venda, etc. Em suma, o capital incorporador pode ser definido como resultado da articulação desses diversos serviços a fim de assumir o controle do processo de produção da moradia.

David Harvey (1980), apesar de não explicitar, deixa pistas em seu estudo sobre Baltimore de que o capital incorporador envolve diversos agentes, dentre os quais destacam-se: os proprietários individuais de residência, os agentes imobiliários, os proprietários de terra e de imóveis, a indústria de construção civil e as instituições financeira e governamental.

Ribeiro (1991, p.69) destaca que o capital incorporador é o gestor do processo de transformação do capital-dinheiro em terreno e edificação. É a chave de todo o processo de circulação e produção de moradia. Ao contrário de outros setores produtivos, a decisão de produzir não cabe integralmente ao capital produtivo, e sim ao capital de incor-

poração. Sua dinâmica implica funções proteiformes de acordo com a inserção dos incorporadores no sistema de financiamento da moradia.

Corroborando com Smolka, Ribeiro (1991, p.66) conclui que o capital incorporador é aquele que participa da compra do terreno e detém o financiamento para a construção da moradia e, posteriormente, a sua comercialização. Decide ainda sobre o processo de produção, atuando nas decisões de ordem arquitetônica, econômico-financeira e locacional.

Smolka (1983, p.192) ressalta que pode-se também conceber o capital incorporador como aquele que adquire terreno com a finalidade de valorizá-lo a partir da alteração de seu uso, ou seja, é um capital que investe em renda fundiária. Percebe-se, portanto, a partir das considerações desses autores que a especificidade do capital incorporador insere-se na sua prática de mudança do uso do solo em função de um processo de produção de imóveis.

Todas essas considerações conceituais são consensuais às formulações teóricas de Topalov (1974) a respeito da promoção imobiliária. Para o autor, o capital incorporador constitui-se no gestor de um capital imobiliário de circulação em sua fase de produção da mercadoria-habitação.

Da circulação do capital imobiliário decorre o conteúdo da atividade de promoção que insere várias funções. Para o levantamento do capital inicial aparecem pessoas físicas ou jurídicas dispostas a investir na compra de terrenos e na construção de imóveis. A separação do capital comercial e da propriedade privada da terra torna necessário a liberação dos solos e seu provisionamento regular. Essa é uma condição crucial para a promoção imobiliária que, por sua vez, faz surgir a figura ambígua do incorporador, que é o gestor do processo de transformação do capital

de financiamento em mercadoria. A separação do capital comercial e do capital industrial envolvido na construção da habitação implica a administração financeira, jurídica e técnica durante a fase de produção da mercadoria-habitação. No processo de construção da moradia estão envolvidos os engenheiros, mestres-de-obras, pedreiros, etc., vinculados a empresas contratadas pelos incorporadores. Há situações em que o incorporador também é o construtor. Entre a produção e o consumo do imóvel torna-se necessário a transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro. Decorre, daí, o aparecimento dos promotores de venda, profissionais de propaganda, etc.

É nesse sentido que Topalov define a promoção imobiliária como uma atividade de administração da circulação do capital imobiliário durante as fases de seu ciclo de reprodução da mercadoria-habitação que envolve, por sua vez, diversas formas de capital e não prescinde do papel Estado para sua dinâmica. Cabe ressaltar que, dentro do setor imobiliário, as financeiras, incorporadoras, construtoras, promotores de venda, etc., podem estar unidas num único corpo jurídico ou separadas, apresentando uma dinâmica própria.

A espacialidade dessa prática social expressa-se na criação de solo, que é, em última análise, a função da incorporação imobiliária. Nesse sentido, Souza (1994) faz coro com esses autores já considerados e afirma que incorporação é um processo que vai desde a compra do terreno e seu desmembramento em frações ideais até a venda para o consumidor final (p.192).

A Valorização do Capital Incorporador

O movimento do capital incorporador está associado aos três

momentos de valorização imobiliária que são objetos de sua atuação (Smolka, 1987, p.48-61).

No primeiro momento, há alteração no preço do terreno entre aquele referente a sua aquisição original e o novo preço negociado pelo incorporador. No segundo momento, o capital incorporador se valoriza em função de alterações no preço do terreno decorrentes das modificações no ambiente construído ao longo dos anos. Essas mudanças no uso do solo alteram o mapa de acessibilidade. Por outro lado, o grande incorporador procura agir sobre o inconsciente do futuro comprador do imóvel. Desvia sua atenção sobre o valor de uso do imóvel para o valor de troca que o mesmo poderá ter no futuro. Para tanto, as incorporadoras produzem modificações subjetivas na demanda imobiliária criando, por exemplo, um novo estilo de morar através da intensa propaganda. A incorporação imobiliária na Barra da Tijuca, no Município do Rio de Janeiro, é um caso típico desse fenômeno observado por Smolka. Por final, o último momento envolve a valorização do terreno pelo incorporador ao alterar seus atributos e reequipá-la.

Na verdade, o que Smolka procura tornar inteligível é o fato de que o capital incorporador apresenta uma dinâmica que se impõe na matriz de estruturação interna da cidade através de uma contínua diferenciação do espaço urbano, gerando rendas diferenciais II onde antes não havia. Essa atuação se dá de forma extremamente seletiva e localizada, contribuindo, portanto, para a criação de áreas segregadas no interior da cidade.

Vale ressaltar que algumas vezes as grandes incorporações de certas áreas da cidade são realizadas sem a presença de infra-estrutura básica como, por exemplo, água, esgoto, energia e transportes. Dependendo de sua visão de futuro e

especulativa, o incorporador realiza o provisionamento de terrenos em áreas de expansão urbana e se articula com o estado para que este realize as obras de infra-estrutura necessárias para a exploração imobiliária.

Em linhas gerais, a decisão de incorporação imobiliária envolve diversos fatores simultaneamente articulados, dentre os quais destacam-se (Almeida, 1982, p.35-7):

- 1) O valor da terra ligado ao status do bairro;
- 2) A acessibilidade física, eficiência e segurança dos meios de transportes;
- 3) O esgotamento do estoque de terrenos e as condições físicas do estoque de prédios de gerações de construção anteriores; e
- 4) As amenidades em suas múltiplas variações, que obedecem a temporalidades diferentes.

Observa-se, portanto, que o capital incorporador tem seus limites. A saturação de terrenos impede a expansão imobiliária em determinados setores da estrutura urbana. Verifica-se hoje, no Município do Rio de Janeiro, o movimento do capital incorporador se dirigindo para áreas consideradas até então como periferias. Essas áreas estão sendo, aos poucos, convertidas em alternativas às áreas já congestionadas. Tal processo de "suburbanização" das classes mais abastadas tem por causa o alto preço da terra na zona sul carioca devido à ausência de áreas de expansão imobiliária, o achatamento salarial dessas classes e o fim do financiamento imobiliário feito pelo extinto BNH. Disso resulta que a dinâmica do capital incorporador, às vezes, se aproveita de um padrão de segregação residencial preexistente e criado, em grande parte, por sua atuação.

A Dinâmica Espacial do Capital Incorporador¹

As possibilidades de os incorporadores terem acesso aos ganhos fundiários dependem de suas estratégias, distribuição da renda da população, financiamento estatal, nível de emprego e assim por diante.

Dentre as várias possibilidades de valorização destaca-se aquela que diz respeito ao conhecimento que o incorporador possui das transformações do espaço urbano e das tendências de estruturação da cidade. Disso resulta um ganho sobre o proprietário de um terreno em área da periferia urbana. Todavia, nas áreas onde os padrões de ocupação residencial já estão estabelecidos, as possibilidades de os incorporadores acumularem e apropriarem-se de renda fundiária diminuem, visto que aumenta a especulação futura do proprietário sobre sua terra.

De um modo geral, o capital incorporador irá se concentrar e atuar nas áreas onde pode alterar os padrões de ocupação residencial, isto é, onde as possibilidades de valorização são maiores. Isso evidencia, portanto, uma diferenciação na espacialidade urbana de suas inversões.

Uma avaliação empírica da paisagem urbana revela que a estrutura da cidade é um mosaico de áreas com estágios diferenciados de investimentos privados e públicos no setor de habitação. O capital incorporador reproduz-se sempre buscando a apropriação dos ganhos fundiários. Para tanto, opera alterações nos padrões de ocupação residencial e, conseqüentemente, determina um tempo e duração de suas inversões em áreas selecionadas. À medida que a incorporação imobiliária atinge um estágio de saturação, os ganhos fundiários tendem a diminuir e impedir a expansão do capital incorporador.

Quanto à expansão geográfica desse processo, pode-se afirmar que os investimentos do capital incorporador envolvem um deslocamento espacial toda vez que deixam uma área da cidade para outra, onde existam condições de os incorporadores investirem na mudança do padrão residencial da nova área. Nessa modalidade, a incorporação muda não só as características da nova área, bem como a relação desta com as demais localidades da cidade. Disso resulta uma alteração do mapa de acessibilidade do espaço urbano como um todo.

O movimento das inversões em uma área ao longo do tempo (crescimento-auge-queda), seu deslocamento espacial para outra área e a conseqüente retomada dos investimentos definem o processo de estruturação interna da cidade pelo capital incorporador. Em suma, a dinâmica espacial do movimento de valorização imobiliária, por parte do grande capital incorporador, é a própria dinâmica de estruturação intra-urbana.

A Promoção Imobiliária Recente no Município do Rio de Janeiro

O vaivém espacial do capital incorporador sugerido por Campos (op. cit.) coaduna com o significado de estrutura urbana proposta por Castells (1983, p.218). Isso porque esse movimento de valorização do capital incorporador é fruto da interação entre determinações econômica, política e ideológica, que impactam na composição do espaço residencial.

A experiência carioca revela que, a partir da década de 40, a proximidade do mar tem sido um dos grandes recursos simbólicos de reestruturação interna do Município do

¹ Esta seção da pesquisa sintetiza reflexões contidas em Campos, Pedro Abramo, *A dinâmica imobiliária*, Dissertação de Mestrado, IPPUR/UFRJ, Rio de Janeiro, 1988.

Rio de Janeiro. Disso resulta que a produção do espaço urbano deriva de um processo social complexo, que não é apenas determinada pela qualidade física, social e econômica de certos espaços da cidade, mas por atributos simbólicos criados e associados à sua localização. Tais atributos variam geográfica e historicamente, obedecendo a temporalidades distintas.

Numa pesquisa sobre incorporação imobiliária no Rio de Janeiro, Ribeiro (1991) destaca que a estrutura residencial da cidade tem sido historicamente determinada não apenas por determinações do sistema econômico e político-institucional, mas também por uma divisão simbólica entre zona sul e subúrbio realizada pelo capital incorporador. Tal repartição do espaço carioca originou uma segregação residencial com baixo grau de substituição das localizações atingidas pelo mercado imobiliário.

Nesse sentido, ratificamos as reflexões de Ribeiro (1991), Castells (1983) e Harvey (1985). Acreditamos que no processo de segregação residencial não existe a livre escolha da área a ser ocupada por alguém, tal como apregoavam os estudos neoclássicos. Harvey afirma que as classes mais favorecidas são induzidas a ocuparem as áreas pelas amenidades produzidas e os pobres ficam com lugares rejeitados pelos primeiros. Conclui que é preciso observar a diferenciação residencial como um processo complexo pelo qual as relações de classe e a diferenciação social são produzidas e sustentadas (p.123). Ribeiro destaca ainda que o mercado imobiliário, sendo um dos organizadores do espaço urbano, envolve uma pluralidade de relações sociais contraditórias, que são ofertadas por epifenômenos globais e por práticas espaciais de caráter

global (p.101). Isso porque a estrutura imobiliária, responsável pela segregação residencial, não funciona como um sistema fechado infenso e imune às determinações econômicas e simbólicas, que fazem parte da totalidade social do processo de reprodução capitalista. A ação do capital incorporador se alimenta e é ofertada por essa complexidade da organização espacial da sociedade capitalista. Essa dinâmica impacta a estrutura residencial, desconstruindo e reconstruindo-a continuamente em sua busca de valorização. Nesse processo surgem novas áreas residenciais de atuação dos incorporadores, ratificam-se outras e excluem-se as demais áreas da cidade.

Tendo como base tais considerações teóricas, o estudo em tela procurará, a seguir, demonstrar empiricamente que o alcance espacial do capital incorporador na cidade do Rio de Janeiro passa por modificações. A dinâmica imobiliária, isto é, a mobilidade da produção da mercadoria-habitação, no tempo e no espaço, tem desenvolvido, a partir do final dos anos 70, um processo de "suburbanização" da classe média carioca em direção às novas áreas de fronteira do capital de incorporação com novos conteúdos social, material e simbólico. Smolka (1983, p.215) já havia considerado tal hipótese ao ressaltar que, no processo de segregação residencial, as preferências e as necessidades dos segmentos sociais podem ser criadas pelo capital incorporador. Destarte, "bairros tidos como indesejáveis podem ser promovidos a segmentos superiores através de diligente modificação e ajuste nos tipos de empreendimentos imobiliários oferecidos". Entretanto, essa dinâmica do capital incorporador, sobre a distribuição espacial da população, restringe-se, de modo mais direto, ao segmento de alta e média rendas e de

apartamentos mais valorizados (Smolka, 1987 e 1990).

Para tanto, essa valorização decorre não apenas da alteração do uso do solo, mas também da alteração das preferências individuais. Isso se dá através de um marketing simbólico que atua sobre a subjetividade do indivíduo em decorrência de um processo de difusão de inovação na mercadoria-habitação. Em consequência, redefinem-se novas necessidades que impactam na estrutura residencial urbana, revalorizando e desvalorizando parcelas selecionadas do sítio social urbano. É essa dinâmica espacial da incorporação imobiliária, no que diz respeito à criação e ratificação de setores residenciais seletivos, que apresentaremos a seguir. O recorte espaço-temporal reporta-se ao caso específico da cidade do Rio de Janeiro durante o período de janeiro de 1984 até setembro de 1994. O propósito básico é verificar onde a incorporação privada tem atuado na cidade.

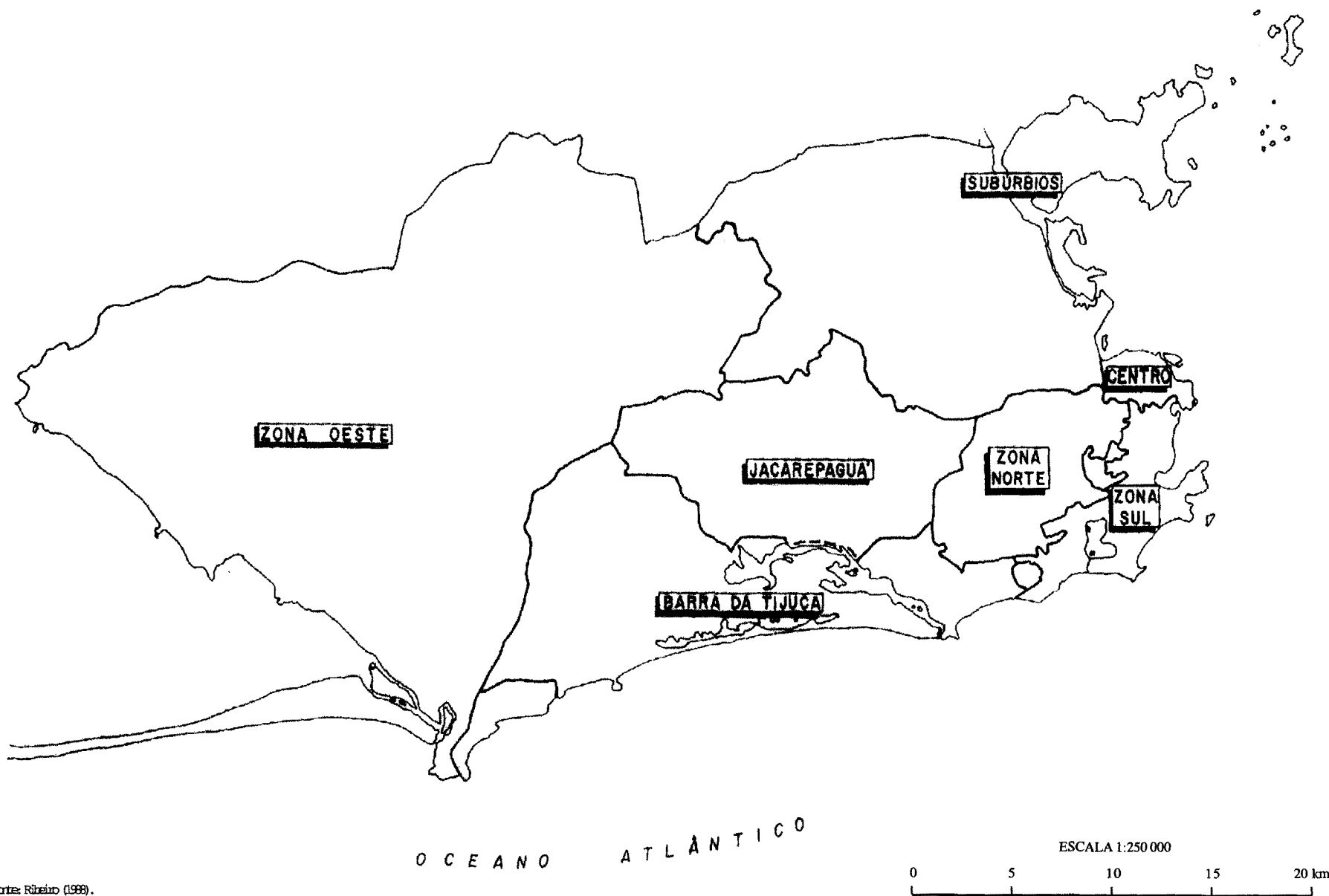
A Dinâmica Espacial do Capital Incorporador na Cidade do Rio de Janeiro

O Município do Rio de Janeiro com uma área de 125 527,9 km² apresenta uma população de 5 473 900 habitantes, segundo o Censo Demográfico de 1991. Nessa superfície irregular e formada por mangues, lagoas, rios, três maciços (Tijuca, Gericinó e Pedra Bonita), 24 serras e 86 morros há uma diferencialidade espacial nas possibilidades de urbanização de determinadas áreas.

Com base na regionalização proposta²(Mapa 1), as zonas sul, norte e suburbana apresentam-se como localidades saturadas no que diz respeito à expansão urbana. Hoje em dia, os espaços disponíveis à incorporação imobiliária situam-se na zona oeste, Barra da Tijuca e Recreio dos Bandeirantes.

²A regionalização de que nos valem aqui tem como base a divisão regional proposta por Ribeiro (1988) que, por sua vez, utilizou o mesmo critério de classificação usado pelos incorporadores para localizar seus empreendimentos no mapa do mercado imobiliário da cidade.

Mapa 1
Divisão Regional do Município do Rio de Janeiro,
Segundo Critério do Mercado Imobiliário



Entretanto, apesar da fraca disponibilidade de terras para a urbanização, a atuação do capital incorporador tem se concentrado nas áreas já densamente povoadas e saturadas do ponto de vista de novas inversões, exceto a zona oeste e a Barra da Tijuca. Isso tem sido possível devido ao forte processo de verticalização por que passaram e passam essas áreas. Disso, conclui-se, paradoxalmente, que as limitações da estrutura urbana preexistentes não constituem um empecilho à promoção imobiliária.

O valor da terra e a distribuição de renda média da população são alguns fatores que definem essas áreas como escala espacial de atuação dos incorporadores. A ação desses agentes varia desde a pressão aos proprietários de casas com amplos terrenos para que os mesmos sejam negociados; passa pela implantação de novos estilos de morar e atinge a produção de imóveis para uma população de renda média em áreas distantes dos setores nobres. No Município do Rio de Janeiro essas duas últimas estratégias vêm ocorrendo desde o final dos anos 70, especialmente nas zonas norte e suburbana.

Para fins de verificação dessa recente dinâmica espacial da incorporação imobiliária, no que diz respeito às opções locacionais dos promotores imobiliários na cidade do Rio de Janeiro, foram compiladas informações referentes a 1354 lançamentos de prédios residenciais durante 10 anos e 9 meses (janeiro de 1984 até setembro de 1994). A principal fonte de dados foi a pesquisa mensal realizada pela Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário - ADEMI. Apesar da má conservação dos relatórios oferecidos, acreditamos que aquele total de lançamentos apresenta 95% de probabilidade de estar próximo do número exato.

Uma pesquisa como esta apresenta algumas limitações dada a

própria dinâmica do mercado imobiliário. Daí a necessidade de ampliar o escopo dos estudos para períodos mais longos, sempre que possível. Cabe ainda ressaltar que a não associação dos lançamentos com as unidades habitacionais possui alguns problemas, visto que uma alta proporção de lançamentos numa área da cidade não implica necessariamente crescimento no número de habitações e moradores (Almeida, 1982). Todavia, apesar de todas essas e outras limitações

que a pesquisa possa apresentar, algumas conclusões parciais podem ser formuladas.

A análise do Quadro 1 possibilita constatar tendências já sugeridas por alguns autores que lidam com a temática da promoção imobiliária no Rio de Janeiro. Do total de 1354 lançamentos, 1194 concentram-se em apenas 31 bairros da cidade, que tiveram 10 ou mais lançamentos. Esse número representa 88,18% dos empreendimentos realizados no período .

Quadro 1

**Lançamentos Imobiliários no Município do Rio de Janeiro
Janeiro de 1983 - Setembro de 1994**

(continua)

ORDENAMENTO DOS LANÇAMENTOS	QUANTIDADE ABSOLUTA
TOTAL	1 354
1- Ilha do Governador	137
	126
3 - Jacarepaguá	120
4 - Tijuca	108
5 - Recreio dos Bandeirantes	60
6 - Vila da Penha	51
7 - Penha	50
8 - Botafogo	49
9 - Irajá	38
10 - Leblon/Vila Isabel	36
11 - Grajaú	35
12 - Méier	34
13 - Ipanema	30
14 - Vila Valqueire	27
15 - Campo Grande	26
16 - Lagoa	25
17 - Cachambi/Laranjeiras	22

Quadro 1
Lançamentos Imobiliários no Município do Rio de Janeiro
Janeiro de 1983 - Setembro de 1994

ORDENAMENTO DOS LANÇAMENTOS	QUANTIDADE ABSOLUTA
18 - Olaria	21
19 - Copacabana	18
20 - Bangu	16
21 - Engenho de Dentro	15
22 - Jardim Botânico	14
23 - Vaz Lobo	13
24 - Ramos/Maracanã	12
25 - Andaraí	11
26 - Engenho Novo/Realengo/Lins	10
27 - Madureira/Todos os Santos e Piedade	09
28 - Brás de Pina, Flamengo e Vista Alegre	07
29 - Encantado e Gávea	06
30 - Vila Cosmos, Catete, Cascadura, Humaitá e Pílares	05
31 - Centro, Cordovil, Leme, Oswaldo Cruz, Riachuelo e Rocha Miranda	04
32 - Jardim América, Vicente de Carvalho, Rio Comprido, Estácio, Anchieta e Abolição	03
33 - Higienópolis, Pavuna, Ricardo de Albuquerque, Turiaçu, São Francisco Xavier, Bento Ribeiro, Urca, Freguesia e Quintino	02
34 - Benfica, Guaratiba, M ^a da Graça, Praça da Bandeira, Magalhães Bastos, Sampaio, Colégio, Olinda, Santa Cruz, Glória, Água Santa, Santa Tereza, Guadalupe, São Conrado e Piedade	01

Fonte: ADEMI.

Oito bairros por ordem de incorporação ocupam as primeiras colocações, perfazendo 51,73% do total de 1 354 lançamentos. A Ilha do Governador e a Barra da Tijuca assumem os primeiros lugares com 263 lançamentos, equivalentes a 19,41% do total de incorporações.

Jacarepaguá e Tijuca aparecem em seguida com 228 lançamentos, que correspondem a 16,82%. Juntos esses quatro bairros foram responsáveis por 491 lançamentos, participando, portanto, com 36,23% das incorporações imobiliárias. Seguem-se quatro outros bairros

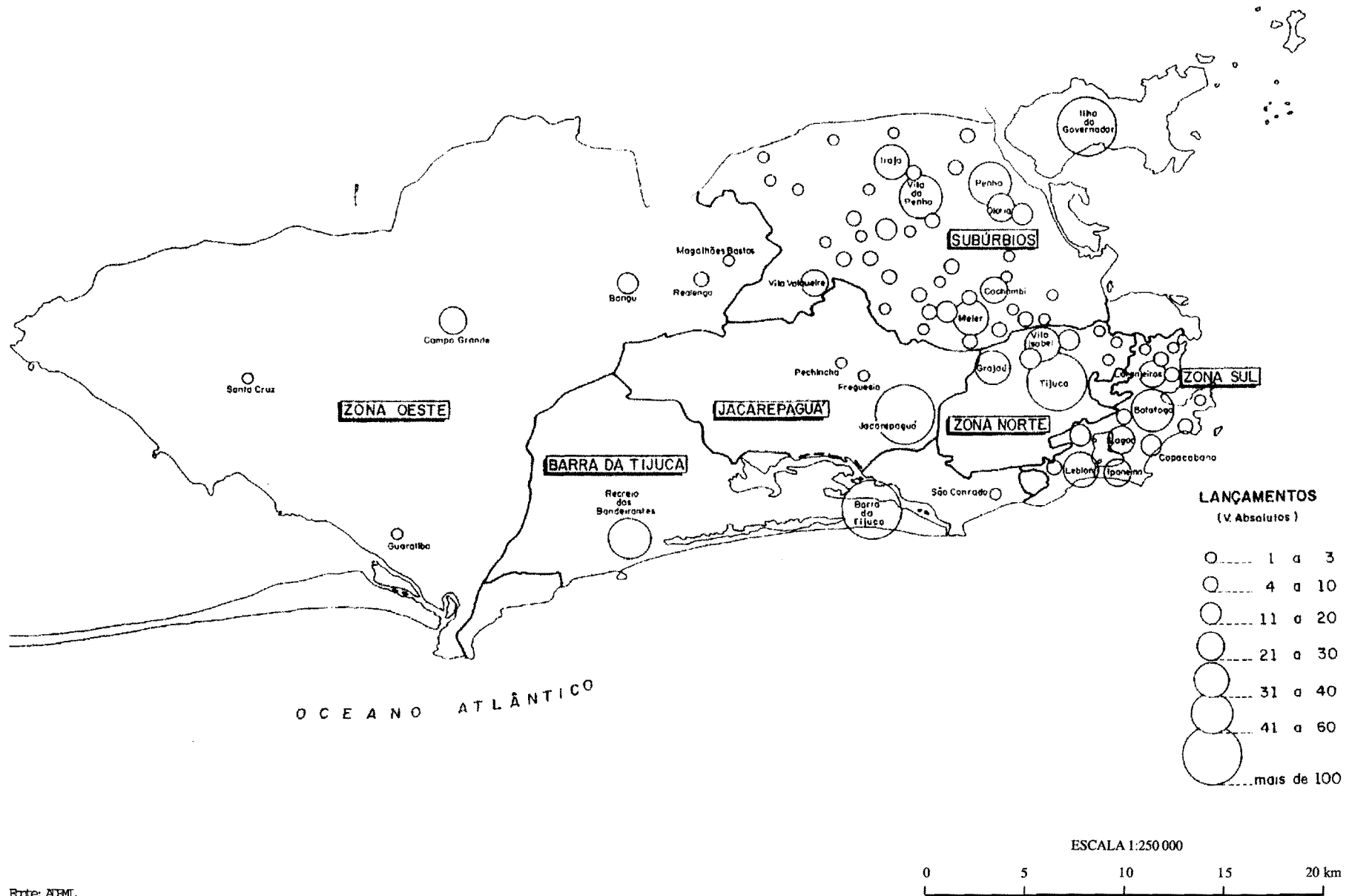
com participação significativa. Pela ordem têm-se: Recreio dos Bandeirantes, Vila da Penha, Penha e Botafogo. Juntos esses bairros responderam por 210 lançamentos, isto é, 15,50% do total.

A simples espacialização dos lançamentos imobiliários dos 80 bairros (Mapa 2), copilados no Quadro 1, permite observar que a escala espacial de atuação do capital incorporador desloca-se da zona sul para outras áreas da cidade do Rio de Janeiro. Há um nítido transbordamento em direção aos subúrbios, zona norte, Barra da Tijuca e Jacarepaguá.

A zona suburbana assume a primeira posição com 548 lançamentos imobiliários no período, equivalentes a 40,47% do total de incorporações. Com 225 lançamentos a zona sul coloca-se em segundo lugar, participando com 16,61% do total. A zona norte aparece em terceiro lugar com 211 lançamentos, o que equivale a 15,58% do total. Em quarto lugar tem-se a Barra da Tijuca com 187 lançamentos, o que representa 13,81% das incorporações. Segue-se Jacarepaguá com 123 lançamentos, o que representa 9,08% do total. Por final, aparecem a zona oeste com apenas 56 lançamentos, isto é, 4,13% do total, e o centro com insignificantes 0,29%, ou seja, quatro lançamentos no período.

Em resumo, essa análise preliminar dos dados revela que o capital incorporador tem se deslocado da zona sul para os bairros de sua periferia imediata, tais como: a Barra da Tijuca, Ilha do Governador, Tijuca, Jacarepaguá, Recreio dos Bandeirantes, Vila da Penha, Penha, Irajá, etc. A concentração dos lançamentos nessas áreas deixou de fora vários bairros pobres e distintos dos setores considerados nobres da cidade. O Mapa 2 é ilustrativo desse fenômeno. Observe a rarefação dos lançamentos imo-

Mapa 2
Prédios Residenciais Lançados entre Janeiro de 1984 e Setembro de 1994
 Município do Rio de Janeiro



Fonte: ADEMI.

biliários na zona oeste e em diversas áreas do município. Para se ter uma visão mais abrangente desse processo de desconcentração concentradora das inversões imobiliárias, a seguir destacaremos as mudanças que vêm ocorrendo no padrão locacional das incorporações.

A Mobilidade Espaço-Temporal do Capital Incorporador na Cidade do Rio de Janeiro

Se se buscar, grosso modo, no período pós 1930, os principais eixos de incorporação imobiliária no Município do Rio de Janeiro, verifica-se, inicialmente, uma expansão e transformação do sítio social da Metrópole, sobretudo na zona sul carioca.

No período 1930-1950 essa área da cidade deixou predominantemente de evitar a corrosão do dinheiro em face do cenário inflacionário e a lei da usura foi um estilo à construção civil. Acrescenta-se aí, a introdução do concreto armado que diminuía o custo de habitação, permitindo que a especulação imobiliária ocorresse sem a incorporação de novas áreas distantes dos setores nobres da cidade.

De acordo com Abreu (1987), esses fatores conjugados resultaram num intenso processo de verticalização nas áreas próximas ao mar. A mudança na forma e conteúdo realizava-se pela substituição de casas por edifícios de vários pavimentos. A decisão da Prefeitura Municipal de liberar em 1946 o gabarito dos prédios de Copacabana foi crucial. Em consequência, a maior parte do capital imobiliário concentrou-se na zona sul carioca, sobretudo em Copacabana e Ipanema. As demais zonas residenciais da cidade foram pouco afetadas por esse fenômeno.

Todavia, à medida que Copacabana e Ipanema eram atingidos pela proliferação de prédios com apartamentos conjugados ao alcance de camadas sociais mais modestas, a incorporação imobiliária dirigia-se às áreas mais recuadas e deficientes em transportes coletivos a fim de abrigar as classes sociais mais abastadas, que fugiam da heterogeneidade social (Bernardes, 1961, p.510). Essas áreas foram, inicialmente, a Lagoa e o extremo oeste do Leblon, sobretudo nas encostas das montanhas.

A partir da década de 60 a especulação imobiliária dirigiu-se para os espaços mais afastados das áreas já um pouco saturadas da zona sul carioca. Com efeito, o capital incorporador atinge São Conrado e a Barra da Tijuca, principalmente devido à atuação do estado na construção da primeira etapa da auto-estrada Lagoa-Barra. Concomitantemente, bairros tradicionais como Botafogo, a exemplo de Copacabana, iniciam um *boom* imobiliário através da substituição da habitação unifamiliar pela multifamiliar, caracterizando um quadro de verticalização que se prolonga até os nossos dias.

O início dos anos 70 vai ser marcado por uma fase de *boom* imobiliário na zona sul, especialmente entre o período de 1972-1976. As alterações nos mecanismos de financiamento à casa própria sugeridos pelo Sistema Financeiro de Habitação - SFH - provocaram intenso ciclo de produção por incorporação para camadas sociais de alta renda no setor nobre da cidade. A escolha dessa área vincula-se às possibilidades de lucros de incorporações (Ribeiro, 1991).

O fim desse ciclo de expansão deu-se pelo contínuo aumento nos preços dos apartamentos, pelas

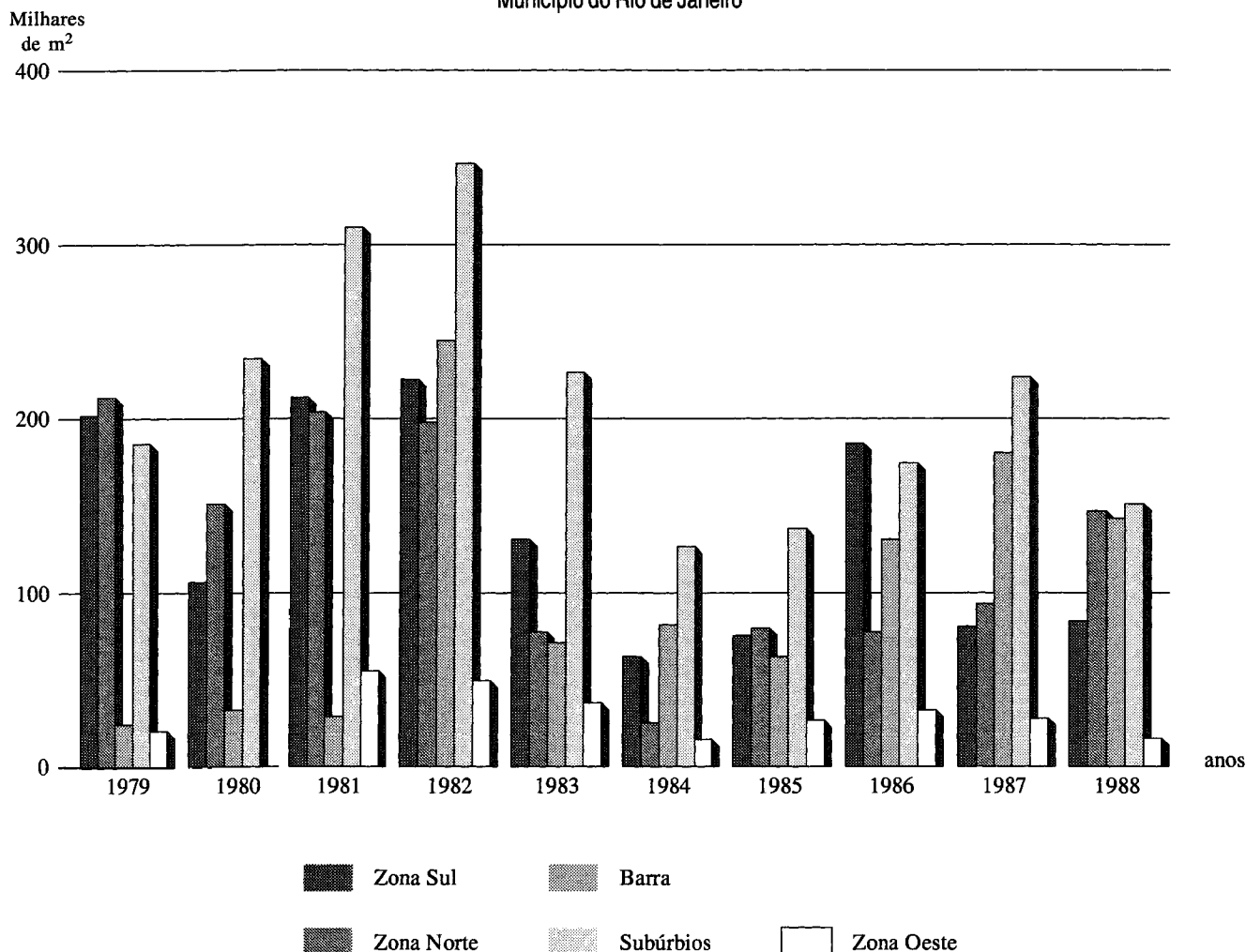
condições de financiamento para o futuro proprietário à casa própria e pelo aumento real dos preços dos terrenos, sobretudo na zona sul. Iniciou-se, então, abertura de novos espaços e novas frentes de expansão para o capital incorporador, bem como mudanças no crédito que viabilizassem a expansão imobiliária.

Em consequência, a partir da segunda metade da década de 70, surgem novas mudanças nas condições de financiamento (ver Ribeiro, 1991, p.291). Já em 1978 as alterações propostas pela SFH favoreceram a reativação do mercado imobiliário. Todavia, tal retomada foi acompanhada por uma transformação no padrão locacional das incorporações.

Para que houvesse a inserção de novas áreas na dinâmica do capital incorporador foi necessário criar as bases materiais e simbólicas a partir da difusão de inovações na mercadoria-habitação. Propunha-se um novo estilo de morar. Ademais, impunha-se uma diferenciação social do espaço urbano em função da acessibilidade física e eficiência dos transportes e da criação de amenidades em bairros periféricos à área nobre da cidade através de propaganda que melhorasse o status de certos bairros junto à classe média. Com efeito, surgiram quatro novas fronteiras para o capital incorporador: zona suburbana, zona norte, Barra da Tijuca e Jacarepaguá.

Tomando como base de análise o Gráfico 1 e o Quadro 2, constata-se, pelas informações apresentadas, que a distribuição espacial dos empreendimentos imobiliários expressa uma nítida suburbanização do mercado de imóveis para a classe média. No interior dessas zonas residenciais é possível destacar os principais bairros com forte presença dos incorporadores (Mapa 3). Vejamos alguns deles:

Gráfico 1
Distribuição da Área Lançada pelas Zonas da Cidade
 Município do Rio de Janeiro



Fonte: IDEG/ADEMI, apud Ribeiro (1991, p.293).

Quadro 2
Distribuição Espaço-Temporal dos Lançamentos Imobiliários nos Principais Bairros de cada Zona de Atuação do Capital Incorporador no Município do Rio de Janeiro

ZONA	BAIRRO	TOTAL	(continua)										
			1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
ZONA SUL	Botafogo	49	1	5	9	8	4	2	8	2	-	4	4
	Leblon	36	5	11	5	-	4	2	2	-	-	5	2
	Ipanema	30	3	3	5	2	4	4	-	1	3	5	-
	Lagoa	25	1	2	5	1	4	2	2	2	2	4	-
	Laranjeiras	22	1	1	6	-	3	2	6	-	2	1	-
	Copacabana	18	2	4	2	1	1	2	-	-	2	2	2
	Jardim Botânico	14	-	4	5	-	-	3	-	-	-	-	2

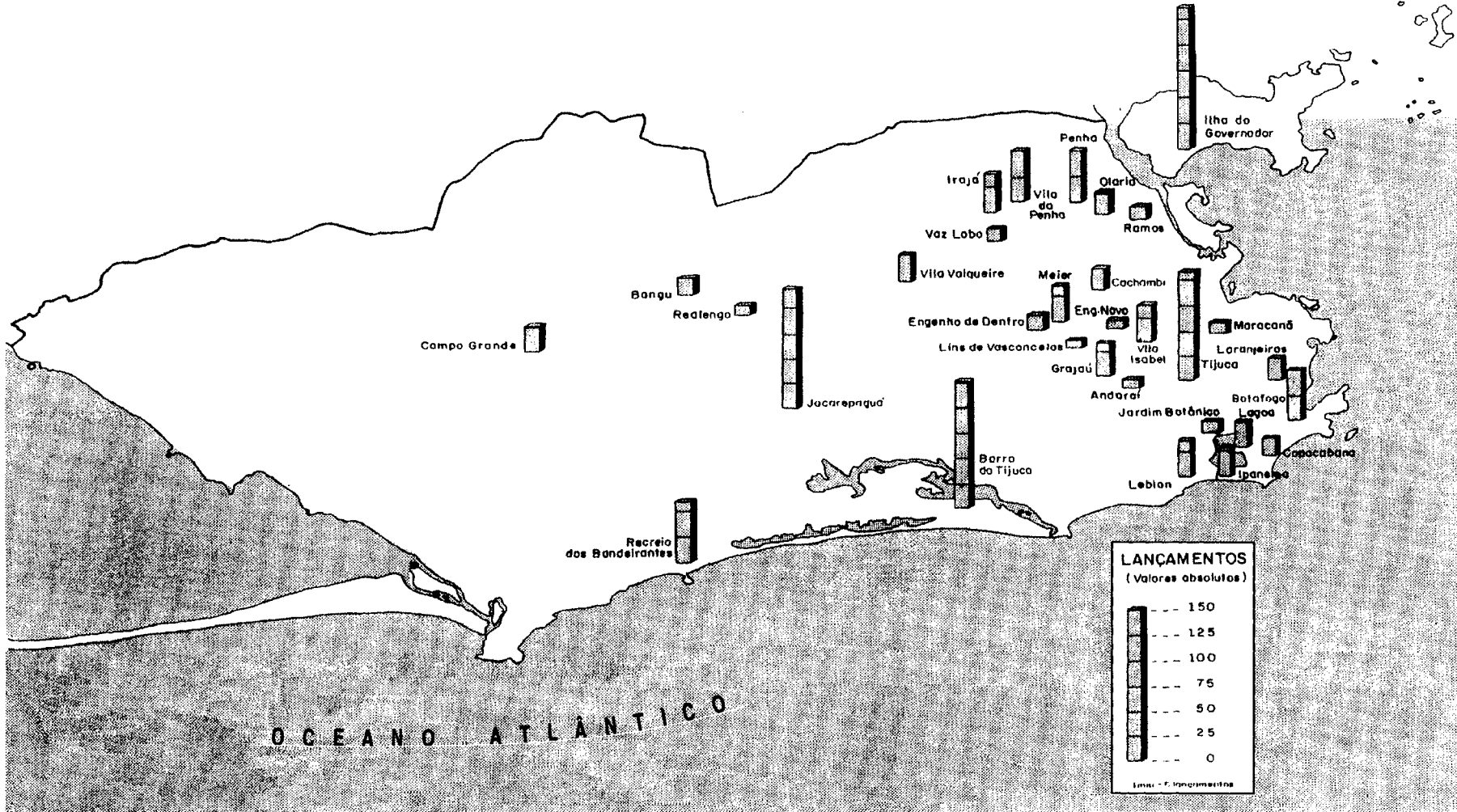
Quadro 2

Distribuição Espaço-Temporal dos Lançamentos Imobiliários nos Principais Bairros de cada Zona de Atuação do Capital Incorporador no Município do Rio de Janeiro

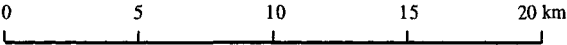
													(conclusão)
	BAIRRO	TOTAL	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
ZONA NORTE	Tijuca	108	6	7	14	11	17	8	12	6	8	15	4
	Vila Isabel	36	2	4	3	9	8	5	1	1	3	-	-
	Grajaú	35	1	3	5	8	3	6	3	1	2	2	1
	Maracanã	12	-	-	2	-	8	2	-	-	-	-	-
	Andaraí	11	1	2	2	4	1	1	-	-	-	-	-
ZONA OESTE	Campo Grande	26	3	4	4	5	4	3	-	-	2	-	1
	Bangu	16	2	-	2	-	4	2	-	1	3	1	1
	Realengo	10	3	1	1	3	-	1	-	-	1	-	-
BARRA DA TIJUCA	Barra da Tijuca	126	9	7	14	21	21	7	6	7	6	22	6
	Recreio dos Bandeirantes	60	-	1	4	11	8	3	5	3	7	10	8
JACARE-PAGUÁ	Jacarepaguá	120	9	12		18	11	14	11	5	13	9	6
	Freguesia	2	-	-		-	-	-	-	-	-	1	1
SUBÚRBIO	Ilha do Governador	137	36				18	7	7	4	4	2	2
	Vila da Penha/Penha	101	23	17	14	14	11	8	6	5	1	1	1
	Irajá	38	11	8	2	9	5	-	1	-	2	-	-
	Vila Valqueire	34	3	4	3	4	5	3	3	-	1	-	1
	Cachambi	27	2	-	3	5	1	2	3	-	3	2	1
	Olaria	22	4	6	5	3	1	-	1	-	1	-	-
	Engenho de Dentro	21	3	3	2	4	1	1	-	-	1	-	-
	Vaz Lobo	15	3	2	-	2	-	2	1	2	1	-	-
	Ramos	13	4	4	-	-	2	1	1	-	-	-	-
	Engenho Novo	12	-	2	2	1	1	1	-	3	-	-	-
	Lins	10	2	1	1	-	1	2	2	-	1	1	-
	Méier	10	6	2	9	3	1	5	3	-	2	2	2

Mapa 3

Principais Áreas de Lançamentos Imobiliários no Município do Rio de Janeiro no Período de Janeiro de 1984 a Setembro de 1994



ESCALA 1:250 000



Fonte: ADEMI.

1) Na região conhecida como zona norte, destacam-se; Andaraí, Grajaú, Vila Isabel, Tijuca e Maracanã. Esses bairros apresentaram uma fase de expansão imobiliária ao longo da década de 80. No período considerado no Quadro 2, essa área totalizou 202 lançamentos, equivalentes a 14,9% das incorporações levantadas.

As condições de acessibilidade em transporte e a construção do metrô em 1984, que articulam essa área ao centro, Barra da Tijuca e zona sul da cidade, favoreceram as disputas entre os incorporadores por terrenos que fossem edificáveis. A disponibilidade de terrenos ociosos e de casas antigas em amplos lotes atenderam às exigências de incorporação. As novas unidades habitacionais construídas têm apresentado tamanho e qualidades distintos das preexistentes. Há prédios sofisticados que rivalizam com os bairros mais nobres da cidade. Por apresentar maior acessibilidade, o bairro da Tijuca destaca-se com 108 lançamentos imobiliários no período. É o bairro mais bem localizado geograficamente. Dá acesso a qualquer parte da cidade. Os setores privilegiados situam-se próximos aos eixos de transporte em torno da Praça Saens Peña, onde se localiza a estação final do metrô. Devido à proximidade de favelas, as ilhas de prosperidade do bairro localizam-se nas Ruas Andrade Neves, Homem de Melo, e finais de Ruas Uruguai e Dona Delfina.

2) A zona sul, apesar de uma expressiva queda na alocação das inversões imobiliárias, continuou sendo uma área de interesse de capital incorporador. Botafogo, Leblon, Ipanema, Lagoa, Laranjeiras, Copacabana e Jardim Botânico são bairros que se destacaram. Totalizaram 194 lançamentos, participando com 14,32% do total de incorporação considerado no período.

A ausência de terrenos disponíveis para a edificação e o alto preço dos mesmos em função das transformações no uso do solo deixaram essa área num plano secundário no mercado imobiliário. Botafogo é o bairro que mais se destacou devido a maior possibilidade de aprovisionar terrenos em casas antigas para futura edificação. Ipanema e Leblon ainda se destacaram em face dos resquícios da simbologia em torno de Ipanema, após a “invenção de Copacabana” nos anos 40/50. Entre os dois bairros, o Leblon é o mais bem localizado.

Antes da expansão urbana em direção à Barra da Tijuca ele era um pouco isolado. Hoje ocupa posição de destaque na zona sul. O perfil do seu mercado imobiliário é de alto luxo. A Lagoa acomoda a camada social de alta renda que foi enfeitada de áreas anteriormente consideradas nobres na cidade. Constitui-se em verdadeira ilha de valorização imobiliária e de realocação espacial dos ricos (Smolka, 1992, p.151). Laranjeiras, Copacabana e Jardim Botânico, apesar de apresentarem alguma disponibilidade de terrenos edificáveis, já vivem uma fase de saturação expressiva que pouco tem atraído os incorporadores. Copacabana, por exemplo, está sendo arrastada por um intenso processo de desvalorização e degradação física. Isso tem se refletido na depreciação do seu estoque de edifícios e na fuga de famílias de alta renda para outros setores residenciais da cidade.

3) Na área popularmente conhecida como zona suburbana, destacam-se os bairros da zona da Leopoldina (Ramos, Olaria e Penha), bem como a Vila da Penha, Méier, Vila Valqueire e Irajá, com 229 lançamentos imobiliários, o que equivale a 16,91% do total de incorporações no período. Esses bairros são considerados de baixo

valor da terra e com possibilidades de estoque de terrenos para edificação. Todavia, apesar desses bairros possuírem baixo status, essa área apresenta uma camada social de classe média significativa. Destaque para a Vila da Penha com 14,5% de sua população com rendimento médio mensal entre 15 a 20 salários mínimos, conforme o Censo Demográfico de 1991.

Ao longo do período considerado, esses bairros passaram por um intenso processo de renovação de sua tipologia habitacional. A incorporação imobiliária realizou-se por um “enobrecimento artificial” de bairros como, por exemplo, a Vila da Penha que passou por intensa verticalização dos prédios.

O bairro de Vila Valqueire, com 27 lançamentos, é um dos destaques da zona suburbana. A proximidade da Barra da Tijuca e a segurança que a presença do quartel da Aeronáutica impõe ao local são alguns dos fatores de investimentos imobiliários em prédios de status médios ou alto em terrenos de preços relativamente baixos. O resultado da criação desse setor residencial reflete-se na participação de 15,8% de domicílio com renda mensal entre 15 a 20 salários mínimos, conforme o Censo Demográfico de 1991.

O Méier, considerado popularmente como “princezinha do subúrbio”, apresentou, ao longo dos anos 80, expressiva participação nos investimentos imobiliários. O bairro foi profundamente beneficiado pelas alterações nas normas de construção e pela relativa proximidade ao centro³. Isso se refletiu na atração de investimentos. Hoje em dia, a oferta de imóveis no bairro é maior do que a procura, o que reduz o preço dos imóveis. Há, entretanto, uma tendência de revalorização imobiliária do local em face da presença de 19,9% dos domicílios com renda mensal entre 15 e 20 salários-mínimos, conforme o Censo Demográfico de 1991.

³ O Decreto nº1.321 de 1977 reduziu as exigências à edificação na zona suburbana. Sobre os detalhes dessa mudança consultar Ribeiro et al. (1988). v.1, p. 382.

Em Irajá predominam os edifícios com 3 a 4 e 5 a 15 andares. A construção do pré-metrô serviu como um pólo de atração de incorporadores para Irajá. No entanto, a acessibilidade dessa área em termos de transportes continua sendo problemática.

De modo geral, todos esses bairros foram preponderantemente trabalhados pela pequena promoção imobiliária, apesar de alguns como Penha, Vila da Penha, Méier e Vila Valqueire apresentarem significativa participação do grande incorporador. Hoje em dia, esses bairros vivem um processo de saturação dos investimentos imobiliários, conforme evidenciam os dados do Quadro 2.

4) Uma outra área em importância foi a do bairro de Jacarepaguá com 120 lançamentos, que corresponderam a 8,86% do total de incorporação imobiliária. Constitui um setor residencial de status social médio e com relativa densidade de prédios.

As melhorias de acessibilidade dessa área, no que diz respeito à eficiência de vias de transportes em direção ao centro, zona sul e Barra da Tijuca, bem como a existência de amplos terrenos com valor médio da terra e propícios à edificação são alguns dos fatores que contribuíram para a decisão do incorporador a investir.

No período de janeiro de 1987 a setembro de 1994, Jacarepaguá teve 87 lançamentos. Desse total, participaram 76 agentes imobiliários que exercem o papel de incorporador e construtor simultaneamente. Desse 76 incorporadores, 47 eram de empresas com razão social diferentes e 9 eram pessoas físicas. Observando o Quadro 2, verifica-se que a produção de Jacarepaguá via incorporação imobiliária perde um pouco o fôlego a partir dos anos 90. Entretanto, continua sendo a segunda área trabalhada pelos incorporadores com 44 lançamentos, equiva-

lentes a 11,8% do total do período, perdendo somente para a Barra da Tijuca que teve 47 lançamentos até o momento dessa pesquisa.

5) Na zona oeste, destacaram-se os bairros de Campo Grande, Bangu e Realengo. Essa área também se beneficiou da edição do Decreto nº 1.321 de 1977. O barateamento no custo da produção de imóveis permitiu investimentos em bairro de baixo poder aquisitivo.

A zona oeste é conhecida como uma das áreas residenciais mais pobres da cidade. A falta de infraestrutura é um dos principais problemas que tem inibido a presença de inversões imobiliárias no local. Por outro lado, a própria legislação que rege a construção habitacional é perversa e elitista com relação às áreas populares. Nesses bairros, as construtoras são obrigadas a incluir dependências de empregada, vagas de garagem e tubulações de gás nos prédios. Considerando-se o baixo poder aquisitivo dos moradores, grande distância do centro e zona sul e a falta de previsão para o abastecimento de gás encanado, a zona oeste deverá continuar à margem do mercado imobiliário carioca. O bairro de Campo Grande é o que mais se destacou em termos de lançamentos imobiliários. Devido às melhorias na oferta de serviços na área central do bairro, esses empreendimentos localizaram-se, preferencialmente, no entorno do centro comercial.

6) A Ilha do Governador (bairro da zona suburbana) ocupa o primeiro lugar como área trabalhada pelos incorporadores. Totalizou 137 lançamentos imobiliários no período, equivalentes a 10,11% do total. O *boom* imobiliário ocorreu entre 1984 e 1988 com três lançamentos, representando 12,45% das incorporações.

Essa área apresenta diferenças em relação às demais zonas residenciais. Há uma legislação restritiva à

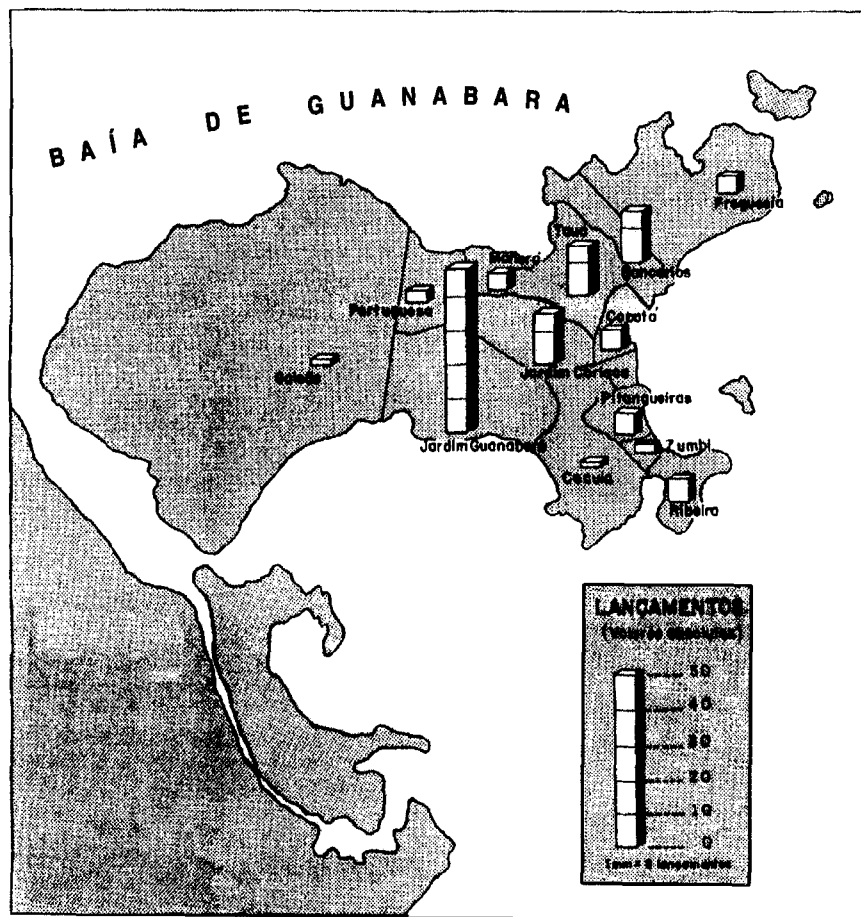
construção de prédios com números de pavimentos superior a três andares. A principal razão disso é a localização do Aeroporto Internacional no Galeão. Com efeito, a renovação da tipologia habitacional tem mantido um aspecto de horizontalidade desse setor residencial. A estratégia para atrair futuros usuários vinculou-se a criação de bases materiais e simbólicas, a partir da propaganda em torno da idéia de "morar bem". No bairro de Jardim América, por exemplo, é visível a suntuosidade de alguns prédios e a agradabilidade de suas ruas.

A distribuição de lançamentos por bairros (Mapa 4) destaca o Jardim Guanabara como setor residencial de maior produção imobiliária no período. A realocação espacial da classe média para esse bairro reflete-se na presença de 16,6% de domicílios com renda média mensal superior a 20 salários mínimos (Mapa 5). Entretanto, não há uma nítida correspondência entre distribuição de renda e número de lançamentos. Isso sugere que o impacto da ação do capital incorporador restringe-se às classes sociais de média e altas rendas que são realocadas para o interior desses bairros. Destarte, a distribuição da renda no espaço urbano nem sempre é um bom parâmetro para a análise da segregação residencial.

Por final, na Ilha do Governador, 124 lançamentos foram realizados por grupos que exerceram simultaneamente as funções de incorporação e construção. Dezesesseis empreendimentos estiveram sobre o controle de pessoas físicas. Apesar da presença de 48 empresas diferentes, o mercado imobiliário apresenta um certo grau de oligopolização, visto que apenas nove empresas detiveram 27% da produção de imóveis. Destaque para a incorporadora Ótima Empreendimentos Imobiliários Ltda., com oito lançamentos nessa área.

Mapa 4

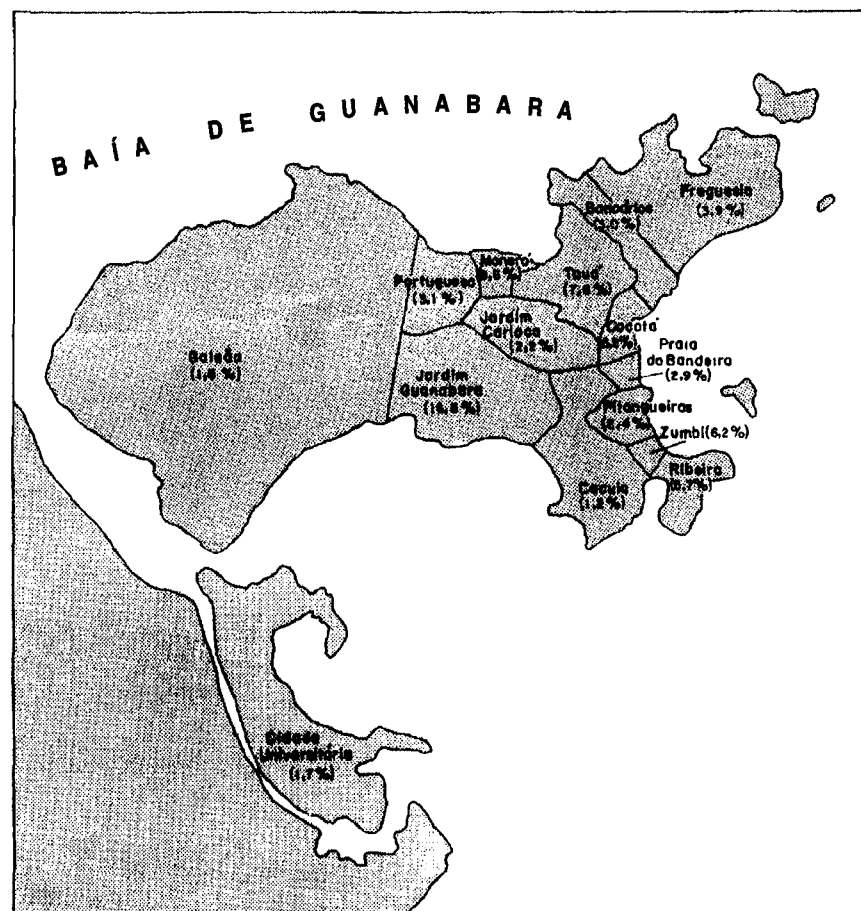
Distribuição dos Lançamentos Imobiliários no Período de 1984 a Setembro de 1994



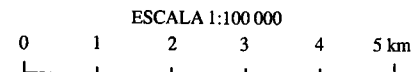
F 0

Mapa 5

Distribuição Espacial dos Domicílios com Renda Mensal Superior a 20 Salários Mínimos (Por domicílios)



Fonte: IBGE



Antes de prosseguirmos na avaliação da Barra da Tijuca enquanto fronteira por excelência da incorporação imobiliária no Município do Rio de Janeiro, cabe uma pausa para indicar alguns fenômenos que envolvem a seleção dessas áreas já analisadas no processo de criação e ratificação de setores residenciais privilegiados na cidade.

Quando tomamos os dados do Quadro 2, que expressam as transações de compra e venda de imóveis residenciais, verifica-se uma profunda desigualdade de sua distribuição sobre o território da cidade. Isso porque o processo de fabricar solo, mediante especulação imobiliária, circula em setores selecionados do tecido urbano

Dada a necessidade contínua de crédito, terrenos edificáveis e infraestrutura de transportes, a produção imobiliária desloca-se de uma área para a outra na busca de evitar a tendência de baixa nas taxas de lucros de incorporação. Todavia, torna-se também necessário que o capital incorporador se alie a todas as escalas geográficas de poder e crie contínuas representações simbólicas para o seu produto.

Essa lógica de valorização implica, portanto, a diferenciação na espacialidade do investimento do capital incorporador (Campos, 1988) e na transformação no mapa de construtibilidade da cidade em função de práticas espaciais singulares (Ribeiro, 1993). Por outro lado, as acessibilidades artificiais jogam um papel fundamental nesse processo, visto que são arbitrariamente distribuídas no mercado imobiliário. Isso corrobora para a contínua criação e ratificação de uma segregação residencial entre camadas sociais com certo grau de homogeneidade interna e uma expressiva heterogeneidade espacial entre os setores residenciais da cidade. No Quadro 2 pode-se perceber que a dinâmica do capital in-

corporador no Município do Rio de Janeiro ilustra esse processo em tela. A saturação do mercado imobiliário na zona sul carioca foi seguida da expansão de novas frentes de expansão do capital de incorporação para novos setores da cidade. Isso se deu através da criação do produto "novo estilo de morar" na forma de condomínios exclusivos e fechados ou, simplesmente, oferecendo ao futuro consumidor do imóvel vários artifícios, tais como: construção de prédios com piscinas, salão de jogos, sauna, etc. Essa segunda estratégia foi crucial para a produção imobiliária na zona suburbana, área até então considerada indesejável pela classe média. Paralelamente, o capital incorporador mobilizou os órgãos públicos para instalar a infra-estrutura de serviços na área alvo da incorporação. Concomitantemente, inseriu na mercadoria-habitação as amenidades criadas e/ou apropriadas: presença de praia, acessibilidade ao trabalho e ao comércio. Por final, todos esses atributos materiais e simbólicos, associados às condições de financiamento à casa própria oferecidas pelo estado, foram fundamentais para o processo de desconcentração concentradora dos investimentos em direção às zonas suburbanas, norte, Jacarepaguá e à Barra da Tijuca, que é a próxima área a ser analisada.

A Consolidação da Barra da Tijuca como Fronteira do Capital Incorporador

A Barra da Tijuca localiza-se na região da baixada de Jacarepaguá, que compreende ainda os bairros de São Conrado, Jacarepaguá e Recreio dos Bandeirantes. Trata-se de uma área da cidade anteriormente ocupada pelo uso do solo em bases agrícolas rudimentares e por uma comunidade de pescadores. Essa forma de apropriação e

uso do território tornou-se impossível diante do processo de abertura do local ao controle da propriedade capitalista. Já na década de 60, especulava-se sobre a abertura de uma nova frente de expansão urbana. Em consequência, emerge a construção de um novo setor residencial no interior da cidade.

A apropriação capitalista desse pedaço da cidade iniciou-se no final dos anos 60. Quatro empresas passaram a ter o controle das terras da Barra: ESTA, Grupo Desenvolvimento, Carvalho Hosken S.A, e Paquale Mauro. O fato de essas terras estarem localizadas entre os maciços da Pedra Branca e o mar impôs ao local uma má acessibilidade que permitia o provisão de terrenos a preços baixos.

Entretanto, a abertura da Barra da Tijuca como verdadeira fronteira de incorporação imobiliária foi precedida de alterações na sua acessibilidade. Nesse sentido, o papel do estado foi crucial. Já na década de 60 iniciou-se a implantação da estrada Lagoa-Barra. Seguiram-se melhorias na entrada da Grota Funda que liga essa área a Guaratiba, Campo Grande e Santa Cruz; investiu-se na duplicação da estrada Grajaú-Jacarepaguá, pavimentação da Avenida Alvorada (atualmente Avenida Ayrton Senna) e outras obras que permitiram a inserção da Barra no anel rodoviário da cidade. O resultado dessas obras de infra-estrutura foi uma rápida valorização dessas terras apropriadas por aquelas empresas. Paralelamente, incorporadores e construtoras procuravam selecionar as áreas privilegiadas para a produção da mercadoria-habitação, especialmente para as camadas sociais de alta renda.

A partir da segunda metade da década de 70, ocorreu o primeiro *boom* imobiliário. Já em 1976 a Barra concentrava 27% da área licenciada para a construção no conjunto da cidade. Em 1983, esse percentual atin-

giu 43%. No que diz respeito à área lançada pelos incorporadores só nos anos 80 houve uma participação significativa da Barra (Relatórios ADEMI).

Foi nesse momento que a Barra da Tijuca tornou-se território da prática social dos grandes incorporadores. Para tanto novas bases materiais e simbólicas foram superpostas ao sítio social preexistente. A inovação propulsora desse processo coube ao novo estilo de vida e de morar proposto pelos condomínios exclusivos. Na busca de sobrelucros de incorporação em face dos limites à expansão imobiliária, esse novo produto precisou, entretanto, criar uma obsolescência simbólica nas áreas tradicionais de atuação do capital incorporador. Era necessário atrair a classe média e justificar sua nova opção residencial por um setor da cidade com poucos acessos à zona sul e distante do centro, bem como apresentando grandes distâncias intrabairro e com infra-estrutura ainda deficiente e problemática. O novo padrão de organização do espaço residencial imposto pelos incorporadores superou todas essas barreiras físicas, simbólicas e econômicas.

Os condomínios exclusivos constituem um novo padrão de segregação residencial proposto a partir das experiências dos *suburbs* americanos e as *garden cities* inglesas. Significam a superposição de um tipo de relação espaço-tempo sobre a estrutura interna e caótica da cidade. Sua expressão material consiste numa cidadela cercada por muros e seguranças, prédios com a mesma idade, presença de serviços e classe social com certo grau de homogeneidade. Na prática, esses condomínios reforçam as fragmentações do espaço urbano e estabelecem fronteiras entre áreas residenciais distintas.

Numa pesquisa realizada por O'Neill (1986), a autora conclui que as famílias atraídas para um condomínio em Jacarepaguá, normalmente buscam amenidades (praia e floresta) e isolamento das áreas já congestionadas da cidade. As ideologias associadas à propaganda dessas ilhas de tranqüilidade e conforto possibilitaram que esse local fosse escolhido como uma nova área de moradia de grupos sociais de alta renda.

No Quadro 2 verifica-se, a partir de 1986, um *boom* da construção na Barra expresso na quantidade de lançamentos imobiliários realizados até 1988. O clima e a euforia em torno do Plano Cruzado provocou uma demanda maior por moradia em função dos aumentos relativos dos salários. Com efeito, a Barra consolidou-se como área privilegiada para o redirecionamento do capital incorporador. Relatórios da ADEMI ilustram que nesse período a Barra assumiu os seguintes percentuais de investimentos imobiliários para o conjunto da cidade: 28,5% em 1986, 41,6% em 1987, 29,8% em 1988 e 50,3% em 1989.

De acordo com Ribeiro (1991, p.302) a consolidação da Barra da Tijuca como um novo padrão locacional do mercado imobiliário realizou-se numa base oligopólica formada pela presença de grandes empresas imobiliárias, proprietários de terras e o estado. Como já vimos, no final dos anos 60 as terras da Barra já se encontravam apropriadas por quatro empresas na forma de reserva de valor. Paralelamente, no início da década de 70, o estado investiu em obras viárias que possibilitaram a articulação dessa área ao resto da cidade. Em 1976 institucionalizou-se o plano Lúcio Costa, que propunha regras de ocupação do solo da Barra. No final dos anos 70, emergem as figuras que compõem aquele tripé: os grandes in-

corporadores e construtoras, que controlam quase dois terços da produção imobiliária da Barra.

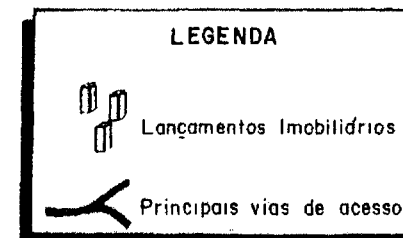
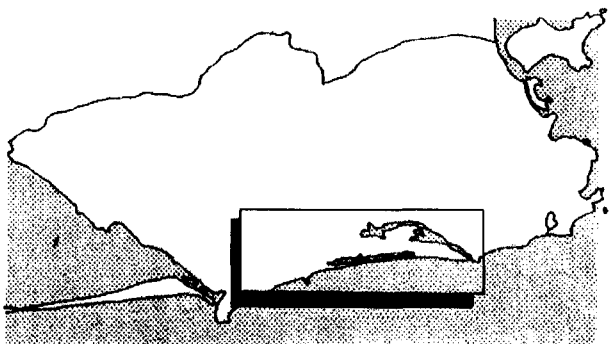
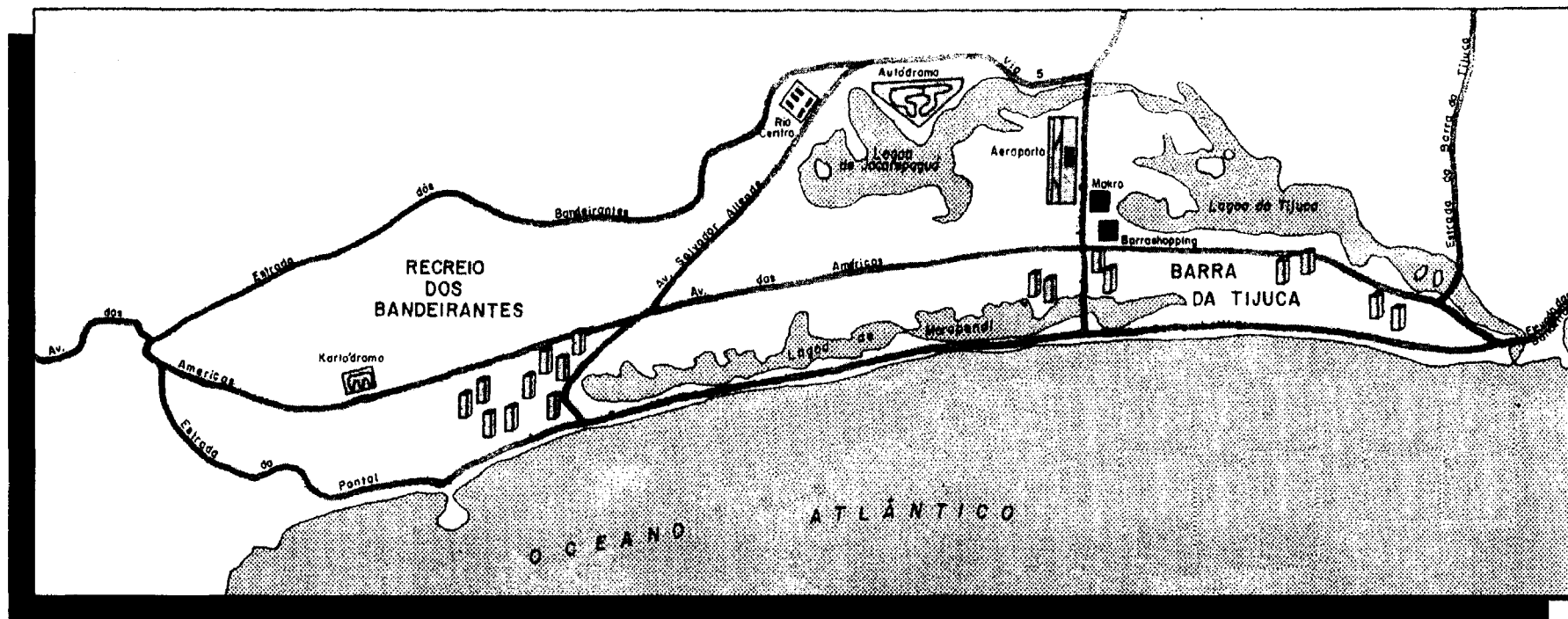
O Quadro 3 ilustra e reitera as considerações de Ribeiro (1991) sobre o controle oligopólico da produção imobiliária da Barra em função do reduzido número de incorporadores que atuam na área e do controle da terra nas mãos apenas de quatro proprietários. Essa oligopolização do mercado imobiliário da Barra expressa-se nas articulações entre as diversas frações de poder que envolvem o tripé. Como pode-se observar no Quadro, há uma nítida presença de empresas que participam majoritariamente em outros ramos da economia. Todas essas associações têm resultado na produção de um novo setor residencial e na apropriação de enormes lucros para o capital incorporador. Em linhas gerais, a Barra da Tijuca é um caso típico de produção de solo urbano, que tem a produção imobiliária como traço marcante. Nesse sentido, o Quadro 1 ainda é ilustrativo. No período considerado, a Barra teve 126 lançamentos de imóveis, o que equivale a 9,30% do total. A distribuição espacial desses empreendimentos obedeceu às exigências de amenidades e acessibilidades requeridas pelo futuro proprietário da habitação. Observando o Mapa 6, verifica-se uma concentração dos lançamentos realizados pela empresa Julio Bogoricin Imóveis Ltda. (promotora de vendas) ao longo dos eixos preferenciais de amenidades (praia e lagoa) e, simultaneamente, de acessibilidade à zona sul e ao centro. A presença de Shoppings, parques, restaurantes, bares, etc., reforçam as concentrações dos investimentos nesse pedaço da Barra. Por outro lado, a localização de uma reserva ecológica entre a Barra e o Recreio dos Bandeirantes também constitui um dos determinantes dessa concentração.

Quadro 3
Produção da Barra da Tijuca pelos Grandes Incorporadores

ANO	INCORPORADOR	ÁREA LANÇADA (%)
1979	Construtora Santa Izabel /A. Kelsons (1)	50,0
	Brascan Empreendimentos Imobiliário	30,0
1980	Brascan/Construtora Promil	63,0
	Construtora Santa Izabel/A. Kelsons	35,0
1981	Brascan/Esta (2) Promil	100,0
1982	Construtora Joao Fortes/A. Boavista (3)	27,0
	Sérgio Dourado	-
	Empreendimentos/Construtora Presidente	24,0
	Brascan/Promil	10,8
	Gomes de Almeida Fernandes	9,0
1983	H.R. Rio	15,3
	Sérgio Dourado	50,0
	Real Engenharia	31,0
1984	KLB	13,0
	Construtora João Fortes/A.Boavista	28,0
	SERJAN	19,0
	C.I.Mauá	16,0
1985	Brascan	69,0
	João Fortes	14,0
	Construtora Santa Izabel	8,0
1986	Brascan	27,0
1987	João Fortes	27,0
	Gomes de Almeida Fernandes	18,6
	Real Engenharia	14,2
	Construtora Presidente	9,8
	Construtora Santa Izabel	25,8
	ENCOL Engenharia	8,2
1988	Brascan	12,5
	Gomes de Almeida Fernandes	8,9
	Construtora Santa Izabel	15,0
	Construtora Argon Comércio e Indústria	2,5
	Construtora Servenco	-

(1) Empresa do ramo industrial. (2) Proprietária de grande parte das terras da Barra. (3) Empresa financeira.
 Fonte: IDEG/ADEMI, apud Ribeiro (1991, p.305).

Distribuição dos Lançamentos Imobiliários Realizados pela
Júlio Bogoricin Imóveis Ltda. no Período de 1987 a 1994
Barra da Tijuca e Recreio dos Bandeirantes



Fo

Por final cabe ressaltar que a partir da Barra encontra-se uma nova frente de expansão imobiliária: o Recreio dos Bandeirantes. No período de 1984 a 1994 foram realizados 60 lançamentos imobiliários, correspondendo a 4,37% do total. Embora haja uma nítida tendência de valorização dessa área, os imóveis ainda são negociados a preços inferiores aos da Barra por causa da precária infra-estrutura local, sobretudo no que diz respeito ao transporte e a sua distância ao centro do Rio.

Em suma, a produção do espaço residencial da Barra da Tijuca reforça os contrastes da realidade urbana e a justaposição da riqueza e da pobreza. Ressalta todo o esplendor e a fealdade da cidade. Essa co-vizinhança de setores nobres, favelas e bairros pobres confere a marca da segregação residencial no Município do Rio de Janeiro. A própria ordem capitalista gera esse quadro caótico do espaço urbano, expondo a nu a essência da sociedade e seu convívio com a desordem urbana.

Considerações Finais

A sugestiva desconcentração concentradora do mercado imobiliário carioca, sobretudo o de edifícios de apartamentos, é um fenômeno restrito às classes média e altas da cidade. O fechamento da fronteira interna das incorporações em mercados como a zona sul e em alguns bairros da zona norte, tal como evidencia o Quadro 2, tem sido acompanhada por uma redistribuição seletiva e espacial dos ricos

para áreas que passam por contínua modificação da mercadoria-habituação. Esse processo é seguido por um enobrecimento artificial de bairros até então indesejáveis pela classe média e pela criação de uma forma de segregação residencial expressa nos condomínios exclusivos da Barra da Tijuca. Destarte, a estrutura segregada do espaço residencial é, simultaneamente, determinada e determinante das alterações do uso do solo provocadas, em grande parte, pelos agentes imobiliários.

Cabe ressaltar, que no caso da Barra da Tijuca, a distribuição espacial da renda não foi o elemento determinante para a sua consolidação enquanto fronteira do capital incorporador e área residencial segregada. Somente a análise do tripé, que responde pela produção oligopolizada da Barra, bem como as práticas simbólicas implícitas no novo estilo de morar, podem tornar inteligível a transferência da classe média carioca para esse pedaço da cidade.

No estudo em tela, pôde-se perceber que na análise do processo de desconstrução e reconstrução de espaços residenciais seletivos, as amenidades são essenciais no devir da produção imobiliária. Normalmente, variam de acordo com a ecologia local, valores culturais e simbólicos que são apropriados e/ou criados pelo capital incorporador.

No caso do Município do Rio de Janeiro, constatou-se que a cidade tem sido suporte para o consumo e produção de solo urbano pelos incorporadores imobiliários.

Nesse processo, a incorporação de novas áreas residenciais e/ou ratificação de outras ao espaço urbano, densificação do solo e deterioração e obsolescência simbólica de certos bairros constituem fenômenos que possuem uma de suas razões a discrecional distribuição e apropriação desigual das amenidades pelo mercado imobiliário. Disso resulta o mosaico de áreas segregadas da cidade. Por outro lado, essa segregação residencial é ainda reforçada pela própria mobilidade intra-urbana. Pesquisa realizada por Smolka (1992), a partir das Guias de Recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis-ITBI, revelou que, no período de 1985-88/1990, os fluxos intrazonas residenciais responderam por mais de 50% dos fluxos em todas as áreas. Isso sugere uma forte segregação residencial do espaço urbano.

Apesar da importância das empresas de construção/incorporação na produção de setores residenciais seletivos, sua participação representa apenas cerca de 20 a 30% da totalidade das unidades habitacionais construídas (Ribeiro, 1991, p.297). Esse fato revela a existência de diversas outras formas de produção do espaço residencial urbano que não foram consideradas neste trabalho. Na verdade, uma pesquisa como essa, ao mesmo tempo que visa a preencher lacunas sobre a temática da produção imobiliária no Rio de Janeiro, acaba expondo outras. No entanto, se conseguirmos despertar a curiosidade científica sobre tal fenômeno socioespacial, a missão desse *paper* estará cumprida.

Bibliografia

- ABREU, Maurício de A. *A evolução urbana do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Instituto de Planejamento: Zahar, 1987.
- ALMEIDA, Roberto S. de. *Atuação recente da incorporação imobiliária no município do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro, 1982. Dissertação (Mestrado) - Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, 1982.
- ANUÁRIO ESTATÍSTICO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO 1993/94. Rio de Janeiro: Centro de Informações de Dados do Rio de Janeiro, v. 11/12, 1994. 623 p.

- BERNARDES, Lysia M. C. Expansão do espaço urbano no Rio de Janeiro. *Revista Brasileira de Geografia*, Rio de Janeiro, v. 23, n. 3, p. 495-525, jul./set. 1961.
- CAMPOS, Pedro Abramo. *A dinâmica imobiliária*. Rio de Janeiro, 1988. Dissertação (Mestrado) - Instituto de Pesquisas e Planejamento Urbano Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, 1988.
- CASTELLS, Manuel. *A questão urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983. 506 p.
- CENSO DEMOGRAFICO 1991. Rio de Janeiro: IBGE, 1992. 95 p.
- CORRÊA, R. L. *O espaço urbano*. Rio de Janeiro: Ática, 1989.
- HARVEY, David, Class structure and the theory of residential differentiation. In: _____. *Urbanization of capital*. Baltimore: The Johns Hopkins University Press, 1985.
- _____. *A justiça social e a cidade*. São Paulo: HUCITEC, 1980. 291 p.
- O NEILL, M. Mônica V. C. Condomínios exclusivos: um estudo de caso. *Revista Brasileira de Geografia*, Rio de Janeiro, v. 48, n. 1, p. 63-81, jan./mar, 1986.
- RIBEIRO, Luiz César de Q. *Da propriedade fundiária ao capital incorporador*: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro, 1991. Tese (Doutorado) - Organização de Alimentação e Agricultura das Nações Unidas, Universidade de São Paulo, 1991.
- _____. Global e local na análise da estruturação da cidade: reflexões metodológicas. SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA 3., 1993. *Anais...* Rio de Janeiro: [s. n.], 1993.
- _____ et al. Produção imobiliária e uso do solo: as relações entre capital e propriedade na urbanização do Rio de Janeiro. In: RELATÓRIO de Pesquisa, Rio de Janeiro: Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisas e Planejamento Urbano Regional, 1988.
- SMOLKA, Martin Oscar. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. *Cadernos IPPUR/UFRJ*, Rio de Janeiro, jan./abr. 1987.
- _____. *Estruturas intra-urbanas e segregação social no espaço*: elementos para uma discussão da idade na teoria econômica. Rio de Janeiro: Programa Nacional de Pesquisa Econômica, 1983. (Série fac-símile, n. 13).
- _____. Mobilidade dos imóveis e segregação residencial na cidade do Rio de Janeiro. In: RIBEIRO, L. C. Q., LAGO, L. C. *Acumulação urbana e a cidade*. Rio de Janeiro: Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano Regional, 1992.
- _____. _____. ; ou como o mercado expulsa os pobres e redistribui os ricos. In: RELATÓRIO de Pesquisa, Rio de Janeiro: Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisas e Planejamento Urbano Regional, 1990.
- _____. Mobilidade intra-urbana no Rio de Janeiro: da estratificação social à segregação residencial no espaço. *Revista Brasileira de Estudos de População*, São Paulo, v. 9, n. 2, p. 97-114, jul./dez. 1992.
- SOUZA, Maria Adélia A. de. Incorporação e espoliação: o cerne da verticalização. In: _____. *A identidade da metrópole*. São Paulo: HUCITEC, 1994. p. 187-196.
- TOPALOV, C. *Les promoteurs immobiliers*: contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France, Mouton. Paris: La Haye, 1974.
- _____. *La urbanizacion capitalista*. México: Edico, 1979.

Resumo

A sugestiva desconcentração concentradora do mercado imobiliário carioca, sobretudo o de edifícios de apartamentos, é um fenômeno restrito às classes médias e altas da cidade. O fechamento da fronteira interna das incorporações em mercados como zona sul e em alguns bairros da zona norte tem sido acompanhado por uma redistribuição seletiva e espacial dos ricos para áreas que passam por contínua modificação da mercadoria-habitação. Esse processo é seguido por um enobrecimento artificial de bairros até então indesejáveis pela classe média e pela criação de uma forma de segregação residencial expressa nos condomínios exclusivos da Barra da Tijuca. Destarte, a estrutura segregada do espaço residencial é, simultaneamente, determinada e determinante das alterações do uso do solo provocadas, em grande parte, pelos agentes imobiliários.

Abstract

The suggestive concentrating desconcentration (on) of the carioca real estate market, mainly the one of apartments buildings is a phenomenon restricted to the middle and high social classes. The closing of inter borders of incorporations on markets such as south zone and other areas of the north zone has been accompanied by a selective redistribution and spacial one of the rich ones in the direction of areas under going a continuous modification of the real estate market. This process is followed by an artificial ennoblement of areas which were considered by middle class as not desirables, and the creation of a new type of segregation as seen in the exclusive condominiums of the Barra da Tijuca. Discard the segregated structure of the residential space and simultaneously determined and determined of the alterations provoked by the use of the soil, mainly due to the real estate agents.