



**Rafael Fernandes dos Santos**

**Situação atual e perspectivas de  
desenvolvimento da Área de  
Planejamento 3 da Cidade do Rio de  
Janeiro**

**Dissertação de Mestrado**

Dissertação apresentada como requisito parcial para obtenção do grau de Mestre pelo Programa de Pós-graduação em Engenharia Urbana e Ambiental da PUC-Rio.

Orientador: Prof. Rafael Soares Gonçalves

Rio de Janeiro  
Dezembro de 2012



**Rafael Fernandes dos Santos**

**Situação atual e perspectivas de  
desenvolvimento da Área de  
Planejamento 3 da Cidade do Rio de  
Janeiro**

Dissertação apresentada como requisito parcial para obtenção do grau de Mestre pelo Programa de Pós-graduação em Engenharia Urbana e Ambiental da PUC-Rio. Aprovada pela Comissão Examinadora abaixo assinada.

**Prof. Rafael Soares Gonçalves**

Presidente/Orientador  
Departamento de Serviço Social – PUC-Rio

**Prof<sup>a</sup>. Valéria Pereira Bastos**

Departamento de Serviço Social – PUC-Rio

**Prof. Mario Sergio Ignácio Brum**

UFRJ

**Prof. Jose Eugenio Leal**

Coordenador Setorial de Pós-Graduação  
do Centro Técnico Científico – PUC-Rio

Rio de Janeiro, 18 de dezembro de 2012

Todos os direitos reservados. É proibida a reprodução total ou parcial do trabalho sem a autorização da universidade, da autora e do orientador.

### **Rafael Fernandes dos Santos**

Graduou-se em Engenharia Civil na UFRJ (Universidade federal do Rio de Janeiro) em 2006.

#### Ficha Catalográfica

Santos, Rafael Fernandes dos

Situação atual e perspectivas de desenvolvimento da área de planejamento 3 da cidade do Rio de Janeiro / Rafael Fernandes dos Santos ; orientador: Rafael Soares Gonçalves. – 2012.

103 f. : il. ; 30 cm

Dissertação (mestrado)—Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Departamento de Engenharia Civil, 2012.

Pós-graduação em Engenharia Urbana e Ambiental

Inclui bibliografia

1. Engenharia civil – Teses. 2. Zoneamento. 3. Subúrbio. 4. Segregação. 5. Preconceito. 6. Descaso. 7. Expansão. 8. Investimentos. 9. Crescimentos. I. Gonçalves, Rafael Soares. II.

CDD: 004

## **Agradecimentos**

Ao meu orientador Professor Rafael Soares Gonçalves pela ajuda na realização deste trabalho.

Aos meus pais, minha irmã e meu sobrinho, por tudo, sempre.

Aos meus amigos Bianca Souza, Jander Medeiros, Marcus Carmo e William Senter, pelos importantes momentos de lazer e amizade.

Aos meus colegas da PUC-Rio.

Aos professores que participaram da comissão examinadora.

A todos os professores e funcionários do Departamento, especialmente a Paula Enoy, sempre disposta a ajudar.

## Resumo

Santos, Rafael Fernandes; Gonçalves, Rafael Soares. **Situação atual e perspectivas de desenvolvimento da Área de Planejamento 3 da Cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro, 2012. 103p. Dissertação de Mestrado – Departamento de Engenharia Civil, Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro.

A dispersão da mancha urbana das cidades provoca alto custo para toda a população, com a necessidade de investimentos em saneamento, transportes e equipamentos urbanos, além do problema da poluição e desmatamento causados por essa expansão. Em casos como o da cidade do Rio de Janeiro, a mancha urbana ocupa praticamente todo o território municipal e se desenvolve em áreas ainda desprovidas de infraestrutura que suporte novos empreendimentos, enquanto outras, melhor estruturadas, ficam estigmatizadas por conceitos urbanos pejorativos e desprestigiadas pela sociedade - os seus chamados subúrbios, hoje conhecidos como Área de Planejamento 3. Formam-se, com isso, vazios urbanos em áreas próximas ao centro, que poderiam ser melhor aproveitados para termos um território mais compacto e poupador de recursos públicos. O atual Plano Diretor da cidade estabeleceu como zonas de incentivo áreas antes desprestigiadas, em quase toda a Zona Norte e parte da Zona Oeste, sendo um ponto de partida para reversão do atual quadro de crescimento desordenado e segregatório da cidade.

## Palavras-chave

Zoneamento; subúrbio; segregação; preconceito; descaso; expansão; investimentos; crescimento.

## Abstract

Santos, Rafael Fernandes; Gonçalves, Rafael Soares (Advisor). **Current situation and development prospects of Planning Area 3 of Rio de Janeiro city.** Rio de Janeiro, 2012. 103p. MSc. Dissertation – Departamento de Engenharia Civil, Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro.

Rio de Janeiro has had a fragmented model of expansion, where many new regions occupied not have transportation and sanitation infrastructure, and old areas, structured, tend to be disparaged and stigmatized as places of low social value. The effects on the city is catastrophic, affecting the routine of all the population and hindering the control of the territory by the government.

While there were new areas to grow, the city took advantage of that. Many neighborhoods were born, evolved and died, while new spaces were created and encouraged. Came to Barra da Tijuca, the greatest example of how Rio de Janeiro has expanded to meet the desires of a particular group in search of a safe and elitist environment. Condos upper middle class were built and attracted people from all over the city and, in parallel, its sewage was dumped in the lagoons of the neighborhood.

While a new Rio grew, much of the city was deteriorating, especially downtown and North Zone. In the central region, the idea of transferring downtown to Barra da Tijuca gained strength, with large companies moving into this new neighborhood. Modern buildings, wide open spaces and parking were the main differences between the two regions. In the residential aspect, concern for downtown was virtually nil.

In the North Zone, with the increase of slums and violence, traditional neighborhoods were no longer the focus of the middle class carioca, with stagnating real estate investments over time and making the region passed by a process of forgetting his relevance within the context of the city, having his image associated with violence and crime. In areas called suburban, the situation was

even worse. The old industries have moved to other cities due to the daily violence of those neighborhoods, highlighting Benfica, Bonsucesso, Ramos and Penha, suffering a massive stagnation over the past decades. Associated with urban problems, prejudice was responsible for the not occupation of a large space in the city, well structured and located.

But none of this was seen as a problem, but as a solution, because in Rio there were still many areas to grow and receive new residents, not being interesting recover and encourage the occupation of what had actually structure to receive new ventures. The thought of rejection of old areas and interest in new lasted nearly three decades and, as a consequence of this neglect, we have seen emerge an ancient and undervalued city and another one new and prosperous, resulting in a decentralized Rio and full of empty urban, increasingly dependent of transport, sanitation and opening new routes, generating costs for the entire population.

Analyzing the urban area in Rio, in North Zone, we can see how there is a waste of urbanized areas, where there is a structured urban space, with transportation and sanitation system established, but underutilized and virtually without good projects being introduced. In certain parts of West Zone, investments are numerous, without a previous and efficient infrastructure that can receive all these investments. This is a contradiction.

Currently known as Planning Area 3 (AP 3), a huge and discredited region in North Zone is in a strategic location, but is stigmatized by the media and society with pejorative concepts of class, who treats it like a suburb, but the application of that name ends up being contradictory, because, in Rio de Janeiro, this concept is associated with an etymology and not with a urban fact. There are in AP 3 urbanized neighborhoods and near downtown, but they are viewed negatively, often caused by so-called opinion leaders.

AP 3 is the gateway of the city, with a strategic location to anywhere else in the city, state, country and abroad (the international airport is located there). It is the most populated area in the city and needs to be well treated, as a new investment option, regardless of titles assigned to it. With its proper use, we would have a less process of expansion toward the West Zone, giving to the Rio a

efficient urban development, integrator and spending few public resources, resulting in a territory less dispersed and more egalitarian. The lack of investment in AP 3 has brought, besides the widespread abandonment, tragic consequences not only for the 38% of the population carioca living there, but also for the entire city, which bears the overall expenditure of the municipality.

Carioca population grew between 2000 and 2010 from 5,857,904 to 6,320,446 inhabitants, and the population density grew from 4880.37 to 5265.81 hab/km<sup>2</sup>. Analyzing the five planning areas, we observed a population growth across all APs in the nineties, but the representative of each one in the city's total population was redistributed. The AP 3, which concentrates most of the population of Rio, had a decrease from 40.20% to 37.96% hab/km<sup>2</sup>, while the West Zone had a considerable increase in that number.

The West Zone (Barra da Tijuca, Recreio dos Bandeirantes, Jacarepaguá e Vargens) is the area that received the most investments and incentives to be occupied, with only 14.39% of the population residing there. There is still no efficient system of sewerage, transport, sidewalks and street paving. Nevertheless, we can see that area involving more and more, causing a collapse not only within the limits of the West Zone, but also affecting the traffic throughout the city. In contrast, AP 3, with nearly 38% of the municipal population, has been losing its representativity, due to the lack of policies to encourage the attraction of new residents and provide better services to the current.

A city like Rio de Janeiro, where there is still no efficient mass transport, should be more compact and its residents served by quality services in short rays, eliminating the dependence on shifts that require the use of own vehicles. The consequences of urban sprawl is what we see nowadays, like the constant traffic jams, due to the dependence of vehicles from those who live in areas furthest from downtown, the high cost of deployment transportation system to meet these new areas, need for sanitation base infrastructure, paving and lighting.

The big question is, if there is a region still largely in its horizontal and already endowed with infrastructure, as the AP 3, investments in development and attracting new residents would be a way to save public money and take advantage from the current urban area of the city, contributing to a truly sustainable



development. Rio de Janeiro does not have more growth cluttered spaces and building in prime areas are increasingly rare. Seeing the AP 3 as a growth vector of Rio is an economical way to have an efficient and inclusive urban development. This need has been ratified by legislation through the Complementary Law 111/11, which determined the incentive of that area and some adjacent.

AP 3, because of its size and diversity, demands varied solutions, but the common denominator is the need to stimulate the formal residential occupation, urbanization, retrenchment in slums, the recovery of peripheral areas to them, that has been assuming characteristics of informality, and improving the infrastructure and quality of the transport system. There are many obsolete and underutilized areas that will enable a transformation in the way of inhabiting the city.

If there is a global awareness of the urban territory, either in Rio de Janeiro or any other city in the world, the concept of sustainable growth is meaningless, with neighborhoods rising, developing and dying, wasting past spending and future spending provoking. Cities can not continue with thoughts segregatórios class and should be properly used and maintained, valuing its past and controlling the growth process on expensive areas untouched, becoming an integrated environment and easy to be used and administered.

Despite this negative picture, a more attentive enough to discover the enormous economic potential of the AP 3. The housing market in certain spots is heated and there are high expectations of its expansion with new public and private investments that are occurring. Life in neighborhoods still retains an aspect of good neighborliness, preserving a quality of life now lost in the more developed districts of the city. We can already notice a special attention to the region, with new public and private investment, with little prospect of improvement in visibility and consolidation of growth vector proposed by the current master plan.

## **Keywords**

Zoning; suburb; segregation; prejudice; neglect; expansion; investments; growth.

## Sumário

1. Introdução	15
2. A AP 3 no zoneamento oficial da cidade a partir do século XX	19
2.1. Decreto 1.514 de 1914 - AAP 3 urbana e suburbana	19
2.2. Decreto 2.087 de 1925 - AAP 3 suburbana e rural	21
2.3. Plano Agache - AAP -3 urbana, suburbana e industrial	22
2.4. Decreto 6.000 de 1937 - AAP 3 industrial, residencial e agrícola	24
2.5. Decreto 322 de 1976 - A AP 3 industrial, residencial, comercial, turística e especial.	26
2.6. Plano Diretor - O surgimento das áreas de planejamento e suas abrangências	27
3. O zoneamento social da cidade e o estigma urbano da AP 3	31
3.1. As duas vertentes sociais de expansão da cidade	32
3.2. A segregação espacial e social	35
3.3. O conflito conceitual de subúrbio	37
3.4. O subúrbio nos zoneamentos oficiaisA manutenção do conceito e a versão contemporânea do “subúrbio” carioca	40
4. A AP 3 e sua estagnação na expansão da cidade	46
4.1. Caracterização geral da AP 3 - estrutura, dinâmica urbana e população	47
4.2. A dispersão da mancha urbana da cidade	55
4.3. Análise da expansão urbana	60
4.4. Perspectivas de mudançasAs diretrizes do atual plano diretor e a expectativa de reversão do quadro de estagnação da AP 3	63
5. A AP 3 como vetor de crescimento do Rio - desafios e perspectivas	66
5.1. Segurança	67
5.2. Transportes e sistema viário	74
5.3. Lazer	79
5.4. Mercado imobiliário	86
5.5. Oportunidades para classes baixas	94
6. Conclusão	98
7. Referências bibliográficas	101

## Lista de figuras

Figura 1 – Mapa de zoneamento do Decreto 1.185/1918	21
Figura 2 – Mapa de zoneamento do Decreto 2.087/1925	22
Figura 3 – Zonamento do Plano Agache	23
Figura 4 – Mapa de zoneamento do Decreto no 6.000/37	26
Figura 5 – Mapa de Zoneamento do Decreto no 322/76	27
Figura 6 – Mapa de Divisão do Território em Áreas de Planejamento	28
Figura 7 – Divisão do território subáreas	29
Figura 8 – Locomotiva Brooks que circulou no início do transporte de subúrbios da EF D. Pedro II	34
Figura 9 – Estação de Trem de Ramos	34
Figura 10 – Estação de Cascadura	34
Figura 11 – Subúrbio da Califórnia	39
Figura 12 – Sistemas de transporte na AP 3	48
Figura 13 – Estação de Trem de Marechal Hermes	50
Figura 14 – A estação de Marechal Hermes conservada	50
Figura 15 – Basílica do Sagrado Coração de Maria no bairro do Méier	50
Figura 16 – Igreja da Penha Vista da Baía de Guanabara	51
Figura 17 – Mancha urbana do Rio de Janeiro	56
Figura 18 – Evolução da mancha urbana da cidade	60
Figura 19 – Mapa da evolução de áreas urbanizadas no Rio.	61
Figura 20 – Demonstrativo da evolução de áreas urbanizadas no Rio de Janeiro	61
Figura 21 – Mapa de macrozonas do Plano Diretor do Rio de Janeiro	64
Figura 22 – Bairro da Penha e Olaria praticamente despovoados	69
Figura 23 – Igreja da Penha com o complexo de favelas ao fundo	69
Figura 24 – Fábrica da Kibon entre as décadas de 50 e 60 na Mangueira	69
Figura 25 – Antiga fábrica da Coca-Cola nas imediações do Complexo do Alemão	69
Figura 26 – Área de abrangência do teleférico do Complexo do Alemão	72
Figura 27 – Uma das estações do teleférico do Complexo do Alemão a noite	72
Figura 28 – Construção da Avenida Brasil na altura da Fiocruz	75
Figura 29 – Engarrafamento na Av. Brasil nos horário de pico	75

Figura 30 – Estação da Supervia lotada de passageiros	76
Figura 31 – Tentativa de embarque e desembarque na Linha 2 do Metrô	76
Figura 32 – Traçado da Transcarioca	78
Figura 33 – Cine Bruni Méier em 08.04.1989	80
Figura 34 – Igreja no lugar do antigo Bruni Méier	80
Figura 35 – Cinema de Olaria na década de 80	81
Figura 36 – Cinema de Olaria abandonado	81
Figura 37 – Praia de Ramos em 1957, própria para banho	81
Figura 38 – Piscinão de Ramos hoje	81
Figura 39 – Vista aérea do Parque Ary Barroso	82
Figura 40 – Proximidade do Parque Ary Barroso com uma favela	82
Figura 41 – Pátio Norte Shopping	83
Figura 42 – Rua do Rio no Nova América, com bares e restaurantes	83
Figura 43 – Vista aérea do Parque Madureira em obras	84
Figura 44 – Equipamento de lazer no Parque Madureira	84
Figura 45 – Rua em Maria da Graça	86
Figura 46 – Favela do Jacarezinho adjacente a Maria da Graça	86
Figura 47 – Rua na Vila da Penha	87
Figura 48 – Rua em Cordovil	87
Figura 49 – Comparativo de mercado entre Vila da Penha e Méier	89
Figura 50 – Condomínio Pátio Carioca na Vila da Penha	89
Figura 51 – Lançamento de alto padrão no Méier	89
Figura 52 – Comparativo de mercado entre Méier e Tijuca	90
Figura 53 – Comparativo de mercado entre Vila da Penha e Tijuca	90
Figura 54 – Condomínio de classe média nas imediações do Norte Shopping	91
Figura 55 – Contraste do empreendimento com as moradias simples na mesma rua.	91
Figura 56 – Um dos raros empreendimentos para classe média na Penha	93
Figura 57 – Grande terreno do antigo Curtume Carioca	93
Figura 58 – Terreno da Bairro Carioca, durante a construção	96
Figura 59 – Bairro Carioca já pronto	96
Figura 60 – Localização do Bairro Carioca	97

## Lista de tabelas

Tabela 1 – Áreas de Planejamento e respectivas Regiões Administrativas	26
Tabela 2 – Representação do saneamento básico por área de planejamento	46
Tabela 3 – Área compreendida por cada área de planejamento e representação percentual no território municipal	48
Tabela 4 – Regiões administrativas da AP 3, seus respectivos bairros e população	49
Tabela 5 – Relação de casas x apartamentos na AP 3	50
Tabela 6 – Relação de casas x apartamentos na AP 2	51
Tabela 7 – Renda média da população ativa por RA na AP 3	51
Tabela 8 – Variação percentual da população carioca e da densidade populacional por área de planejamento	54
Tabela 9 – Representatividade da população de cada área de planejamento sobre a população total do município	55
Tabela 10 – Maiores complexos de favelas da cidade	64
Tabela 11 – Total de registros de crimes violentos e roubos e furtos nas AISP da AP 3 em agosto de 2012	67
Tabela 12 – Total de registros de crimes violentos e roubos e furtos nas AISP da Zona Sul da cidade agosto de 2012	68

*A felicidade é um problema individual. Aqui, nenhum conselho é válido. Cada um deve procurar, por si, tornar-se feliz.*

Sigmund Freud