

# A TERRA COMO MEIO DE ESPECULAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

## *EARTH AS A MEANS OF THE PROPERTY MARKET SPECULATION*

Andreza Aparecida Franco Câmara<sup>1</sup>

**Sumário:** Introdução; 1 As novas atividades econômicas e a dinâmica imobiliária na cidade do Rio de Janeiro; 1.1 Os novos movimentos urbanos: o crescimento demográfico; 2 A mobilidade residencial e os fluxos migratórios no Rio de Janeiro na década de setenta; 2.2 As alterações da dinâmica urbana: o perfil da década de oitenta; 2.3 As tendências sociais e as influências na moradia pós anos oitenta; Conclusão; Referências.

**Resumo:** O presente artigo analisa a atividade imobiliária na cidade estabelecida como uma posição do setor empresarial em relação às formas de produção de moradia. Considerando o processo de inclusão do setor imobiliário sob a óptica da revalorização do capital nas mãos de poucos, relaciona o eixo socioeconômico de regulamentação da propriedade imobiliária e a integração entre os mecanismos de distribuição e gerenciamento do solo. A exploração da terra reflete, sob diversos ângulos, a cultura do capitalismo, ressaltando o papel do solo como mercadoria, por meio da distribuição da riqueza e acentuando as desigualdades sociais como fenômeno resultante da constituição da estrutura espacial fortemente estratificada e segregada. A concentração de famílias que vivem no limite e/ou abaixo da chamada “linha da miséria” na periferia da cidade é a consequência imediata da valorização do solo em áreas nobres e da “expulsão” de parte da população que não tem recursos para adequar suas moradias aos padrões instituídos por lei. Portanto, a propriedade imobiliária é estudada neste artigo como um fator que leva à valorização do capital na produção da moradia, tendo como ponto de partida a cidade do Rio de Janeiro.

**Palavras-chaves:** mercado imobiliário; produção de riqueza; moradia.

**Abstract:** This article analyzes the real estate activity in the city established a position as the business sector on ways of producing housing. Whereas the process of including real estate from the perspective of capital appreciation in the hands of a few socioeconomic axis linking the regulation of property ownership and integration between the mechanisms of distribution and land management. The exploitation of the land reflected in several aspects, the culture of capitalism, emphasizing the role of soil as a commodity, through the distribution of wealth and deepening social inequality as a phenomenon resulting from the formation of the spatial structure of strongly stratified and segregated. The concentration of families living on the edge and / or below the so-called “poverty line” on the outskirts of town is the immediate consequence of the appreciation of land in prime areas and the “expulsion” of the population who can not afford to bring their housing standards established by law. So the real property is studied in this article as a factor leading to capital growth in the production of housing, taking as its starting point the city of Rio de Janeiro.

**Keywords:** housing market; wealth creation; housing.

## Introdução

O processo de industrialização no Brasil chegou ao seu ponto culminante por meio da intensificação da atividade econômica nos períodos compreendidos entre anos de 1940 a 1970; acarretando a expansão da ocupação de determinadas áreas da cidade (ARANTES, 2000: 17)<sup>2</sup>. Observou-se o crescimento da concentração de riquezas, um fato inevitável, agravando o quadro de segregação, de desigualdades sociais e de marginalização dos grupos sociais desfavorecidos. Caracterizou, assim, durante essas décadas, o quadro de miséria e pobreza existente até os dias atuais no Rio de Janeiro (ABRAMO, 2001: 162)<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Advogada. Mestre em Direito da Cidade pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro – UERJ. Professora de Direito na Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro – UFRRJ/ITR. andrezaafc@hotmail.com

<sup>2</sup> Otilia Arantes demonstra que: “(...) Duas gerações urbanísticas depois, o que poderia ter sido motivo de escândalo - a revelação da mercadorização integral de um valor de uso civilizatório como a cidade - tornou-se razão legítimadora ostensivamente invocada: aqui a novidade realmente espantosa, e tanto mais que eficiente, não só por deixar a crítica espontânea da cidade-empresa com a sensação de estar arrombando uma porta aberta, mas sobretudo por contar com a ‘compreensão’ das populações deprimidas por duas décadas de estagnação econômica e catástrofe urbana: fica assim bem mais simples persuadi-las a se tornarem ‘competitivas’, na pessoa de suas camadas ‘dinâmicas’, bem entendido. Esse o núcleo originário da ‘sensação coletiva de crise’, sublimada pela nova ênfase na auto-imagem dos habitantes, tal como lhes é devolvida pela superfície refletora dos Grandes Projetos, neste final de século”.

<sup>3</sup> Observa Pedro Abramo que: “Nesse sentido, propomos um exercício heterodoxo de leitura do mercado de localização residencial, no qual a figura do capitalista empreendedor e os problemas de coordenação espacial se articulem no sentido de promover uma dinâmica de estruturação residencial cuja lógica da ordem-desordem espacial seria um reflexo da dinâmica de valorização-

Após 1964, produziu-se uma nova fase de integração da economia brasileira no capitalismo mundial, que correspondeu a um aprofundamento das tendências do período anterior e significou uma clara opção a favor dos investimentos estrangeiros. As diretrizes e os objetivos econômicos adotados implicaram na recomposição das relações da economia brasileira com a economia mundial, abaladas pelas políticas econômicas da administração anterior.

Essa política econômica, fundada na doutrina da 'interdependência', provoca uma acelerada redução da participação relativa aos grupos econômicos nacionais, que permanecem como os sócios minoritários dessa imensa 'sociedade anônima' em que se transformou o país. Tende, também, a empresa nacional a ficar 'ilhada' em alguns poucos setores da indústria de transformação. Os blocos de engenharia pesada e da construção civil conseguem, no entanto, manter seus interesses preservados. O passo inicial para a recuperação desses setores é dado em 1964, quando se institui a correção momentânea nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, e se cria o Banco Nacional de Habitação (BNH). (PIQUET, 2001: 25 et seq.)

O quadro urbano, a partir dos anos setenta, é marcado pela aplicação de políticas que privilegiavam a lógica ditada pelos interesses dos grupos de empreendedores (PÓLIS, 1997: 285)<sup>4</sup>, consagrando como meta a acumulação de patrimônio, traçando, portanto, uma nova dinâmica de ocupação. O resultado foi o agravamento do cenário urbano e, a composição do perfil dual onde os ricos ocupam as áreas nobres da cidade (ABRAMO, 2001: 163)<sup>5</sup>, e os investimentos públicos em infraestrutura e serviços básicos estão presentes, deixando as áreas remanescentes para o uso da população menos favorecidas.

No Brasil, os exemplos referidos, especialmente aqueles de construção de novas centralidades, mostram que investimentos públicos transferem renda para o mercado imobiliário de alto padrão, em áreas pouco ocupadas, enquanto carências básicas de grande parte da população já assentada não merecem atenção. Em sua dissertação de mestrado, Carlos Fernando de Souza Leão de Andrade mostra a relação entre a abertura de loteamentos irregulares e clandestinos e a localização dos investimentos públicos em infra-estrutura na Zona Oeste do Rio de Janeiro. Essa região cresce em população e ocupação mais do que o conjunto do município, revelando uma fuga da população pobre das áreas mais urbanizadas e mais caras. (MARICATO, 1996: 160 et seq.)<sup>6</sup>

## 1 As novas atividades econômicas e a dinâmica imobiliária na cidade do Rio de Janeiro

A vocação do Rio de Janeiro para o setor de serviços pode ser verificada em um momento em que a economia sofreu um colapso nas atividades industriais. Aquele novo setor, nos anos de 1970, representava a ocupação de cinquenta e seis por cento de toda a mão de obra ativa da capital e das áreas sobre a sua influência, tal fenômeno vinha se acentuando a partir da década de sessenta, quando pouco

---

desvalorização intra-urbana. Para tal, vamos sugerir uma recuperação do esquema Kaleckiano a identificar os "ciclos da vida" das localizações intra-urbanas e a dinâmica de estruturação do estoque residencial urbano.(...)"

<sup>4</sup> Nelson Pólis considera "O valor da terra/propriedade urbana é determinado pelo mercado formal em razão de diversos fatores tais como o processo de especulação imobiliária, localização física e territorial, potencial de uso e de construção, oferta de serviços e equipamentos públicos, potencial de uso da infra-estrutura urbana, capacidade da rede viária, oferta e qualidade do transporte.

Na prática, o planejamento e a gestão, e os padrões de controle, visando a garantir uma qualidade de vida nos assentamentos humanos, impostos pelas leis e instrumentos urbanísticos, tornam elevado o valor e o custo dos empreendimentos urbanísticos, gerando a concentração da renda imobiliária aos proprietários e incorporadores e empreendedores imobiliários. Associado ao processo de concentração da renda imobiliária, o valor da terra/propriedade urbana estabelecido pelo mercado formal exclui a maioria da população de ter acesso a esse mercado pela falta de renda.

A formação de assentamentos precários para fins de moradia, tem sido a alternativa permanente desta população, padrões baixos de qualidade de vida. A desigualdade e injustiça estão presentes pela não-participação na distribuição da renda e riqueza da cidade e pelas precárias condições de vida."

<sup>5</sup> Considera Abramo que "As flutuações do volume de capital surgem, pois, como resultado da não simultaneidade dos movimentos de recomposição dos estoques e do caráter autônomo das decisões capitalista."

<sup>6</sup> Ermínia Maricato afirma que "Como parte da regra do jogo, a ocupação de terras urbanas tem sido tolerada. O Estado não tem exercido, como manda a lei, o poder de polícia. A realidade urbana é prova inofismável disso. Impossível admitir o contrário, pois se essa gigantesca ocupação de terras não fosse tolerada e a população pobre ficasse sem alternativa nenhuma, teríamos uma situação de guerra civil, considerando os números envolvidos. Para dar uma ordem de grandeza, estamos nos referindo a aproximadamente dois milhões de pessoas que moram em favelas, apenas no município de São Paulo.

**Não é em qualquer localização, entretanto, que a invasão de terras urbanas é tolerada. Nas áreas valorizadas pelo mercado, a lei se aplica.** Ao contrário da opinião corrente, a Zona Sul carioca e o Sudoeste paulistano, concentrações de moradias de alta renda, apresentam menor ocorrência de núcleos de favelas, como mostram os levantamentos cartográficos da prefeitura do Rio de Janeiro para esta cidade e do LABHAB para São Paulo (LABHAB, 1999). Não é a norma jurídica, mas a lei de mercado que se impõe, demonstrando que nas áreas desvalorizadas ou inviáveis para o mercado (beira de córregos, áreas de proteção ambiental, por exemplo), a lei pode ser transgredida. O direito à invasão é até admitido, mas não o direito à cidade. O critério definidor é o do mercado ou o da localização". (grifos nossos)

mais da metade de toda a força de trabalho pertencia ao setor industrial, reduzindo essa participação na década seguinte para quarenta e quatro por cento, caindo mais dois pontos percentuais nos anos oitenta.

Cabe salientar que, se a produção industrial permaneceu aquecida, foi devido ao fato de que as ofertas de vagas para aqueles trabalhadores da construção civil e demais setores passaram a ocorrer sem as garantias trabalhistas, ou seja, havia o trabalho, mas não o emprego formal. A movimentação da atividade econômica para o setor terciário ocorreu prioritariamente na capital do Estado.

Diariamente os trabalhadores passaram a desenvolver suas novas tarefas e também a adquirir produtos e serviços fora dos seus municípios de origem, transformados em verdadeiras “cidades dormitórias”, sem um setor de comércio ou serviço pujante. (LAGO, 2000, 81 et seq.)

Inobstante os esforços de integração da antiga Guanabara com o Rio de Janeiro, verificou-se o incremento da atividade produtiva naquela, merecendo destaque Niterói e Duque de Caxias, como polos de atração de mão de obra, restando aos municípios vizinhos a oferta de vagas informais, como resultado da eleição de um modelo concentrador para a economia do Estado. Niterói, capital estadual, até 1974, era a terceira área de atração de mão de obra metropolitana em 1980 desenvolvendo atividades no setor de comércio e serviços públicos e privados, com destaque para a indústria naval.

O condicionamento dos empregos nos setores da economia deve ser analisado mediante as especialidades de algumas cidades, como é possível confirmar, por meio da análise do desempenho dos municípios periféricos. O crescimento do setor industrial, destacando-se Niterói, destoando essa característica da economia no caso do Rio de Janeiro que acentuou a desconcentração das atividades. Contudo, o setor de serviços teve um grande crescimento no caso daquele município<sup>7</sup>.

A realidade demonstra uma ocupação seletiva das cidades periféricas da metrópole por estabelecimentos, principalmente nas atividades de alimentação e alojamento, desse modo estabelecendo um processo de urbanização crescente nas áreas limítrofes ao grande centro. Prova disso é que na década de oitenta, na capital mais da metade dos empregados no setor terciário pertenciam à categoria dos auxiliares nos mais variados tipos de serviços ofertados, onde são encontrados os setores dinâmicos e avançados da economia formal. Por outro lado, coube às cidades periféricas a ocupação de sua mão de obra no setor de produção de alimentos, de acordo com os dados colhidos pelo Censo Econômico de 1980<sup>8</sup>.

Pode ser observado no Rio de Janeiro, que a remuneração das atividades de serviços apresenta a maior distância entre os salários médios pagos do que aqueles praticados nas cidades periféricas, ou seja, o salário médio na periferia correspondia a quarenta e três por cento do salário médio da área central.

O processo econômico na cidade do Rio de Janeiro, no período dos anos setenta, baseou-se na produção de moradias. O setor da construção civil já vinha obtendo um crescimento a partir da década de sessenta, sendo tal elevação atribuída a política desenvolvida pelo SFH (Sistema Financeiro de Habitação). Desde então, passou a circular grandes somas de capital financeiro, gerando os necessários recursos para o insipiente mercado imobiliário, sendo necessário refletir sobre as cruéis consequências que o mercado estabeleceu<sup>9</sup>.

---

<sup>7</sup> Luciana Corrêa do Lago considera ainda que: “Os empregos da indústria e do comércio tenderam a se desconcentrar em direção à periferia, enquanto, no setor de serviços, aumentou a concentração dos postos formais de trabalho no município do Rio de Janeiro. Entretanto, mesmo com tendência de maior centralização na capital, as atividades de serviços foram as que mais cresceram na periferia com relação à oferta de empregos. O que ocorreu, na realidade, foi uma dispersão seletiva de estabelecimentos, sobretudo de alimentação e alojamento, acompanhando a urbanização acelerada das periferias em consolidação e em expansão, onde o crescimento do pessoal ocupado no setor de serviços chegou respectivamente a 7,5% e 9,5% ao ano. Ao mesmo tempo, manteve-se o processo conjunto de concentração e de modernização de certos ramos de serviços nas áreas centrais da metrópole. O mesmo pode ser dito das atividades comerciais: a maior participação da periferia na oferta de empregos não deve ser identificada como um sintoma de desconcentração do terciário mais capitalizado”.

<sup>8</sup> ARANTES, Otília Beatriz Fiori. op. cit., p. 26. Considera a autora: “*Embora se saiba que as cidades modernas sempre estiveram associadas à divisão social do trabalho e à acumulação capitalista, que a exploração da propriedade do solo não seja um fato novo, e que haja - como mostrou Lefèbvre e depois toda a geografia humana recente - uma relação direta entre a configuração espacial urbana e a produção ou reprodução do capital, como estamos vendo, há algo de novo a registrar nessa fase do capitalismo em que as cidades passaram elas mesmas a ser geridas e consumidas como mercadorias. Daí a novíssima luz retrospectiva que a redescritção da cidade-emprego segundo Peter Hall lança sobre a atual revisão da cidade-máquina-decrescimento formulada há quase vinte e cinco anos por Molotch*”. (grifos nossos)

<sup>9</sup> Ana Clara Torres Ribeiro considera que: “Os processos de urbanização generalizada de um país e os de concentração metropolitana de recursos humanos e materiais tendem a implicar transformações históricas irreversíveis, ou seja, a destruição, sem retorno, de formas anteriores de produção e vida social. Portanto, os espaços urbanos e metropolitanos constituem estruturas sociais e espaciais portadoras de extraordinária força e concomitante resistência às transformações sociais. Tais estruturas, quanto mais intensas forem suas interações econômicas, políticas e financeiras com estruturas similares e/ou subordinadas, mais pressionarão a produção contínua e ampliada de excedentes humanos e materiais capazes de permitir a

A oferta de terras e a de crédito condicionam e direcionam o mercado. O fim do Sistema Financeiro de Habitação gerou não apenas a crise e a redução da oferta global, mas a sua concentração em segmentos de mais alta renda, com maior capacidade de poupança, e que passam a se configurar como demanda solvável para o setor. A expansão se dá naquelas áreas que combinem a oferta de terras urbanizadas com a legislação suficientemente permissiva para viabilizar economicamente os empreendimentos. (CARDOSO, 1996: 98 et seq.)

Observa Arantes que a contradição está no “valor de uso que o lugar representa para seus habitantes e o valor da troca com que ele se apresenta para aqueles interessados em extrair dele um benefício econômico qualquer, (...)” (ARANTES, 2000: 26). Dessa forma, criaram-se rentáveis alternativas para o capital ser remunerado de maneira atrativa (ABRAMO, 2001: 164 et seq.)<sup>10</sup>.

O processo de urbanização face ao modelo de planejamento e gestão funcional e sem sintonia com a realidade do uso e ocupação do território, da lógica da apropriação do espaço público submetida aos interesses dos monopólios e do grande capital, que tem a visão da cidade como espaço privilegiado de mercado, tem gerado povoados, vilas e cidades que apresentam condições críticas para alcançar um padrão de desenvolvimento sustentável. (PÓLIS, 1997: 288 et seq.)<sup>11</sup>

Ocorreram, na verdade, importantes ingressos de recursos do setor financeiro para a área destinada a atender a demanda reprimida por moradia pelos assalariados. Essa tarefa foi desenvolvida pela atuação de grandes oligopólios de incorporadoras que, somadas às participações das pequenas e médias empresas, responsáveis pela construção dos chamados conjuntos habitacionais, repartiam o cenário com empreiteiros individuais. Cabe lembrar que os excluídos do acesso ao crédito do SFH (Sistema Financeiro de Habitação) utilizavam-se da autoconstrução, inclusive na modalidade cooperada, conhecida por mutirão.

Inicialmente, as grandes incorporadoras realizaram maciços investimentos adquirindo áreas localizadas em setores da cidade reconhecidamente valorizados, como nos casos da Tijuca, Botafogo, Ipanema, Leblon e Barra da Tijuca. Tais operações destinaram-se à construção de edifícios de apartamentos voltados para as classes sociais mais favorecidas que poderiam pagar o preço majorado. Esgotado esse modelo pela ausência de oferta ou pela sua existência, mas com preços que inviabilizaram o seu repasse aos moradores, retomaram, assim, as atenções para aquelas áreas até então preteridas, realizando obras de padrões elevados na qualidade, com valores finais atrativos para as classes

---

conservação e imposição históricas como áreas de comando da vida coletiva. Assim, consideram-se as cidades e metrópoles formas sociais determinantes das relações sociais e, ainda, produtos históricos.

A compreensão do espaço urbano como produto social, como espaço produzido, introduz a ideia básica de que o **urbano** representa uma concentração particular de trabalho morto, isto é, já realizado (edificações, infraestrutura), e de trabalho vivo (força de trabalho envolvida na produção de bens e serviços). Além disso, como produto social, o **urbano** sintetiza técnicas, valores sociais e interesses econômicos, da mesma maneira como implica a organização e o controle da vida coletiva.

Esse produto social, por suas características intrínsecas, constitui o locus mais favorável à concentração de atividades produtivas e da sua administração empresarial e financeira, em são reiterados os processos de concentração de recursos (públicos e privados) e de população. Explica-se, nesse sentido, a ocorrência histórica das chamadas ‘urbanização sociopática’ ou ‘hiperurbanização’, que denotam excesso de urbanização em relação às necessidades imediatas da produção. Essas aparentes anomalias são fruto da própria modernização capitalista dos países periféricos”.

<sup>10</sup> Pedro Abramo afirma que a coordenação efetuada pela convenção urbana, “(...) referente a uma localização e às características dos bens residenciais aí oferecidos, poderia ser capaz de resolver temporariamente o problema da simultaneidade das ofertas. É de pensar então que os capitalistas urbanos, ao constatarem que o estoque de uma localização ainda é substancialmente diverso do estoque que a crença a ele relacionadas imaginara, resolvam produzir bens residenciais que obedeçam à convenção urbana. Dado que nenhum mecanismo impõe que as ações individuais de transformação da localização (decisões de produção) decididas segundo a convenção urbana sejam simultâneas, pode-se imaginar que as decisões dos capitalistas urbanos serão tomadas com base em sua própria percepção da relação entre o estoque presente (que expressa sobretudo uma convenção do passado) e a crença que aposta nas características futuras, e que, em seguida, eles vão se empenhar em cobrir a diferença que existe entre presente (estoque residencial real) e futuro (estoque virtual)”.

<sup>11</sup> Nelson Saule Júnior Pólis prossegue: “(...) Este modelo contou com um Estado que investiu prioritariamente no fomento e na estruturação do desenvolvimento urbano-industrial, e foi omissivo no estabelecimento de políticas públicas em face à demanda social resultante do crescimento populacional e o surgimento acelerado de cidades e de grandes metrópoles.

A política de desenvolvimento urbano, concebida de forma centralizada, que vigorou até a década de 80, impediu a participação da sociedade na definição das políticas e dos recursos, beneficiando a interlocução apenas entre os setores tecnocráticos e o setor privado. O poder local neste sistema estava extremamente limitado para o enfrentamento dos problemas urbanos em emergência.

Em razão do processo de democratização do país, a Constituição de 1988, adotou como regra para a reorganização do Estado brasileiro a descentralização política, estabelecendo como componente desta descentralização o planejamento e a gestão da cidade democrática e participativa. As várias etapas do processo, como a elaboração das leis orgânicas e dos planos diretores, têm permitido gradativamente a modificação do controle exclusivo do Poder Público com os detentores do poder econômico local.”

trabalhadoras. Obtiveram-se, portanto, elevados ganhos devido a enorme quantidade de operações idênticas realizadas<sup>12</sup>.

O setor imobiliário foi incentivado a expandir sua atuação para outras áreas da capital por meio de investimentos na sua infraestrutura realizados com verbas públicas. As novas tendências do mercado são analisadas por Cardoso como parte integrante da dinâmica imobiliária (1996: 98).

Quanto à dinâmica imobiliária, conclui-se que a oferta de moradias se faz pela ação de vários tipos de agentes e de várias formas de produção. O setor empresarial foi responsável por cerca de 50% da oferta total na última década, tendo esse percentual se reduzido à metade nos últimos anos. Coexistindo com a forma empresarial, identificou-se a produção estatal, ou cooperativada, a autoconstrução e as formas mercantis informais. A produção empresarial tende a atuar basicamente nas regiões onde se concentra a população de maior poder aquisitivo, enquanto que as outras formas se distribuem pelos demais segmentos do mercado. Uma política global para o redirecionamento do mercado de moradias não pode, pois, concentrar-se apenas nas questões relativas ao segmento empresarial.

Pode o mesmo fenômeno ser identificado pela construção da ponte ligando o Rio de Janeiro a Niterói. (LAGO, 2000: 89)

Também nesse período, a Barra da Tijuca tomou-se a nova fronteira aberta à expansão do grande capital imobiliário, possibilitando ganhos de inovação e de urbanização significativos. Cabe lembrar que o boom imobiliário na Barra só foi possível graças à atuação do poder público, que, por meio das políticas de investimentos, especialmente abertura de vias e estradas, e da legislação urbana, garantiu as condições necessárias à acumulação. O mesmo pode ser dito em relação ao dinamismo do mercado imobiliário empresarial em Niterói nos anos 70. A construção da ponte Rio-Niterói em 1974 intensificou os fluxos tanto populacionais quanto de capitais entre as duas cidades, provocando um intenso processo de verticalização, principalmente na Zona Sul de Niterói, e a ocupação da área de expansão do município, ou seja, a região oceânica onde está localizado o distrito de Itaipu.

Em relação ao modelo de produção imobiliária de pequeno porte, houve um dinamismo acentuado nas regiões do subúrbio carioca, resultante da estrutura residencial destinada às classes média ou média baixa. Como observa Abramo, “a estrutura residencial é o produto das decisões autônomas e independente dos participantes do mercado fundiário e imobiliário” (2001: 161). Contudo, o modelo familiar de ocupação segue um perfil destinado a atender as necessidades de acesso aos meios de consumo e do próprio solo dessas categorias sociais, ou seja, “o critério de decisão familiar de localização dos seus domicílios é formulado a partir da escolha (*trade off*) entre o consumo de ‘acessibilidade’ (...) e o consumo de quantidade do solo urbano” (2001: 161). O que levou a micro incorporadores a investirem em um padrão multifamiliar, por meio de construções edilícias de pequeno porte, adequados as rendas dos futuros proprietários. (SILVA, 1981: 39 et seq.)<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> ARANTES, Otília Beatriz Fiori. op. cit., p. 26. Considera a autora: “A forma da cidade é determinada pelas diferentes configurações deste conflitos básico e insolúvel. À primeira vista, uma história tipicamente americana, pois em nenhuma região do mundo o solo foi considerando tão indiscutivelmente o alvo primordial da especulação capitalista. Que a cidade tenha outra finalidade que não a de atrair o comércio, incrementar o valor dos imóveis e, portanto, pura e simplesmente crescer, (...)”.

<sup>13</sup> A produção da habitação depende de diversos fatores, dentre eles pode ser citado a existência de um capital de circulação capaz de gerenciar por longos períodos da rotação da produção de moradias. Daí se destacam, basicamente, três tipos de sistemas de produção da habitação, conforme menciona o autor: “O primeiro sistema que podemos pensar é o da **produção não mercantil**. Nele o usuário é o agente dominante: tem a terra, por compra ou outro meio, constrói a moradia ele mesmo ou por meio da contratação de um agente construtor. A tendência é que esse sistema se desenvolva nas duas franjas opostas do mercado imobiliário, no segmento composto pelos trabalhadores excluídos do mercado capitalista e no constituído pelas camadas mais enriquecidas da sociedade. Nos dois casos, a lógica dominante é determinada pela utilidade e pelas posses do consumidor, mesmo quando o sistema esteja integrado com circuitos de valorização de capital (empréstimos imobiliários, pagamentos de empresas de construção, compra de materiais, etc.).

O segundo sistema é o comando pela lógica rentista. Corresponde ao predomínio do proprietário no processo de liberação e transformação do uso do solo, produção e na comercialização das moradias. Ele é composto de três variantes, o loteamento, a construção de conjuntos de habitações e o aluguel da terra a um construtor. Na primeira, o proprietário limita-se a transformar o uso do solo, acondicioná-lo com alguns objetos urbanos e vender os lotes. Na segunda, o proprietário emprega uma soma de recursos também na construção de moradias para alugar. Na terceira, o proprietário aluga seu terreno a um construtor, sob a condição de nele serem construídas casas para aluguel e, findo o contrato, o terreno e as casas retornam ao proprietário. Nas três variantes, a racionalidade que preside ao processo é a apropriação de uma renda, fundiária ou imobiliária, capitalizada ou não.

Esses dois sistemas predominam quando o capital ainda não penetrou no ramo de produção de moradias, ou penetrou apenas parcialmente, embora exista uma escassez de moradias, fruto de um rápido e intenso crescimento urbano. Geralmente, os construtores são pequenas firmas, muitas vezes artesanais, que surgem e desaparecem em função da expansão ou retração do mercado.

O terceiro sistema é o da **incorporação imobiliária**. Corresponde ao momento em que o papel dominante é exercido por um capital de circulação, uma vez que este passa a controlar o terreno e a transformação do seu uso. O incorporador compra a terra, planeja a operação, encontra financiamento para a produção e a comercialização e contrata a empresa construtora. A racionalidade do

Já no final dos anos setenta, remanesce a figura de alguns bairros localizados nas áreas mais afastadas do subúrbio do Rio de Janeiro, como no caso do Méier e Penha. Na segunda metade da década de setenta, os investimentos realizados no setor financeiro geraram o crescimento do limite de financiamento, redirecionando o mercado para aplicar recursos em áreas de valorização intermediárias, como no caso das Zonas Norte e suburbana do Rio de Janeiro. O projeto elaborado pelo mercado imobiliário atuou como uma “mão invisível urbana” (ABRAMO, 2001: 161) reestruturando o modelo de valorização do solo urbano<sup>14</sup>, participando na “transformação do uso do solo na cidade e mesmo na metrópole, por outro, sua participação quanto à quantidade de unidades produzidas em relação ao volume global de novos domicílios foi relativamente pequena” (LAGO, 2000: 89).

Apesar dos programas existentes na CEHAB (Companhia Estadual de Habitação) e dos recursos disponíveis por meio do SFH (Sistema Financeiro de Habitação), a população classificada como sendo de baixo padrão aquisitivo adotou a modalidade de acesso à casa própria conhecida como “autoprodução”. Os terrenos ocupados para essas construções resultaram de compras de lotes ou mesmo de ocupações irregulares. Prova disso é que, entre os anos de 1965 a 1982, na cidade do Rio de Janeiro foram construídas em torno de sessenta e duas mil unidades em conjuntos habitacionais que atenderam apenas a uma pequena parcela da população, justamente aqueles com renda equivalente a cinco salários mínimos, e as Cooperativas Habitacionais criaram oportunidades para a construção de cinquenta e dois mil apartamentos para aqueles em que a renda era o dobro dos primeiros contemplados por verbas públicas (LAGO, 2000: 90).

O modelo do Sistema Financeiro de Habitação, utilizando os recursos do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), baseava-se no retorno do investimento para gerar novos financiamentos. Dessa forma, em 1980, foi possível constatar que os recursos não contemplavam um contingente de aproximadamente trezentas mil famílias, com rendimentos inferiores a dois salários mínimos. A região da cidade disponível para a aplicação das verbas referidas era a Zona Oeste, com atuação destacada das cooperativas no bairro de Jacarepaguá.

O sucesso da autoprodução de moradia se deve a alguns fatores determinantes como a ocupação irregular do solo, fato que barateou o acesso à casa própria. Outro elemento favorável para o êxito da autoconstrução foi a tentativa frustrada das autoridades públicas de impedir o processo de favelização, o qual teve seu início no século passado, na década de setenta, houve um redimensionamento desses assentamentos para outras áreas onde a prática foi tolerada, gerando o crescimento daquela população nos subúrbios e na Zona Norte. O derradeiro fator de incremento da autoconstrução foi a remoção das populações faveladas da Zona Sul da cidade para as novas áreas já citadas.

A principal característica da ocupação da Zona Oeste foi a oferta de lotes populares em abundância e com baixos investimentos em infraestrutura e pagamento a longo prazo, além da iniciativa dos trabalhadores de baixa renda de construir a casa própria, tornando esse padrão de aquisição de moradia motivo para a manutenção da baixa remuneração necessária para a sobrevivência desses trabalhadores.

A ocupação da Zona Oeste, a partir dos anos cinquenta, ocorreu através da produção extensiva de loteamentos populares. No final da década de 1970, a forma predominante de acesso à terra na área menos valorizada da cidade era a compra do lote e não a ocupação. Em 1980, a população favelada situada nessa região representava menos de dez por cento das moradias. Abramo informa que a modificação dos estoques residenciais será ditada pela vizinhança e o padrão econômico, observando que:

No que tange estritamente aos estoques residenciais, o ciclo de vida de uma localização pode abrigar diferentes externalidades de vizinhança sem necessariamente alterar as características físicas do ambiente construído. Teremos, assim, mudanças de externalidade que serão acompanhadas de uma modificação das características existentes. E o perfil dos estoques de uma localização começará a mudar, de fato, no momento em que os empresários partilharem com um certo tipo de família a crença de que uma outra localização habitada por famílias de renda mais baixa está prestes a adquirir características

---

processo passa a ser a racionalidade do capital de circulação. A origem desse capital pode ser variada, desde patrimônios familiares que passam a ser ‘aplicados no imobiliário’ até o capital financeiro, passando por formas combinadas de capitais de origens diferentes”.

<sup>14</sup> ARANTES, Oflia Beatriz Fiori. op. cit., p. 30. Entendendo a autora que: "E assim por diante, vão as grandes corporações multinacionais, tratando de nos persuadir de que os verdadeiros protagonistas da cena mundial são – as cidades cuja configuração seja propícia à valorização patrimonial que mais interessa a tais firmas no *presente* estágio de transnacionalização produtiva. Rentabilidade e patrimônio arquitetônico-cultural se dão as mãos, nesse processo de revalorização urbana – sempre, evidentemente, em nome de um legado civismo (como contestar ?...). E para entrar neste universo de negócios, a senha mais prestigiosa – a que ponto chegamos! (de sofisticação?) - é a Cultura. Essa a nossa grife do mundo fashion, da sociedade afluente dos altos serviços a que todos aspiram”.

materiais (bens residenciais) e externalidade de vizinhança superiores às atuais. Daí em diante, uma nova convenção urbana será estabelecida e o perfil das residências do referido lugar entrará em uma fase de transição. (ABRAMO, 2001: 173 et seq.)

O sistema de loteamentos adotado não foi aquele criado de maneira ortodoxa pelo legislador, mas o que as contingências da realidade precária permitiram adaptar na sua implantação. Compreendiam as etapas de aquisição parcelada da área pelo loteador individual ou coletivo ou até mesmo valendo-se da ocupação irregular. Com a posterior abertura de ruas, iniciavam-se as vendas dos primeiros lotes a prazo com preço fixo e pagamento em até sessenta meses, através de contratos particulares. Em seguida, colocava-se o meio-fio realizando-se a drenagem do terreno a ser construído, através do uso dos valores obtidos com a venda dos primeiros terrenos. Nessa etapa, havia a primeira tentativa de regularização com a aprovação do projeto de loteamento, prosseguindo-se as vendas independentemente do “aceite” pela Administração Pública municipal.

É possível concluir, mesmo parcialmente, que a ocupação demográfica espacial consolidou-se por meio de uma estrutura socioespacial marcada pela desigualdade nas formas de produção do espaço metropolitano, acentuando um mercado imobiliário na década de setenta, com demasiada oferta de apartamentos para a classe média nas áreas nobres da cidade, gerando como contrapartida, a favelização dos subúrbios e nas encostas de morro da Zona Sul e a crescente oferta de lotes populares na periferia.

Na verdade, a depreciação “fictícia” pretendida pelos empresários só indiretamente produzirá a destruição criativa de todos os estoques residenciais. Em geral, a inovação é concebida para “depreciar” os estoques ocupados pelo “tipo” de famílias que os empresários desejam atrair para a nova localização e instalar, no lugar delas, um tipo de famílias de renda mais baixa. Então, o efeito da depreciação “fictícia” manifesta-se primeiro em relação à externalidade de vizinhança dos estoques em questão. No entanto, os “entrantes”, por sua vez, vão deixar uma localização que virá a ser ocupada por famílias de renda ainda mais baixa que, por seu turno, deixarão para trás um “vazio” que vai provocar novos deslocamentos, e assim por diante. (ABRAMO, 2001: 174)

Assim, a depreciação residencial gera uma mobilidade do fluxo de moradores dessas áreas, criando uma “destruição criativa de externalidades de vizinhança”. Portanto, a proposição de uma convenção urbana possui como objetivo a modificação da vizinhança de certa localização onde se estrutura uma dinâmica residencial urbana.

## 1.1 Os novos movimentos urbanos: o crescimento demográfico

A periferação iniciada nos anos cinquenta, que teve prosseguimento nas duas décadas seguintes nas grandes metrópoles brasileiras, chegou, nos anos oitenta, apresentando como perfil uma dinâmica de segregação socioespacial. Esse quadro resultou do deslocamento da população pobre do núcleo para a periferia dos grandes centros urbanos e a migração inter-regional em direção a esses centros.

(...) foi durante o regime militar que a atividade de planejamento urbano mais se desenvolveu no Brasil. As diretrizes foram dadas pela PNDU Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, prevista no II PND - Plano Nacional de Desenvolvimento, elaborado para o governo do General Ernesto Geisel, em 1973. Dois órgãos federais se tornaram implementadores dessa proposta: a SAREM - Secretária de Articulação entre Estados e Municípios e o SERFHAU - Serviço Federal de Habitação e Urbanismo. A primeira controlava o Fundo de Participação do Municípios e a segunda o Fundo de Financiamento ao Planejamento. Mais adiante foi criada a Comissão Nacional de Política Urbana e Regiões Metropolitanas, organismo que visava incorporar as regiões metropolitanas, criadas pela Lei Complementar 14 de 1974, ao sistema de planejamento urbano e municipal. (...) Alibi ou convicção positivista, o planejamento foi tomado como solução para o ‘caos urbano’ e o “crescimento descontrolado”. Essas ideias dissimulavam os conflitos e os reais motores desse “caos”. A maior parte desses planos foi elaborada por especialistas pouco engajados na realidade sociocultural (...). (MARICATO, 1996: 138 et seq.)

A crescente concentração espacial nas grandes metrópoles brasileiras criou na década de oitenta uma nova dinâmica de urbanização. O decréscimo da taxa populacional das regiões metropolitanas nos anos sessenta foi resultante da queda de crescimento da população urbana. O mesmo fenômeno não foi percebido nas metrópoles fluminense e paulista que apresentaram um quadro de crescimento em ritmo

acelerado, em decorrência da mobilidade populacional intrarregional em busca oportunidades de trabalho e melhores condições de habitação nesses dois grandes centros. (LAGO, 2000: 94)<sup>15</sup>

O quadro de crescimento populacional no Rio de Janeiro que foi observado na Zona Sul da cidade, apesar da ausência de áreas regulares para construção, criou um processo de favelização mencionado por Maricato (1996: 140).

(...) Boa parte do crescimento urbano se deu fora de qualquer lei ou de qualquer plano, com tal velocidade e independência que é possível constatar que cada metrópole brasileira abriga, nos anos de 1990, outra de moradores de favela, em seu interior.

A taxa de crescimento populacional na cidade do Rio de Janeiro apresentou, nos anos setenta, na área próxima do centro um percentual pequeno, pouco mais de um por cento. Enquanto nos bairros do Méier e Engenho Novo o crescimento teve um ritmo pouco intenso em comparação as áreas como a Ilha do Governador que cresceu em torno de cinco por cento ao ano. O centro comercial do Rio de Janeiro, principalmente na área de Madureira, apresentou um quadro de estagnação no crescimento populacional, atingindo um percentual de pouco mais de zero por cento. A Região Administrativa de Anchieta destacou-se por seu crescimento devido à produção de diversos loteamentos do tipo popular, apresentando uma taxa de pouco mais de três por cento ao ano<sup>16</sup>.

Houve uma pequena desconcentração populacional das áreas centrais em direção às regiões periféricas da cidade na década de setenta que resultou um estado de estagnação nas áreas do Centro, Zona Sul, subúrbios 1 e 2. Como conseqüência do processo de periferização, a ocupação da Zona Oeste da cidade, principalmente no bairro de Santa Cruz, operou-se através dos loteamentos individuais e coletivos.

As quatro áreas periféricas da cidade tiveram um crescimento elevado em 1980, apesar do processo de desconcentração populacional das áreas centrais. Contudo, a elevada taxa de concentração econômica e os índices de empregabilidade da população ativa continuavam a crescer nas regiões centrais, sendo desempenhado nas áreas periféricas o trabalho informal.

## **2 A mobilidade residencial e os fluxos migratórios no Rio de Janeiro na década de setenta**

Na década de setenta, observou-se que houve um movimento migratório da Região Sudeste em direção ao Centro-Oeste. Para o Sudeste veio a população das Regiões Nordeste e Sul, apresentando os Estados de São Paulo e Rio de Janeiro uma intensa movimentação populacional intraestadual, especialmente em suas respectivas regiões metropolitanas. Ilustrando o fenômeno social ocorrido nesses Estados Lago nos informa o caso da cidade do Rio de Janeiro (2000: 100)

Nos anos 70, o movimento migratório em direção à metrópole do Rio de Janeiro já começava a perder o ímpeto verificado nos anos 40 e 50, e a capital, principal área de atração desses fluxos, sofreu os impactos dessa mudança. No período 50-60, a cidade do Rio de Janeiro havia recebido 714 mil migrantes, número que caiu para 565 mil na década de 1960 e para 525 mil na década de 1970. Apesar do decréscimo, o contingente de migrantes continuava bastante elevado: para o conjunto dos municípios metropolitanos, o número de migrantes no período 70-80 foi da ordem de 1,3 milhão de pessoas. Essa migração garantiu à metrópole uma taxa média de crescimento, na década, de 2,4% ao ano, sendo que seis dos seus 13 municípios alcançaram uma taxa superior a 3%. No entanto, a participação do migrante no incremento populacional e no total da população apresentou enorme variação entre as macroáreas e os municípios metropolitanos.

---

<sup>15</sup> Luciana Lago considera que a “ (...) população metropolitana do Rio de Janeiro cresceu, em média, a uma taxa de 2,4% ao ano na década de 1970, a variação no ritmo de crescimento entre as diferentes áreas que integram a região, no entanto, foi expressiva. Nesse período, já se verificava a tendência ao esvaziamento das áreas mais centrais, ao mesmo tempo que determinadas áreas da periferia iniciavam um processo de consolidação e outras se mantinham em franca expansão. No município do Rio de Janeiro, a área central teve um crescimento demográfico próximo de zero e a Zona Sul da cidade, próximo de 1% ao ano, caracterizando-se como áreas consolidadas”.

<sup>16</sup> Áreas componentes da RMRJ: 1) Zona Sul é composta pelas Regiões Administrativa (Ras) de Botafogo, Copacabana, Lagoa, Barra da Tijuca, Tijuca e Vila Isabel; 2) Subúrbio 1 é composto pelas Regiões Administrativa (Ras) de Méier, Engenho Novo, Ilha do Governador, Ilha de Paquetá; 3) Subúrbio 2 é composto pelas Regiões Administrativa (Ras) de Regiões Administrativa (Ras) de Madureira, Anchieta, Irajá e Jacarepaguá; 4) Centro e adjacências é composto pelas Regiões Administrativa (Ras) do Centro, Portuária, São Cristóvão, Rio Comprido, Santa Tereza, Ramos e Penha; 5) Zona Oeste é composta pelas Regiões Administrativa (Ras) de Bangu, Campo Grande e Santa Cruz.



Em 1980, a periferia em consolidação abrigava mais que o dobro da população migrante das demais periferias, apresentando vinte e dois por cento do total de residentes da macroárea e setenta e um por cento do crescimento observado na mesma macroárea. A Zona Sul da capital apresentou um contingente de migrantes, bastante elevado, pouco mais de dezesseis por cento da população e, a periferia mais distante do Centro, classificada como em expansão, apresentou números semelhantes de migrantes<sup>17</sup> ainda nos anos oitenta. No primeiro caso, foi resultado da migração populacional, enquanto no segundo houve uma aumento da taxa de natalidade.

A Zona Oeste da cidade apresenta, ao contrário das demais áreas periféricas, um perfil a migração intermunicipal aumentando o crescimento populacional por meio dos deslocamentos das áreas centrais e da Zona Sul para localizarem no interior da cidade. O Subúrbio 2 e a Zona Oeste apresentaram as maiores taxas de mobilidade intramunicipal em torno de cinquenta e quatro por cento. Citando o exemplo de outras áreas da Região Metropolitana fluminense, Lago nos informa que (2000: 103):

Em outros distritos periféricos, ainda que a participação dos migrantes no total populacional não tenha sido tão alta, em números absolutos, o contingente foi bastante elevado. E o caso dos distritos de Nova Iguaçu, de Belford Roxo, de Duque de Caxias e de São João de Merti, todos com uma população migrante acima de 50 mil, destacando-se Nova Iguaçu, com 105.092 migrantes.

Alguns distritos periféricos predominantemente rurais, localizados na fronteira da metrópole, apresentaram taxa de crescimento demográfico próxima de 0% e insignificante participação da população migrante. Nessa situação, encontravam-se os distritos de Ibituporanga, de Santo Aleixo, de Mangaratiba e de Itacuruçá, localizados na periferia em expansão, o que os caracterizava, na década de 1970, como áreas estagnadas e de expulsão.

Os principais distritos receptores de migrantes na periferia e as áreas mais centrais da capital, compostas pelas Regiões Administrativas de Copacabana, de Botafogo e da Lagoa apresentaram os maiores contingentes de migrantes entre quarenta e quatro mil e cinquenta e um mil, ao mesmo tempo foram áreas de atração e expulsão populacional, cabe salientar que Copacabana teve um crescimento negativo. Botafogo e Copacabana apareciam em 1970 como as duas RAs com maior fluxo de migrantes na década, e a Região Administrativa da Lagoa, onde se localiza a favela da Rocinha, ocupava o sexto lugar entre as áreas da capital com maior fluxo.

A dinâmica migratória exige um estudo sobre a origem e o destino dos fluxos. Na década de 1970, a grande maioria dos migrantes que se encaminharam para a capital tinha como origem outros Estados da Federação e a outra metade da população migratória para um dos municípios da região metropolitana deslocou-se dentro do próprio Estado, oriunda de municípios do interior ou da própria metrópole, e dirigiram-se, predominantemente, para a periferia.

Diferentes regiões forneceram mão de obra para a cidade do Rio de Janeiro, como o Nordeste com quarenta e quatro por cento dos migrantes que chegaram à cidade nos anos setenta; dos Estados do Sudeste, o percentual correspondeu a vinte e três por cento, e dezoito por cento eram originários das demais regiões do país. Pouco mais de três por cento dos migrantes para a cidade do Rio de Janeiro vinham do interior do próprio Estado, sendo que dez por cento eram oriundos de outros municípios da própria metrópole o que era pouco significativo no universo da população migratória.

Na Zona Sul, além das favelas, a concentração de novos empreendimentos imobiliários com alta demanda de mão-de-obra desqualificada pode explicar o grande contingente de migrantes vindos do campo. O reflexo dessa taxa de concentração elevada é descrita por PRETECEILLE e VALLADARES como um “tecido urbano” (2000: 377 et seq.).

(...) A grande maioria defende a hipótese de que só a partir dos anos 30 a presença da favela teria se tornado marcante. Outros, em bem menor número, dizem que foi nos anos 20 que do nome próprio ‘Morro da Favella’ passou-se ao substantivo ‘favela’, o qual serviria desde então para denominar os casos cada vez mais frequentes de terra invadida e/ou ocupada ilegalmente por moradia precárias e população pobre. (...)

---

<sup>17</sup> Migrante é considerada a população residente no distrito ou região administrativa que migrou para o município correspondente na década de 1970. Nesse sentido, não estão contabilizadas as pessoas que mudaram de distrito ou de RA, no interior de um mesmo município.

(...) O favelado, o morador da favela, passou a simbolizar o migrante pobre, semianalfabeto, biscateiro, incapaz de se integrar de se adaptar ao mercado de trabalho da cidade moderna, industrial. A expressão "favela é igual a pobreza"

(...). Segundo Guimarães (1953), a conceituação oficial considerou como favelas os aglomerados humanos que possuísem, total ou parcialmente, as seguintes características: 1) proporções mínimas: agrupamentos prediais ou residenciais formados com unidades de número geralmente superior a cinquenta; 2) tipo de habitação: predominância de casebres ou barracões de aspecto rústico, construídos principalmente de folhas-de-flandres, chapas zincadas ou materiais semelhantes; 3) **condição jurídica da ocupação: construções sem licenciamento e sem fiscalização, em terrenos de terceiros ou de propriedade desconhecida;** 4) **melhoramentos públicos: ausência, no todo ou em parte, de rede sanitária, luz, telefone e água encanada;** 5) **urbanização: área não urbanizada, com falta de arruamento, numeração ou emplacamento** (...). (grifos nossos)

A metrópole do Rio de Janeiro aparece receptora de fluxos migratórios, com deslocamentos populacionais intrametropolitanos ocorridos na década de 1970, de dois tipos de fluxos, para a capital nas três áreas periféricas e um conjunto de fluxos de pequena distância, especialmente entre áreas contíguas, dentro da própria periferia, no primeiro padrão de deslocamento correspondeu a mais de cinquenta e um por cento e no segundo aproximadamente vinte e cinco por cento. É fácil perceber que as altas taxas de crescimento demográfico dos municípios periféricos foram sustentadas, pelos deslocamentos intrametropolitanos.

Nos anos setenta, a periferia metropolitana do Rio de Janeiro foi a principal área receptora de migrantes na década, vindos majoritariamente da Capital e, em menor escala, da própria periferia. Os deslocamentos para a Zona Sul da Capital caracterizaram uma outra tendência migratória da década. E o local de origem desses migrantes era especialmente do Nordeste, e um quarto destes, da zona rural, eram camponeses ou trabalhadores urbanos pobres que foram se estabelecer nas favelas da área.

É oportuno observar que desde os anos sessenta, boa parte dos migrantes que se dirigiram para a Região Metropolitana do Rio de Janeiro na década de setenta não foram diretamente para a periferia, e sim para as áreas centrais do município, e esse fenômeno é importante para se entender a segregação social do espaço metropolitano. Já nos anos sessenta, estudos demonstravam que a distribuição espacial na metrópole do Rio de Janeiro, segundo os dados censitários, era resultado de movimentos migratórios que se dirigiram para a capital tinha como origem outras regiões do país, em particular o Nordeste, enquanto para a periferia haviam se deslocado basicamente populações da Capital ou do interior do próprio Estado.

## 2.2 As alterações da dinâmica urbana: o perfil da década de oitenta

A migração diferencial ou seletiva pode ser observada na população que mudou de município de residência no interior da metrópole durante a década de 1970. Segundo os autores, ela apresentava um perfil socioeconômico<sup>18</sup> de mais pobreza e menos instrução e por ser mais jovem que a população metropolitana como um todo, vivendo em condições habitacionais também mais precárias.

O perfil dos migrantes que se deslocaram para as áreas periféricas caracterizava-se pela alta proporção de pessoas com rendimento entre dois e cinco salários entre trinta e oito e quarenta e seis por cento; os que recebiam mais de dez salários, composto entre quatro e sete por cento; e por aqueles com renda abaixo de um salário, representando treze a dezenove por cento, de tal forma que mais de setenta e cinco por cento dos migrantes intrametropolitanos no período de 1970 até 1980 tinham renda familiar até cinco salários mínimos.

Os migrantes instalados nos subúrbios e centro da capital tinham o mais alto percentual de pessoas com rendimento inferior a um salário, entre vinte e um a vinte e quatro por cento e também uma elevada proporção dos que recebiam entre cinco e dez salários representavam, por volta de vinte por cento. Os migrantes com renda acima de dez salários, alcançaram um percentual entre dez e dezessete por cento, em comparação com os relativos às áreas periféricas. O perfil de renda da população residente nas diferentes áreas metropolitanas era alterado, na medida em que os migrantes apresentaram um perfil bastante semelhante ao da população de suas respectivas áreas de destino.

<sup>18</sup> O perfil socioeconômico e as condições de moradia do migrante referem-se, no presente trabalho, à sua situação após o deslocamento espacial. Portanto, ao definir a situação de rendimento ou de trabalho do migrante como fator condicionante desse deslocamento, considera-se, na realidade, a situação social anterior à mudança análoga à posterior. Ou seja, os dados não permitem avaliar a ocorrência de uma mobilidade ascendente ou descendente posterior ao deslocamento espacial.

Os migrantes que ocuparam as áreas periféricas da cidade possuíam baixo nível de rendimento familiar, que, para a grande maioria, não ultrapassando o valor de cinco salários mínimos. Na Zona Sul da cidade, em virtude da ocupação nos assentamentos localizados nas áreas de favela, encontra-se uma polaridade com altos percentuais de indivíduos sem instrução que compunham as classes desfavorecidas dessa região, na sua maioria migrantes, e, outros, com grau superior representando a classe social mais privilegiada. Nas regiões central e suburbana, a ocupação pelos migrantes se deu por meio de um perfil menos homogêneo em comparação àqueles que eram domiciliados nas periferias, tendo rendimento entre cinco a dez salários mínimos, não atingindo a faixa daqueles que ocupavam as áreas da Zona Sul da cidade.

Os deslocamentos intrametropolitanos na cidade do Rio de Janeiro estabelecem uma estrutura dinâmica nas áreas onde são ocupadas pelos migrantes que fixam uma inter-relação entre essas novas áreas ocupadas para traçarem um quadro socioeconômico bem variado, ou seja, a retirada da população carente, sem infraestrutura e com baixa instrução para regiões que indicam um perfil mais homogêneo no núcleo, principalmente nos bairros de Santa Cruz e Campo Grande, na Zona Oeste. Portanto, a heterogeneidade social da área central se deu em virtude dos deslocamentos regionais da população mais carente, fixando, na periferia, uma relação de homogeneidade social mediante aos movimentos intrametropolitanos, para estabelecer essa relação de mobilidade Lago considera (2000: 121).

Os indicadores de renda e instrução nos permitem fazer algumas considerações sobre a inserção do migrante intrametropolitano no mercado de trabalho. O elevado percentual de migrantes sem instrução e com rendimento familiar inferior a um salário indica a existência de uma parcela significativa de migrantes em ocupações precárias, como empregos sem carteira, comércio ambulante, serviços domésticos e biscate, que não demandam um grau mínimo de qualificação. Por outro lado, o predomínio das camadas médias baixas, ou seja, migrantes com rendimento entre dois e cinco salários e primário completo, pode estar relacionado a um elevado contingente de migrantes com uma relação de trabalho mais estável.

A faixa etária é outro fator importante para traçar o quadro de mobilidade socioespacial percorrido pelos migrantes intrametropolitanos. Em 1980, taxa de migração aproximava-se de trinta e seis por cento daqueles que possuíam a faixa etária entre vinte e cinco a quarenta e quatro anos, percentuais que não eram encontrados em uma análise comparativa com a população metropolitana nessa mesma faixa etária, que apresentava com taxa um total de pouco mais de vinte e oito por cento. Os migrantes com mais de quarenta e cinco anos representavam um total de pouco mais de treze por cento, enquanto, os pontos apresentados da população da região metropolitana, nessa mesma faixa, perfaziam um total de vinte por cento. O perfil obtido a partir da comparação entre a faixa do fluxo migratório e da população metropolitana revela que na fase da infância-juvenil e a população entre quinze a vinte e quatro anos os percentuais se mostram respectivamente idênticos, na primeira em torno de trinta por cento; já na segunda, aproximadamente vinte por cento das duas populações.

A população migratória diferencia-se, portanto, daqueles residentes na área metropolitana, como visto, apenas na faixa etária entre os vinte e cinco a quarenta e quatro anos. Esse quadro não foi encontrado quando da comparação com os percentuais extraídos na Zona Oeste, variando o percentual entre trinta e três a trinta e sete por cento da população de migrantes, sendo elevado os números dessa categoria na faixa de até quatorze anos nas regiões da Zona Oeste, periferia consolidada, periferia em consolidação e periferia em expansão, podendo ser concluído que a ocupação migratória nos anos setenta foi, basicamente, de famílias jovens com filhos nas primeiras fases da infância.

A Zona Sul e a área central apresentaram um perfil bastante diferenciado, com uma taxa crescente daquela categoria entre quinze a vinte e quatro anos, com percentuais entre trinta e quatro e vinte e oito por cento, respectivamente, composta por jovens solteiros ou em fase de formação da família. Dessa forma, a ausência de empregos, a baixa renda e a insuficiente instrução recebida por essa categoria acentuam o padrão de miséria e pobreza suportado pelos migrantes durante a ocupação dessas áreas, sendo precárias as condições socioeconômicas, instabilizando as condições básicas de moradia desses migrantes intrametropolitanos. As faixas entre quarenta e cinco a sessenta e quatro e acima de sessenta e cinco anos não sofreu grandes variações nas áreas periféricas e da Zona Sul e Centro.

A Zona Sul da cidade apresentava um padrão de moradia diferente das áreas periféricas, devido ao número de dormitórios ofertados a população de migrantes diversificando a oferta de moradia. Na Zona Sul carioca, encontrava-se um percentual elevado dessa população morando em locais com três dormitórios ou mais, refletindo no padrão socioeconômico daqueles que ocupavam essa parte da cidade e modificando o perfil de investimentos realizados pelo mercado imobiliário em relação às áreas periféricas.

Outro indicador social da oferta de moradia é o tipo de residência construída para atender as populações nas áreas centrais, nos subúrbios, nas periferias e na Zona Sul da cidade. Nos anos oitenta, nessa última área, mais de três quartos dos migrantes intrametropolitanos residiam em edifícios de apartamento, ao passo que, nas regiões dos subúrbios 1 e 2 esse percentual variava entre trinta a quarenta e cinco por cento, sendo um quadro bem diferente aquele vivido nas áreas periféricas, não ultrapassando a marca de seis por cento.

Os anos oitenta, portanto, têm como característica a oferta de casas na periferia revertendo um pouco o quadro, devido a ocupação de apartamentos realizada pelos migrantes. A modernização do sistema imobiliário foi resultado do processo de verticalização iniciado no final dos anos setenta, produzindo como modelo de moradia a autoconstrução de casas para essa população com renda limitada. Portanto, o início da década de oitenta, marca uma nova etapa na configuração do espaço urbano criado pelas regras ditadas pelo mercado imobiliário, é resultado direto da estabilidade no emprego, do nível de rendimento e da instrução da população que ocupava essas áreas.

O Rio de Janeiro, até o final dos anos 70, apresentou uma configuração espacial marcada pelo fenômeno da mobilidade intrametropolitano, que geraram um padrão de segregação socioespacial durante o período desenvolvimentalista da cidade, apresentando como principal perspectiva a exclusão da população desfavorecida, valorizando áreas na cidade, onde os pobres localizavam-se em regiões que consolidavam a desigualdade no modo de organização sócio-espacial.

O processo de modernização enfrentado pelo mercado imobiliário pós anos oitenta consolidou a relativização do padrão dual de estrutura socioespacial, a partir da interação de pequenos e médios empreendedores que investiram nas áreas periféricas para adequar ao novo segmento social – a classe média. O desenho urbano, já nos anos setenta, teve um redimensionamento das regiões da periferia, isto é, essas áreas não seria somente um local onde se instalava a pobreza e a miséria, apresentando condições de vida precárias, mas também, um espaço de expansão do capital imobiliário e de captação de recursos econômicos para valorizarem certas áreas citadinas.

Por fim, o modelo de desigualdades sociais na cidade do Rio de Janeiro nos anos 1980 revela um cenário de reestruturação socioespacial, fruto da influência do período desenvolvimentalista.

### **2.3 As tendências sociais e as influências na moradia pós anos oitenta**

O ciclo final dos anos setenta apresenta um quadro crescente na economia, determinando grandes investimentos imobiliários, tanto por parte do Poder Público quanto pelos organismos da iniciativa privada, acentuando o estado de desigualdade social sentido na cidade após esse período. As expectativas no mercado de trabalho se revelaram inócuas. Apesar da ampliação de postos de qualificação média e alta desempenhados por um número variado de pessoas, continuaram, ainda assim, as ocupações precárias adequadas aos baixos rendimentos percebidos pela maioria dos trabalhadores na década de oitenta.

A Zona Sul apresenta como perfil um grau satisfatório de trabalhadores que cursaram os níveis médio e superior, diferenciando-se da área dos subúrbios, cujo contingente populacional desempenha suas funções no comércio, apresentando como grau de escolaridade, na sua maioria, pessoas que cursaram o ensino médio. Enquanto isso, nas periferias o quadro tem como perfil, profissionais ativos que exercem suas atividades no comércio e na prestação de serviços, representando em torno de trinta por cento nesse segmento. Portanto, o domicílio dos trabalhadores que exercem atividades manuais na indústria e serviços é a principal característica para determinar a ocupação e a valorização de determinadas áreas na cidade, para a confirmação dessa hipótese indica Lago que (2000: 129)

Metade dos operários metropolitanos residia, em 1980, numa das áreas periféricas e outros 30%, nos subúrbios da capital. A periferia em consolidação aparecia como principal área concentradora desses trabalhadores, ao abrigar 29% da categoria. Já a Zona Sul abrigava apenas 5% da categoria. Por outro lado, esse corte espacial fica bem menos claro quando se examina a distribuição dos trabalhadores situados no patamar mais baixo da hierarquia socio-ocupacional, denominados trabalhadores da sobrevivência. A Zona Sul e a periferia em consolidação foram as duas áreas metropolitanas onde o peso dessa categoria foi mais elevado: cerca de 16% e 18%, respectivamente. Entre as demais áreas, o peso dos trabalhadores da sobrevivência não variou muito: ficou entre 10% e 14%.

Por meio da ocupação na cidade do Rio de Janeiro, é possível estabelecer um perfil social da população ativa na década de oitenta. No caso da Zona Sul, a característica distintiva das demais áreas seria a elevada diversidade socio-ocupacional exercida pelos trabalhadores não manuais que apresentam nível médio de escolaridade, representando um número significativo nessa área. Adicionando uma elevada taxa de profissionais de nível superior, os trabalhadores do comércio e serviços, além dos trabalhadores da sobrevivência. Na área da Zona Sul, apresentava-se, ainda, um panorama onde se desempenhavam ocupações precárias, necessitando essa população de permanecer próximos à demanda por serviços. No caso da Barra da Tijuca, é interessante observar que essa área se tornou região limítrofe de expansão do grande capital imobiliário, diferenciando-se das demais áreas da localidade que se caracterizaram pelo elevado percentual de trabalhadores da indústria, principalmente, na construção civil.

O mesmo fenômeno não pode ser verificado na região dos subúrbios que apresenta como perfil um percentual menor que profissionais com nível superior, e na sua grande maioria representada por trabalhadores que desempenhavam suas atividades no comércio e com a prestação de serviços, além das funções industriais. Ainda nos anos oitenta, o quadro socio-ocupacional traçado nas áreas periféricas era bem diferente daquele evidenciado na Zona Sul, principalmente na periferia em expansão que apresentava um perfil agrícola.

O grau de desigualdade social agrava-se quando se confrontam os perfis de renda nas áreas da cidade do Rio de Janeiro. Nos anos de setenta a oitenta, pode ser identificado um crescimento na concentração de renda nas áreas urbanas, acentuando o cenário de desigualdade fixado na região metropolitana fluminense. (LAGO, 2000: 130).

Em termos absolutos, isso quer dizer que, em 1980, o número de miseráveis residindo na metrópole, ou seja, aqueles cujo rendimento familiar era inferior a um salário, era 2,7 vezes maior do que o referente aos que recebiam mais de vinte salários mensais. A faixa de renda entre três e cinco salários foi a mais representativa em termos de contingente de pessoas.

Para se determinar as áreas de segregação espacial, se deve estabelecer vínculos de ligação entre a hierarquização da ocupação social exercida pelo trabalhador e o *locus* urbano em que está inserido, por meio de indicadores como renda familiar, acesso a terra, acesso a serviços, dentre outros. As informações quanto à reprodução social é resultado direto das regras contidas nas relações de trabalho que se modificam para dinamizar o mercado em certos períodos.

A heterogeneidade social pode ser verificada a partir do exame da faixa de renda da população da cidade do Rio de Janeiro, revelando que nas áreas centrais em relação às periféricas possui diferenças espaciais surpreendentes, apontando três fatos distintos: a) a Zona Sul obtendo rendas com um perfil heterogêneo; b) as periferias e sua divisão dual de rendas, com valores altos, pouco representando os limites estabelecidos; e c) o Centro e os subúrbios com um panorama estável, apresentando um perfil insignificativo daquelas rendas nas faixas superior de vinte salários mínimos. O quadro de diferenças socioespaciais entre a Zona Sul até a periferia da cidade não apresenta diferenças na categoria de miseráveis da população, “o percentual de pessoas com renda familiar até um salário mínimo ficou entre 10,8% e 14,8%”. (LAGO, 2000: 131)

Visando reduzir o elevado contingente de miseráveis com faixa rendimentos de até um salário mínimo que ocupam a Zona Sul da cidade, durante duas décadas foram aplicadas políticas de controle e remoção de favelas nessa área considera nobre do Rio de Janeiro. O objetivo da implementação dessas políticas de remoção foi facilitar a ação dos incorporadores imobiliários. Com a expansão imobiliária para a Barra da Tijuca, na década de setenta, garantindo a ocupação da parcela mais necessitada na Zona Sul devido a redução dos interesses das grandes incorporados nessa área.

Em 1980, a ocupação da Zona Oeste localizava-se nas áreas limítrofes dessa localidade. Com a elevação do padrão de renda familiar nessa parte da periferia, houve um novo perfil de ocupação, a fixação dos trabalhadores estabelecendo um quadro socioespacial distintivo.

Além da renda, outro fator de contribuição para a ocupação da população ativa na cidade a partir de 1980 era o grau elementar de instrução, apesar de não estar relacionado diretamente à distribuição de bens e às condições materiais de reprodução, relaciona-se com esses fatores, principalmente o perfil de trabalho e de renda, sendo, portanto, o grau de instrução um condicionador da inserção e ascensão do trabalhador no processo determinado pelo mercado.

A estruturação socioespacial dos grandes centros urbanos é um conjunto de fatores ligados pela dinâmica político-econômica, determinando um padrão de desigualdades socioespaciais, em certas áreas

as condições de vida são resultados diretos da instabilidade que o mercado imobiliário propicia no Rio de Janeiro, ou seja, as condições de acesso à terra e à moradia, aliados à disponibilidade de serviços urbanos colocados para a população citadina leva-nos estabelecer uma lógica cruel entre a dinâmica imobiliária destinada para as regiões nobres e a conexão entre o padrão de desigualdades observado, nesse sentido critica Arantes a nova “requalificação urbana” (2000: 49).

Diante do exposto, pode-se destacar como indicador da qualidade da habitação o tipo de residência fixada pela população da cidade. A modalidade de domicílio vertical coletivo, conhecida como *apartamento*, é resultado do processo de produção imobiliária empresarial, destinado, inicialmente, para a classe média capaz de suportar os valores de um padrão construtivo superior ao da construção por meio de casas. No Rio de Janeiro, na década de oitenta, em torno de quarenta por cento dos proprietários de apartamentos situavam-se na Zona Sul, por causa das primeiras iniciativas das atividades construtivas empresariais, pelas grandes e megas incorporadoras centradas nessa área, enquanto, nos subúrbios e na área central abrigavam aproximadamente quarenta e três por cento dos habitantes em apartamentos, investimentos aplicados pelos pequenos construtores coletivos ou individuais, o número de habitações na modalidade de casas na Zona Sul da cidade não era significativo, gerando em torno de dez por cento, sendo essas construções situadas na maioria em favelas. (LAGO, 2000: 136).

Os anos setenta inauguram a primeira renovação dos estoques residenciais dos subúrbios, por meio da substituição, em certas localidades, por moradias que antes eram de uso unifamiliar da edificação passando para o uso multifamiliar. A partir dessa renovação do padrão residencial, a forma adotada na década de oitenta foi a edificação de apartamentos, amplamente incentivada por maciços investimentos do setor empresarial imobiliário. Outro fenômeno observado nos subúrbios cariocas é a autoconstrução de casas em assentamentos irregulares, trazendo novos elementos diversificadores nesse perfil residencial nessa área.

Como examinado, a verticalização de residências apresentava pontos significativos na Zona Oeste carioca, destacadamente no bairro de Bangu, obtida essencialmente pela participação de atores como autoconstrutores, trabalhadores autônomos e pequenas incorporadoras, quase sempre ilegais, que geralmente produzindo moradias que eram acabadas pelos próprios proprietários. No subúrbio 1 e na região central, principalmente os bairros do Méier, Engenho Novo, Penha e Ilha do Governador foram os primeiros a conhecerem o processo de verticalização, enquanto na área periférica, a construção de casas ainda caracterizava as habitações dessas localidades.

O perfil de construção pode ser mensurado, também, por meio do tamanho da habitação, obtendo-se como parâmetro o número de dormitórios encontrados em cada unidade. Na Zona Sul da cidade, ocupada, principalmente, por edifícios de apartamentos o crescente processo de produção imobiliária realizada por grandes e megas incorporados acentuou a diversidade no estoque residencial ofertado. Nos anos oitenta, pouco mais de trinta por cento dos imóveis ofertados possuíam dois dormitórios, percentual próximo daqueles oferecidos com unidades tendo três dormitórios que atingiam a média de vinte e oito por cento, padrão não encontrado na oferta de imóvel com um único dormitório, que ficava na marca de vinte e um por cento.

Os bairros da Barra da Tijuca, Lagoa, Ipanema, Leblon e Gávea são aquelas localidades onde está concentrada a classe de renda alta, possuindo imóveis com quatro ou mais dormitórios, sendo composto por um quarto dos domicílios. Já nos subúrbios, em 1980, quase metade do estoque residencial disponível ofertava imóveis com dois dormitórios. O Centro da cidade apresentava um perfil habitacional destinado a solteiros e recém casados ou para trabalhadores que aproveitavam a proximidade com os locais de emprego, ofertando imóveis com apenas um dormitório, sendo que parte deles encontravam-se localizados em cortiços e vilas. O padrão instituído nas periferias seguia o perfil dos subúrbios, domicílios com dois quartos, adequando-se ao novo modelo social dos habitantes dessa área.

O estoque residencial, portanto, apresentou quanto à estrutura imobiliária um padrão pouco diversificado, predominantemente, com moradias de edifícios de apartamento com dois dormitórios. Nas áreas periféricas o estoque de moradia era composto basicamente de casas, apresentando em média domicílios com dois dormitórios. Na década de oitenta, o estoque imobiliário renovou-se, atendendo as necessidades do padrão de “sala e quarto”, como também o tipo denominado conjugado. Uma nova modalidade foi inserida no conceito de moradia, o padrão dos *apart-hotéis*, que indicavam um estilo de vida moderno, alternativo e destinado a uma categoria econômica média alta, apresentando o *boom* imobiliário na década de oitenta.

Nas áreas periféricas, atendendo ao padrão econômico dessa categoria, a habitação residencial continha apenas um dormitório, acentuando as altas taxas de densidade domiciliar vinculadas ao tamanho reduzido do imóvel. O mesmo fenômeno não é apresentado na periferia em expansão, cujos imóveis

possuíam uma área maior do que as áreas periféricas, especialmente nos distritos mais rurais. Conclui-se, portanto, que a qualidade do estoque imobiliário da Zona Sul, na década de oitenta, consolidou o padrão de apartamentos, tendo pesados investimentos de grande porte por empresas incorporadoras, sendo elementos indispensáveis para a valorização a localização e a qualidade de vida ofertada, contudo não variando a sua dimensão daquelas apresentadas nos subúrbios e nas periferias, contrastando o padrão habitacional de média a alta renda com a localização de assentamentos precários – as favelas.

A infraestrutura é o indicador mais importante para estabelecer o perfil socioespacial das condições de moradia na cidade do Rio de Janeiro. Devido ao auge no processo de industrialização<sup>19</sup> na década de quarenta e na seguinte, grandes investimentos em infraestrutura básica foram alocados para o subúrbio carioca e na região do Centro.

No caso da Barra da Tijuca, a partir dos anos oitenta, observa-se um processo de urbanização e instalação de infraestrutura, com investimentos pelo Poder Público municipal, atendendo aos interesses dos grandes empreendedores imobiliários que aplicaram seu capital na área em expansão, enquanto a área de Santa Cruz foi destinada a abrigar as habitações precárias, com o perfil, inicialmente, como visto, sem atender às exigências legais. Graças à abrangência de serviços e ao início de urbanização encontrados nessas áreas da cidade, pode-se concluir que, os loteamentos realizados na Região Administrativa da Zona Oeste apresentam, como um quadro, um processo de urbanização recente e precário, com ausência em alguns pontos de condições de saneamento e infraestrutura, que, via de regra, são realizados pelos próprios moradores.

Portanto, a acessibilidade à moradia e a dinâmica imobiliária nos anos oitenta apresentam como perfil a ocupação do estoque residencial composto por moradia própria, alugada ou cedida, às vezes irregular ou até mesmo ilegal. Os assentamentos informais localizados na Zona Sul da cidade assemelham-se àqueles oferecidos nas periferias e nos subúrbios, contudo não guardando a propriedade formal qualquer relação com essas áreas do Rio de Janeiro, acentuando o quadro de segregação socioespacial.

O crescimento da propriedade fundiária entre os vários segmentos sociais é resultado da queda em investimentos no setor de locação residencial, que apresenta decréscimo já na década de quarenta. Nas regiões limítrofes, a malha urbana apresenta um quadro residencial derivado da forma de incorporação imobiliária urbana, reduzindo as práticas comerciais, acentuando o padrão de segregação e exclusão socioespacial da cidade do Rio de Janeiro nos anos oitenta, fruto das alterações na dinâmica intrametropolitana com a crise do período desenvolvimentalista e com a nova conjuntura política inaugurada na década de oitenta.

## **Conclusão**

O avanço das políticas neoliberais em todo o mundo provocou uma desagregação da esfera pública, uma desarticulação da ação política. O social-conformismo estimulado pela lógica do mercado procura de todas as formas desqualificar a ação coletiva dos homens no lugar onde vivem. O “cidadão” foi substituído por uma “sociedade de mercado” e pelo “consumerismo”. A democratização da gestão nas cidades pode representar o início de uma resposta à crise de governabilidade que o predomínio da lógica de mercado impôs aos governos e à sociedade como um todo.

O estado de exclusão da parcela carente da população devido à autoconstrução dos assentamentos inadequados às normas de regularização fundiária e à expansão do mercado imobiliário concentrando a oferta nas novas camadas médias em ascensão, tendendo à internacionalização dos investimentos no mercado formal, o que estabelece um enorme abismo e reforça a insegurança no exercício do direito de moradia. A expansão do mercado, também, se qualifica por uma ampliação sem precedentes na escala e na complexidade dos novos empreendimentos, passando a mobilizar uma extensão considerável de espaço associando residências de alto luxo, escritórios caros, áreas comerciais e oferta de amenidades e serviços como áreas de lazer, esporte e equipamentos culturais.

---

<sup>19</sup> ARANTES, Otília Beatriz Fiori. op. cit., p. 31. Acentua a autora que os planos de gentrificação encontram sua origem nas expressões inglesas *gentry* e *gentrification*, significando o processo de planejamento estratégico realizado, no caso, das cidades sendo legitimado pelo *upgrading* cultural, visando evitar a “espoliação urbana”: “(...) a gentrificação é uma resposta específica da máquina urbana de crescimento a uma conjuntura histórica marcada pela desindustrialização e conseqüente desinvestimento de áreas urbanas significativa, a terceirização crescentes da cidade, a precarização da força de trabalho resmanescente e sobretudo a presença desestabilizadora de uma underclass fora do mercado”.

O resultado da fragmentação da moradia é o pano de fundo para buscar a origem na crise da década de oitenta que trouxe efeito direto sobre a dinâmica da produção da moradia, com a extinção do Banco Nacional de Habitação, que, desde os anos setenta não só cuidava da habitação de interesse social como financiava o mercado privado que atendia aos setores de maior renda com juros subsidiados e prazos longos. A partir de 1984 o reflexo da crise do banco de financiamento reduz fortemente o volume de recursos que se dirigem ao setor imobiliário que passou a depender quase exclusivamente de fontes de autofinanciamento, reduzindo os prazos e trabalhando com juros de mercado. Além disso, a crise econômica também tem impactos sobre o setor através da queda dos rendimentos, e, conseqüentemente, da capacidade de consumo das camadas médias.

Contrariamente ao que aconteceu nos países desenvolvidos, as grandes cidades brasileiras, ao longo dos anos oitenta, refletem, em sua dinâmica, as conseqüências da crise econômica que resultaram na chamada “década perdida”. A queda nos índices de crescimento, a inflação acelerada, as sucessivas crises políticas, o aumento do desemprego e da pobreza são algumas das facetas da crise social.

Enfim, a cidade do Rio de Janeiro é uma área onde a acumulação de capital também concentra a disparidade social, apresentando um modelo urbano segregado, segmentando as classes sociais e o espaço urbano. A desproporcionalidade do poder econômico das elites detendo enorme parcela da renda e a escassez social de condições habitacionais configura a realidade de um espaço socialmente segregado e excludente, quadro nada muito diferente daquele observado nas demais metrópoles brasileiras, cujas condições de vida, nada mais refletem do que as próprias contradições inerentes ao modo de produção capitalista, contradições que no cenário urbano assumem um contorno mais nítido e dramático, sobretudo nos países do Terceiro Mundo.

## Referências

ABRAMO, Pedro. **Cidades em transformação: entre o plano e o mercado - experiências internacionais em gestão do solo urbano.** Rio de Janeiro: Observatório Imobiliário e de Políticas do Solo, 2001.

ARANTES, Otília Beatriz Fiori, *et. al.* **Cidade do pensamento único: desmanchando consensos.** Petrópolis: Vozes, 2000.

CARDOSO, Adauto Lucio, *et. al.* **Dualização e reestruturação urbana: o caso do Rio de Janeiro.** Rio de Janeiro: IPPUR/FASE, 1996.

LAGO, Luciana Corrêa do. **Desigualdades e segregação na metrópole: O Rio de Janeiro em tempo de crise.** Rio de Janeiro: Revan-FASE, 2000.

MARICATO, Ermínia. **Metrópole na periferia do capitalismo.** São Paulo: Hucitec, 1996.

PIQUET, Rosélia, *et. al.* **O desenvolvimento urbano em questão.** Os marcos da intervenção do Estado no urbano. 2.ed. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 2001.

PÓLIS, Nelson Saule Júnior, (org.) *et. al.* **Assentamentos urbanos.** Brasil século XXI: os caminhos da sustentabilidade cinco anos depois da Rio 92. Rio de Janeiro: FASE, 1997.

PRETECEILLE, Edmond & VALLADARES, Licia. **O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade.** Rio de Janeiro: Revan-FASE, 2000.

SILVA, L. A . Machado da (org.), *et. al.* **Espaço urbano, mercado de terras e produção de moradias.** Série debates urbanos. Rio de Janeiro: IUPERJ, 1981.