

**Érico Freitas Ferreira da Costa**

**A Barra da Tijuca como vetor de  
expansão urbana do Rio de Janeiro**  
*Análises e Projeções*

Monografia apresentada ao programa de pós-graduação em Engenharia Urbana e Ambiental como requisito parcial para obtenção do título de Especialista em Engenharia Urbana e Ambiental.

Orientador: Prof. Dr. Madiagne Diallo (PUC- Rio)

Co-orientador: Prof. Dra. Luciana da S.Andrade (Prourb- UFRJ)

Rio de Janeiro  
dezembro, 2008

**Érico Freitas Ferreira da Costa**

**A Barra da Tijuca como vetor de expansão urbana do  
Rio de Janeiro: *Análises e Projeções***

Monografia apresentada ao Curso de Especialização em Engenharia Urbana e Ambiental, oferecido pelo Departamento de Engenharia Civil da PUC-Rio. Aprovada pela Comissão Examinadora abaixo assinada

**Madiagne Diallo**  
Presidente, PUC-Rio

**Augusto Ivan**  
Secretaria Municipal de Urbanismo

**Aspásia Camargo**  
Câmara dos Vereadores do Rio de Janeiro

**Celso Romanel**  
PUC-Rio

**Luciana S. Andrade**  
UFRJ

**Rodrigo Rinaldi de Mattos**  
PUC-Rio

**Maria Fernanda Campos Lemos**  
PUC-Rio

Rio de Janeiro, 12 de dezembro de 2008

**Para os meus pais**

## AGRADECIMENTOS

Primeiramente gostaria de agradecer a Deus e a meus pais **Vagner Costa** e **Maria Eleonora Costa** sem os quais eu não poderia ter realizado nada do que realizei até agora.

À minha querida **Cristina Caldas** que teve tanta compreensão e paciência nos momentos mais difíceis desta pesquisa, muito obrigado pelo carinho!

Agradeço a meu orientador **Prof. Dr. Madiagne Diallo** que com sua grande competência soube conduzir habilmente não só a mim mas a todos meus colegas que fazem parte do grupo de Pesquisa Rio-OHA.

Agradeço à minha co-orientadora **Prof. Dra. Luciana da Silva Andrade** que contribuiu enormemente no meu processo de pesquisa. Obrigado por ter me ajudado a definir o referencial teórico utilizado nesta pesquisa e por ter feito importantes observações sobre as questões aqui abordadas.

Um agradecimento especial à **Regina Lauria**, que disponibilizou material precioso utilizado nesta pesquisa.

Um muito obrigado à Carvalho Hosken nas pessoas de **Sérgio Pinheiro, Luciano Guedes, Anderson Miranda e Carolina Linhares** que me deram acesso a rico material utilizado neste trabalho.

Muito obrigado a todos os meus **amigos do Curso de Especialização Urbana e Ambiental da PUC-Rio**, que contribuíram para o meu engrandecimento intelectual.

A todos os **professores do Curso de Especialização Urbana e Ambiental da PUC-Rio**, que alimentaram a minha fome de saber.

A todos aqueles que de forma direta ou indireta colaboraram para a formulação desta monografia, minha eterna gratidão.



## RESUMO

De região desprezada até a década de 60 ao boom imobiliário dos anos 70, a Baixada de Jacarepaguá foi a área do Rio de Janeiro que sofreu maior crescimento populacional nos últimos trinta anos. Nascida a partir dos Planos do Urbanista Lucio Costa, tem sido considerada a “novíssima Zona Sul”, com a concentração de condomínios exclusivos nos Bairros da Barra da Tijuca, Jacarepaguá e Recreio dos Bandeirantes. Sua ocupação foi viabilizada por enormes investimentos públicos feitos em infra-estrutura e obras viárias, constituindo-se num mercado peculiar gerado pela parceria entre grandes proprietários de terra e grandes incorporadoras.

O trabalho que se segue tem por objetivo analisar o processo de desenvolvimento urbano ocorrido nesta parte da cidade, procurando estabelecer uma relação entre seu crescimento e a dinâmica urbana da metrópole como um todo.

Parte de uma pesquisa mais abrangente desenvolvida no âmbito do grupo de estudo Rio-OHA (Rio Ontem, Hoje e Amanhã) do Curso de Especialização em Engenharia Urbana e Ambiental da PUC-Rio, esta monografia discorre sobre aspectos relacionados ao desenvolvimento passado, atual e futuro da Baixada de Jacarepaguá. A intenção é não apenas identificar os processos responsáveis por esta região ter se tornado o que ela é hoje, como também identificar as novas tendências de ocupação dos espaços ainda remanescentes.

Na primeira parte da pesquisa são averiguados os acontecimentos que deram início à ocupação da Baixada do jeito que a conhecemos hoje. Especial atenção é dada à forma pela qual se deu a divisão da terra e como foi feita a expansão da zona sul da cidade através da elaboração do Plano Piloto de Lucio Costa.

Na seção dedicada à fase atual de desenvolvimento da Baixada de Jacarepaguá, analisamos a dinâmica imobiliária do Rio como um todo, dando destaque, porém, ao que vem acontecendo em bairros como a Barra da Tijuca, Recreio dos Bandeirantes e Jacarepaguá. Por fim, baseado nos fatos ocorridos recentemente e na identificação das áreas ainda livres, fazemos algumas previsões do que acreditamos ser o futuro da região.

**Palavras-chave:** Barra da Tijuca, Baixada de Jacarepaguá, Evolução Urbana do Rio de Janeiro, Expansão Urbana, Dinâmica Urbana.

## **ABSTRACT**

From a position of despised region in the sixties to the real estate boost during the seventies, the Jacarepaguá Lowlands has turned into the area in Rio de Janeiro where the most expressive demographic increase has taken place. Borned from Lucio Costa's sketches, it has been considered the "newest South Zone" of the city, with a concentration of exclusive condominiums on the Barra da Tijuca, Jacarepaguá and Recreio dos Bandeirantes' neighborhoods. Its occupation was possible due to expressive public investments in both infrastructure and roads, constituting a mostly peculiar market formed from the partnerships established between the main land owners and the biggest developers.

This thesis objective is to analyze the urban development process occurred within this part of the city, as well as to establish a connection between its growth and the urban dynamics of urban center as a whole.

Part of a more comprehensive research, developed within the RIO-OHA (Rio Yesterday, today and Tomorrow) study group environment, this paper goes about the aspects related with the past, current and forthcoming development of the Jacarepaguas' Lowlands. The intention is not only to identify the process responsible for what this region has turned into, but also to identify the new occupation trends for the remaining spaces.

In the first part of the research, the events which have triggered the occupation of the area in the way we know it today are assessed. Special attention is paid to the way the land division has occurred and how the luxury real estate market has expanded through the Master Plan developed by Lucio Costa.

On the section dedicated to the current development of the Jacarepagua's Lowlands, the real estate market in Rio is studied as a whole, highlighting what has happened lately on the neighborhoods of Barra da Tijuca, Recreio dos Bandeirantes and Jacarepaguá.

Finally, based on the facts recently observed and on the identification of the available areas, some forecast is made regarding what is believed to the future of the region.

**Keywords:** Barra da Tijuca, Jacarepaguá's Lowlands, Urban Evolution of Rio de Janeiro, Urban Expansion, Urban Dynamics.

## ÍNDICE DAS ILUSTRAÇÕES, MAPAS E TABELAS

### FOTOS

**01. Foto aérea da Av. Ayrton Senna e Av. das Américas [20]**

*Fonte: Acervo Carvalho Hosken*

**02. Jardim Oceânico e Tijuamar - 1953 [31]**

*Fonte: Acervo Carvalho Hosken*

**03. Túnel Velho – Década de 1920 [32]**

*Fonte: Malta*

**04. Construção do Elevado do Joá – Década de 1970 [34]**

*Fonte: Picasaweb.google.com*

**05. Cruzamento Av. Ayrton Senna e Av. das Américas - 1971 [49]**

*Fonte: Acervo Carvalho Hosken*

**06. Cruzamento Av. Ayrton Senna e Av. das Américas - 1980 [49]**

*Fonte: Acervo Carvalho Hosken*

**07. Cruzamento Av. Ayrton Senna e Av. das Américas - 1988 [49]**

*Fonte: Acervo Carvalho Hosken*

**08. Cruzamento Av. Ayrton Senna e Av. das Américas - 1995 [50]**

*Fonte: Acervo Carvalho Hosken*

**09. Cruzamento Av. Ayrton Senna e Av. das Américas - 1999 [50]**

*Fonte: Acervo Carvalho Hosken*

**10. Cruzamento Av. Ayrton Senna e Av. das Américas - 2004 [50]**

*Fonte: Acervo Carvalho Hosken*

**11. Área onde está sendo implantado o Condomínio Cidade Jardim da RJZ Cyrela e Carvalho Hosken. [85]**

*Fonte: Acervo Carvalho Hosken*

### MAPAS

**01. Pontos de ligação entre a orla e faixa central [21]**

*Fonte: Google Maps e elaboração própria*

**02. Faixa Central ao longo da Av. das Américas [21]**

*Fonte: Google Maps e elaboração própria*

**03. Localização das centralidades da Barra da Tijuca [22]**

*Fonte: Google Maps/ Google Earth e elaboração própria*

**04. Localização da Baixada de Jacarepaguá [23]**

*Fonte: Armazém de Dados da PCRJ e elaboração própria*

**05. Principais vias da Baixada de Jacarepaguá [24]**

*Fonte: Armazém de Dados da PCRJ*

**06. Croqui das terras herdadas pelo M. de São Bento [26]**

*Fonte: Gonçalves, 2005*

**07. Terras de Salvador Correia de Sá divididas em sete glebas [27]**

*Fonte: Gonçalves, 2005*

**08. Plano de Diretrizes para as Vias Arteriais na Planície de Jacarepaguá [30]**

*Fonte: Gonçalves, 2005*

**09. Croqui do Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá [38]**

*Fonte: Lucio Costa*

**10. Localização dos usos permitidos pelo Decreto 324/76 [44]**

*Fonte: Google Earth e elaboração própria*

**11. Índices de aproveitamento do terreno permitidos pelo Decreto 324/76 [44]**

*Fonte: Google Earth e elaboração própria*

**12. Localização dos usos permitidos pelo Decreto 3.046/81 [47]**

*Fonte: Google Earth e elaboração própria*

**13. Índices de aproveitamento do terreno permitidos pelo Decreto 3.046/81 [47]**

*Fonte: Google Earth e elaboração própria*

**14. Local de Trabalho dos Adquirentes de Imóveis – Mercado Formal (geral) [57]**

*Fonte: oipsolo / IPPUR / UFRJ*

**15. Local de Trabalho dos Adquirentes de Imóveis – Mercado Formal (AP1) [58]**

*Fonte: oipsolo / IPPUR / UFRJ*

- 16. Local de Trabalho dos Adquirentes de Imóveis – Mercado Formal (AP2) [58]**  
*Fonte: oipsolo / IPPUR / UFRJ*
- 17. Local de Trabalho dos Adquirentes de Imóveis – Mercado Formal (AP3) [59]**  
*Fonte: oipsolo / IPPUR / UFRJ*
- 18. Local de Trabalho dos Adquirentes de Imóveis – Mercado Formal (AP4) [59]**  
*Fonte: oipsolo / IPPUR / UFRJ*
- 19. Regiões utilizadas na metodologia da ADEMI [60]**  
*Fonte: Armazém de Dados da PCRJ, ADEMI e elaboração própria*
- 20. Lançamentos residenciais feitos em 2003 [66]**  
*Fonte: Google Earth, ADEMI e elaboração própria*
- 21. Lançamentos residenciais feitos em 2004 [66]**  
*Fonte: Google Earth, ADEMI e elaboração própria*
- 22. Lançamentos residenciais feitos em 2005 [67]**  
*Fonte: Google Earth, ADEMI e elaboração própria*
- 23. Lançamentos residenciais feitos em 2006 [67]**  
*Fonte: Google Earth, ADEMI e elaboração própria*
- 24. Lançamentos residenciais feitos em 2007 [67]**  
*Fonte: Google Earth, ADEMI e elaboração própria*
- 25. Localização das grandes glebas ainda disponíveis ao longo do arco formado pela Av. Ayrton Senna, Abelardo Bueno e Salvador Allende [85]**  
*Fonte: Google Earth e elaboração própria*
- 26. Comparação entre o Decreto 3.046/81 e o PEU das Vargens [95]**  
*Fonte: Google Earth e elaboração própria*
- 27. Principais Fluxos das viagens motorizadas [95]**  
*Fonte: Plano Diretor de Transportes da Cidade do Rio de Janeiro*
- 28. Principais Fluxos das viagens de transporte individual no período de pico da manhã [95]**  
*Fonte: Plano Diretor de Transportes da Cidade do Rio de Janeiro*
- 29. Fluxo estimado de veículos de transporte individual no período de pico da manhã [95]**  
*Fonte: Plano Diretor de Transportes da Cidade do Rio de Janeiro*
- 30. Fluxo estimado de veículos de transporte coletivo no período de pico da manhã [95]**  
*Fonte: Plano Diretor de Transportes da Cidade do Rio de Janeiro*
- 31. Saneamento Básico – Abastecimento de Água [97]**  
*Fonte: Ambiental Consultoria*
- 32. Saneamento Básico – Esgotamento Sanitário [97]**  
*Fonte: Ambiental Consultoria*
- 33. Abrangência do PSBJ [97]**  
*Fonte: CEDAE*
- 34. Favelas - 2004 [99]**  
*Fonte: Armazém de Dados da PCRJ*
- 35. Loteamentos Irregulares - 2004 [99]**  
*Fonte: Armazém de Dados da PCRJ*
- 36. Rendimento Médio Mensal - 2000 [101]**  
*Fonte: Armazém de Dados da PCRJ*
- 37. Proporção da população moradora em setor censitário subnormal - 2000 [101]**  
*Fonte: Armazém de Dados da PCRJ*
- CROQUIS**
- 01. Planos de Lucio Costa para resgate da unidade urbana do Rio de Janeiro [39]**  
*Fonte: Lucio Costa*
- 02. Planos de Lucio Costa para resgate da unidade urbana do Rio de Janeiro [39]**  
*Fonte: Lucio Costa*
- 03. Planos de Lucio Costa para resgate da unidade urbana do Rio de Janeiro [39]**  
*Fonte: Lucio Costa*
- 04. Planos de Lucio Costa para resgate da unidade urbana do Rio de Janeiro [39]**  
*Fonte: Lucio Costa*
- 05. Planos de Lucio Costa para resgate da unidade urbana do Rio de Janeiro [39]**  
*Fonte: Lucio Costa*

**06. Planos de Lucio Costa para resgate da unidade urbana do Rio de Janeiro [39]**

*Fonte: Lucio Costa*

**TABELAS**

**01. Matriz de Origem X Destinos dos adquirentes de imóveis [55]**

*Fonte: Abramo, 2002*

**02. Área de construção Licenciada por AP e por tipo de uso [81]**

*Fonte: PCRJ, 2007*

**03. Comparação entre o Decreto 3.046/81 e o PEU das Vargens [89]**

*Fonte: Decreto 3.046/81, Decreto 324/76 e elaboração própria*

**04. Projeção do crescimento populacional por RA's [101]**

*Fonte: Plano Diretor de Transportes da Cidade do Rio de Janeiro*

**GRÁFICOS**

**01. Bairro de Residência adquirentes de imóveis na Barra da Tijuca [56]**

*Fonte: Carvalho Hosken*

**02. Unidades Lançadas no Rio de Janeiro [61]**

*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

**03. Lançamentos por bairro - 2003 [62]**

*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

**04. Lançamentos por bairro - 2004 [62]**

*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

**05. Lançamentos por bairro - 2005 [62]**

*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

**06. Lançamentos por bairro - 2006 [62]**

*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

**07. Lançamentos por bairro - 2007 [62]**

*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

**08. Unidade Lançadas por Região – 2003 / 2007 [62]**

*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

**09. Lançamentos por tipologia - 2003 [63]**

*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

**10. Lançamentos por tipologia - 2004 [63]**

*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

**11. Lançamentos por tipologia - 2005 [63]**

*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

**12. Lançamentos por tipologia - 2006 [63]**

*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

**13. Lançamentos por tipologia - 2007 [63]**

*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

**14. Unidades por tipologia – 2003 / 2007 [63]**

*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

**15. Unidades por tipologia – 2003 [64]**

*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

**16. Unidades por tipologia – 2004 [64]**

*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

**17. Unidades por tipologia – 2005 [65]**

*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

**18. Unidades por tipologia – 2006 [65]**

*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

**19. Unidades por tipologia – 2007 [65]**

*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

**20. Lançamento por Bairros da região 1 - 2003 [69]**

*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

**21. Lançamento por Bairros da região 1 - 2004 [69]**

*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

**22. Lançamento por Bairros da região 1 - 2005 [69]**

*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

- 23. Lançamento por Bairros da região 1 - 2006 [69]**  
*Fonte: ADEMI e elaboração própria*
- 24. Lançamento por Bairros da região 1 - 2007 [69]**  
*Fonte: ADEMI e elaboração própria*
- 25. Unidades Lançadas na Região 1 – 2003 / 2007 [69]**  
*Fonte: ADEMI e elaboração própria*
- 26. Geral: Região 1 – 2003 [70]**  
*Fonte: ADEMI e elaboração própria*
- 27. Geral: Região 1 – 2004 [70]**  
*Fonte: ADEMI e elaboração própria*
- 28. Geral: Região 1 – 2005 [70]**  
*Fonte: ADEMI e elaboração própria*
- 29. Geral: Região 1 – 2006 [70]**  
*Fonte: ADEMI e elaboração própria*
- 30. Geral: Região 1 – 2007 [70]**  
*Fonte: ADEMI e elaboração própria*
- 31. Unidades Lançadas na Região 1: Geral 2003 / 2007 [71]**  
*Fonte: ADEMI e elaboração própria*
- 32. Unidades por tipologia na Região 1 -2003 [72]**  
*Fonte: ADEMI e elaboração própria*
- 33. Unidades por tipologia na Região 1 -2004 [72]**  
*Fonte: ADEMI e elaboração própria*
- 34. Unidades por tipologia na Região 1 -2005 [72]**  
*Fonte: ADEMI e elaboração própria*
- 35. Unidades por tipologia na Região 1 -2006 [72]**  
*Fonte: ADEMI e elaboração própria*
- 36. Unidades por tipologia na Região 1 -2007 [72]**  
*Fonte: ADEMI e elaboração própria*
- 37. Empresa “Beta”: tipologia 2003 [73]**  
*Fonte: ADEMI e elaboração própria*
- 38. Empresa “Beta”: tipologia 2004 [73]**  
*Fonte: ADEMI e elaboração própria*
- 39. Empresa “Beta”: tipologia 2005 [73]**  
*Fonte: ADEMI e elaboração própria*
- 40. Empresa “Beta”: tipologia 2006 [73]**  
*Fonte: ADEMI e elaboração própria*
- 41. Empresa “Beta”: tipologia 2007 [73]**  
*Fonte: ADEMI e elaboração própria*
- 42. Empresa “Beta”: Nº. de Unidades Lançadas por tipologia – 2003 / 2007 [74]**  
*Fonte: ADEMI e elaboração própria*
- 43. Empresa “Beta”: Unidades por tipologia – 2003 [75]**  
*Fonte: ADEMI e elaboração própria*
- 44. Empresa “Beta”: Unidades por tipologia – 2004 [75]**  
*Fonte: ADEMI e elaboração própria*
- 45. Empresa “Beta”: Unidades por tipologia – 2005 [75]**  
*Fonte: ADEMI e elaboração própria*
- 46. Empresa “Beta”: Unidades por tipologia – 2006 [75]**  
*Fonte: ADEMI e elaboração própria*
- 47. Empresa “Beta”: Unidades por tipologia – 2007 [75]**  
*Fonte: ADEMI e elaboração própria*
- 48. Empresa “Beta”: Unidades Lançadas por bairro – 2003 / 2007 [75]**  
*Fonte: ADEMI e elaboração própria*
- 49. Outros: Região 1 - 2003 [76]**  
*Fonte: ADEMI e elaboração própria*
- 50. Outros: Região 1 - 2004 [76]**  
*Fonte: ADEMI e elaboração própria*
- 51. Outros: Região 1 - 2005 [76]**  
*Fonte: ADEMI e elaboração própria*
- 52. Outros: Região 1 - 2006 [76]**  
*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

**53. Outros: Região 1 - 2007 [76]**

*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

**54. Outros Incorporadores: Unidades Lançadas na Região 1 – 2003 / 2007 [76]**

*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

**55. Outros Incorporadores: Unidades por tipologia – 2003 [77]**

*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

**56. Outros Incorporadores: Unidades por tipologia – 2004 [77]**

*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

**57. Outros Incorporadores: Unidades por tipologia – 2005 [77]**

*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

**58. Outros Incorporadores: Unidades por tipologia – 2006 [77]**

*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

**59. Outros Incorporadores: Unidades por tipologia – 2007 [77]**

*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

**60. Outros Incorporadores: Unidades lançadas por bairro – 2006 / 2007 [77]**

*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

**61. Comparação Geral da Participação nos Lançamentos [79]**

*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

**62. Unidades Lançadas no Rio de Janeiro: Empresa “Beta” X “outros incorporadores” [79]**

*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

**63. Unidades Lançadas na Região 1: Empresa “Beta” X “outros incorporadores” [79]**

*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

**64. Unidades Lançadas na Região 1: Empresa “Beta” X “outros incorporadores” [79]**

*Fonte: ADEMI e elaboração própria*

**65. Área Total Licenciada - 2005 [80]**

*Fonte: PCRJ e elaboração própria*

**66. Área Total Licenciada - 2006 [80]**

*Fonte: PCRJ e elaboração própria*

**67. Área Total Licenciada - 2007 [80]**

*Fonte: PCRJ e elaboração própria*

**68. Área Total Licenciada – Uso Residencial - 2005 / 2007 [82]**

*Fonte: PCRJ e elaboração própria*

**69. Área Total Licenciada – Uso Misto - 2005 / 2007 [82]**

*Fonte: PCRJ e elaboração própria*

**70. Área Total Licenciada – Uso Comercial - 2005 / 2007 [82]**

*Fonte: PCRJ e elaboração própria*

**71. Área Total Licenciada – Uso de Serviços - 2005 / 2007 [82]**

*Fonte: PCRJ e elaboração própria*

**72. Área Total Licenciada – Uso Industrial - 2005 / 2007 [82]**

*Fonte: PCRJ e elaboração própria*

**73. Área Total Licenciada por uso - 2005 [83]**

*Fonte: PCRJ e elaboração própria*

**74. Área Total Licenciada por uso - 2006 [83]**

*Fonte: PCRJ e elaboração própria*

**75. Área Total Licenciada por uso - 2007 [83]**

*Fonte: PCRJ e elaboração própria*

**76. Área Total Licenciada : Uso Residencial - 2007 [83]**

*Fonte: PCRJ e elaboração própria*

**77. Área Total Licenciada : Uso Misto - 2007 [83]**

*Fonte: PCRJ e elaboração própria*

**78. Área Total Licenciada : Uso Comercial - 2007 [83]**

*Fonte: PCRJ e elaboração própria*

**79. Área Total Licenciada : Uso de Serviços - 2007 [83]**

*Fonte: PCRJ e elaboração própria*

**80. Área Total Licenciada : Uso Industrial - 2007 [83]**

*Fonte: PCRJ e elaboração própria*

**81. Área Total Licenciada por uso na AP-4 - 2005 [84]**

*Fonte: PCRJ e elaboração própria*

**82. Área Total Licenciada por uso na AP-4 - 2006 [84]**

*Fonte: PCRJ e elaboração própria*

**83. Área Total Licenciada por uso na AP-4 - 2007 [84]**

*Fonte: PCRJ e elaboração própria*

**DIAGRAMAS**

**01. Histórico dos proprietários da Baixada de Jacarepaguá [29]**

*Fonte: Gonçalves, 1999 e Carvalho Hosken*



# SUMÁRIO

Agradecimentos

Resumo

Abstract

Índice das Ilustrações, mapas e tabelas

INTRODUÇÃO [15]

## CAPITULO 1: A BAIXADA DE JACAREPAGUÁ DE ONTEM [25]

1.1. Concentração da Propriedade da Terra: A Origem do modelo de ocupação da Baixada de Jacarepaguá. [25]

1.2. Da Zona Sul tradicional à Barra da Tijuca: A expansão do mercado imobiliário de luxo e a formação da “novíssima zona sul”. [30]

1.3. O Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá: uma análise necessária. [36]

1.4. Do Plano à realidade: a transformação de um sonho. [42]

## CAPITULO 2: A BAIXADA DE JACAREPAGUÁ DE HOJE [51]

2.1. Mobilidade Residencial no Rio de Janeiro. [52]

2.2. Fatores de atração e repulsão na mobilidade residencial. [53]

2.3. Mobilidade Residencial Intra-regiões administrativas. [54]

2.4. Importância da Localização do Trabalho na escolha Residencial. [57]

2.5. Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro: compreendendo o presente. [59]

2.6. Performance Geral do Mercado Imobiliário. [61]

2.7. Lançamentos na Região 1: A dinâmica imobiliária na Baixada de Jacarepaguá. [68]

2.8. A Empresa “Beta”: um caso especial. [73]

2.9. Outros Incorporadores. [76]

2.10. Conclusões sobre os Lançamentos Imobiliários atuais na Baixada de Jacarepaguá. [78]

2.11. A área total Licenciada: Compreendendo os dados oficiais. [80]

### **CAPITULO 3: A BAIXADA DE JACAREPAGUÁ DE AMANHÃ [84]**

**3.1. PEU das Vargens: nasce um novo vetor de expansão da Barra da Tijuca. [86]**

**3.2. Aspectos de restrição à ocupação da Baixada de Jacarepaguá. [94]**

**3.3. Novas Fronteiras [99]**

**CONSIDERAÇÕES FINAIS. [102]**

**REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA. [104]**

**ANEXOS. [107]**

## **INTRODUÇÃO**

Dissertar sobre a evolução urbana de uma cidade é uma tarefa das mais complexas. Se ao percorrermos a história de um pequeno centro urbano já adentramos muitas vezes em meandros mal delineados, o que dizer sobre o desenvolvimento de uma metrópole do porte do Rio de Janeiro? O grande desafio de relatar a vida de uma cidade é justamente escolher as peças certas que comporão o mosaico sintético do que ocorreu no meio urbano.

É difícil, senão impossível, relatar os acontecimentos sem recorrer a uma narrativa linear no tempo. Recortes temporais são sempre feitos e delimitações espaciais sempre delineadas em detrimento de uma análise parcial mais ou menos fiel à realidade. Mesmo assim, é preciso mais uma vez se correr o risco da parcialidade a fim de se vislumbrar um futuro melhor para as nossas metrópoles. Nesse sentido, o trabalho que se propõe não tem a pretensão de ser o menos limitado ou o mais minucioso.

Consciente das limitações impostas pela dimensão sócio-espacial do Rio de Janeiro procurou-se definir uma área específica como objeto de análise: A Baixada de Jacarepaguá. Embora haja consenso de que esta região é, atualmente, palco das principais mudanças na dinâmica urbana carioca, sua compreensão só será alcançada se observada dentro de um contexto mais amplo. Por este motivo é que se faz necessária à inserção desta pesquisa dentro de um âmbito mais abrangente, como o desenvolvido dentro do grupo de estudo denominado Rio-OHA (Rio Ontem Hoje e Amanhã) da PUC-Rio.

Formado por alunos do curso de Especialização em Engenharia Urbana e Ambiental e coordenado pelo Professor Madiagne Diallo o grupo de pesquisa tem por objetivo analisar diversos aspectos da evolução urbana do Rio de Janeiro. Baseados em suas experiências profissionais, cada membro do grupo fez uma proposição diferenciada que, num contexto maior, se relaciona com as demais. Embora não fosse uma exigência, a análise aqui apresentada, procurou percorrer os três marcos temporais definidos como ontem, hoje e amanhã. Claro está que esta delimitação temporal é bastante vaga já que a definição do início e do término dos acontecimentos urbanos nem sempre é tão fácil. No entanto, levando-se em consideração que a ocupação da Baixada de Jacarepaguá se intensificou a partir de

uma série de obras viárias e legislações urbanísticas, é possível se estabelecer, com certa facilidade, o marco inicial desta investigação.

Se por um lado a determinação do início do estudo não é complicada, o mesmo não pode ser dito sobre a fase atual de desenvolvimento da região. Enquanto o “passado” e o “futuro” trazem consigo um sentido de processo, o presente parece se definir como um ponto estático no tempo. Longe disso, no entanto, o presente se assemelha mais a uma mancha estendida que se desloca ao longo do tempo, sendo tanto o agente condicionante do futuro quanto o resultado do passado.

Seja como for, a pesquisa em pauta utilizou-se das modificações na localização e no volume dos novos lançamentos imobiliários para definir um período que poderíamos chamar de “hoje”. O futuro por sua vez, foi projetado tendo-se por base a continuação das tendências de crescimento atualmente observadas e a ocupação das áreas ainda disponíveis na Baixada de Jacarepaguá.

A Literatura existente sobre o processo evolutivo desta região é unânime em afirmar que a história da Baixada de Jacarepaguá começa, de fato, no final da década de 1960. Embora as porções extremas denominadas Recreio dos Bandeirantes e Jardim Oceânico fossem alvo de ocupação desde a década de 40, as características naturais do sítio não permitiam o alcance da vasta planície central. Situada entre o Maciço da Pedra Branca e o Maciço da Tijuca, poucos eram os acessos à região.

A questão viária que se tornaria mais tarde um dos indutores do rápido crescimento urbano, só foi realmente impulsionada após a elaboração do Plano Piloto de Ocupação da Baixada de Jacarepaguá pelo urbanista Lúcio Costa.

A partir deste marco, crescentes investimentos públicos foram feitos em infra-estrutura, abrindo-se caminho para a expansão da chamada “novíssima zona sul”. Sobre esse tema, é importante dizer que, aproveitando-se de sua beleza cênica e de sua proximidade com o litoral, a Barra da Tijuca foi desde cedo definida como um bairro elitizado.

Limitadas, as áreas ainda disponíveis na antiga zona sul ensejaram o deslocamento do mercado imobiliário de alto padrão para áreas cada vez mais a oeste. Os parâmetros urbanísticos definidos pela nova legislação, embora procurassem conciliar a ocupação do território com sua preservação ambiental, apresentavam um caráter altamente segregador. O tamanho dos lotes previstos era

demasiadamente grandes e incompatível com o poder aquisitivo da maior parte da população. De acordo com a primeira legislação que veio consolidar as intenções do Plano Diretor – o decreto 324 de 03 de março de 1976 - o tamanho mínimo adotado para os lotes da maior parte do Plano Piloto era de 600,00 m².

Além do aparato legal criado para ordenar sua ocupação urbana e suas características região de difícil acesso, a Baixada de Jacarepaguá teve sua ocupação influenciada pela combinação do capital incorporador com a concentração da propriedade privada da terra. Utilizando as palavras de Ribeiro,

*ao longo o período 70/80, observamos um claro movimento de oligopolização de um segmento do mercado, com o surgimento de um reduzido número de grandes empresas que, atuando em associações entre si e com os proprietários da terra na Barra da Tijuca realizam um outro tipo de sobrelucro, fundado na urbanização de extensas áreas e na produção em grande escala. (RIBEIRO, 1997: 326)*

Datam, portanto, desta época, a construção dos primeiros condomínios fechados, compostos por amplas áreas de lazer e de serviços de apoio à moradia.

O trabalho que se segue tem por objetivo não apenas averiguar a influência desses fatores no desenvolvimento da Baixada de Jacarepaguá, como também buscar uma correlação dos processos ocorridos com o restante da cidade. O crescimento populacional testemunhado recentemente na Barra da Tijuca e o surgimento de um novo sub-centro de expressão, suscita questionamentos sobre o futuro geo-econômico da cidade como um todo. Estaria o antigo centro de negócios sofrendo um deslocamento para a Barra da Tijuca? Estaria Lucio Costa correto ao afirmar que se localizaria na Baixada de Jacarepaguá o verdadeiro centro Metropolitano do Rio de Janeiro? Estas indagações merecem, sem dúvida, uma averiguação minuciosa dos processos urbanos ocorridos nesta região até os dias de hoje.

Levando-se em conta que a literatura especializada refere-se à Baixada de Jacarepaguá como principal vetor de expansão do mercado mobiliário do Rio, parte desta pesquisa estará baseada não apenas na evolução da ocupação dos bairros que a constituem, como também o tipo de produção que vem sendo feita.

Para fins metodológicos, esta pesquisa estará dividida em três períodos distintos. No primeiro deles, denominado de “Ontem”, serão analisadas as condicionantes que deram o ponta-pé inicial para a ocupação da Baixada de Jacarepaguá. Aspectos como a elaboração do Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá e as obras viárias executadas desde a década de 70 serão abordados e contextualizados dentro do panorama político-econômico da época. Este período, iniciado a grosso modo em 1969, se estenderá até o início do novo milênio, atravessando períodos econômicos conturbados e de modificações no estatuto legal de ocupação da região.

A fase mais atual do desenvolvimento da Baixada de Jacarepaguá, por outro lado, representará o momento de euforia vivido no mercado imobiliário do Rio de Janeiro, entre o ano de 2003 e crise financeira de 2008. Durante este período serão basicamente analisados a produção imobiliária ocorrida na Baixada de Jacarepaguá e sua correlação com o município do Rio.

Com base em dados da ADEMI e no relatório de licenciamentos da prefeitura, serão feitos o mapeamento e a caracterização dos imóveis ofertados nesta área durante os últimos cinco anos. A intenção é identificar não apenas a localização dos novos empreendimentos na Baixada de Jacarepaguá, como também possíveis polarizações em seu espaço intra-urbano.

Por fim, as projeções feitas para a evolução da região baseiam-se na interpretação da expansão imobiliária em curso, os planos urbanísticos previstos e as modificações em suas legislações urbano-edilícias. O reconhecimento de que o espaço é finito, impõe sempre a necessidade de se especular: o que acontecerá em seguida? A ocupação total da Baixada, certamente não representa mais um simples devaneio pois levando-se em conta que mais de 3/5 de todo o seu território foi ocupado em apenas três décadas, é de se concluir que antes da metade deste século o estoque de terras nesta região estará exaurido.

Ao analisarmos a evolução urbana da Barra da Tijuca, propomos o seguinte ordenamento: Em primeiro faremos uma breve descrição do objeto de estudo, destacando seu posicionamento geográfico dentro do contexto do Rio de Janeiro.

Esta introdução se faz relevante por definir o “momento presente” e assim viabilizar uma relação constante de causa-feito com os acontecimentos do passado. Na seção dedicada à situação atual da Baixada de Jacarepaguá,

analisaremos a atuação de uma grande empresa do mercado imobiliário que tem concentrado suas atividades na região da Barra da Tijuca e Jacarepaguá. Esta exemplificação é paradigmática por caracterizar bem o tipo de produto que vem sendo disponibilizado em áreas específicas deste território.

Na última parte da pesquisa, são apontados alguns aspectos de restrição à ocupação da Baixada de Jacarepaguá bem como a identificação daquilo que se acredita ser as novas fronteiras de expansão desta parte da cidade.

Embora a pesquisa vise contemplar a região da Baixada de Jacarepaguá como um todo, é fato que determinados bairros sejam sempre mais estudados do que outros. Por isso, apesar da ocupação de Jacarepaguá e Recreio dos Bandeirantes ser bem anterior à observada na Barra da Tijuca, é sobre esta última que se concentrarão a maior parte da produção acadêmica.

Mesmo sem a intenção de incorrer numa análise tendenciosa, grande parte do que será aqui relatado, dirá respeito a esta porção específica da Baixada de Jacarepaguá. Na realidade, a própria definição dos limites da Barra da Tijuca é uma tarefa árdua. Apesar de ter uma delimitação territorial legalmente definida, sua fronteira psicológica extrapola em muito àquelas estabelecidas oficialmente.

O mercado imobiliário, ciente deste fato, aproveita para anunciar empreendimentos supostamente situados na Barra da Tijuca mas que na realidade encontram-se em bairros vizinhos. Portanto, por conta desta imprecisão espacial, parte das afirmações aqui colocadas, apresentarão um certo grau de imprecisão. A base de dados da ADEMI, utilizada como importante fonte de informação, apresentam imperfeições, sendo alimentada pelas mesmas empresas que tentam valer-se do status da Barra para alavancar a valorização de suas unidades.

## **O que é a Baixada de Jacarepaguá: caracterização do objeto de estudo.**

Denomina-se Baixada de Jacarepaguá a enorme porção de terra compreendida entre o Maciço da Pedra Branca e o Maciço da Tijuca. Com área total aproximada de 105 km<sup>2</sup> e uma planície urbanizável de 82 Km<sup>2</sup>, representa cerca de 20% dos 480 km<sup>2</sup> de áreas urbanizáveis do Rio de Janeiro. De acordo com Gonçalves (1999: 11) sua formação foi resultado do carreamento contínuo de

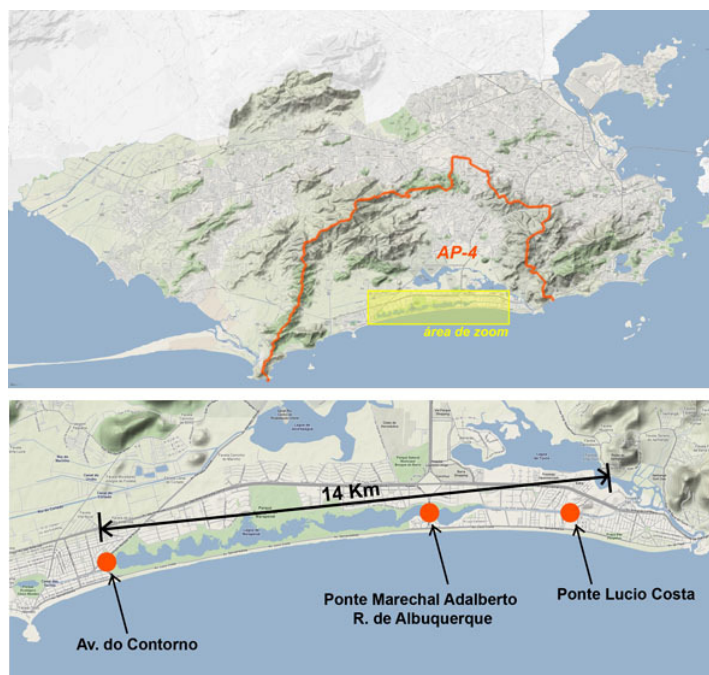
sedimentos arenosos, turfosos e argilosos, pelos rios e oceano, vindo a conformar uma área caracterizada pelo extenso litoral, pelas planícies alagadiças e pelo grupo de lagoas.



**Foto 1:** Foto aérea da Av. Ayrton Senna e Av. das Américas

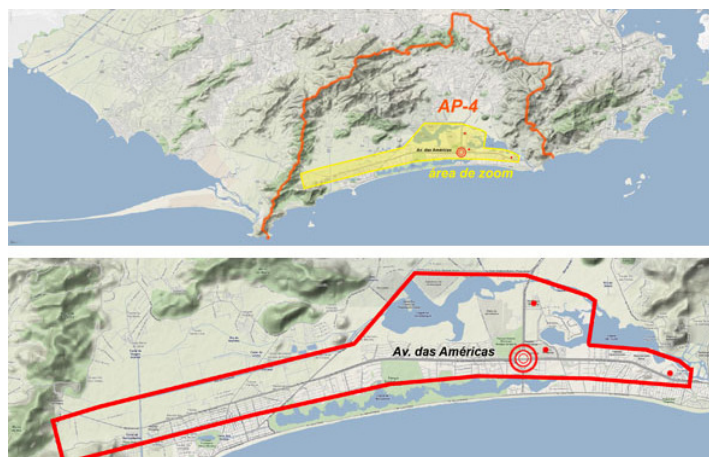
A presença do complexo lagunar associado à deposição secular de areia ao longo da orla resultou na divisão da área em três grandes faixas de terra firme situadas entre a cadeia montanhosa e o Oceano Atlântico. A primeira delas, de largura reduzida, está compreendida entre o mar e a Lagoa de Marapendi. A ocupação atual deste espaço é composta pelos loteamentos do Recreio dos Bandeirantes de um lado e os Condomínios de Luxo do outro. Na porção mais oriental encontra-se também o Jardim Oceânico e o Tijuamar. Assim como no Recreio dos Bandeirantes, a ocupação dessas áreas precedeu o desenvolvimento efetivo da Barra da Tijuca. Há relatos de ocupação dessa zona por atividades de veraneio desde o final da década de 30 quando foi construída a primeira ponte de conexão com a Barrinha. Sua conexão com o restante da Baixada é dificultada pela presença da Lagoa de Marapendi, que junto ao canal que a conecta à Lagoa da Tijuca somam mais de 14 quilômetros de extensão. Há apenas 3 pontos de conexão entre a orla oceânica e a faixa central: A ponte Lucio Costa nas imediações do Centro da Barra, a Ponte Marechal Adalberto Rodrigues de Albuquerque no prolongamento da Avenida Ayrton Senna, e a Avenida do Contorno no Recreio dos Bandeirantes.



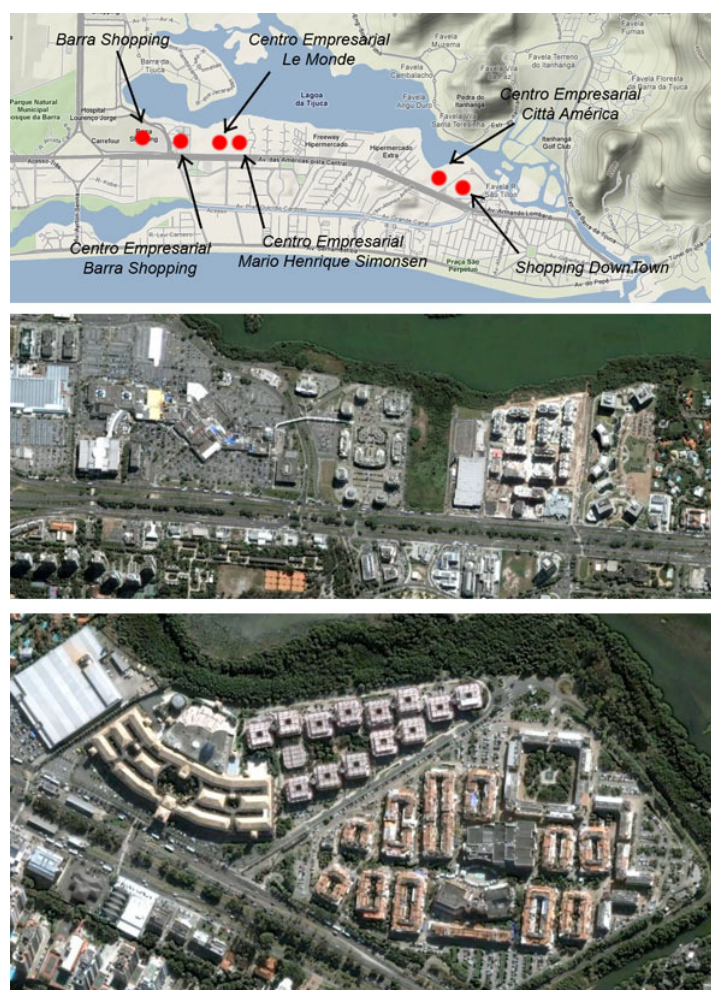


**Mapa 1:** Pontos de ligação entre a orla e faixa central

Na porção situada entre as lagoas de Marapendi e as Lagoas da Tijuca, Jacarepaguá e Camorim, encontra-se uma longa faixa com largura variando entre 1 e 1,5 quilometro e extensão de mais de vinte quilômetros. Graças à construção da Avenida das Américas, já contemplada no Plano de Diretrizes para as Vias Arteriais da Planície de Jacarepaguá, a área pôde ser ocupada por inúmeros condomínios residenciais e centros comerciais de expressão. Localizada também nesta região, a interseção das duas principais vias da Baixada de Jacarepaguá – Avenida das Américas e Avenida Ayrton Senna (Antiga Avenida Alvorada), funciona como ponto estruturante da dinâmica urbana da Baixada de Jacarepaguá. Na extensão da Avenida Ayrton Senna, compreendida entre a Avenida das Américas e Avenida Embaixador Abelardo Bueno, situam-se, além do Aeroporto de Jacarepaguá, alguns dos principais Shoppings da Cidade.



**Mapa 2:** Faixa Central ao longo da Av. das Américas



**Mapa 3:** Localização de duas importantes centralidades da Barra da Tijuca

Acima dessa área, constituindo a terceira grande parcela da Baixada de Jacarepaguá, estão localizadas grandes glebas que pouco a pouco são subdivididas para dar continuidade ao processo de expansão da Barra da Tijuca. Embora ainda desocupada, uma das áreas de maior expressão é o hexágono delimitado pelo Canal Arroio Pavuna, Avenida Ayrton Senna, Avenida Abelardo Bueno e Via projetada 8. Contendo mais de 400 hectares, a propriedade deste terreno está dividida entre apenas 3 grandes grupos de empresas, sendo definido desde o Plano Piloto de Lucio Costa como o local de implantação do novo Centro Metropolitano do Rio de Janeiro.

Embora não se possa falar num centro único na Baixada de Jacarepaguá, é possível detectar alguns pontos de maior expressividade na estruturação urbana da região. O primeiro deles, situado no denominado “Centro da Barra”, são constituídos pelos Shoppings Downtown, Shopping Città América e Centro

Empresarial Città América. O segundo, estendendo-se por aproximadamente 1,5 quilômetro, inclui o Centro Empresarial Mario Henrique Simonsen, o Centro Empresarial Le Monde, o Centro Empresarial Barra Shopping, além do BarraShopping propriamente dito.

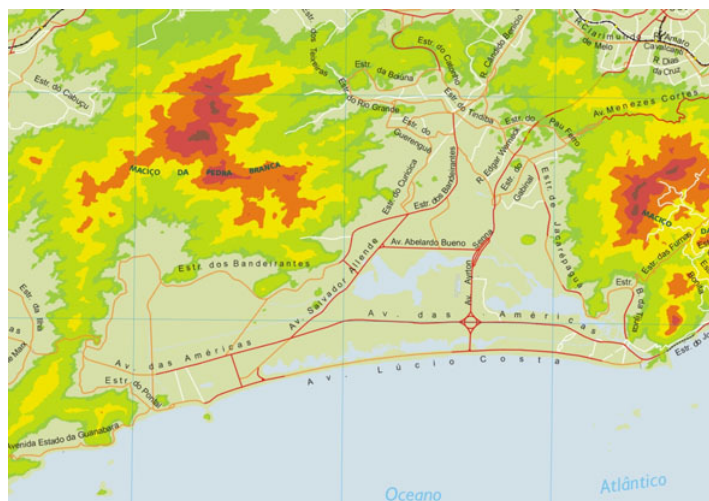
Ainda em termos territoriais, podemos dizer que a Baixada de Jacarepaguá encontra-se subdividida em três regiões administrativas, que juntas conformam a Área de Planejamento AP-4 estabelecida no Plano Urbanístico Básico da Cidade do Rio de Janeiro (PUB-Rio) em 1977. A primeira e maior delas é a Região Administrativa da Barra da Tijuca (XXIV R.A.), constituída pelos bairros do Joá, Itanhangá, Barra da Tijuca, Camorim, Vargem Pequena, Vargem Grande, Recreio dos Bandeirantes e Grumari. A Região Administrativa de Jacarepaguá (XVI R.A.), também grande em extensão, é constituída pelos bairros de Jacarepaguá, Anil, Gardênia Azul, Curicica, Freguesia, Pechincha, Taquara, Tanque, Praça Seca e Vila Valqueire. Por fim, configurando a última Região Administrativa da Área de Planejamento 4, encontramos o bairro de Cidade de Deus.



**Mapa 4:** Localização da Baixada de Jacarepaguá

Em relação às vias de conexão da Baixada de Jacarepaguá com o restante da cidade, podemos dizer que elas se limitam a apenas seis ou sete, fato este que contribuiu para que permanecesse desocupada por muito tempo. Enquanto pelo lado oriental é possível acessar a região através da Estrada do Joá ou pelo elevado de mesmo nome, pela porção norte se alcança às outras partes do Rio através da Estrada das Furnas, Avenida Menezes Cortes, Estrada do Catonho, Rua Cândido Benício e Linha Amarela. A porção oeste da Baixada de Jacarepaguá é sem dúvida a que possui pior conectividade com o restante do município. Embora um

túnel de conexão com Guaratiba tenha sido prometido pelo Poder Público, o acesso existente ainda se resume à estrada da Grota Funda.



**Mapa 5:** Principais vias da Baixada de Jacarepaguá

Uma característica marcante de toda a Baixada de Jacarepaguá, mas mais especificamente do bairro da Barra da Tijuca, é a falta de conectividade entre o espaço edificado e as vias de circulação. Se na cidade tradicional é comum ver o trânsito de pessoas nas ruas, na Barra da Tijuca isso raramente acontece. Em função da hierarquização proposta pelas vias no Plano Piloto e pelo acesso restrito as vias que servem empreendimentos comerciais e os condomínios, não há contato com a rua, tornando os espaços livres públicos de utilização exclusiva de alguns. Como afirma Campos (2008: 22)

*Por recriarem, em escala reduzida, as funções urbanas, estes empreendimentos passam a não vender apenas um lote, mas um trecho urbano. O convívio social deixa de ser caracterizado pela diversidade e pluridade, típico das sociedades latina e brasileira. Há um descompromisso com a cidade gerada como um todo, e como setores urbanos específicos que são, isolados ou pouco conectados com o restante da cidade, se caracterizam por um processo de segregação social e espacial que se dá tanto pela homogeneidade de seus moradores como pelos limites impostos à livre circulação e acesso ao território. (Campos, 2008: 22)*



## **CAPÍTULO 1: A BAIXADA DE JACAREPAGUÁ DE ONTEM**

### **1.1. Concentração da Propriedade da Terra: A Origem do modelo de ocupação da Baixada de Jacarepaguá.**

Embora a história da ocupação da Baixada de Jacarepaguá tenha ganho notoriedade somente a partir da década de 70, um dos principais fatores que condicionaram sua configuração atual data de pelo menos quatro séculos. O processo peculiar pelo qual se deu a divisão deste território foi fundamental para a consolidação de um modelo específico de apropriação do espaço urbano. A concentração da propriedade da terra nas mãos de poucos indivíduos explica em parte a situação atual de seus bairros constituintes da Baixada de Jacarepaguá. Os demais fatores que permitiram a configuração da Baixada de Jacarepaguá serão analisados mais adiante, devendo, contudo, ser compreendidos à guisa do monopólio da propriedade do solo.

De acordo com Gonçalves (2005), a origem das terras localizadas na Baixada de Jacarepaguá remete a distribuição das terras devolutas e não produtivas das cidades pelos seus governantes. Utilizando-se de uma legislação portuguesa vigente desde 1375, Salvador Correia de Sá, primeiro governador do Rio de Janeiro, distribuiu entre os membros de sua própria família, grande porções de terra. Este benefício, concedido pela Coroa Portuguesa àqueles que se dispusessem a transformar as terras ociosas em áreas povoadas e cultivadas foi primeiramente outorgado, em forma de sesmarias, a Martim Francisco de Souza, comandante da primeira expedição colonizadora. No entanto, como o antigo proprietário não teve êxito em torná-las produtivas, suas propriedades foram transferidas aos filhos de Salvador de Sá – Martim Correia de Sá e Gonçalo Correia de Sá – em 1594 (Gonçalves, 1999: 48). A porção que coube a cada um dos filhos pode ser estabelecida por um eixo passando pelo Arroio Pavuna.

Enquanto a porção compreendida entre o arroio e o Maciço da Tijuca passou a ser de Martim Correia de Sá, o restante até os lados de Guaratiba foi dado a seu irmão Gonçalo (Gonçalves, 2005: 23).

Estando mortos os dois filhos de Salvador Correia de Sá, as terras foram repassadas para seus herdeiros diretos, cabendo a Salvador Correia de Sá e





Embora o número de proprietários de terrenos na Baixada de Jacarepaguá seja, atualmente, bem maior do que aquele observado em meados do século XIX, ainda existe uma concentração grande de áreas urbanizáveis nas mãos de quatro grandes proprietários. Segundo Gonçalves,

*(...) quatro grupos detêm ainda grandes áreas na Barra da Tijuca: a Carvalho Hosken S/A e suas coligadas Barra da Tijuca Imobiliária S/A e São Fernando Empreendimentos Imobiliários S/A, cujo acionista maior é o engenheiro Carlos de Carvalho; a empresa Saneadora Territorial Agrícola – ESTA, primitivamente de Francis Walter Hime e, a partir de 1955, de propriedades de Tjong Aiong Oei, natural de Cingapura, naturalizado brasileiro; Pasquale Mauro, também naturalizado brasileiro, nascido na Itália, e Múcio Athaide, advogado, às voltas com inúmeras questões na justiça, que hoje vive em Miami. (Gonçalves, 1999: 56)*

Ainda de acordo com o autor, a primeira empresa mencionada é dona de um patrimônio de aproximadamente doze milhões de metros quadrados dos quais fazem (ou já fizeram) parte, as Glebas D, E, F, o Centro Metropolitano, a Pedra da Panela, o Morro do Outeiro e a Ilha Pura.

Em relação ao segundo grupo, sabe-se que era inicialmente proprietária de cerca de mil hectares, adquiridas do Banco de Crédito Móvel e compreendidas tanto nas imediações do cruzamento da Avenida das Américas com Avenida Ayrton Senna quanto em porções na Avenida Lúcio Costa (Antiga Sernambetiba) e Avenida Embaixador Abelardo Bueno.

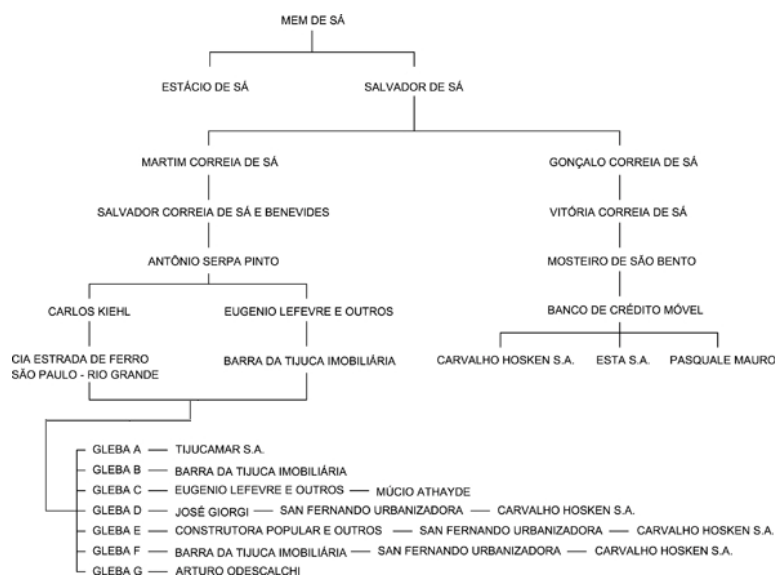
Mais conhecido como o “Chinês da Barra”, o cingapurês Tjong Hiong Oei, adquiriu a empresa de Francis Walter Hime na década de 50, e desde os anos de 1970 vem sendo responsável por importantes empreendimentos na Barra da Tijuca, tais como os Condomínios Nova Ipanema, Novo Leblon, Santa Mônica, Santa Marina, Mandala, o Barrashopping, o Via Parque Shopping e o Casa Shopping. (Gonçalves, 2005:31)

Terceiro dos quatros grandes proprietários da Baixada de Jacarepaguá, o grupo de Pasquale Mauro conta com aproximadamente 13 milhões de metros quadrados de terras situadas entre o Km 8 da Avenida das Américas e o Recreio dos Bandeirantes. Com empreendimentos bem menos numerosos, suas



propriedades abrigam o Condomínio Rio-Mar, o Hospital Rio-mar, a casa de espetáculos Ribalta, a Fazenda Parque Recreio e o Residencial Riserva Uno.

Ao terceiro grupo, a empresa Desenvolvimento e Engenharia S/A de Múcio Athayde, coube a Gleba C da Fazenda da Restinga comprada de Ivete Palumbo em 1968 (Gonçalves, 1999:31). Personagem polêmico da história da Barra da Tijuca, Múcio comprometeu-se a edificar em seu terreno de 1,5 milhões de metros quadrados um conjunto de torres cilíndricas de autoria de Oscar Niemeyer que até hoje permanecem inacabadas. O insucesso da Operação resultou na venda dos terrenos a outras grandes empresas do setor imobiliário como a Carvalho Hosken, a Encol e a Santa Isabel.



**Diagrama 1:** Histórico dos proprietários da Baixada de Jacarepaguá

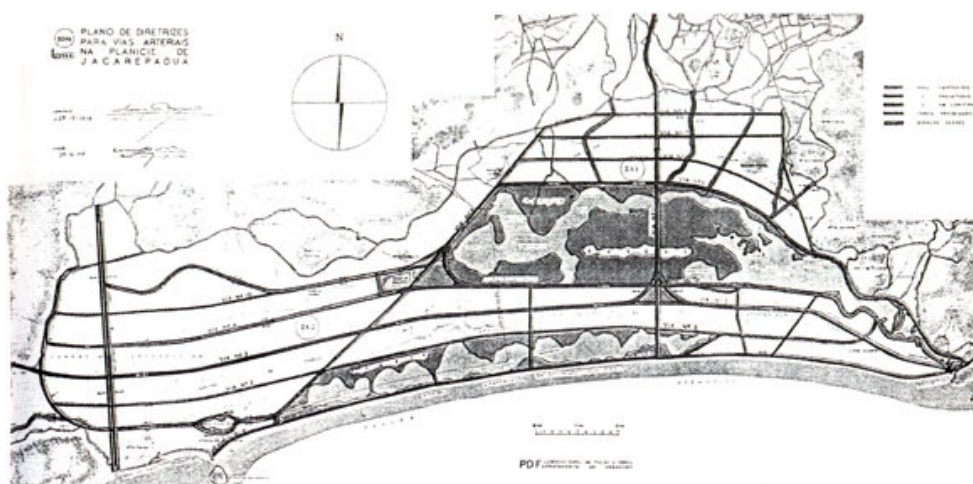
Ainda sobre o tema das partilhas fundiárias, Pereira conclui que

*“a divisão das enormes extensões de terras na zona oeste da cidade, incluindo as terras da Barra da Tijuca, começou muito lentamente na década de 30, sendo que os maiores negócios ocorreram entre 1958 e 1962. Apontando a Zona Oeste do Rio de Janeiro, como a área da cidade mais loteada nos últimos 50 anos, tanto para o mercado popular como para o rico (...)”* (Pereira, 2002:25)

Portanto, devido ao longo tempo esperado entre a compra dos terrenos e sua ocupação efetiva, conclui-se que o processo ocorrido na Baixada de Jacarepaguá constituiu a construção de um enorme estoque fundiário. Este fato, embora não fossem mal visto nas primeiras décadas do século XX, passou a ser questionado e combatido a partir das décadas 70 e 80 dentro do contexto do Movimento pela Reforma Urbana.

## 1.2. Da Zona Sul tradicional à Barra da Tijuca: A expansão do mercado imobiliário de luxo e a formação da “novíssima zona sul”.

Antes mesmo da Elaboração do Plano Piloto de Lúcio Costa, foram previstas para a Baixada de Jacarepaguá, vias arteriais que cobriam todo seu território. Com a intenção de conectar os loteamentos já em desenvolvimento nos dois extremos da Baixada (Jardim Oceânico, Tijuamar na porção oriental e Recreio dos Bandeirantes a oeste) e possibilitar a ocupação de toda a porção intermediária, foi aprovado em 1951 durante o governo de Mendes de Moraes, o Plano de Diretrizes para as Vias Arteriais na Planície de Jacarepaguá (PAA 5596). Este plano já vislumbrava o enorme potencial daquela planície que nas palavras do próprio Lucio Costa pareciam não ter fim.



**Mapa 8:** Plano de Diretrizes para as Vias Arteriais na Planície de Jacarepaguá

No entanto, mesmo com este primeiro plano de ocupação já alinhavado e com os melhoramentos das vias de acessos levados a cabo pelas gestões seguintes,

o acesso a Barra da Tijuca permanecia difícil e a precariedade da infra-estrutura existente, incompatível com um crescimento mais consistente.

Nos conta a história que a ocupação da Baixada de Jacarepaguá se iniciou, de forma incipiente, nos idos de 1920 e 1930 através da Estrada dos bandeirantes - pelo do Recreio - de Furnas, da Gávea e do Joá - pelo lado da Barrinha. De acordo com Leitão (1999: 51)

*“no processo inicial de ocupação da Baixada de Jacarepaguá, as características do sítio são determinantes: os primeiros assentamentos localizam-se nos vales e piemonte, estruturando-se de acordo com o sistema viário, que está sendo implantado, e também, estendendo-se ao longo das estradas rurais”.*



**Foto 2:** Jardim Oceânico e Tijuca Amar - 1953

Portanto, devido a dificuldade do acesso tanto em uma ponta como na outra foram inicialmente utilizadas como balneários onde os mais aventureiros de dirigiam para tomar banho de mar e fazer piqueniques. Durante esta época, o mercado imobiliário de luxo que ainda não havia voltado sua atenção para esta região, concentrou suas atividades na antiga Zona Sul.

Pouco a pouco, dado a escassez das áreas disponíveis nestes bairros, observou-se a expansão da cidade em direção à faixa de terra compreendida entre a Lagoa Rodrigo de Freitas, o Oceano Atlântico e os Morros do Leme, Urubu, Babilônia, São João, Saudade, Cabritos, do Cantagalo e Dois Irmãos. Esta área,

também de difícil acesso, teve sua penetração possibilitada pela construção do Túnel Velho (Túnel Alaor Prata) em 1892 que passou a conectar o Bairro de Botafogo ao de Copacabana através das ruas Real Grandeza e Siqueira Campos. De forma semelhante à ocorrida na Barra da Tijuca oitenta anos mais tarde, diversos túneis foram utilizados para possibilitar a exploração imobiliária de áreas destinadas às populações mais abastadas.



Foto 3: Túnel Velho – Década de 1920

De acordo com Carvalho (2000: 11) o Túnel Velho cumpriu, “*também de forma pioneira, a função de agente facilitador na incorporação e integração de áreas isoladas*”. Referindo-se a Copacabana, afirma o autor:

*(Ela) é fruto da ação conjunta dos grandes agentes sociais envolvidos na sua criação, constituídos pelo Estado, proprietários fundiários e promotores imobiliários. Neste mister, não havia limites rígidos de papéis, filiação ou interesses, dentro de cada um dos grupos envolvidos. Como se sabe, muitos representantes públicos eram proprietários de terrenos do arrabalde de Copacabana e, ao mesmo tempo, sócios das empresas particulares, que exerciam múltiplas operações vinculadas aos setores fundiário e imobiliário, em atuação no bairro despontante.* (Carvalho, 2000: 12)

Com a abertura dos túneis e a construção de diversas linhas de bonde viabilizou-se a expansão da mancha urbana do Rio de Janeiro. Embora tenham

sido substituídos por outros modais rodoviários nas décadas de 1950 e 1960, os bondes foram os principais indutores da ocupação da faixa litorânea da cidade conhecida como “Nova Zona Sul”.

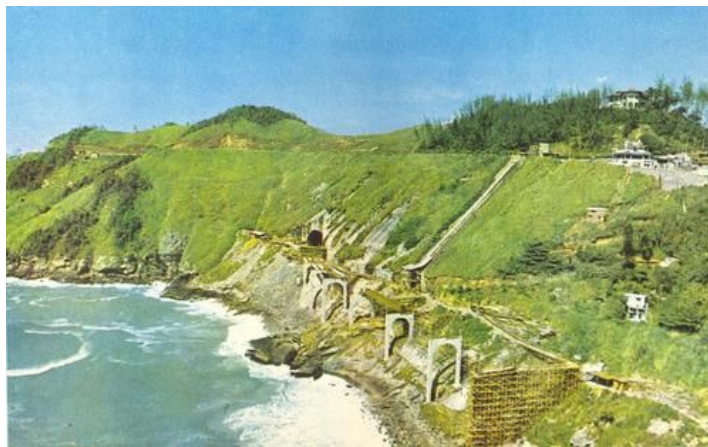
Nas palavras de Pereira,

*A expansão urbana do Rio de Janeiro foi impulsionada, primeiramente, pelo uso do bonde e do trem, e posteriormente, pelo uso do ônibus e do automóvel. Sendo o bonde o responsável pela incorporação da faixa litorânea à vida urbana, o que levou ao surgimento de um novo estilo de vida que definiu o fato de “morar à beira mar” como sinal de status, e contribuiu para fazer dessa parte da cidade uma das mais valorizadas.*  
(Pereira, 2002: 19)

Desta forma, observando a ocupação gradativa de todo o litoral desde a praça XV até o Morro Dois Irmãos, consolidou-se duas áreas que foram definidas por Abreu (2006) como “Zona Sul Antiga” – composta pelos Bairros da Glória, Catete, Flamengo, Laranjeiras e Botafogo – e a “Nova Zona Sul” – formada por Copacabana, Ipanema e Leblon.

O deslocamento do mercado imobiliário de luxo para áreas além do maciço da Tijuca e da planície de São Conrado, só veio acontecer tempos depois, quando o adensamento ocorrido nos bairros da “Nova Zona Sul” ensejou o deslocamento das classes sociais mais privilegiadas para áreas mais distantes. Embora a pedra fundamental para a unificação da Zona Sul com a Zona Oeste já havia sido lançada desde a metade da década de 1960 - com a construção dos túneis do Joá, Dois Irmãos e Elevado do Joá – ela só veio de fato acontecer no ano de 1984 com a construção da Auto-estrada Lagoa Barra.

A constituição da “Novíssima Zona Sul” na Baixada de Jacarepaguá, a partir da década de 1970, ocorreu concomitantemente à propagação de uma nova onda de especulação imobiliária nos bairros de Copacabana, Ipanema e Leblon. Durante este período, a ação conjunta entre o Poder Público e o capital privado realizou mudanças na legislação urbanística vigente, fazendo com que esses bairros sofressem verticalização e adensamento populacional expressivo.



**Foto 4:** Construção do Elevado do Joá – Década de 1970

A Barra da Tijuca, até então desprezada pelo mercado imobiliário, passou a ser vista com outros olhos. Valendo-se por um lado da limitação de áreas livres na Zona Sul e por outro de sua beleza cênica, teve seu potencial turístico, comercial e residencial finalmente compreendidos. Neste contexto, combinando-se o monopólio da propriedade fundiária e os investimentos em infra-estrutura feitos pelo poder público a partir do final de década de 1960, encontramos a gênese daquilo que foi denominado “espaço do capital”.

Ainda sobre esse tema, Pereira (2002) e Leitão (1999) são categóricos ao afirmar que, após o golpe de 1964, intensificou-se o processo de concentração de renda no Brasil e o beneficiamento das classes de maior poder aquisitivo. “*A intervenção do Estado, através da realização de grandes obras, marcou os governos nesse período, e contribuiu para a intensificação do processo de especulação imobiliária.*” (Pereira, 2002: 22)

Segundo Leitão, o plano urbanístico para a Baixada de Jacarepaguá foi desenvolvido durante um período de vigoroso crescimento econômico que ficaria conhecido mais tarde como “milagre econômico brasileiro”. Entre os últimos anos da década de 1960 e o início da década de 1970, testemunhou-se um crescimento vertiginoso das exportações e do PIB no país. O mercado imobiliário a semelhança do ocorrido com o mercado de bens duráveis, mostrava-se em franca expansão, registrando ganhos extraordinários possibilitados pelos financiamentos concedidos pelo Banco Nacional de Habitação (BNH). Conforme o autor nos explica:

*Ao analisarmos esse período, marcado pela expansão econômica associada a um quadro de concentração de renda sem precedentes na história recente do País, verificaremos que as ações do Estado (...) vão-se caracterizar, sobretudo, por privilegiar os estratos da população de renda mais elevada. (Leitão, 1999: 52)*

Portanto, em meados de 1968, ciente das pressões do mercado imobiliário que já se faziam prementes em relação à ocupação definitiva da Baixada de Jacarepaguá, o Governador Negrão de Lima convidou o renomado urbanista Lucio Costa para desenvolver as linhas orientadoras de desenvolvimento da região. Temerosos de que a falta de parâmetros claros para o aproveitamento das terras ocasionasse a repetição dos erros cometidos em Copacabana, recorreu-se à experiência do urbanista cuja missão era criar o “Rio do Futuro”. (Pereira, 2002: 28)

Conhecido por ter trabalho em outros planos urbanísticos importantes - incluindo o Plano Piloto de Brasília -, Lucio Costa permanecia imbuído dos ideais modernistas empregados na capital brasileira. Sua proposição para o Plano Piloto para Baixada de Jacarepaguá apesar de ter mostrado muitas similaridades com aquele apresentado para Brasília, teve um desafio totalmente novo no que diz respeito à propriedade da terra.

Diferentemente do Distrito Federal, onde todo o território era de propriedade da União, a posse dos terrenos da Baixada de Jacarepaguá repousava nas mãos do capital privado. Por este motivo, os parâmetros definidos pelo futuro Plano deveriam garantir não apenas uma coerência urbanística como principalmente o atendimento das necessidades demonstradas pelos grandes latifundiários urbanos.

Neste contexto, conhecidas as condições que deflagraram o processo de ocupação da Baixada de Jacarepaguá, passemos para a análise do plano de ocupação concebido por Lucio Costa.

### **1.3. O Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá: uma análise necessária.**

Embora muito do que havia sido proposto pelo Plano de Diretrizes para as Vias Arteriais na Planície de Jacarepaguá tenha sido aproveitado pelo Plano Piloto de Lucio Costa, ele foi efetivamente responsável pela fixação dos primeiros parâmetros de ocupação da vasta planície da Baixada de Jacarepaguá.

De forma semelhante à ocorrida em Brasília, Lucio Costa, desenvolveu seu plano de ocupação baseado não em estudos técnicos detalhados sobre a área em questão mas sobretudo em aspectos formais que ele considerou adequados para aquele sítio.

Sobre as supostas similaridades entre o Plano Piloto elaborado para o Rio e aquele desenvolvido para Brasília, é preciso dizer que, guardadas as devidas proporções, foram muitos os aspectos que se repetiram. Em ambas ocasiões, podemos notar a hierarquização dos espaços com a proposição de eixos monumentais, áreas de uso cotidiano e áreas para a convivência.

Outros conceitos modernistas constantes na capital brasileira também se fizeram presentes no caso carioca, tais como a supervalorização do automóvel em detrimento ao homem, o abandono à rua tradicional - com o deslocamento das áreas de trocas sociais para os espaços internos do lote -, e a implantação livre das edificações nos lotes.

Apesar de serem conceitualmente semelhantes no que diz respeito à questão formal, Brasília e a Baixada de Jacarepaguá guardavam entre si algumas diferenças fundamentais. Conforme Campos (2008: 265) nos explica, o tempo de maturação dos dois planos eram completamente diferentes, sendo de apenas três anos no caso de Brasília enquanto de décadas no caso do Rio. Além disso, não apenas as funções a serem desempenhadas por cada um dos centros eram diferenciadas como a própria paisagem encontrada em cada um deles era distinta.

Sobre este último aspecto, ou seja, a importância da paisagem na elaboração do Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá, Lucio Costa afirma:

*Bloqueada pelos maciços da Tijuca e da Pedra Branca, que lhe dificultam o acesso, preservou-se “in natura” enquanto a cidade derramava-se como um líquido pela Zona Norte e se comprimia contida entre os vales e*



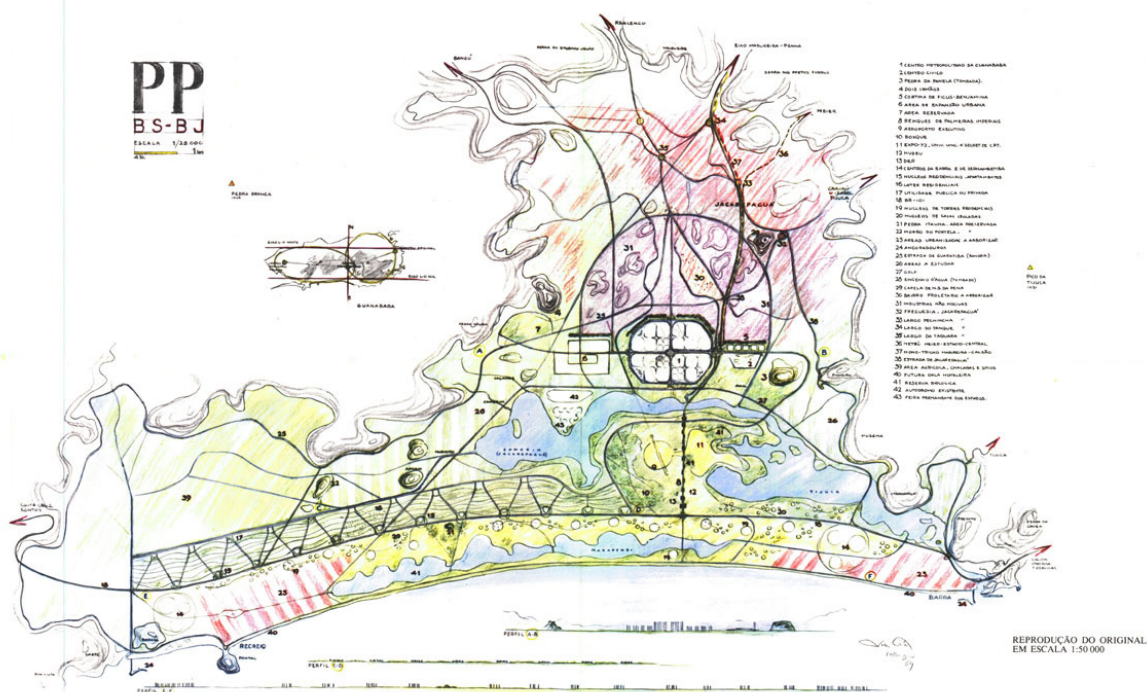
*as praias da Zona Sul. A medida, porém, que se tornava acessível, foi pouco a pouco a perdendo as características originais e muito do ar agreste que, não obstante, ainda é o seu maior encanto. (Costa, 1969: 3)*

Sua preocupação com o equilíbrio entre ocupação e preservação ambiental foi certamente à linha indutora do plano de ocupação e questão ao redor da qual girou toda sua concepção de localização das áreas edificadas. Ciente do processo construtivo avassalador que estava por vir, Lucio mostrou-se preocupado com a destruição dos ecossistemas ali encontrados. Em sua concepção era preciso conciliar a urbanização premente com a proteção do meio natural:

*(...) o primeiro impulso, instintivo, há de ser sempre o de impedir que se faça lá seja o que for. Mas por outro lado, parece evidente que um espaço de tais proporções e tão acessível não poderia continuar indefinidamente imune, teria mesmo de ser, mais cedo ou mais tarde, urbanizado. A sua intensa ocupação é, já agora, irreversível.*

*A primeira dificuldade que se apresenta, portanto ao urbanista, é esta contradição fundamental. A ocupação da área nos moldes usuais, com bairros que constituíssem no seu conjunto praticamente uma nova cidade, implicaria na destruição sem remédio de tudo aquilo que a caracteriza. O problema consiste então em encontrar a fórmula que permita conciliar a urbanização na escala que se impõe, com a salvaguarda, embora parcial, dessas peculiaridades que importa preservar. (Costa, 1969: 8)*

Antes de definir o partido a ser adotado para a ocupação da Baixada de Jacarepaguá, Lucio Costa fez a reconstituição da evolução urbana do Rio de Janeiro. Neste processo, identificou três fases distintas que representaram, respectivamente, o espraiamento da cidade em direção ao norte, o alcance do litoral pelo sul e a conexão das duas partes através da Baixada de Jacarepaguá.

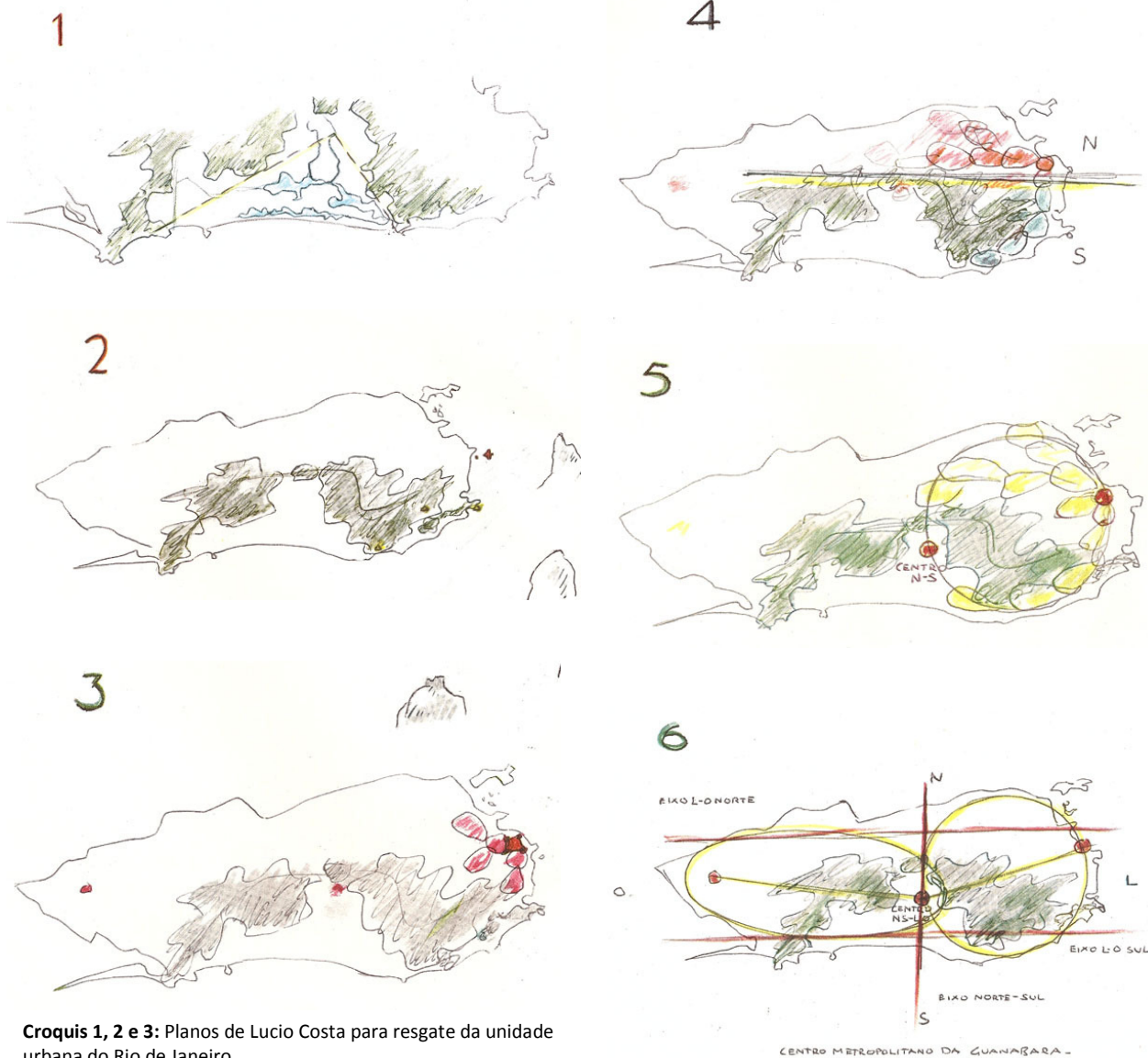


**Mapa 9:** Croqui do Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá

Com este raciocínio, o urbanista elevou sobremaneira a importância da elaboração do Plano Piloto, não se tratando apenas de criar as regras de ocupação para um conjunto de novos bairros, mas principalmente do restabelecimento da unidade urbana há muito perdida. A restauração do círculo Norte-sul pela ocupação deste espaço faria surgir, segundo Lucio Costa, um novo pólo estadual de convergência e irradiação, beneficiado pela abundância de espaços livres para moradia e lazer, pela proximidade com as zonas industriais e pela oferta de mão-de-obra.

Sua opinião era de que, diferentemente do que previa o Plano Doxiadis, o novo pólo de negócios da cidade de não se localizaria em Santa Cruz mas sim no coração da Baixada de Jacarepaguá. Segundo as palavras do próprio Lucio Costa,

*Sem embargo do acerto da previsão de um centro complementar em Santa Cruz, vinculado a área industrial e portuária de Sepetiba – a Baixada de Jacarepaguá é o ponto natural de confluência dos dois eixos leste-oeste, o do norte, rodoferroviário, e o rodoviário do sul, através das brechas existentes entre as serras do Engenho Velho, dos Prêtos Forros e o tampão do Valqueire, e que portanto é ai que o novo CBD deverá surgir. (Costa, 1969: 7)*



**Croquis 1, 2 e 3:** Planos de Lucio Costa para resgate da unidade urbana do Rio de Janeiro

**Croquis 4, 5 e 6:** Planos de Lucio Costa para resgate da unidade urbana do Rio de Janeiro

Definido o papel da Baixada de Jacarepaguá como o mais novo elemento estruturante da dinâmica urbana metropolitana, o Plano Piloto deteve-se mais demoradamente às questões de ordenamento espacial da própria Baixada.

Propondo a revogação parcial do Plano de Diretrizes para as Vias Arteriais na Planície de Jacarepaguá, Lucio Costa imaginou a criação de uma estrutura poli-nucleada, que visto de forma mais abrangente conformaria um triângulo definido pelos vértices localizados em três centros urbanos principais: um no denominado Centro Metropolitano NS-LO, um nas proximidades do Jardim Oceânico e um contíguo ao Recreio dos Bandeirantes.

Os demais núcleos imaginados por Lucio estariam espalhados ao longo de ambos os lados da Avenida das Américas, distando cerca de um quilômetro entre si e contendo, cada um, sistema térreo autônomo de comércio e serviço.

Na porção localizada ao norte da avenida, foi prevista uma série de vias diagonais que a conectaria a uma segunda avenida longitudinal estendida ao longo do Canal Cortado. Esta faixa, conhecida como “oblíquas”, eram compostas pelos núcleos acima citados e por uma trama de alamedas sinuosas, onde seriam edificadas residências unifamiliares de diversos tamanhos.

Se nos núcleos residenciais situados ao norte da Avenida das Américas, Lucio Costa idealizou torres com gabarito variando entre 8 e 10 pavimentos, nos terrenos compreendidos entre a via e a Lagoa de Marapendi, foram planejados núcleos com torres mais altas (entre 25 e 30 pisos), entremeados por lotes residenciais circulares destinados a mansões ou casas menores. De acordo com Lucio Costa,

*“Esses conjuntos de torres, muitos afastados, além de favorecer os moradores com o desafogo e a vista, teriam o dom de balizar e dar ritmo espacial à paisagem, compensando ainda, por outro lado, o uso rarefeito do chão mantido agreste”.* (Costa, 1969: 9).

Na opinião de Leitão, *“é inegável, nesta proposta de ordenamento espacial, a referência, ainda que materializados de forma diferenciada, aos princípios e conceitos expressos no projeto das superquadras, desenvolvido pelo urbanista no plano de Brasília”.* (Leitão, 1999: 62)

Ainda sobre a questão dos núcleos residenciais planejados por Lúcio Costa, mas dessa vez sobre os três principais situados nas duas extremidades da Baixada de Jacarepaguá e na confluência da Avenida 11 (Avenida Ayrton Senna) com a Avenida 5 (Avenida Abelardo Bueno), Lucio Costa também tinha planos mais ou menos definidos.

No lado oriental, na porção conhecida como Centro da Barra, Lucio previu a construção das torres circulares idealizadas por Oscar Niemeyer. De concepção semelhante à prevista para as edificações situadas nas imediações do Recreio dos Bandeirantes, estas torres deveriam contar com outros usos além do residencial, sendo porém neste caso, também detalhado o tratamento de suas fachadas.

Em sua pesquisa sobre os espaços livres públicos da Barra da Tijuca, Campos (2008) concluiu que, no Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá, Lucio Costa havia previsto três modelos básicos de habitação. Estas tipologias, representadas pela torres verticais, edifícios de pequeno porte (com até quatro pavimentos) e pelas unidades unifamiliares, foram beneficiadas pelo enorme estoque de terra existente, fazendo surgir um novo tipo de produto onde a ventilação, insolação e vistas generosas eram o grande diferencial.

Ainda segundo a autora, as torres verticais idealizadas por Lucio Costa, encontravam-se tanto entremeadas por unidades unifamiliares quanto isoladas no lote. Planejados na maioria das vezes de forma holística, estes empreendimentos contavam com extensas áreas livres contínuas de lazer. Esta característica, combinada com adoção do automóvel como principal meio de transporte e a criação de acessos restritos, fez com que as relações de vizinhança passassem a ser desenvolvidas nos espaços intralote. (Campos, 2008: 256)

Com relação ao Centro Metropolitano, “Menina dos Olhos” de Lucio Costa, havia muitas recomendações, embora o próprio autor reconhecesse que sua ocupação deveria ainda levar muito tempo. Conforme está escrito no memorial de seu Plano Urbanístico,

*É evidente que a ocupação dela não será para tão cedo. Na vida das cidades as dezenas são frações, a unidade é a centena, ou sua metade. Durante muito tempo ainda, Deixe-se a várzea tal como está, com o gado solto, pastando. É só quando a urbanização da parte restante da Barra a Sernambetiba, se adensar; quando a infra-estrutura, organizada nas bases civilizadas e generosas que se impõe, existir, e a força-viva da expansão o impuser, - aí então sim, terá chegado o momento de implantar o novo centro que, parceladamente embora, já deverá nascer em sua escala definitiva. (Costa, 1969: 13)*

Além do esmero com o detalhamento de determinados pontos estruturantes da Baixada de Jacarepaguá, Lucio Costa mostrava-se preocupado em conectar a região ao restante da Cidade. Tanto é assim que, ao explicar a ocupação pretendida para o Centro Metropolitano, destacou a intenção de interligá-lo tanto a Cidade Universitária e ao Galeão através de um monotrilho (que passaria na Rua

Cândido Benício e no eixo Madureira-Penha), quanto a toda zona sul e centro através da Avenida das Américas. Embora a Barra da Tijuca tenha se tornado numa das áreas mais importantes e valorizadas do Rio de Janeiro, o sistema de transporte de massa, assim como outras diretrizes idealizadas por Lucio Costa nunca saíram do papel.

Na realidade, apesar de ter definido as linhas gerais para a organização espacial da Baixada de Jacarepaguá, Lucio Costa admitiu que muitos pontos teriam que ser adaptados e desenvolvidos em outra ocasião. Neste sentido, não foi definida uma legislação definitiva sobre os critérios de aproveitamento dos terrenos edificáveis, fato este que tinha por objetivo conceder flexibilidade ao plano face às mudanças na dinâmica urbana.

#### **1.4. Do Plano à realidade: a transformação de um sonho**

Ciente da necessidade de dar peso legal às diretrizes criadas por Lucio Costa, Negrão de Lima assinou, em 23 de junho de 1969, o Decreto-Lei 42 que aprovava o Plano Piloto. Em outro ato da mesma data foi criado o grupo de trabalho encarregado de coordenar o desenvolvimento e implementação do plano piloto. No entanto, apenas sete anos depois, como a transformação do grupo de trabalho em SUDEBAR (Superintendência para o desenvolvimento da Barra da Tijuca) e com a edição do decreto 324/76 que o plano de Lucio Costa é finalmente institucionalizado.

O decreto 324/76, elaborado com objetivo de viabilizar a materialização das diretrizes criadas por Lucio Costa no Plano Piloto, foi responsável pela divisão da chamada ZE-5 (Zona Especial 5) em zonas de planejamento menores.

Embora previsse em algumas delas o uso estritamente residencial, o Decreto 324/76 definiu para a maior parte da Baixada de Jacarepaguá o uso misto com ocupação comercial e residencial. Ao contrário do que viria ocorrer com o Decreto 3.046/81, algumas subzonas ficaram com seus critérios de ocupação indefinidos, fato este que, anos mais tarde, ensejou a revisão das linhas orientadoras do decreto. Em termos de usos permitidos, podemos definir quatro grandes setores dentro dos limites da Baixada de Jacarepaguá.

No primeiro deles, limitado em sua maior parte pelos lotes compreendidos entre Via 4, a orla, a Estrada Vereador Alceu de Carvalho e o Jardim Oceânico,

encontramos os terrenos para os quais foi previsto o uso misto residencial e comercial. Dentro desta faixa, localizam-se, portanto, os núcleos residenciais descritos pelo Plano Lucio Costa que ora seriam compostos por torres verticalizadas, ora por núcleo de casas isoladas.

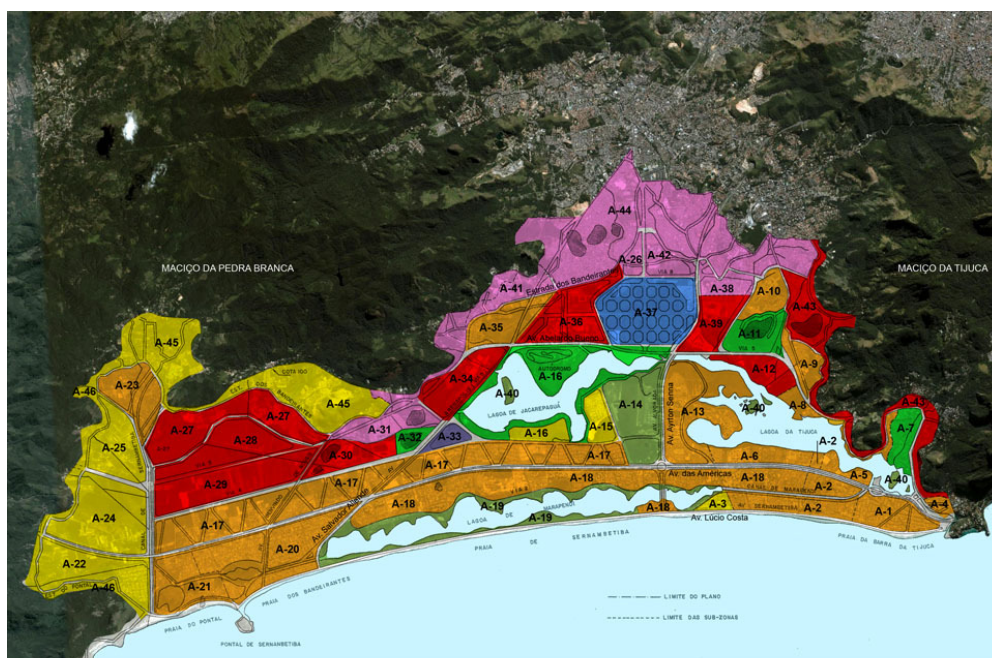
No segundo setor, localizado no extremo ocidental da Baixada, situa-se a subzonas de uso estritamente residencial. Limitados pelo Maciço da Pedra Branca, pelo Canal de Sernambetiba e pela Estrada dos Bandeirantes, caracterizam-se pelo baixíssimo índice de aproveitamento do terreno e pelos grandes lotes exigidos pela legislação. Sua destinação era basicamente servir como sítios e chácaras, estando contígua as áreas de característica rural.

O terceiro setor, localizado na porção acima da estrada dos Bandeirantes, em direção aos bairros de Curicica e Pechincha, é caracterizado pelo uso misto de caráter residencial, comercial e industrial. Conformados pelas subzonas 26, 38, 41, 42 e 44 deveriam, conforme Lucio Costa,

*“ser mantida com a sua personalidade própria -, áreas compreendidas entre a Colônia Juliano Moreira e as estradas do Capão e do Engenho d’Água, poderão ser consideradas zona industrial, não só porque acessíveis aos subúrbios e à trama rodoviária do bôjo do Estado, como porque já comportam sólido lastro proletário”. (Costa, 1969: 12)*

Por fim, muitas áreas distribuídas por toda a Baixada de Jacarepaguá, definidas pelas subzonas 12, 27, 28, 29, 30, 34, 36, 39 e 43 não tiveram seus parâmetros de ocupação determinados, pelo simples fato de ainda não haver nenhum plano para essas áreas ou por elas já figurarem em planos outros desenvolvidos no âmbito da SUDEBAR.

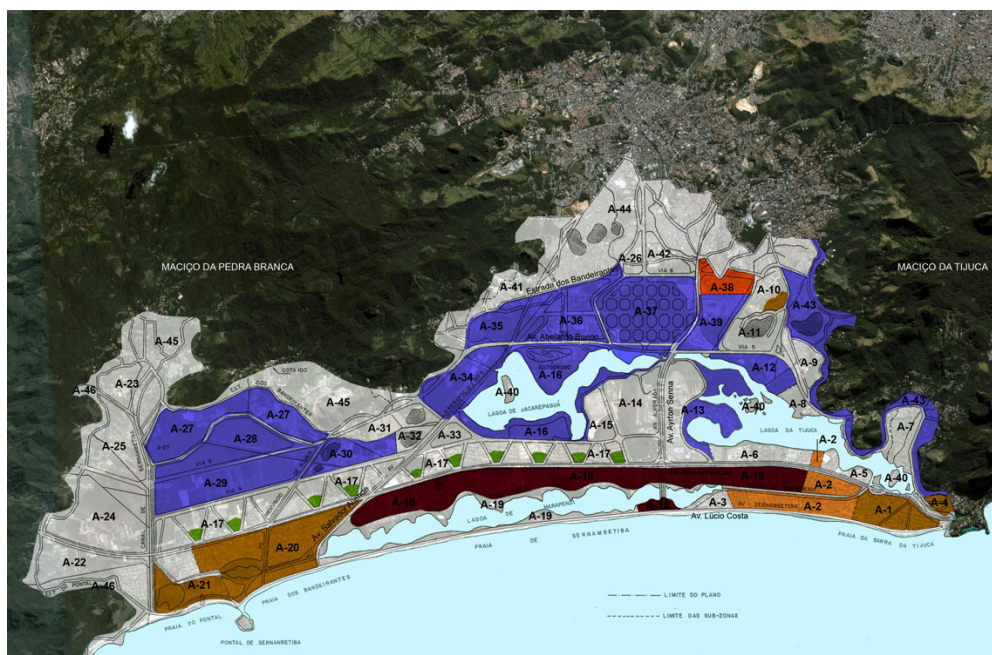




#### USOS PERMITIDOS SEGUNDO DECRETO 324/76

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> USO MISTO	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span> COMISSÃO NACIONAL DE ENERGIA NUCLEAR
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:green; border:1px solid black;"></span> USO ESTRITAMENTE RESIDENCIAL	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red; border:1px solid black;"></span> CENTRO METROPOLITANO
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:magenta; border:1px solid black;"></span> USO MISTO RESIDENCIAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:green; border:1px solid black;"></span> ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span> ZONA DE USO LIMITADO	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red; border:1px solid black;"></span> ÁREA COM OCUPAÇÃO NÃO DEFINIDA NO DECRETO

Mapa 10: Localização dos usos permitidos pelo Decreto 324/76



#### ÍNDICE DE APROVEITAMENTO DO TERRENO - DECRETO 324/76 (PARA O USO MULTIFAMILIAR)

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> I.A.A= 0,75	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span> I.A.A= 3,00
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> I.A.A= 1,00	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red; border:1px solid black;"></span> I.A.A indefinido
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:green; border:1px solid black;"></span> I.A.A= 1,25	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span> I.A.A= 1,30	

Mapa 11: Índices de aproveitamento do terreno permitidos pelo Decreto 324/76



Ainda em relação ao Decreto 324/76, embora criasse regras mais claras para a ocupação da Baixada de Jacarepaguá, sofreu duras críticas por parte de empresários do setor imobiliário que se encontravam descontentes com o caráter segregador que este possuía. Seus lotes mínimos eram demasiadamente grandes e só poderiam ser desenvolvidos por grandes incorporadoras aliadas aos proprietários de terra.

De acordo com pesquisa feita por Adauto Cardoso, o porte médio dos empreendimentos realizados na Barra da Tijuca entre 1979 e 1985 era muito grande (acima de 10.000 m<sup>2</sup>) (Cardoso, 1989: 165). De forma semelhante, Ribeiro (1997) detectou que no período de 1979 a 1989, 115 incorporadores atuaram no mercado imobiliário da Barra, sendo mais da metade deles, empreendedores de grande porte. Ainda segundo o autor, por atuarem associadas umas as outras, as empresas de grande porte foram responsáveis pelo lançamento de 68% de toda a área disponibilizada no período. Em suas palavras, as informações coletadas nos permite

*(...) perceber uma nítida tendência ao controle oligopólico da produção na Barra, não apenas pelo reduzido número de empresas que aí incorporam, mas também pelo forte controle da terra exercido por quatro grandes proprietários. O resultado é a construção em grande escala, o que permite o gerenciamento que associa um variado conjunto de práticas que visam maximizar os ganhos da incorporação, urbanização e conjuntura.* (Ribeiro, 1997: 324)

Portanto, com a pressão exercida por aqueles que queriam participar dos ganhos extraordinários e aqueles que defendiam o acesso a moradia na Baixada de Jacarepaguá por uma população de menor renda, foi criado um grupo de trabalho para propor adaptações à legislação vigente.

Sobre a reivindicação popular por maior acessibilidade residencial na Barra da Tijuca, Leitão (1999: 93) explica que passada a euforia econômica vivida no Brasil nos primeiros anos da década de 1970 e iniciada a abertura política no final do Governo Militar, foram feitas as primeiras críticas ao modelo de urbanização proposto para a ocupação da Barra da Tijuca.

Na verdade, a dificuldade de acesso pelos estratos de menor renda e a monopolização da produção imobiliária na Barra da Tijuca era apenas algumas das questões levantadas por parte do empresariado ligado à construção civil. Segundo Leitão (1999: 95), além da reivindicação por maior abertura do mercado, havia a contestação dos critérios adotados pela SUDEBAR para aprovação dos projetos. Na opinião de parte dos empresários, o personalismo do qual se revestiu o processo de aprovação dos projetos representava um entrave à atuação dos empreendedores no setor de imóveis. O que eles reivindicavam era *“a definição de normas “claras, precisas e objetivas” para edificação e parcelamento do solo em cada uma das 46 subzonas estabelecidas pelo Plano Piloto, ou seja: a definição das regras do jogo da produção imobiliária na Barra da Tijuca”*. (Leitão, 1999: 95).

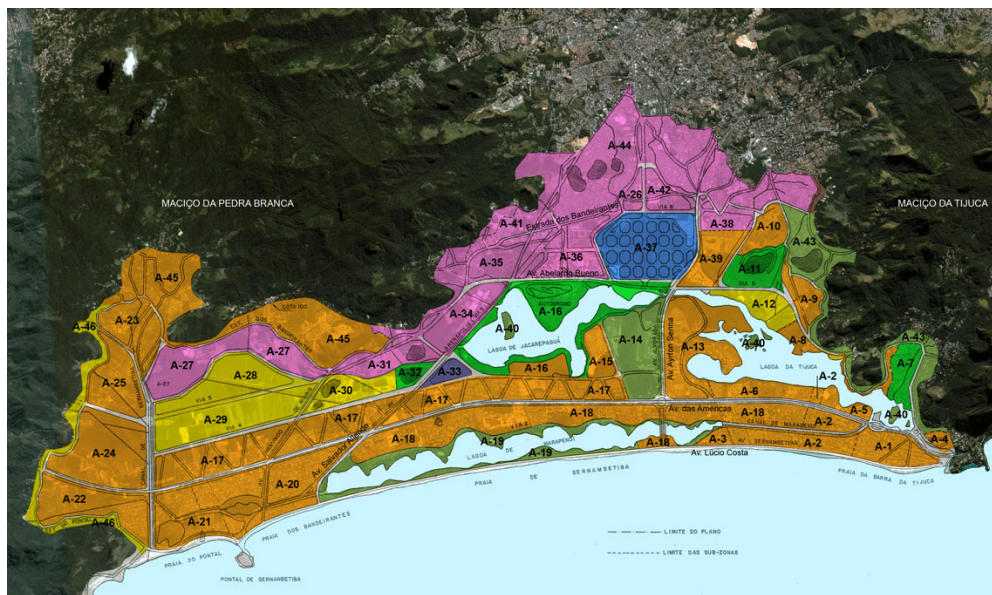
Ainda em relação às críticas feitas ao Plano Diretor, era opinião de parte da própria SUDEBAR que a Baixada de Jacarepaguá necessitava sofrer algumas adaptações para possibilitar sua utilização mais intensiva. As baixas densidades populacionais preconizadas no Plano Piloto e na sua regulamentação pelo Decreto 324/76 impediam a continuidade no provimento de infra-estrutura pelo Estado, fazendo com que, em épocas de crise econômica como a vivenciada na década de 1980, representasse um obstáculo para a retomada do crescimento da região.

Neste contexto, inconformado com as modificações propostas para o seu Plano Piloto, Lucio Costa se retirou da Supervisão da SUDEBAR, dando chance à aprovação de um novo decreto que viria substituir o de 1976. Embora mantivesse as 46 subzonas definidas pelo decreto 324/76, o decreto 3.046/81 além de definir critérios para algumas subzonas não detalhadas no Plano Piloto e no Decreto 324/76, aumentou, em alguns casos, o índice de aproveitamento do terreno, a taxa de ocupação e as condições de parcelamento.

Além disso, através do novo instituto legal, foi permitida a construção de hotéis-residência ao longo da orla, fato este que contrariou sobremaneira os planos de Lucio Costa, o qual previa sua preservação quase integral.

Segundo Campos (2008: 273), as mudanças trazidas pelo novo decreto fez com que a Barra da Tijuca sofresse um novo *boom* imobiliário, realçado anos mais tarde com a edição da Lei nº 41/99 (que regulamentou a construção de hotéis residência) e da Lei nº 2128/94 (que aprovou as operações interligadas). De acordo com Ribeiro (1997: 313) a região da Barra da Tijuca apresentou um

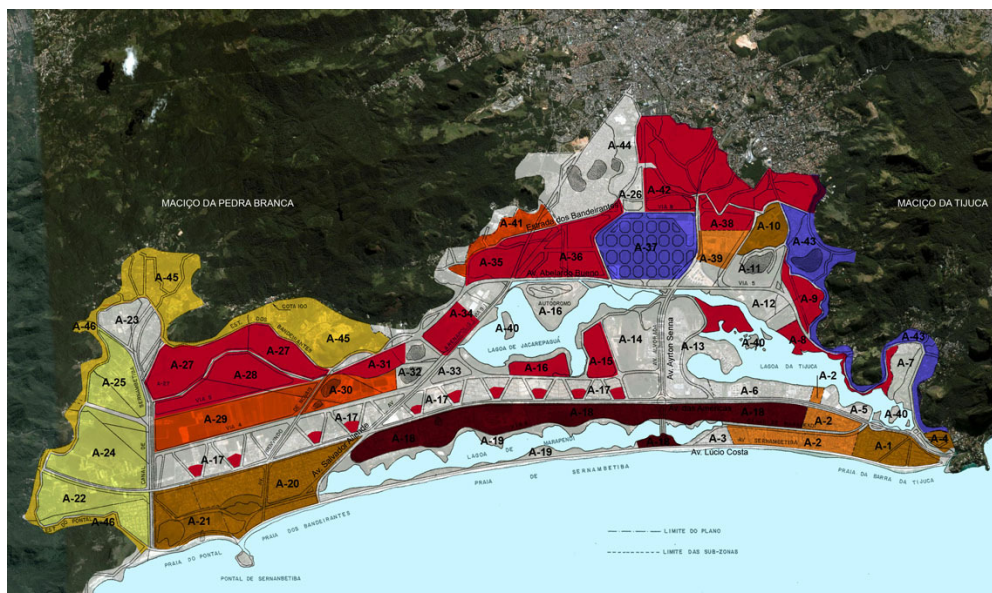
crescente constante em sua área licenciada, representando 1,6% do total licenciado no Rio de Janeiro em 1973, 27% em 1977 e 43% em 1983.



#### USOS PERMITIDOS SEGUNDO DECRETO 3.046/81

USO MISTO	COMISSÃO NACIONAL DE ENERGIA NUCLEAR
USO ESTRITAMENTE RESIDENCIAL	CENTRO METROPOLITANO
USO MISTO RESIDENCIAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL
ZONA DE USO LIMITADO	

**Mapa 12:** Localização dos usos permitidos pelo Decreto 3.046/81



#### ÍNDICE DE APROVEITAMENTO DO TERRENO - DECRETO 3046/81 (PARA O USO MULTIFAMILIAR)

I.A.A = 0,20	I.A.A = 1,25
I.A.A = 0,25	I.A.A = 1,50
I.A.A = 0,75	I.A.A = 3,00
I.A.A = 1,00	I.A.A indefinido

**Mapa 13:** Índices de aproveitamento do terreno permitidos pelo Decreto 3.046/81

Como vimos, a Baixada de Jacarepaguá, e mais especificamente a Barra da Tijuca, foi incorporada ao cenário urbano do Rio de Janeiro através de um movimento de expansão do mercado imobiliário de alto padrão. As diretrizes impostas pelo Plano Piloto de Lúcio Costa e legislações subseqüentes, associadas ao monopólio da propriedade da terra, estabeleceram um modelo de ocupação distinto do restante da cidade. Não apenas os grandes condomínios entremeados de extensas áreas de lazer e forte esquema de segurança representaram uma nova forma de viver - exaltada pelas campanhas de *marketing* - como também a construção dos maiores shopping Centers e Supermercados vieram a criar espaços concentradores de consumo, encontrados em menor quantidade nos demais bairros do Rio.

Ao que pese suas características peculiares de organização espacial, o desenvolvimento da Barra não representou um acontecimento desconexo da dinâmica urbana e social da metrópole. Como Pinheiro & Pinheiro (2001: 16) nos explicam, *“A Barra da Tijuca, como locus social e urbano, não é portanto, um fenômeno isolado, uma bolha urbana surgida do nada. Ela brotou, isto sim, em terreno fértil, situado no vértice de um mundo no limiar da internacionalização e da deificação do consumo”*.

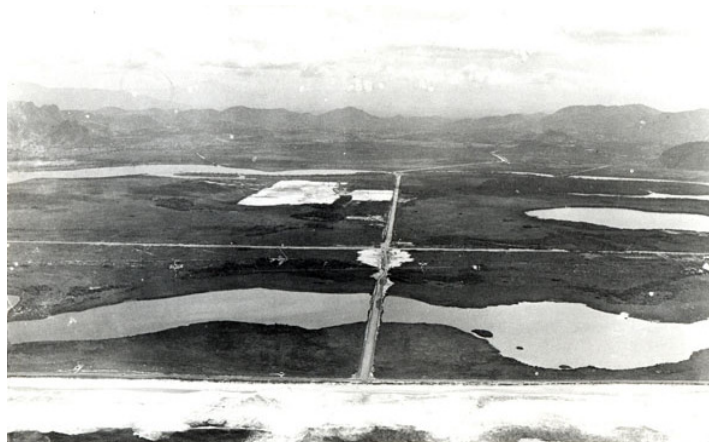
Em relação à ocupação da Baixada de Jacarepaguá no período pós Plano Piloto, podemos dizer ela se deu basicamente em três subespaços. Influenciado pela sua configuração espacial e conseqüente definição das vias arteriais de circulação, a região foi primeiramente ocupada nos terrenos remanescentes das duas extremidades onde, desde a década de 40, já se formavam os loteamentos do Tijuamar, Jardim Oceânico e Recreio dos Bandeirantes. Em seguida iniciou-se a construção dos grandes condomínios e centros comerciais ao longo da Avenida das Américas e em sua confluência com a Avenida Ayrton Senna. Datam da década de 1970 os primeiros condomínios residenciais que caracterizariam o Bairro da Barra da Tijuca. Liderado pelo Condomínio Nova Ipanema construído em 1974, outros tantos surgiram tais como o Novo Leblon, Atlântico Sul, Alfa Barra e Riviera Del Fiori.

Por fim, começaram a surgir empreendimentos nos espaços intersticiais que haviam remanescido livres dos períodos anteriores de euforia imobiliária.

Terminados os grandes espaços disponíveis no eixo da Avenida das Américas, um novo vetor de expansão se formou no sentido norte-sul da Avenida



Ayrton Senna. A Avenida Abelardo Bueno, que até o início da década de 1990, só abrigava o Autódromo de Jarepaguá, começou a ser ocupada por novos condomínios, dos quais o Rio 2 – inicialmente construído pela Encol, e posteriormente finalizado pela Carvalho Hosken – foi o pioneiro.



**Foto 5:** Cruzamento Av. Ayrton Senna e Av. das Américas - 1971



**Foto 6:** Cruzamento Av. Ayrton Senna e Av. das Américas - 1980



**Foto 7:** Cruzamento Av. Ayrton Senna e Av. das Américas - 1988



**Foto 8:** Cruzamento Av. Ayrton Senna e Av. das Américas - 1995



**Foto 9:** Cruzamento Av. Ayrton Senna e Av. das Américas - 1999



**Foto 10:** Cruzamento Av. Ayrton Senna e Av. das Américas - 2004

## **CAPÍTULO 2: A BAIXADA DE JACAREPAGUÁ DE HOJE**

Tendo percorrido o processo de ocupação do Rio de Janeiro bem como a origem da apropriação da Baixada de Jacarepaguá, faz-se necessário analisar a situação vivida atualmente pelo mercado imobiliário nesta região. Tendo-se em vista o papel das grandes incorporadoras na construção da realidade da Barra da Tijuca e da Baixada de Jacarepaguá propomos nesse momento um estudo pormenorizado do que vem acontecendo nos últimos anos no mercado de moradias do Rio.

Como foi visto, a dinâmica do mercado imobiliário do Rio de Janeiro revelou ser a zona Oeste o principal vetor de crescimento da cidade. O número de empreendimentos lançados recentemente nesta região enseja a realização de estudos que esclareçam as reais dimensões desse fenômeno. É preciso se fazer conhecer os fatores que mais influenciam na escolha do local de moradia do indivíduo, ou do tipo e localização dos empreendimentos que vem sendo oferecidos.

De forma ainda que resumida, será também analisada a participação dos outros usos (que não o residencial) na constituição da Baixada de Jacarepaguá. Baseados no relatório de licenciamento imobiliário realizado pela prefeitura em 2008, procuramos identificar não apenas os usos predominantes na Área de Planejamento 4 mas principalmente sua participação no contexto maior do Rio de Janeiro.

Portanto, a bordagem aqui proposta visa analisar o desenrolar do meio urbano como um todo, averiguando não apenas as tendências atuais de deslocamento da população e suas principais motivações como também as transformações ocorridas em termos de utilização do solo neste último triênio.

Por isso, embora neste primeiro momento abordaremos algumas questões mais abrangentes que influenciam sobremaneira a dinâmica urbana tais como a mobilidade residencial e a localização do mercado de trabalho, veremos mais tarde o que ocorreu no município - e especialmente na Baixada de Jacarepaguá - no que tange a distribuição espacial dos usos residencial, misto, comercial, de serviços e industrial.

## **2.1. Mobilidade Residencial no Rio de Janeiro**

Apesar de ser possível tirar conclusões sobre o crescimento populacional do Rio bem como sobre a direção para o qual a cidade está se expandindo baseando-se apenas nos dados censitários, compreender a mobilidade residencial de um centro urbano é sempre uma tarefa mais complexa e difícil de se realizar.

A mobilidade residencial não versa apenas sobre aspectos quantitativos do crescimento populacional em uma dada região, mas diz respeito principalmente a forma pela qual os fluxos populacionais acontecem. Entender a mobilidade residencial é reconhecer os atores sociais incluídos, suas motivações e características sócio-econômico-culturais.

Portanto, mais importante que saber quantas pessoas estão migrando para uma dada região é conhecer o perfil desta população. Esta informação é de especial interesse para as empresas do mercado imobiliário que aprendem apenas empiricamente a quantidade, a tipologia e as dimensões das unidades que deverão ser ofertadas.

Em relação ao levantamento de dados sobre a mobilidade residencial, poucas são as fontes realmente confiáveis. As constatações aqui relatadas baseiam-se na pesquisa realizada pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (IPPUR/UFRJ) com dados obtidos diretamente de compradores de imóveis que compareceram no balcão do ITBI em dezembro de 2001.

Este foi um dos últimos levantamento feito sobre a mobilidade residencial no Rio de Janeiro, podendo apresentar algumas distorções devido ao intenso fluxo populacional observado em determinadas áreas da cidade nos últimos 5 anos. Além de levantar informações sobre a origem e destino das pessoas que participaram da pesquisa, o relatório elaborado pelo IPPUR e IPP traz dados sobre a renda, instrução do adquirente, motivações da mudança, características do imóvel, deslocamento casa-trabalho, etc.



## 2.2. Fatores de atração e repulsão na mobilidade residencial

De uma forma geral, verifica-se que o principal motivo pela escolha de um determinado bairro imóvel foi já ter morado nele em outras épocas. Este fato indica uma tendência das pessoas permanecerem próximas aos locais onde já moravam por fatores como a existência de círculos de amizades, proximidade a parentes, escolas, e outras instituições com as quais mantêm relações estáveis. Em comparação com as demais áreas, percebe-se que para os bairros da zona norte e parte da zona oeste este fator é o mais importante na escolha da localização do imóvel.

Já para regiões com população de maior poder aquisitivo, os deslocamentos são mais frequentes chegando a 14,6% no caso das pessoas que se mudam da AP-2 (Zona Sul e Tijuca) para a AP-4 (Barra e Jacarepaguá) ou 10,5% em casos de fluxo inverso.

Esta diferença indica que a proximidade de parentes é mais relevante nos bairros de menor poder aquisitivo do que nos bairros mais nobres onde a qualidade do bairro é o quesito mais importante na decisão. Na realidade, a impossibilidade de pagar por determinados serviços como creches, faz com que os moradores dependam da solidariedade dos vizinhos.

Em outros bairros, onde os moradores podem arcar com os custos destas facilidades, a proximidade com familiares ou amigos, deixa de ser tão preponderante, valorizando-se outros fatores. No que diz respeito às propriedades do próprio imóvel adquirido, a maioria das pessoas apontaram o “conforto” como o fator primordial para a decisão de mudar enquanto que o tamanho da unidade e a propriedade ficaram em segundo e terceiro lugar em nível de importância.

O estudo revelou também que, em relação ao bairro, três foram os principais motivos pela saída do antigo imóvel: distância do trabalho, violência e condições de transporte. De acordo com a pesquisa os bairros onde este fator foi mais relevante localizam-se no extremo oeste do município e em alguns pontos da zona norte. Para outros bairros da zona oeste como a Barra da Tijuca e Jacarepaguá, a distância ao emprego também se mostrou importante, fato que também foi observado em parte da zona sul (Gávea, Ipanema e Copacabana).

No que diz respeito à violência, poucos foram os bairros que a apontaram como principal motivo para a escolha de outra região para se morar. Os bairros

onde esta percepção foi mais crítica foram os da Penha, Bonsucesso e Rocinha embora este fator tenha também sido expressivo em outras localidades como Campo Grande, Tijuca, e Grajaú.

Refletindo parcialmente o fator “distância do local de trabalho”, a falta de transporte foi um dos principais motivos de saída citados por moradores de Santa Cruz e Pedra de Guaratiba. Para as demais regiões, a deficiência no sistema de transporte não foi tão determinante, vindo a indicar que a mobilidade urbana nessas áreas não é tão precária quanto nas situadas mais a oeste da cidade.

Quando questionados sobre os principais motivos pela saída do antigo imóvel, a maior parte dos entrevistados afirmou que o tamanho da unidade residencial foi a característica que mais influenciou na decisão de mudar. Essa opinião foi especialmente explicitada por aqueles que moravam em Deodoro, Todos os Santos e Rocinha, sendo que nos demais bairros, a importância deste fator esteve abaixo da média do município.

A falta de varada, segundo fator indicado, também esteve abaixo da média na maioria dos bairros, mostrando-se relevante apenas no bairro de Santa Tereza. Já o valor do IPTU, terceiro motivo citado, foi tido como determinante apenas em Bento Ribeiro, tendo nas demais áreas uma participação reduzida.

### **2.3. Mobilidade Residencial Intra-regiões administrativas**

Segundo a matriz “Origem X Destino” (ver pág. 51), a grande maioria das pessoas que trocaram de imóvel procurou outro lugar para morar na própria região administrativa em que viviam anteriormente. Dentre todas as regiões pesquisadas, aquela com a maior taxa de “fidelidade” foi a de Campo Grande, onde 95% dos adquirentes permaneceram nesta área.

Por outro lado, os que apresentaram a menor taxa de permanência foram os bairros da região administrativa da Lagoa, cujos adquirentes migraram em grande parte para as R.A's da Barra da Tijuca (25%), Botafogo (12,5%), Copacabana (12,5%) e Tijuca (10%). Também foi expressivo o número de compradores que trocaram seus bairros pela Região da Barra da Tijuca: Botafogo (9,09%), Copacabana (7,14%), Tijuca (9,17%) e Vila Isabel (15,38%).

## Matriz de Origem x

RA	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	22	23	24	25	26	total
02	60.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.67	0.00	3.33	0.00	10.00	0.00	100.00
03	0.00	66.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	33.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00
04	7.27	1.82	52.73	5.45	5.45	0.00	1.82	0.00	0.00	0.00	0.00	1.82	0.00	0.00	0.00	5.45	0.00	3.64	0.00	0.00	1.82	9.09	0.00	3.64	100.00
05	4.76	0.00	4.76	66.67	0.00	0.00	11.90	2.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.38	0.00	0.00	0.00	0.00	7.14	0.00	0.00	100.00
06	5.00	0.00	12.50	10.00	27.50	0.00	12.50	0.00	0.00	0.00	2.50	0.00	0.00	0.00	2.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25.00	0.00	2.50	100.00
07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	71.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	28.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00
08	0.00	0.00	0.92	0.92	0.00	0.00	65.14	5.50	0.00	0.00	0.00	8.26	0.92	2.75	6.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9.17	0.00	0.00	100.00
09	0.00	0.00	3.85	1.92	0.00	0.00	23.08	46.15	0.00	0.00	0.00	5.77	0.00	3.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15.38	0.00	0.00	100.00
10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11.11	7.41	0.00	48.15	7.41	11.11	7.41	0.00	7.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00
11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.14	0.00	71.43	0.00	0.00	0.00	0.00	14.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.14	0.00	0.00	0.00	100.00
12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25.00	0.00	58.33	16.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00
13	1.19	0.00	4.76	0.00	1.19	0.00	4.76	1.19	0.00	1.19	9.52	66.67	0.00	3.57	2.38	0.00	1.19	1.19	0.00	0.00	1.19	0.00	0.00	0.00	100.00
14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.94	67.65	11.76	8.82	0.00	0.00	2.94	0.00	2.94	0.00	2.94	0.00	0.00	100.00
15	2.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.94	0.00	85.29	5.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.94	0.00	0.00	100.00
16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.42	3.67	0.00	0.92	0.00	0.00	1.83	2.75	73.39	0.92	2.75	0.00	0.92	0.00	0.00	3.67	1.83	0.00	100.00
17	0.00	2.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.50	10.00	0.00	0.00	7.50	57.50	0.00	0.00	0.00	0.00	2.50	5.00	2.50	5.00	100.00
18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.17	95.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00
19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	42.86	0.00	0.00	0.00	0.00	14.29	42.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00
20	0.00	0.00	0.00	0.00	1.92	0.00	1.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.77	0.00	0.00	0.00	88.46	0.00	0.00	1.92	0.00	0.00	100.00
22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16.67	50.00	0.00	33.33	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00
23	0.00	0.00	9.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	90.91	0.00	0.00	0.00	100.00
24	0.00	0.00	1.64	1.64	1.64	0.00	6.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.28	8.20	1.64	8.20	0.00	0.00	0.00	0.00	67.21	0.00	0.00	100.00
25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9.09	0.00	0.00	0.00	0.00	81.82	9.09	100.00	
26	0.00	0.00	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00
27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50.00	0.00	50.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00

Fonte: Abramo, 2002. OIPSOLO/ IPPUR/ UFRJ

**Tabela 1:** Matriz de Origem X Destinos dos adquirentes de imóveis

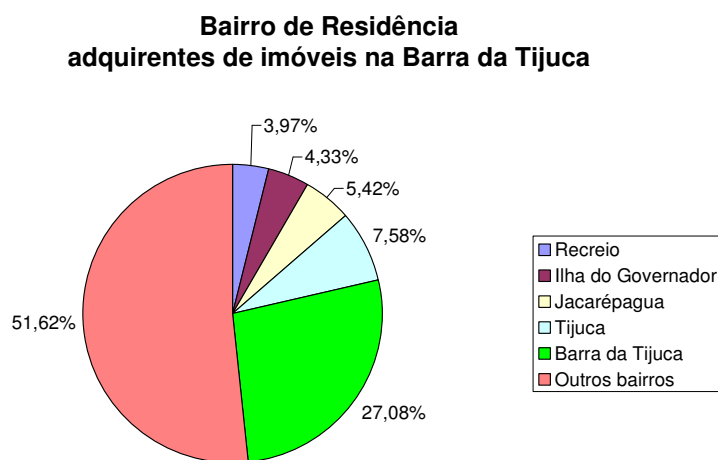
Já em relação àqueles que se mudaram da Região Administrativa da Barra da Tijuca para outras regiões da cidade, poucos foram aqueles que optaram pelos bairros da zona sul. Em termos relativos, todas as três Regiões que correspondem a zona sul do Rio de Janeiro (R.A. IV, V e VI) angariaram, cada uma, apenas 1,64% de todos os adquirentes que se mudaram da Barra da Tijuca no mês pesquisado.

De fato, do total de pessoas que optaram por sair da R.A. da Barra, 16,40% foram para Jacarepaguá e Campo Grande. Este fato revela que, ao mesmo tempo que pessoas de maior poder aquisitivo estão se transferindo de bairros da zona sul para a região da Barra da Tijuca, tantos outros estão indo para bairros menos privilegiados da zona oeste. Este movimento é de certa forma comum a qualquer centro urbano, onde as pessoas de menor poder aquisitivo vão gradativamente vendendo seus imóveis àquelas com maior poder de compra à medida que o local onde habitam é valorizado.

Ainda de acordo com a matriz, enquanto 67,21% dos adquirentes de imóveis na Barra da Tijuca moravam no bairro quando decidiram se mudar, em Jacarepaguá essa proporção foi de 73,39%. Para este bairro, a porcentagem dos que decidiram mudar para a Tijuca foi semelhante à observada por aqueles que se mudaram da Barra para a Tijuca: 6,42%. No sentido contrário, ou seja, no caso das pessoas que trocaram a Tijuca por Jacarepaguá, o percentual foi idêntico

(6.42%) sendo que para a Barra da Tijuca a proporção subiu para 9,17%. Apesar de ser relevante para a caracterização da mobilidade residencial entre as diversas regiões da cidade, o estudo em questão pecou por não informar a quantidade em termos absolutos de pessoas que mudaram de um bairro para o outro. Este fato impede que se meça a real dimensão desses fluxos já que apesar de poderem possuir valores relativos idênticos, o número de pessoas que migra de um bairro para outro pode ser bastante diferente (e geralmente o é) do que o observado no sentido inverso.

Em relação às pessoas que escolhem morar na Barra da Tijuca/Jacarepaguá, levantamento feito em 277 unidades vendidas por uma grande incorporadora em 2007/2008 revela que mais de um quarto delas vem da própria região da Barra. Segundo o gráfico ao lado, além da Barra da Tijuca, outros quatros bairros são responsáveis por quase 50% do contingente que adquire imóveis nesta área: Tijuca (7,58%), Jacarepaguá (5,42%), Ilha do Governador (4,33%), Recreio dos Bandeirantes (3,97%)



**Gráfico 1**

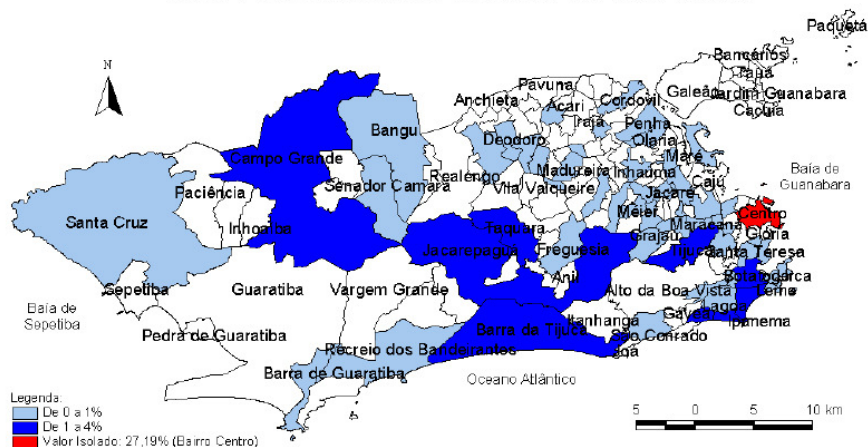
## 2.4. Importância da Localização do Trabalho na escolha Residencial

Em outra pesquisa sobre mobilidade residencial realizada pelo IPPUR/UFRJ em dezembro de 2002, analisou-se a importância da localização do trabalho na escolha do lugar de residência. Apesar de se ter chegado à conclusão que um dos principais fatores para a escolha do bairro é a proximidade de parentes e amigos, foi constatado que a distância até o emprego também exerce grande influência no momento da decisão.

De acordo com o estudo, a maioria dos adquirentes de imóveis (27,19% do total) trabalhava no Centro da Cidade enquanto que nos outros bairros, esta porcentagem variava entre 0% e 4%. De acordo com o mapa geral de distribuição dos entrevistados segundo localização do local de trabalho, os bairros que tinham maior participação na concentração de postos de trabalho foram, excluindo o Centro, os pertencentes à zona sul além da Barra, Jacarepaguá, Campo Grande e Tijuca.

### **Local de Trabalho dos Adquirentes de Imóveis - Mercado Formal**

Visão Geral, por Bairro no Município do Rio de Janeiro



FONTE: OIPSOLO / IPPUR / UFRJ

**Mapa 14**

Na análise de cada Área de Planejamento, constatou-se que a maioria dos adquirentes trabalhava no Centro da Cidade ou em bairros próximos a sua residência. Fato interessante é que independentemente da área de planejamento, a Barra da Tijuca concentrou um grande número de postos de trabalho.

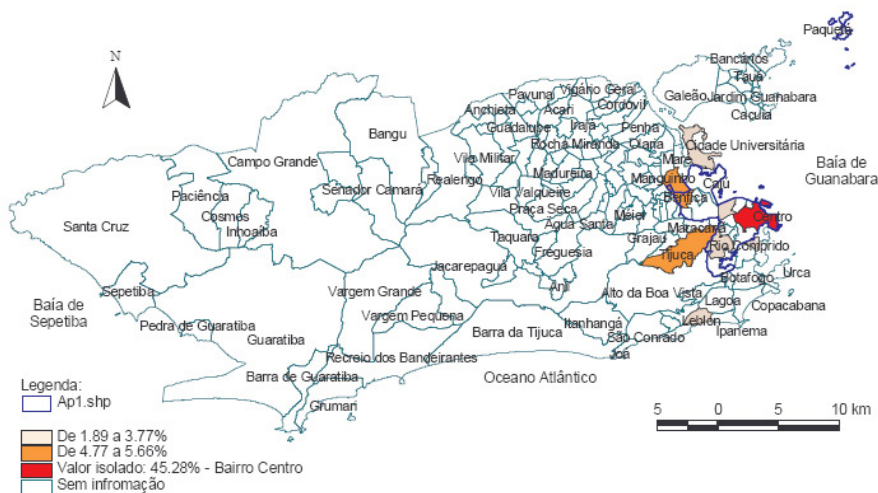
Esta tendência reforça a idéia de que a Barra da Tijuca vem progressivamente se estabelecendo como uma segunda região central da cidade. A

grande diferença no entanto seria o espraioamento dos postos de trabalho causado por sua extensão territorial. Os adquirentes de imóveis na AP-2, por exemplo, trabalhavam basicamente no Centro, Copacabana, Botafogo e Barra da Tijuca, além de alguns outros bairros da zona norte e oeste. Já os que se adquiram imóveis na AP-3 trabalhavam em alguns bairros da mesma AP, além da Barra da Tijuca, Ilha do Governador, Copacabana e Botafogo.

Quanto aos entrevistados que adquiriram imóveis na Área de Planejamento 4, a maior parte trabalhava nesta mesma região, sendo poucos aqueles que trabalhavam na zona sul ou norte da cidade.

### **Local de Trabalho dos Adquirentes de Imóveis - Mercado Formal**

Por Bairro, referente a AP 1 - Município do Rio de Janeiro



**Mapa 15**

FONTE: OIPSOLO / IPPUR / IFRJ

### **Local de Trabalho dos Adquirentes de Imóveis - Mercado Formal**

Por Bairro, referente a AP 2 - Município do Rio de Janeiro



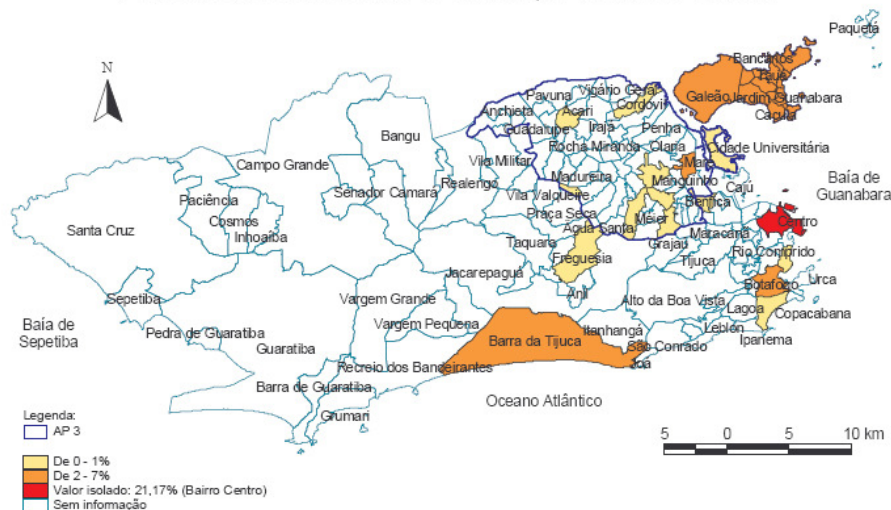
**Mapa 16**

FONTE: OIPSOLO / IPPUR / UFRJ



## Local de Trabalho dos Adquirentes de Imóveis - Mercado Formal

Por Bairro, referente a AP 3 - Município do Rio de Janeiro

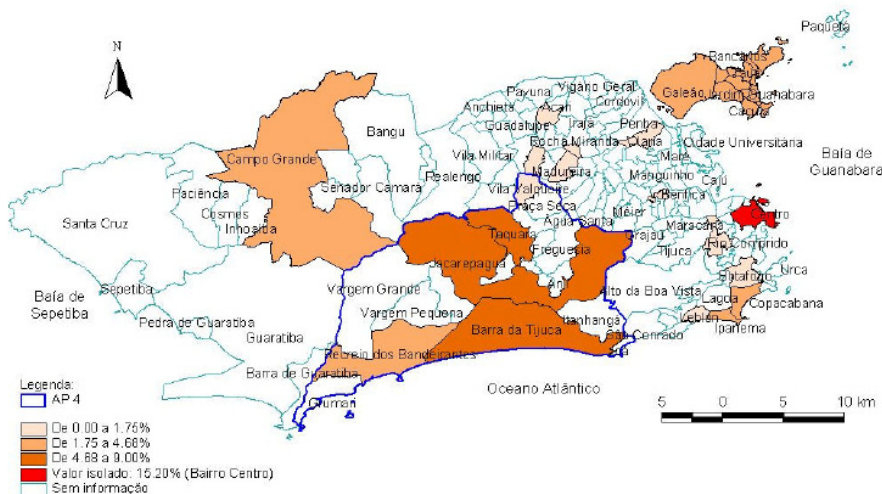


Mapa 17

FONTE: OIPSOLO / IPPUR / UFRJ

## Local de Trabalho dos Adquirentes de Imóveis - Mercado Formal

Por Bairro, referente a AP 4 - Município do Rio de Janeiro



Mapa 18

FONTE: IPSOLO / IPPU / UFRJ

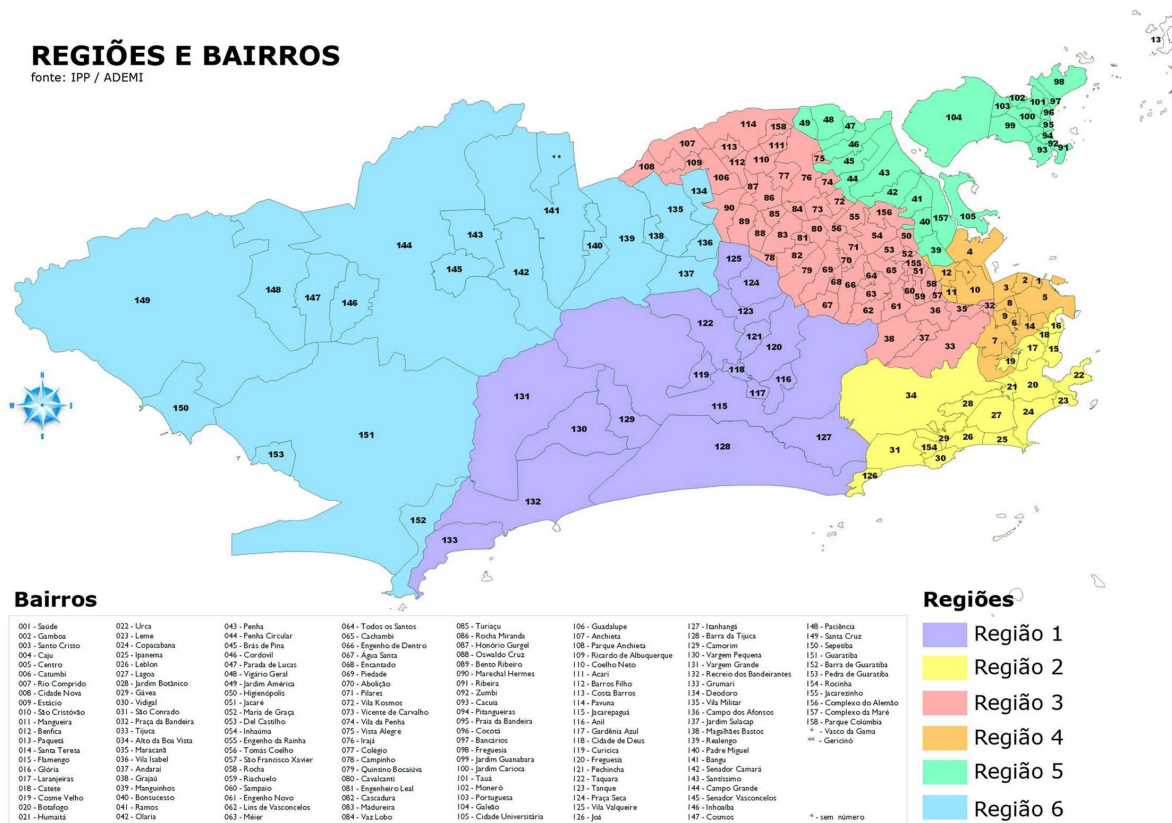
## 2.5. Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro: compreendendo o presente

Esta seção tem por objetivo possibilitar uma melhor compreensão da dinâmica do mercado imobiliário no Rio de Janeiro nos últimos cinco anos. A intenção é não apenas identificar “quando” e “onde” surgiram as mais novas oportunidades de imóveis residenciais, mas também classificar de forma mais qualitativa esses lançamentos.

Apesar de conterem imprecisões, a fonte utilizada para fornecimento dos dados, foi a ADEMI. Como se almejava conhecer os tipos de apartamentos oferecidos em cada região da cidade era necessário consultar uma base que apontasse o quesito “tipologia”. A base da ADEMI é a única que serve para tal finalidade, uma vez que estatísticas oficiais da prefeitura sobre licenças concedidas para construção não trazem esse tipo de informação. Desta forma, foi utilizado prioritariamente os dados fornecidos pela ADEMI, sendo que as informações sobre “habite-se” e licenças de construção da prefeitura foram utilizadas para fins de comparação e verificação da validade da base da principal.

Em relação à metodologia utilizada, optou-se em subdividir esta seção em três análises, partindo-se de uma visão mais ampla do mercado imobiliário do Rio até a situação específica de uma grande empresa atuante na Barra a qual convencionaremos chamar de Empresa “Beta”.

Em um primeiro momento foi feita a identificação das regiões e bairros onde o mercado esteve mais aquecido, adotando-se a classificação de regiões utilizada pela ADEMI. Também nesta etapa, foi analisada a distribuição tipológica das unidades no município. Ou seja, destacou-se a participação de cada tipo de residência (com 1, 2, 3, 4 ou 5 quartos) no total dos lançamentos feitos.



Mapa 19: Regiões utilizadas na metodologia da ADEMI



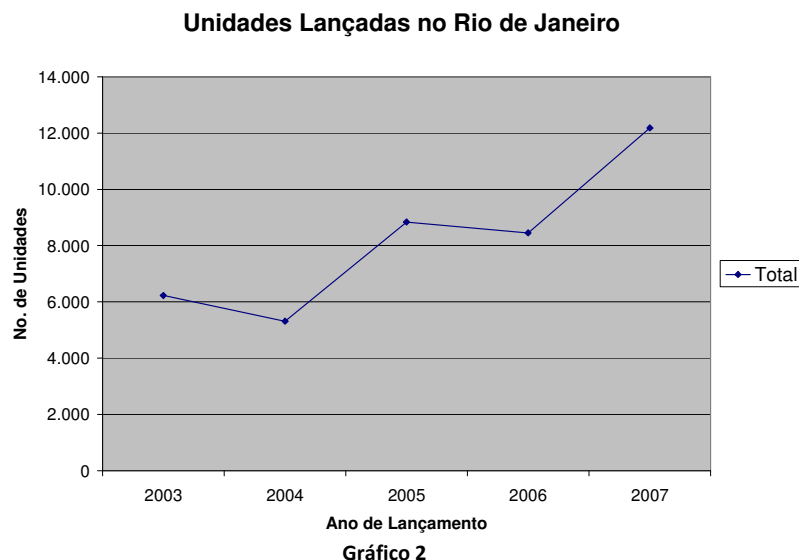
Essa análise foi seguida pela pesquisa sobre os imóveis lançados na Região 1, indicando o número de imóveis lançados em seus principais bairros, sua evolução no período e sua distribuição por número de dormitórios.

A terceira seção, embora tenha permanecido no limites da Região 1, abordou mais detalhadamente os bairros da Barra da Tijuca e Jacarepaguá. Este recorte espacial foi feito justamente por dizer respeito às áreas onde a empresa analisada mantém suas atividades, servindo para mostrar o comportamento não apenas da empresa, mas também a de suas concorrentes diretas.

No entanto, vale dizer que, para fins de comparação, os números de unidades incorporadas pela Empresa “Beta” englobam aquelas realizadas em parcerias com outras incorporadoras. Da mesma forma, o comportamento apontado das concorrentes, representa uma tendência média, e não necessariamente os lançamentos feitos por uma incorporadora específica.

## 2.6. Performance geral do mercado imobiliário

De acordo com a ADEMI, o número de unidades residenciais lançadas no Rio de Janeiro passou de aproximadamente 6,2 mil em 2003 para pouco mais de 12 mil em 2007, com um crescimento de 95%. Apesar deste acréscimo expressivo, percebe-se que os anos 2005 e 2007 foram os grandes responsáveis por essa guinada já que em 2004 e 2006 houve redução no número de imóveis lançados em comparação aos períodos imediatamente anteriores. Em relação ao ano de 2006, o acréscimo no número de apartamentos lançados em 2007 foi de 44% ou 3.729 unidades.



Embora tenha aumentado o número de unidades lançadas e a área construída entre 2003 e 2007, a quantidade de empreendimentos, com exceção do ano de 2007, apresentou declínio. Este fato reflete a tendência de construção de condomínios residenciais de grande porte, com grande número de unidades e maior estrutura de lazer.

Por outro lado, apesar da grande procura por novas unidades, o preço médio por metro quadrado caiu em 2007 revelando que houve neste ano um incremento na quantidade de empreendimentos voltados para a classe média com preços mais acessíveis.

Outro fato interessante é que o decréscimo no número de apartamentos lançados em 2004 e 2006 foi contrabalançado pelo crescimento na área construída, vindo a sugerir que, da mesma forma que foram lançados mais unidades destinadas para a classe média, foi também mais elevado o número de lançamentos de empreendimentos de alto padrão.

Em relação à distribuição geográfica dos lançamentos residenciais no período de 2003 a 2007, percebe-se que os bairros da Barra da Tijuca, Jacarepaguá e Recreio dos Bandeirantes foram os que apresentaram o maior número de oferta. Juntos, eles representaram 63% dos imóveis lançados em 2003, 64% em 2004, 69% em 2005, 74% em 2006 e 67% em 2007. Esta distribuição indica a tendência de crescimento da cidade em direção à baixada de Jacarepaguá, onde ainda há terrenos disponíveis e infra-estrutura.

Lançamentos por Bairro - 2003

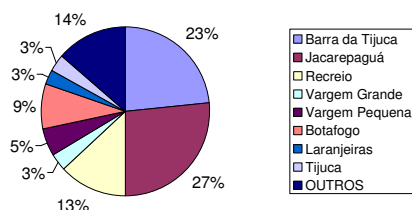


Gráfico 3

Lançamentos por Bairro - 2004

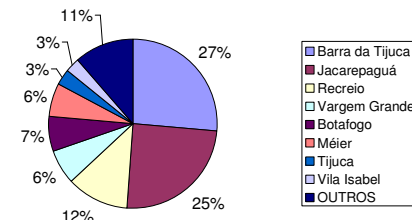


Gráfico 4

Lançamentos por Bairro - 2005

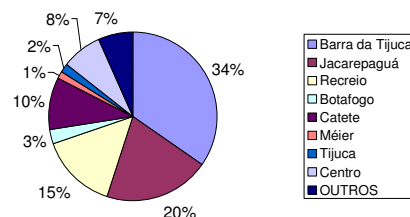


Gráfico 5

Lançamentos por Bairro - 2006

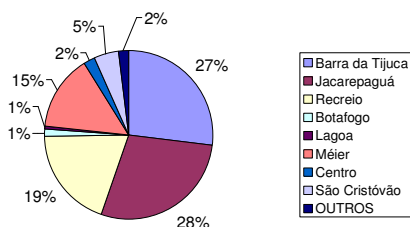


Gráfico 6

Lançamentos por Bairro - 2007

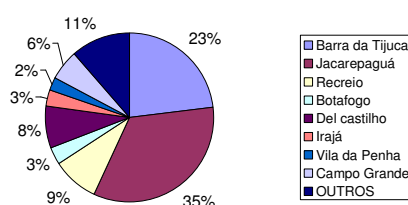


Gráfico 7

Unidades Lançadas por Região - 2003 / 2007

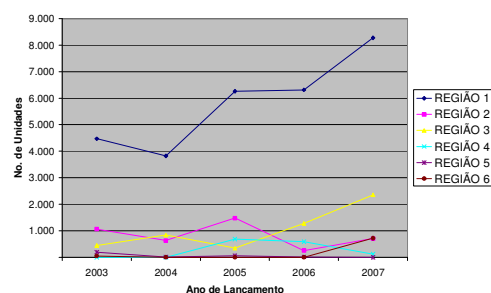


Gráfico 8

Quanto aos demais bairros do Rio, destaca-se a boa performance de Del Castilho e Campo Grande em 2007. O primeiro lançou em um único empreendimento 967 unidades (8% do total) enquanto o segundo, disponibilizou 721 novas unidades. Outro bairro que surpreendeu no número de residências lançadas, foi o Méier. No ano de 2004 ele foi responsável por 6% do total enquanto em 2005 ele representou 15%.

No que diz respeito à tipologia das unidades lançadas, os apartamentos com 2 quartos representaram a maioria dentro de todo o universo de imóveis lançados. No período analisado, a participação desta tipologia variou entre 38% e 61% do total.

Também expressivo é o número de residências com 3 quartos, perfazendo algo em torno de 1/3 dos imóveis lançados entre 2003 e 2007. Embora o número de habitações novas com 2 quartos tenha prevalecido no período, cabe ressaltar que no ano de 2006, a quantidade de unidades com 3 quartos foi superior àquela com 2 quartos.

Outro fato interessante é que o número de residências com 4 quartos foi superior, em todo o período, àqueles que possuem apenas 1 dormitório. Em relação ao total, os imóveis com 4 quartos representam entre 8% e 16% enquanto os imóveis com 1 quarto oscilou entre 1 e 9%.

As unidades com 5 ou mais quartos não foram relevantes em nenhum dos anos analisados, contribuindo para apenas 1% de todos os imóveis lançados.

Lançamentos por Tipologia - 2003

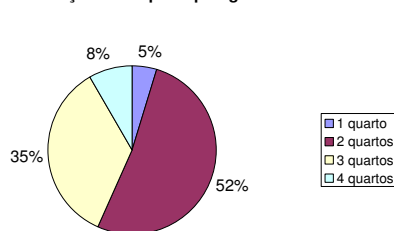


Gráfico 9

Lançamentos por Tipologia - 2004

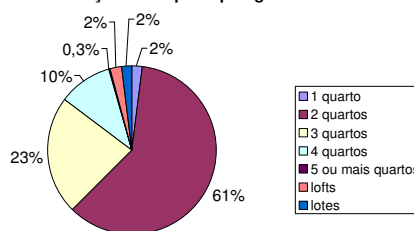


Gráfico 10

Lançamentos por Tipologia - 2005

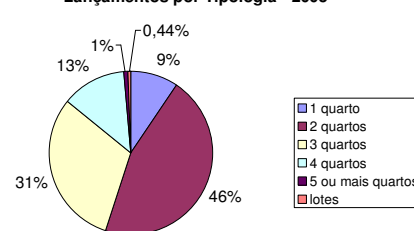


Gráfico 11

Lançamentos por Tipologia - 2006

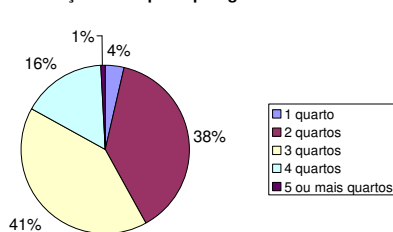


Gráfico 12

Lançamentos por Tipologia - 2007

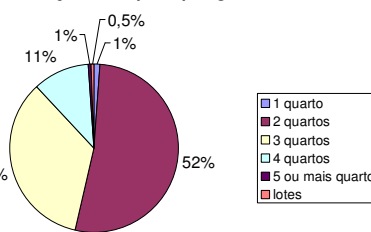


Gráfico 13

Unidades por Tipologia - 2003 / 2007

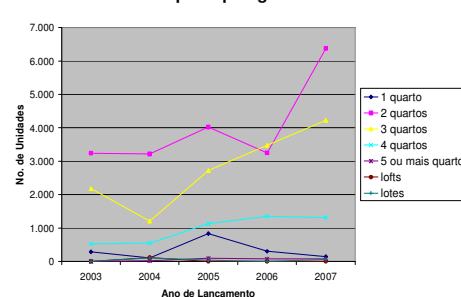


Gráfico 14

De acordo com o gráfico ilustrativo da evolução de lançamentos. É possível apreender que, com exceção das unidades com 4 quartos, os demais apresentaram uma redução no número de unidades lançadas entre 2003 e 2006.

Esta tendência foi contrabalanceada nos anos seguintes pelo aumento relativo de todos os tipos de residências com exceção das de apenas 1 quarto.

Embora a oferta de unidades com 1 e 4 quartos tenha apresentado ligeiro declínio em 2007 (quando comparado ao ano anterior) é possível notar que, no mesmo período, houve um aumento expressivo na quantidade de unidades lançadas com 2 e 3 quartos. Assim, enquanto o número de residências com 3 quartos foi 20% superior em 2007, a quantidade de unidades com 2 quartos lançadas em 2007 foi duas vezes maior do que as disponibilizadas em 2006.

Em relação à distribuição tipológica das unidades lançadas segundo as regiões, percebe-se que as de número 1 e número 2 guardam grande semelhança. Em ambas as regiões predominaram as unidades com 2 quartos embora a participação das residências com 3 dormitórios tenha variado entre 20% e 37% na Região 1 e 20% e 45% na Região 2. Foi também relevante nestas localidades, o lançamento de unidades com 4 quartos. Na Região 1, por exemplo, foram ofertadas no período analisado 4.298 novas moradias com 4 quartos. Esta quantidade representou entre 10% e 20% do total na região. Na Região 2 por sua vez, o percentual oscilou entre 5% e 21%, acumulando um total de 466 apartamentos de 4 quartos.

Unidades por Tipologia - 2003

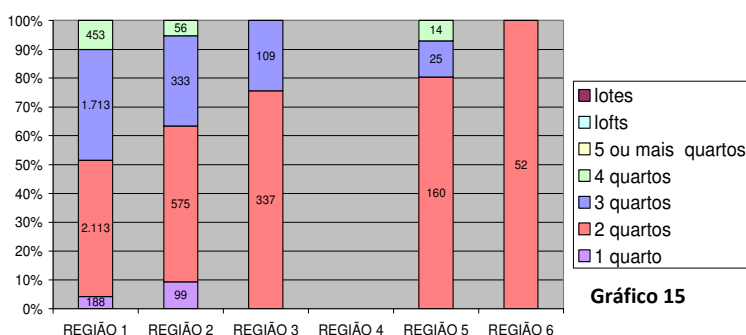


Gráfico 15

Unidades por Tipologia - 2004

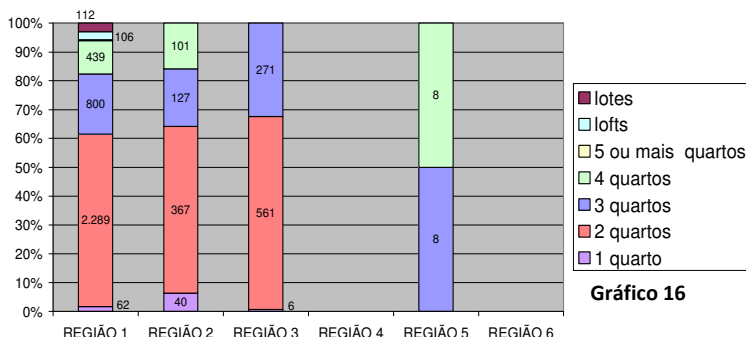
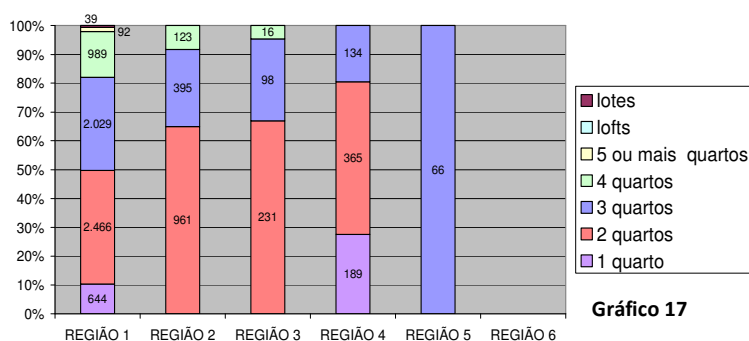
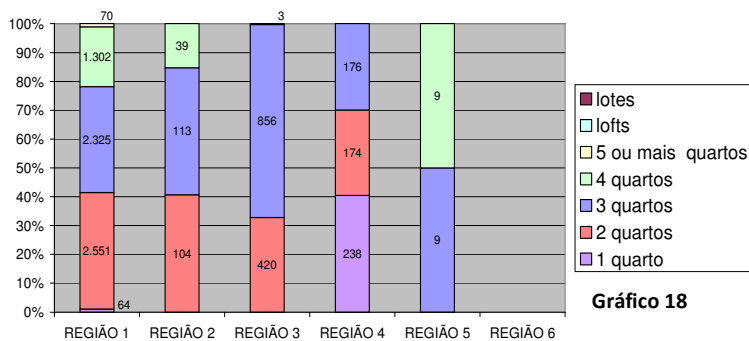


Gráfico 16

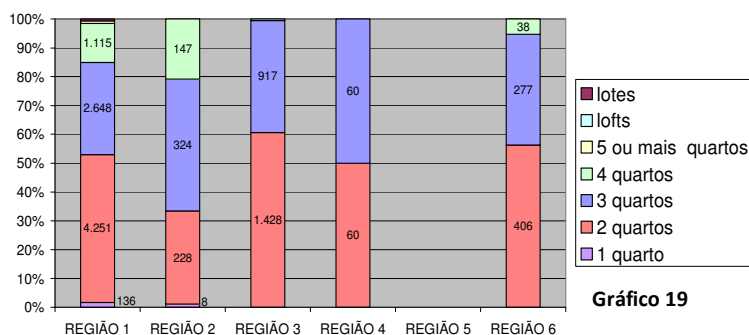
Unidades por Tipologia - 2005



Unidades por Tipologia - 2006



Unidades por Tipologia - 2007



Assim como as duas primeiras regiões, a de número 3 também mostrou uma predominância no lançamento de unidades com 2 quartos. Esta tipologia somou entre 32% e 76% do total, sendo o restante, em sua maioria, apartamentos com 3 dormitórios.

Já a Região 4 (Região central), apesar de possuir um crescimento populacional negativo, apresentou um número expressivo de lançamentos imobiliários. Essas unidades foram em grande parte disponibilizadas em 4 grandes empreendimentos: dois no Centro (Cores da Lapa e Viva Lapa) e dois em São Cristóvão (Condomínio Quinta Imperial e Paço Real). No caso das unidades lançadas na Lapa, grande parte delas foi destinada a jovens solteiros ou casais sem filhos, contando com apenas 1 quarto.



Comparada às demais áreas, as regiões 5 e 6 não tiveram um número expressivo de lançamentos. No entanto, vale destacar que na região 6, um único empreendimento foi responsável pela oferta de 721 novas unidades de 2, 3 e 4 quartos em Campo Grande (Cond. Atlantis Park).



**Mapa 20:** Lançamentos residenciais feitos em 2003



**Mapa 21:** Lançamentos residenciais feitos em 2004





**Mapa 22:** Lançamentos residenciais feitos em 2005



**Mapa 23:** Lançamentos residenciais feitos em 2006



**Mapa 24:** Lançamentos residenciais feitos em 2007

## 2.7. Lançamentos na Região 1: A dinâmica imobiliária na Baixada de Jacarepaguá

Na Baixada de Jacarepaguá, é possível notar que a maioria dos lançamentos localiza-se nos bairros da Barra da Tijuca, Jacarepaguá e Recreio dos Bandeirantes. Nos cinco anos analisados, a Barra tem dividido com Jacarepaguá, a posição de bairro onde ocorre o maior número de ofertas. Em todo o período, a participação da Barra da Tijuca no total de lançamentos imobiliários variou entre 33% e 48%, alcançando um máximo de 3.067 unidades em 2005 (48% do total).

Jacarepaguá por sua vez, alcançou entre 29% e 50% das residências lançadas, sendo que o ano de melhor desempenho foi o de 2007 com um total de 4.131 unidades. O Recreio dos Bandeirantes também apresentou um grande número de ofertas sendo o terceiro bairro em unidades lançadas (tanto na Região 1 como no Rio de Janeiro). Sua participação no total da Região 1 variou entre 13% e 26% chegando a uma marca de 1.645 habitações em 2006, número este que ultrapassou os da Barra da Tijuca para os anos de 2003 e 2004.

Lançar

13%

50%



Apesar de terem tido performances bem mais tímidas se comparadas aos seus vizinhos, os bairros de Vargem Pequena e Vargem Grande mostraram uma boa quantidade de unidades lançadas. Nos dois primeiros anos da pesquisa, a participação de Vargem Pequena foi de 7% e 3% do total enquanto Vargem Grande acumulou entre 5% e 9%.

Lançamento por Bairros da Região 1 - 2003

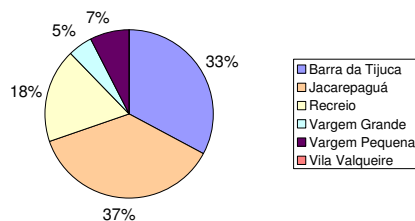


Gráfico 20

Lançamento por Bairros da Região 1 - 2004

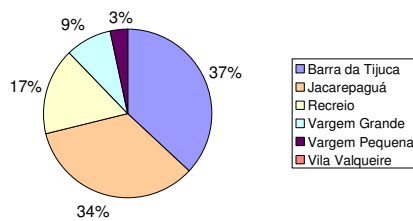


Gráfico 21

Lançamento por Bairros da Região 1 - 2005

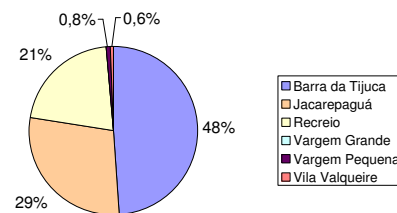


Gráfico 22

Lançamento por Bairros da Região 1 - 2006

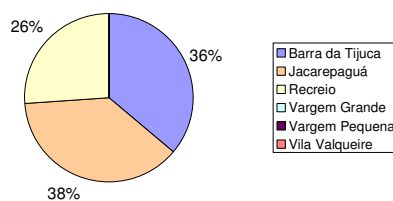


Gráfico 23

Lançamento por Bairros da Região 1 - 2007

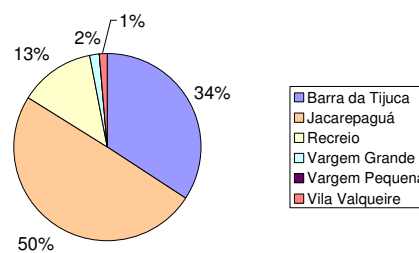


Gráfico 24

Em termos absolutos, nota-se pelo gráfico ao lado que entre 2003 e 2004 houve uma queda generalizada no número de unidades lançadas na Região 1. Este movimento foi compensado pelo movimento ascendente dos anos seguintes, contando com grande contribuição dos bairros da Barra da Tijuca em 2005 e 2007 e de Jacarepaguá entre os anos de 2004 e 2007. A Barra da Tijuca apresentou, entre os anos de 2005 e 2006 uma redução de 25% no número de imóveis residenciais ofertados ao passo em que entre 2004 e 2007 (4 anos) Jacarepaguá teve um acréscimo de mais de 200%.

Unidades Lançadas na Região 1 - 2003 / 2007

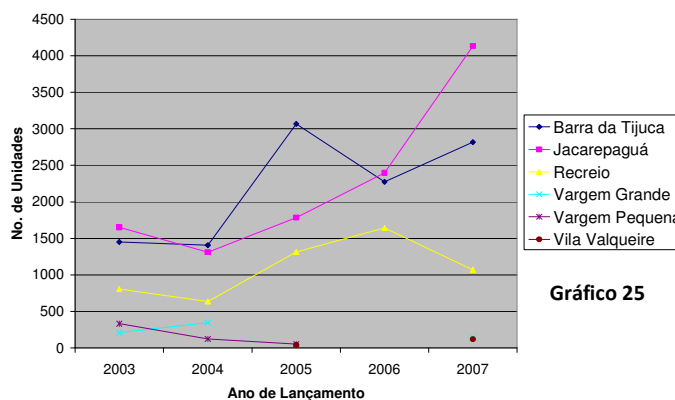


Gráfico 25

Em relação à tipologia das unidades lançadas na Região 1, verifica-se a predominância daqueles com 2 dormitórios. Em todos os anos pesquisados, a participação desta tipologia foi igual ou superior a 40%, tendo alcançado 60% do total em 2004 com 2.289 apartamentos. O ano de maior número absoluto de apartamentos de 2 quartos lançados foi o de 2007, quando foram oferecidas 4.251 novas unidades ou 51% do total da região.

Seguindo a tendência observada na Região 2 (Zona Sul), grande também foi a quantidade de residências lançadas com 3 e 4 quartos na Baixada de Jacarepaguá. Embora a participação das unidades com 3 dormitórios tenha oscilado entre 21% e 38%, os de tipologia com 4 quartos, apresentou um crescimento contínuo de 10% a 21% entre o início 2003 e o fim de 2006. Esta participação relativa foi drasticamente reduzida em 2007 quando as unidades de 4 quartos lançadas na Região 1 não representou mais que 13% do total.

É interessante notar que embora a oferta de apartamentos de 1 quarto não tenha tido de forma geral grande expressividade, um único empreendimento lançado na Barra da Tijuca (Vila Panamericana) foi responsável pela oferta de 630 unidades de 1 quarto ou 10% de todos os imóveis lançados na Região 1 durante o ano de 2005.

Em relação aos imóveis com 5 ou mais quartos, eles não ultrapassaram a marca de 1% do total nos anos de 2005 a 2007, tendo ficado abaixo disso nos demais. Apesar disso, vale dizer que, segundo os dados da ADEMI, todos os imóveis de 5 quartos ofertados no Rio de Janeiro durante o período pesquisado, estavam localizados na Região 1, em especial na Barra da Tijuca. Os bairros da Barra, Jacarepaguá e Recreio acumularam durante os 5 anos um total de 249 apartamentos com 5 ou mais dormitórios.

Geral: Região 1 - 2003

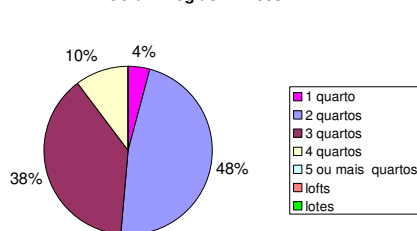


Gráfico 26

Geral: Região 1 - 2004

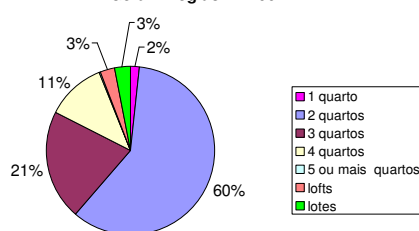


Gráfico 27

Geral: Região 1 - 2005

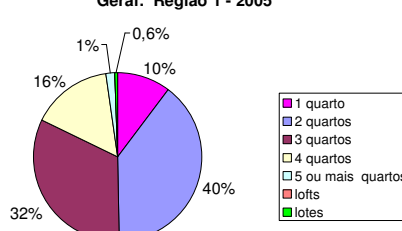


Gráfico 28

Geral: Região 1 - 2006

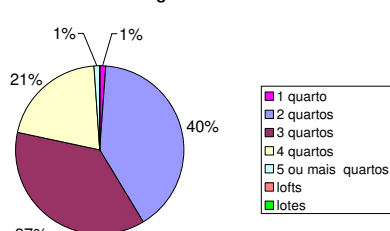


Gráfico 29

Geral: Região 1 - 2007

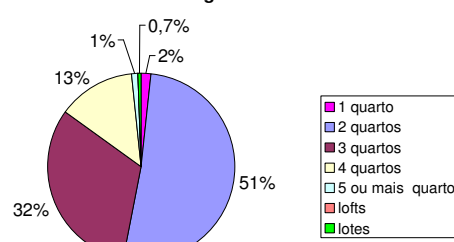
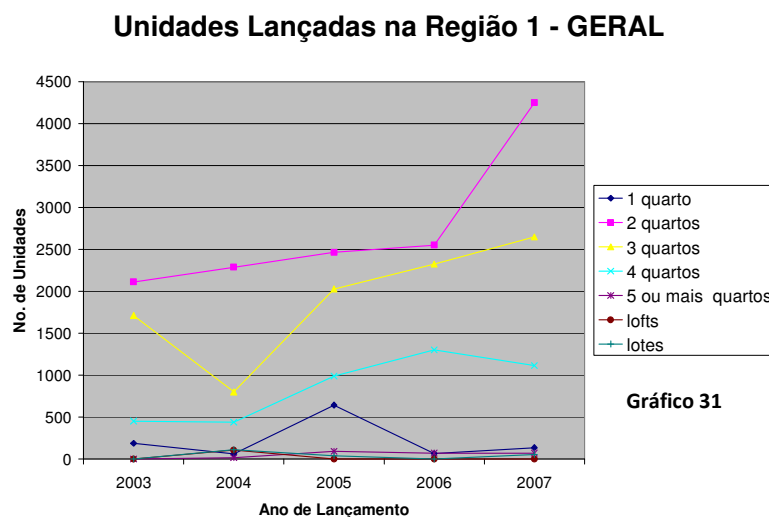


Gráfico 30

No que diz respeito ao número de unidades lançadas, todas as tipologias com exceção das de 2 quartos tiveram variação negativa em suas ofertas durante o ano de 2004. Os lançamentos de apartamentos de 2 quartos feitos na Região 1 entre 2003 e 2007 perfizeram um total de 13.670 enquanto as de 3 e 4 quartos acumularam 9.515 e 4.298 unidades respectivamente.



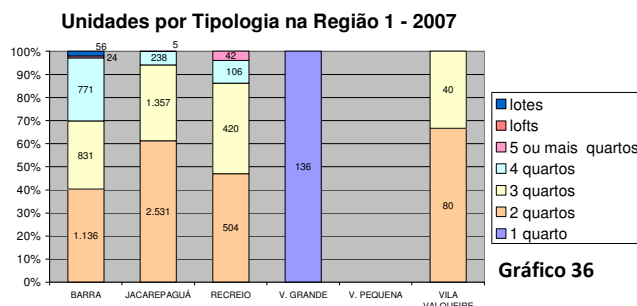
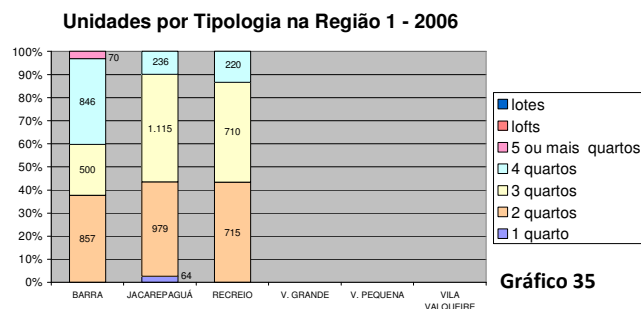
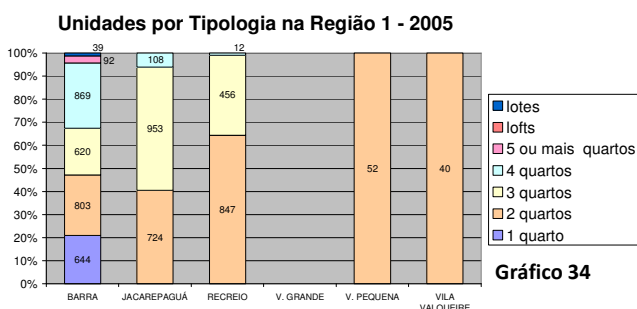
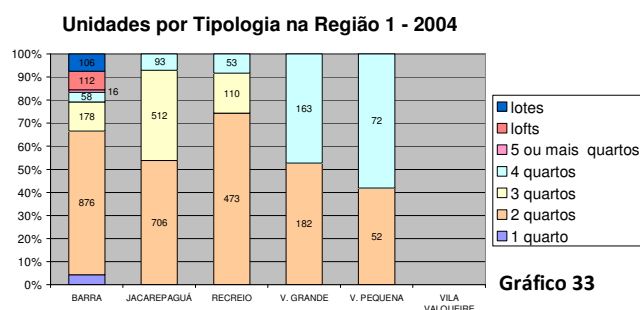
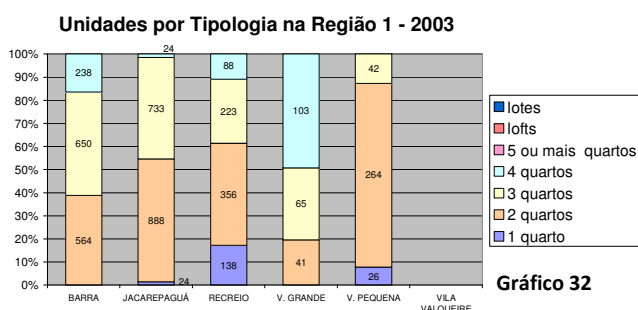
Dos 6 bairros que mais contribuíram para o lançamento de unidades residenciais na Região 1 durante o período analisado, a Barra da Tijuca foi a que apresentou maior variedade tipológica. Embora os apartamentos com 2 quartos tenham prevalecido, foi expressiva a oferta de residências com 3 e 4 quartos. Em determinados anos, as quantidades de unidades tanto com 3 ou 4 dormitórios suplantaram aquelas de apenas 2 quartos. No ano de 2003, por exemplo, 650 unidades de 3 quartos foram lançadas na Barra, contra 564 de 2 apartamentos. Situação semelhante ocorreu em 2005 quando o número de apartamentos com 4 quartos foi superior ao de todas as outras tipologias.

Com relação a Jacarepaguá, embora tenham sido lançados um total de 699 apartamentos com 4 quartos entre 2003 e 2007, a grande maioria das unidades oferecidas possuíam 2 ou 3 quartos. A participação dos apartamentos com 2 quartos no total variou entre 40% e 62% enquanto os com 3 quartos ficaram entre 33% e 53%.

De forma semelhante a Jacarepaguá, o Recreio dos Bandeirantes teve uma predominância de lançamento de imóveis com 2 e 3 quartos. Os gráficos ao lado demonstram que enquanto nos três primeiros anos da pesquisa o número de residências com 3 quartos era sensivelmente inferior àqueles de 2 quartos, nos

dois anos subsequentes, suas participações no total praticamente se igualaram. Este fato vem revelar um aumento do poder aquisitivo da população do bairro, que vem procurando por imóveis maiores.

Os bairros de Vargem Grande e Vargem Pequena apresentaram tipologia heterogênea durante o período analisado. No caso de Vargem Grande, os apartamentos de 4 quartos foram a maioria em 2003 e 2004 (49% e 46% respectivamente) enquanto que em 2007 apenas residências de 1 dormitório foram lançadas no bairro. Em Vargem Pequena, a maioria das ofertas foi de unidades com 2 quartos. Esta situação só foi diferente no ano de 2004, quando o número de residências com 4 quartos (72 aptos) superou aquelas de 2 dormitórios (52 aptos.).



## 2.8. A Empresa “Beta”: um caso especial

Como visto anteriormente, a história do desenvolvimento desta região é marcada pela forma oligopólica da apropriação da terra, o que enseja a identificação dos padrões utilizados por grupos específicos de empreendedores.

A análise do *portfolio* dos empreendimentos incorporados pela Empresa “Beta”, por exemplo, demonstra que não houve, no período analisado, acompanhamento da distribuição tipológica observada nos bairros da Região 1. De fato, mesmo que a maior parte de seus lançamentos tenha se constituído por imóveis com 2 e 3 quartos, a participação de cada tipologia no conjunto dos lançamentos variou consideravelmente em cada ano. Assim, enquanto em 2003 49% das unidades novas possuíam 3 dormitórios, no ano seguinte, esta participação caiu para 21%.

Fatos semelhantes puderam ser observados tanto entre os anos de 2004 e 2005 quanto entre os 2006 e 2007. No primeiro caso, a participação dos apartamentos de 2 quartos passou de 66% para pouco menos de 20% enquanto que no segundo, a participação de unidades com 4 quartos caiu de 45% para 28%. Este padrão indica que, em cada um dos anos, a Empresa “Beta” buscou privilegiar uma determinada fatia do mercado. Esta tendência foi de certa forma equalizada no último período, tendo cada uma dessas tipologias (2, 3 e 4 quartos) correspondido a aproximadamente 1/3 do total de imóveis lançados.

Empresa “Beta”: Tipologia 2003

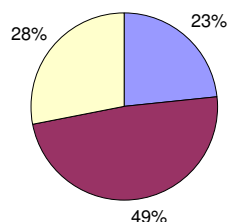


Gráfico 37

Empresa “Beta”: Tipologia 2004

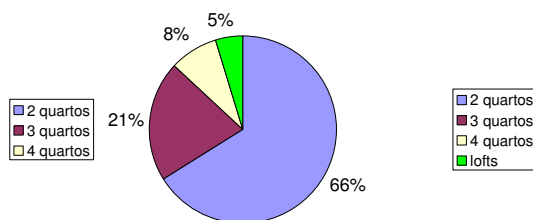


Gráfico 38

Empresa “Beta”: Tipologia 2005

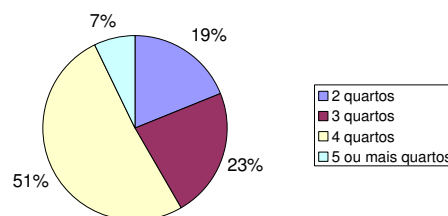


Gráfico 39

Empresa “Beta”: Tipologia 2006

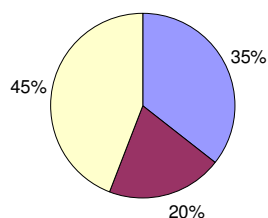


Gráfico 40

Empresa “Beta”: Tipologia 2007

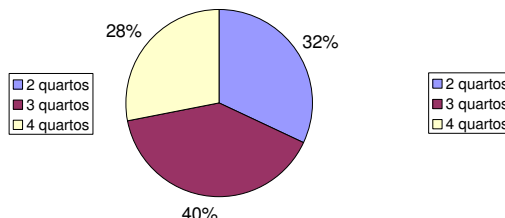
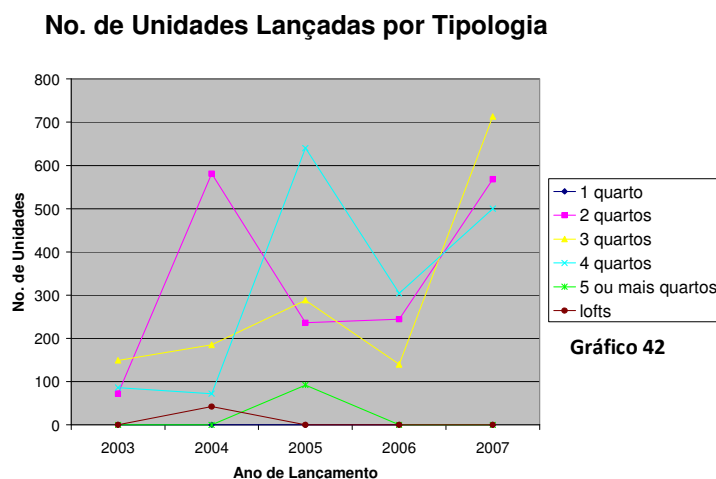


Gráfico 41

Com respeito ao número de unidades lançadas durante os 5 últimos anos, observa-se que foi 2007 o ano de maior aquecimento. Durante este período foram lançadas 1.781 unidades contra 688 em 2006, 1.256 em 2005, 880 em 2004 e 307 em 2003. Ao contrário do ano de 2006 - quando todas as tipologias, com exceção das de 2 quartos, tiveram redução relativa – 2007 apresentou crescimento considerável de todos os tipos de imóveis. Este crescimento foi de 159% em relação ao ano anterior.



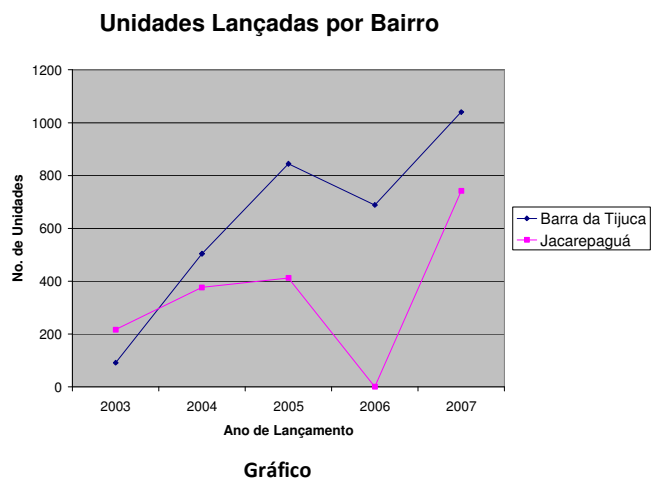
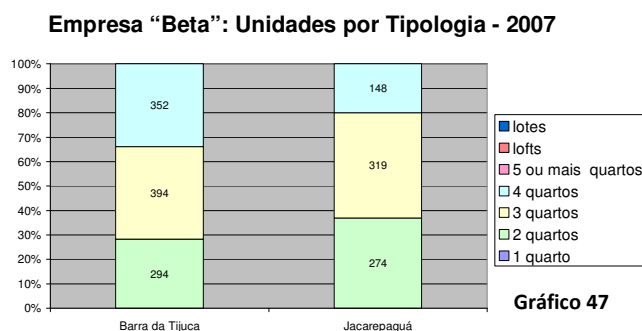
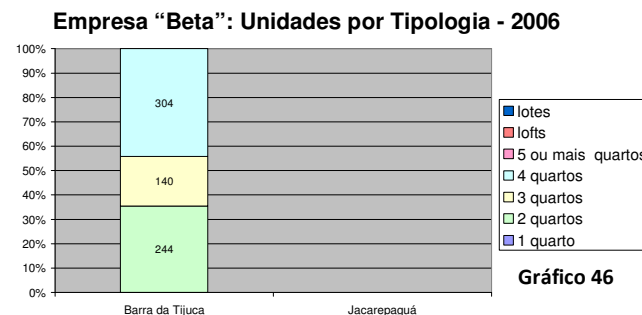
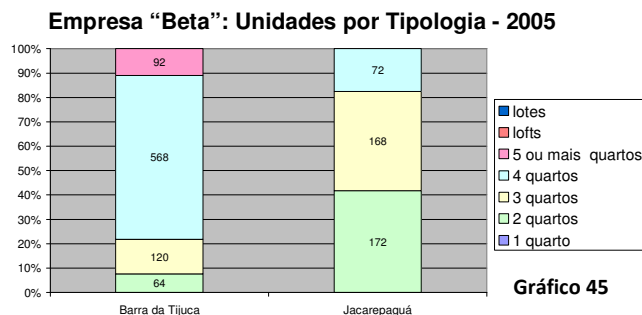
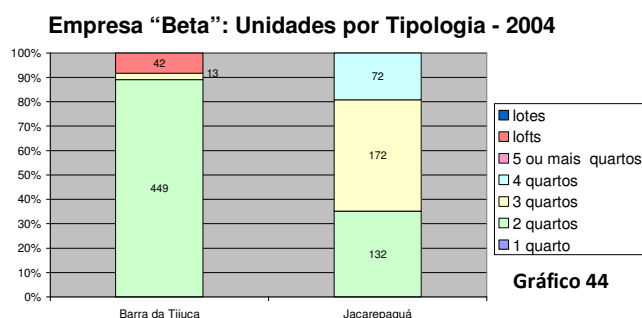
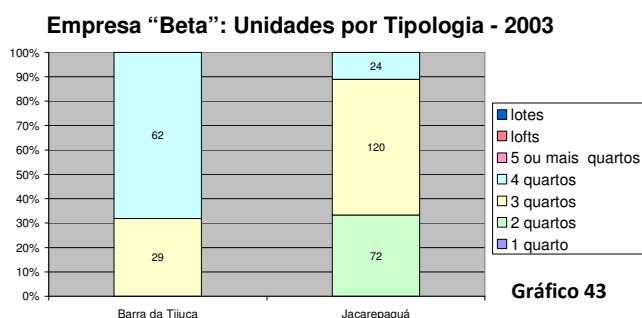
O gráfico 41 mostra que, embora os apartamentos de 3 quartos tenham duplicado em 2007 sua participação (em termos relativos) em relação ao total de imóveis lançados pela empresa em 2006, em termos absolutos o acréscimo foi de 409%. Desta forma, os apartamentos de 3 quartos não apenas passaram a representar 40% das ofertas (contra 20% em 2006) como somou um total de 713 unidades contra apenas 140 do ano anterior.

A análise da distribuição tipológica por bairros revela que, com exceção do ano de 2007, a distribuição dos diversos tipos de apartamentos foi bastante díspare entre a Barra e Jacarepaguá. No ano de 2006, por exemplo, a maioria dos imóveis (67%) lançados pela Empresa “Beta” na Barra da Tijuca continha 4 quartos enquanto o restante eram apartamentos com 3 dormitórios. Jacarepaguá por sua vez, apresentou neste mesmo ano, uma distribuição um pouco mais equilibrada com 34% de imóveis com 2 quartos, 55% com 3 quartos e 11% com 4 quartos.

Os lançamentos realizados pela empresa em 2004 mantiveram as diferenças observadas entre os bairros no período anterior. Neste ano, no entanto, a maior parte dos apartamentos lançados na Barra da Tijuca continha 2 quartos

(89%) e uma pequena porção de 3 quartos (2%) e lofts (9%). Os lançamentos feitos em Jacarepaguá ampliaram o equilíbrio entre as unidades com 2, 3 e 4 quartos representando cada uma respectivamente 35%, 47% e 18% do total.

Em 2005 prevaleceram na Barra, os imóveis maiores com 3, 4 e 5 dormitórios. Os apartamentos com dois quartos representaram menos de 10% do total, com apenas 64 unidades. Já em 2006, todos os imóveis incorporados pela Empresa “Beta” estavam localizados na Barra da Tijuca, sendo que em 2007, ano com o maior número de lançamento, a distribuição tipológica das unidades foi bastante equilibrada nos dois bairros.



## 2.9. Outros Incorporadores

Na comparação entre os imóveis incorporados pela Empresa “Beta” e aqueles incorporados por outras empresas na Região 1, fica evidente que a Empresa “Beta” lançou unidades mais generosas do que as demais. Os gráficos abaixo indicam que a empresa “Beta” tem direcionado seus investimentos a uma clientela de classe média alta. Em 2003, enquanto as concorrentes apresentaram um mix formado por 48% de apartamentos de 2 quartos, 38% de 3 quartos e 9% de 4 quartos, a Empresa “Beta” estabeleceu proporção bastante diferente. Neste ano, a maior parte dos imóveis lançados pela empresa continha 3 quartos (49%), 4 quartos (28%) e 2 quartos (23%).

De fato, com exceção do ano de 2004 (quando a distribuição tipológica das unidades lançadas pela Empresa “Beta” e as demais empresas foi bastante semelhante) a tendência de oferta de unidades mais espaçosas pela Empresa “Beta” pode ser observada em todo o período analisado. Em 2005, por exemplo, enquanto 44% dos imóveis lançados pelas outras incorporadoras possuíam 2 quartos, 51% dos imóveis oferecidos pela Empresa “Beta” continham 4 dormitórios. Em 2006, os apartamentos com 4 quartos continuaram representando a principal tipologia da empresa com 45% total enquanto, pelo lado das outras empresas, as residências com 2 quartos foram maioria.

Outros: Região 1 - 2003

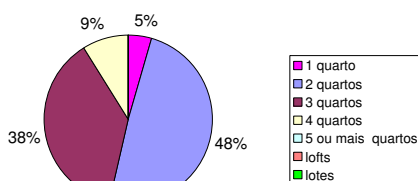


Gráfico 49

Outros: Região 1 - 2004

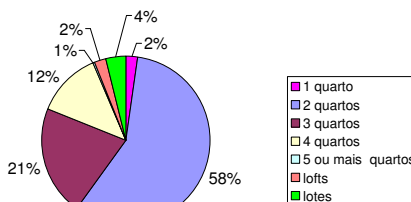


Gráfico 50

Outros: Região 1 - 2005

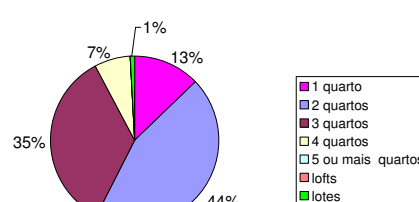


Gráfico 51

Outros: Região 1 - 2006

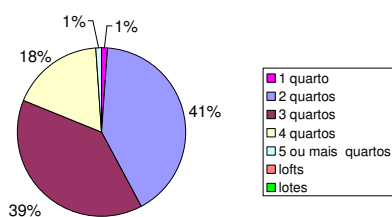


Gráfico 52

Outros: Região 1 - 2007

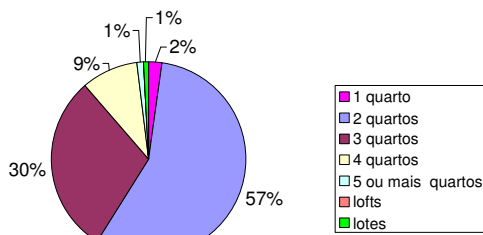


Gráfico 53

Unidades Lançadas na Região 1 - OUTROS

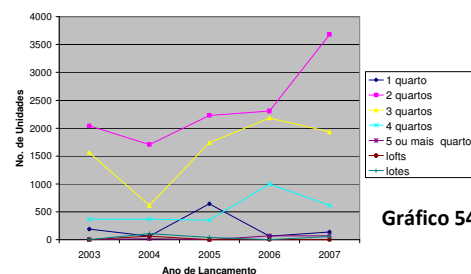
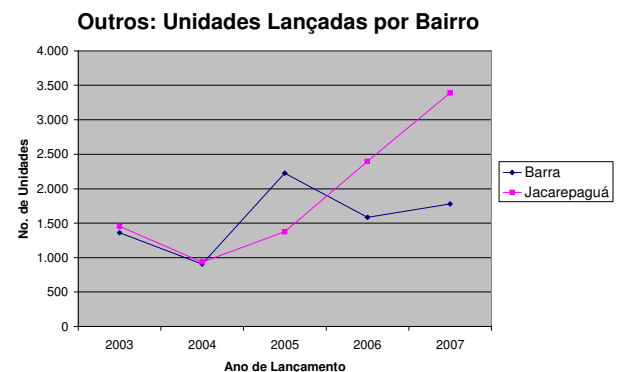
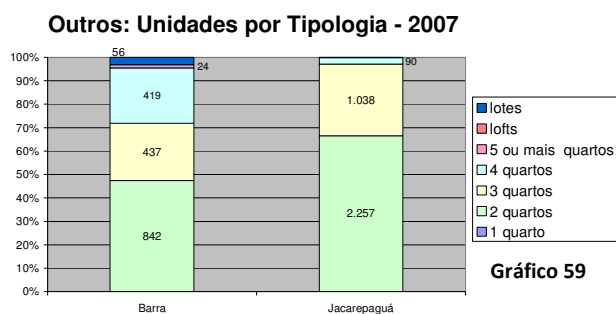
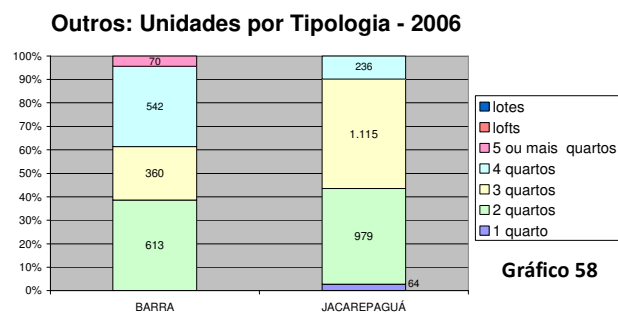
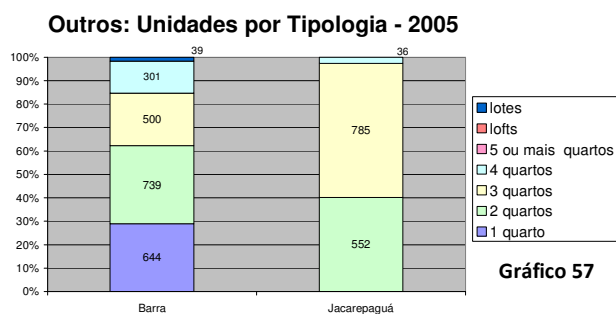
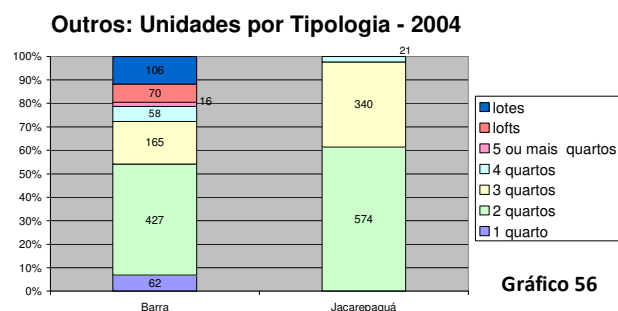
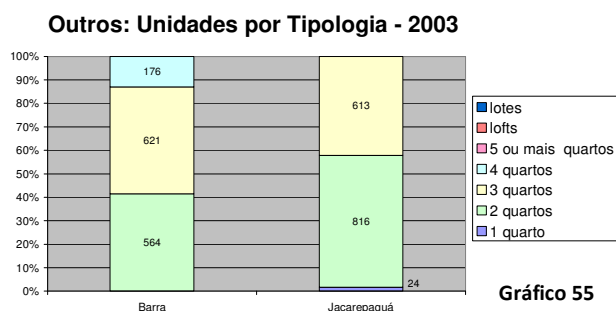


Gráfico 54



Em termos de progressão da distribuição tipológica, observa-se um fato interessante: enquanto no ano de 2004 houve um crescimento no lançamento de quase todos os tipos de apartamentos pela Empresa “Beta” (com exceção das unidades com 4 quartos), para as demais empresas, esse ano apresentou um decréscimo geral no número de unidades em relação ao ano anterior. Apesar de esta tendência ter sido compensada no período seguinte, ela se repetiu parcialmente no ano de 2007, quando o número de unidades com 2 e 3 quartos lançadas pelas outras incorporadoras foi menor do que as lançadas no ano de 2006.



Com relação à Barra da Tijuca e Jacarepaguá – bairros onde a Empresa “Beta” tem concentrado seus lançamentos - é possível observar as mesmas diferenças entre a distribuição tipológica dos imóveis lançados pela Empresa “Beta” e aqueles lançados pelas demais incorporadoras. Embora neste caso as diferenças sejam mais sutis do que as existentes na totalidade da Região 1, é visível que a Empresa “Beta” disponibilizou nos anos analisados (e ao menos em termos relativos) apartamentos mais generosos do que os dos concorrentes. A disparidade entre a composição tipológica talvez só não seja igual à observada no total da Região 1 pelo fato desses dois bairros atraírem uma população de maior poder aquisitivo e que normalmente já demandam apartamentos mais espaçosos.

No entanto, quando comparamos as unidades lançadas na Barra pelas demais incorporadoras com aquelas lançadas em Jacarepaguá, notamos que o comportamento é similar ao observado na distribuição dos imóveis da Empresa “Beta” nesses dois bairros. Ou seja, a proporção de imóveis com maior número de dormitórios lançados na Barra da Tijuca é, de uma forma geral, superior à participação desse tipo de apartamento no total de imóveis lançados em Jacarepaguá.

A razão por tal fato é que, da mesma forma que Jacarepaguá encontra-se mais valorizada que a maioria dos bairros da Região 1, os imóveis da Barra da Tijuca são destinados a uma parcela da população com poder aquisitivo ainda mais elevado. Seja como for, o número de imóveis lançados em Jacarepaguá pela concorrência foi expressivamente maior do que os lançados na Barra nos últimos dois anos. No caso da Empresa “Beta” essa situação só ocorreu no ano de 2003.

## **2.10. Conclusões sobre os Lançamentos Imobiliários atuais na Baixada de Jacarepaguá.**

Sobre o posicionamento da Empresa “Beta” no mercado imobiliário formal do Rio de Janeiro, podemos concluir que sua participação no total de imóveis lançados de Janeiro 2003 até dezembro de 2007 pelas Construtoras filiadas a ADEMI variou entre 5% e 16%. Este é um valor bastante expressivo tendo-se em conta o elevado número de unidades lançadas anualmente em todo o município e quantidade de incorporadoras atuantes no Rio.

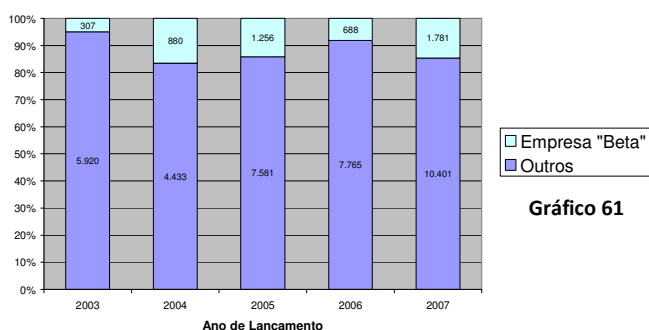
Além disso, é possível perceber que a taxa de crescimento no número de unidades lançadas pela empresa a cada ano é superior à taxa de crescimento de apartamentos oferecidos pelas demais incorporadoras. Como se pode ver no gráfico 59, enquanto o incremento de unidades lançadas pelas outras incorporadoras foi de 75% entre 2003 e 2007, o aumento no número de apartamentos lançados pela Empresa “Beta” foi de 480%.

Na Região 1, essa tendência não apenas foi observada como ampliada, haja visto que foi nesta parte da cidade que a empresa concentrou seus investimentos. Se em termos relativos, a participação da Empresa “Beta” na Região 1 variou entre 7% e 23% no período analisado, em números absolutos passou de 307 unidades em 2003 para 1.781 em 2007.

Já em relação à distribuição tipológica das unidades, ficou evidente que, embora a Empresa “Beta” tenha apresentado um *portfolio* bastante diversificado, a porcentagem de apartamentos com maior número dormitórios foi superior à média das unidades lançadas pelas suas concorrentes.

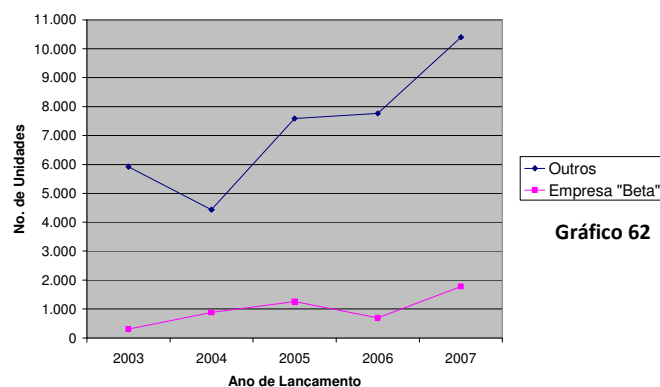
Isto significa dizer que, comparativamente aos imóveis lançados pelas demais incorporadoras, os apartamentos mais espaçosos tiveram uma maior participação no total de unidades lançadas pela Empresa “Beta”.

**Comparação Geral participação nos lançamentos**



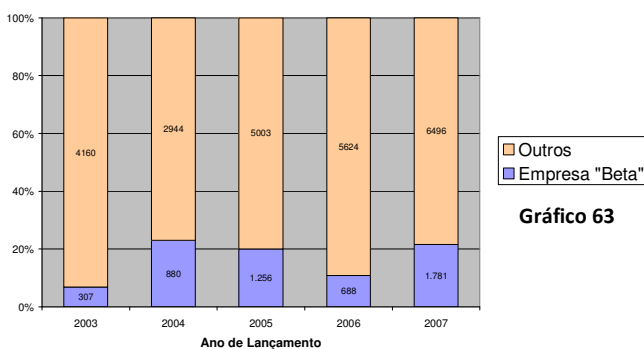
**Gráfico 61**

**Unidades Lançadas no Rio de Janeiro**



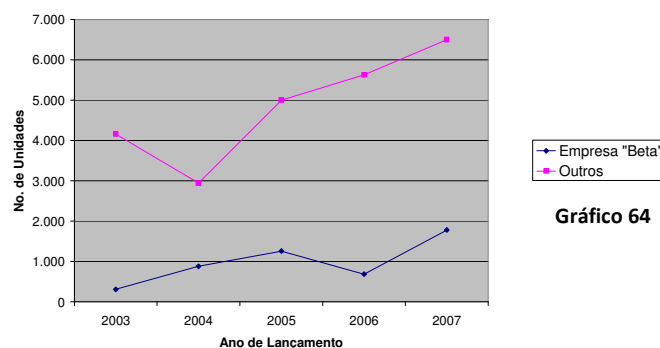
**Gráfico 62**

**Unidades Lançadas na Região 1**



**Gráfico 63**

**Unidades Lançadas na Região 1**



**Gráfico 64**

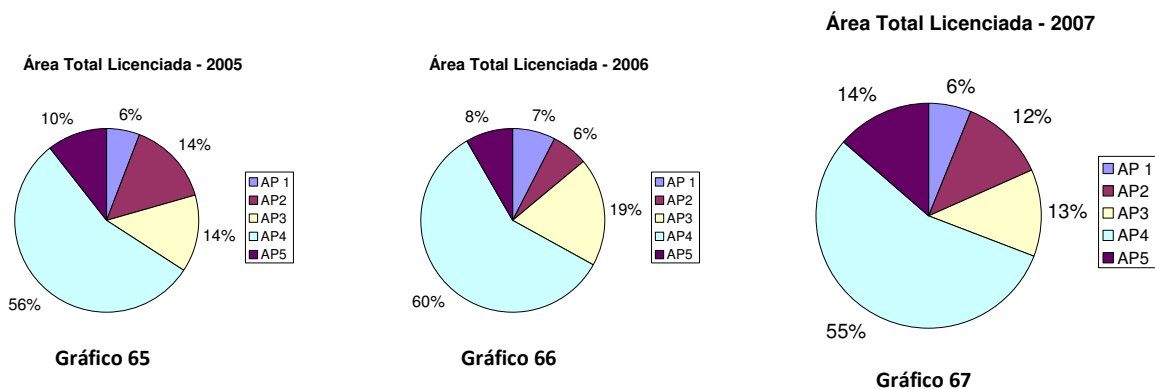
## 2.11. A área total Licenciada: Compreendendo os dados oficiais

De acordo com o relatório sobre licenciamento de construções e emissão de habite-se da Secretaria Municipal de Urbanismo, o total de área licenciada no ano de 2007 foi 9,85% menor do que a observada no ano de 2006. Apesar dessa redução, o número de unidades licenciadas foi de 23.293, com um acréscimo de 9,89% em relação ao ano de 2006.

Este fato indica uma redução no tamanho das unidades além de um maior número de unidades por empreendimento. Segundo a tabela ao lado, o número de licenças e o número de edificações também foi menor em 2007, vindo a corroborar com a idéia de que vem crescendo o número de empreendimento composto por robustas edificações que possuem grande número de unidades residenciais.

Como era de se esperar, a Área de Planejamento que apresentou o maior número de unidades licenciadas foi a AP-4, incluindo as Regiões Administrativas de Jacarepaguá, Barra da Tijuca e Cidade de Deus. Estas três Regiões foram responsáveis por mais da metade da área licenciada no município representando entre 55% e 60% do total.

Expressivas também foram as participações das AP-3, AP-2, e AP-5. Enquanto na AP-2 o crescimento se deu através da renovação urbana com a construção de novos empreendimentos no lugar de imóveis mais antigos, na AP-5, o principal fator do aumento na área licenciada foi o incremento de empreendimentos de natureza social viabilizados pela Lei 40/99 e financiados pela Caixa Econômica Federal.



AP's	Total (m²)	Resid (m²)	Misto (m²)	Comercial (m²)	Serviços (m²)	Industrial (m²)
<b>2007</b>	<b>3.511.135</b>	<b>2.523.721</b>	<b>150.443</b>	<b>421.801</b>	<b>378.429</b>	<b>36.741</b>
AP 1	214.574	25.395	7.794	67.077	106.191	8.117
AP 2	419.726	240.942	109.164	16.469	53.151	0
AP 3	448.260	301.037	17.726	82.601	42.340	4.557
AP 4	1.946.085	1.570.237	4.162	215.608	149.715	6.363
AP 5	482.490	386.110	11.597	40.046	27.033	17.705
<b>2006</b>	<b>3.942.986</b>	<b>2.648.263</b>	<b>67.387</b>	<b>648.818</b>	<b>498.045</b>	<b>80.473</b>
AP 1	295.186	49.356	1.332	199.304	41.740	3.455
AP 2	250.589	119.802	18.708	63.157	48.921	0
AP 3	756.282	370.102	38.544	69.344	254.276	24.017
AP 4	2.317.336	1.899.261	2.916	302.805	103.169	9.185
AP 5	323.593	209.743	5.887	14.208	49.938	43.817
<b>2005</b>	<b>3.946.136</b>	<b>2.346.211</b>	<b>308.514</b>	<b>788.770</b>	<b>316.184</b>	<b>186.456</b>
AP 1	229.602	7.474	82.948	93.834	44.421	926
AP 2	588.617	180.345	148.141	224.880	35.252	0
AP 3	596.807	289.049	15.096	171.164	76.000	45.499
AP 4	2.159.198	1.659.531	53.143	271.901	151.313	23.311
AP 5	371.911	209.813	9.188	26.991	9.199	116.721

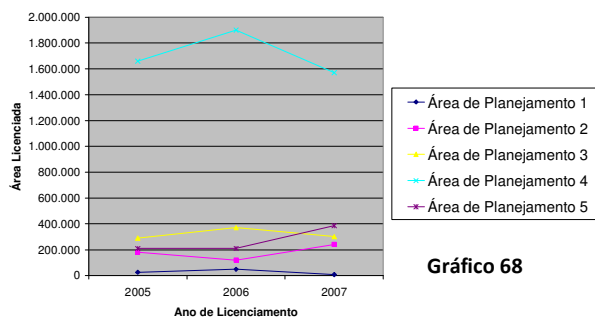
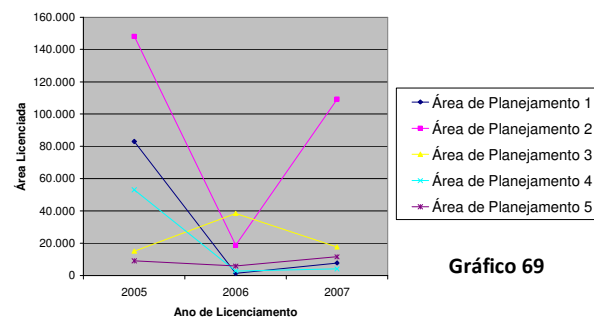
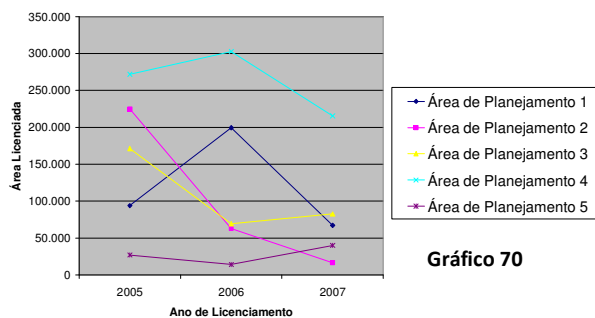
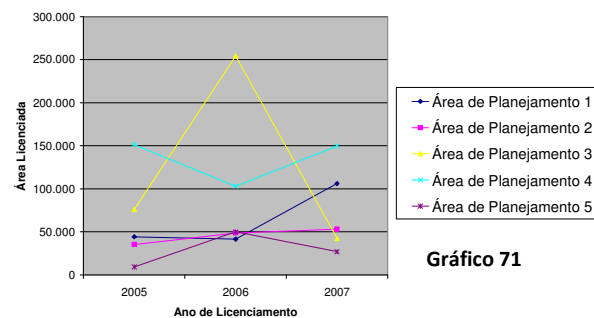
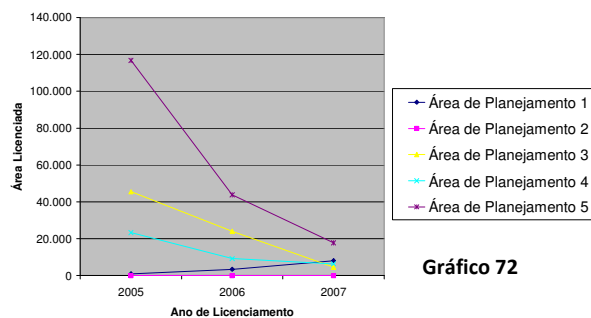
**Tabela 2:** Área de construção Licenciada por AP e por tipo de uso

No que diz respeito ao uso residencial especificamente, depreende-se que no período 2005/2007, houve aumento da área licenciada apenas nas AP-2 e AP-5. Nas demais áreas de planejamento houve aumento da área licenciada entre 2005 e 2006 e redução no ano de 2007. (gráfico 68).

Em relação ao uso misto, com exceção da AP-3 que apresentou tendência oposta, todas as AP's apresentaram redução expressiva nesse tipo de uso em 2006 com recuperação parcial no ano de 2007 (gráfico 69).

O uso comercial, por sua vez, apresentou aumento nas AP-4 e AP-1 durante os anos de 2005 e 2006 e declínio no ano seguinte, juntamente à AP-2. Este fato é interessante uma vez que mostra a similaridade dos comportamentos da região da Barra da Tijuca e do Centro da Cidade no que diz respeito à atividade comercial. Ainda no que tange este tipo de uso, as área de planejamento 3 e 5 apresentaram queda no período de 2005 à 2006, esboçando já alguma recuperação em 2007 (gráfico 70).

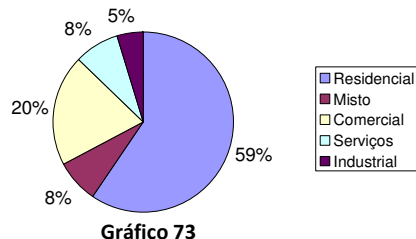
Assim como nos usos residencial e comercial, a AP-4 foi a área de planejamento que mostrou a área licenciada para o uso de serviço, suplantada apenas em 2006 por um comportamento atípico da AP-3, a área da Baixada de Jacarepaguá, vem se confirmando como região prioritária para o estabelecimento de novos centros de serviços (gráfico 71).

**Área Total Licenciada - Uso Residencial****Gráfico 68****Área Total Licenciada - Uso Misto****Gráfico 69****Área Total Licenciada - Uso Comercial****Gráfico 70****Área Total Licenciada - Uso de Serviços****Gráfico 71****Área Total Licenciada - Uso Industrial****Gráfico 72**

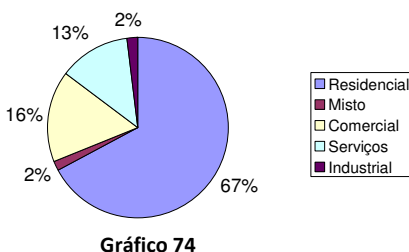
Já em relação ao uso industrial, nota-se que desde 2005 há uma redução generalizada da área licenciada. Embora a AP-1 tenha aumentado sua área industrial de 926,00 m<sup>2</sup> em 2005 para 8.117,00 m<sup>2</sup> em 2007, outras regiões como a AP-5 tiveram diminuição de mais de 80% na área licenciada com o mesmo uso (gráfico 72).

No âmbito geral do Rio de Janeiro, é possível perceber que a atividade residencial vem ganhando destaque em relação às demais. Enquanto ela aumentou sua participação de 59% para 72% do total entre 2005 e 2007, os usos comercial e industrial apresentaram, no mesmo período, queda de 40% e 80% respectivamente (gráficos 73, 74 e 75).

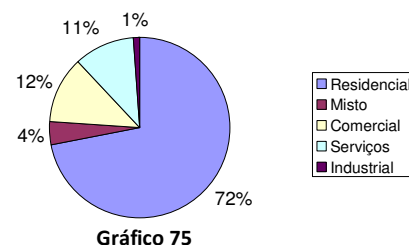
Área Total Licenciada por Uso - 2005



Área Total Licenciada por Uso - 2006

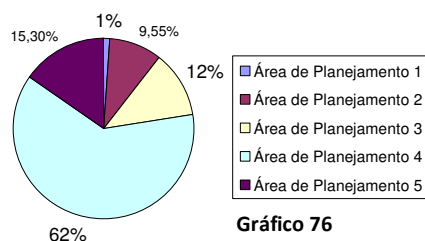


Área Total Licenciada por Uso - 2007

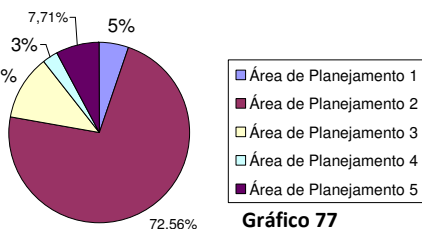


Na análise da participação de cada área de planejamento na distribuição da área licenciada por ramo de atividade, notamos que para o ano de 2007, a AP-4 foi a principal responsável pelo licenciamento de áreas residenciais, comerciais e de serviço com 62%, 51% e 40% do total, respectivamente. Sua participação só não foi majoritária nos usos misto e industrial que se concentraram na AP-2, no caso do uso misto, e na AP-5, no caso do uso industrial (gráficos 76, 77, 78, 79 e 80).

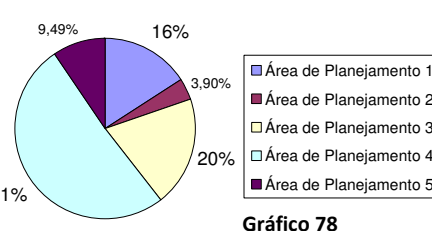
Área Total Licenciada: Uso Residencial - 2007



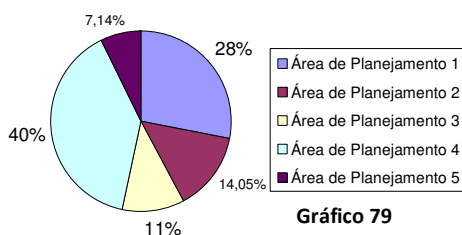
Área Total Licenciada: Uso Misto - 2007



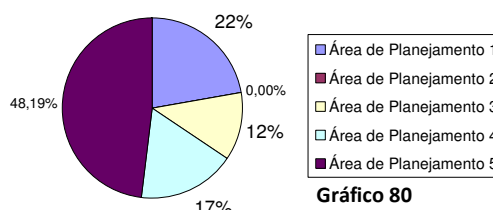
Área Total Licenciada: Uso Comercial - 2007



Área Total Licenciada: Uso de Serviços - 2007



Área Total Licenciada: Uso Industrial - 2007



Em relação à Baixada de Jacarepaguá propriamente dita, notamos que de 2005 a 2007 a participação do uso residencial variou entre 77% e 83% enquanto que o uso comercial (incluindo serviços) variou entre 17% e 20%. Este fato indica que, embora apresente para os usos comercial e de serviço variações semelhantes às observadas na área central do Rio de Janeiro, sua ocupação é majoritariamente residencial. (gráfico 81, 82 e 83)

Área Total Licenciada por Uso na AP.4 - 2005

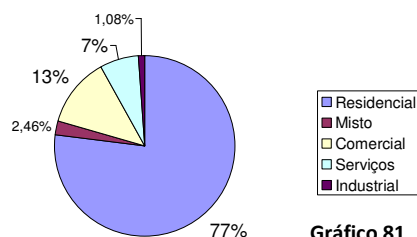


Gráfico 81

Área Total Licenciada por Uso na AP.4 - 2006

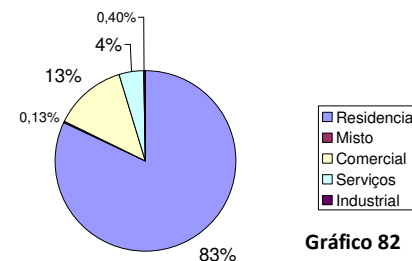


Gráfico 82

Área Total Licenciada por Uso na AP.4 - 2007

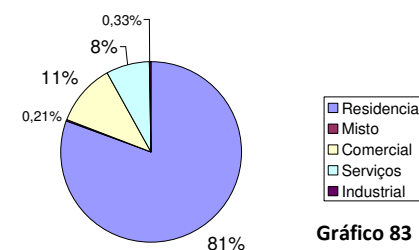


Gráfico 83

## **CAPÍTULO 3: A BAIXADA DE JACAREPAGUÁ DE AMANHÃ**

A análise feita até agora nos mostrou que desde a elaboração do Plano Piloto por Lucio Costa muitas foram as mudanças ocorridas na ocupação da Baixada de Jacarepaguá. Enquanto em um primeiro momento houve a ocupação das áreas ao longo da Avenida das Américas, durante a década de 1990 começaram a surgir outros vetores de expansão urbana.

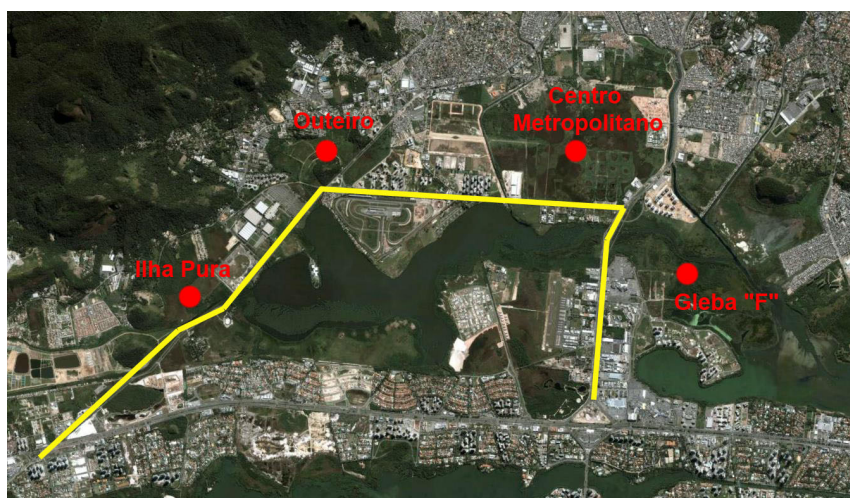
Se por um lado terrenos remanescentes do *boom* imobiliário ocorridos na década de 1970 e 1980 passaram a ser ocupados, valendo-se das modificações feitas no Decreto 3.046/81 (como as relacionadas as operações interligadas e a lei do apart-hotéis), por outro lado, a vasta área localizada situada entre a Av. Ayrton Senna, Avenida Emb. Abelardo Bueno, a Avenida Salvador Allende e a Avenida Projetada 8, começou a ganhar importância (principalmente após a inauguração da Linha Amarela em 1997).

Aproveitando-se do mote dos Jogos Panamericanos de 2007, grandes investimentos foram feitos na Avenida Emb. Abelardo Bueno, local que concentrou boa parte das instalações esportivas utilizadas nas competições. Apelidada de *Boulevard* do Pan, esta via é considerada por muitos como a avenida mais bonita da região, contando com paisagismo exuberante custeado pela iniciativa privada. Importante notar que muito do paisagismo executado nesta região foi feito pelo pagamento de medidas compensatórias exigidas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMAC) para o corte de árvores e para o licenciamento ambiental dos empreendimentos.

Analisando as áreas ainda desocupadas na Baixada de Jacarepaguá, é possível concluir que o desenvolvimento futuro da região terá que passar obrigatoriamente pelo arco formado pelas Avenidas João Cabral de Melo Neto



(antiga Via Parque), Abelardo Bueno, e Salvador Allende. Proprietária de grandes porções de terras nestas três vias, a Carvalho Hosken tem desenvolvido com outras construtoras de peso, projetos que vão desde bairros residenciais completos (GLEBA F, Rio2 e Cidade Jardim), até centro comerciais com torres corporativas e shopping centers (Centro Metropolitano). Também é nas áreas dessa empresa que estão sendo planejadas as Vilas Olímpicas e da Mídia das Olimpíadas Rio 2016. Nos terrenos conhecidos como Ilha Pura e Outeiro estão projetados, só para a fase olímpica, mais de 11.000 unidades, que deverão atender uma população de aproximadamente 17.500 atletas e 16.000 profissionais da mídia.



**Mapa 25:** Localização das grandes glebas ainda disponíveis ao longo do arco formado pela Av. Ayrton Senna, Abelardo Bueno e Salvador Allende



**Foto 11:** Área onde está sendo implantado o Condomínio Cidade Jardim da RJZ Cyrela e Carvalho Hosken.

Além dessas áreas, a vasta região com mais de 2130 hectares compreendida entre a Avenida das Américas, Estrada Benvido de Novaes e Estrada dos Bandeirantes, constitui também um enorme estoque de terras. Embora já apresente uma ocupação rarefeita, seu desenvolvimento deverá ser alavancado pela aplicação dos parâmetros contidos na Lei Complementar 79 de 30 de março de 2006. Conhecida como PEU das Vargens, esta legislação propõe novos critérios de ocupação para os Bairros de Vargem Grande, Vargem Pequena e Camorim, modificando em parte as determinações presentes no Decreto 3.046/81.

Como veremos a seguir, sua importância reside não apenas no fato de constituir as regras para um novo vetor de expansão na Baixada de Jacarepaguá, como viabilizar uma ocupação mais controlada numa área que sofre atualmente com a proliferação de loteamentos irregulares.

### **3.1. PEU das Vargens: nasce um novo vetor de expansão da Barra da Tijuca**

A medida que diminuem o número de terrenos disponíveis na Barra da Tijuca, aumenta-se a pressão pela ocupação das vastas glebas ainda desimpedidas na porção mais ocidental do bairro bem como aquelas já dentro dos limites de Bairros que ainda hoje guardam um caráter eminentemente rural: Vargem Grande, Vargem Pequena e Camorim.

Da mesma forma que o Fenômeno Barra da Tijuca vem tendo seus limites virtualmente expandidos nas campanhas publicitárias dos novos lançamentos imobiliários, bairros que há até poucos anos eram utilizados para a produção agrícola, passam a fazer parte dos planos dos grandes produtores imobiliários.

Pressões políticas para a modificação da legislação urbanística da área começam a ser feitas por aqueles que possuem o controle do grande capital incorporador e a ocupação ainda rarefeita e de baixíssima densidade populacional ganha novas diretrizes para uma ocupação mais intensiva do solo urbano.

As modificações efetuadas na legislação urbanística da Barra da Tijuca desde a concepção do Plano Diretor, evidencia a dinâmica de uma região que desde a década de 60 é tida não apenas como o vetor de expansão da cidade, como, mais especificamente, prolongamento da “zona sul” do Rio de Janeiro. A novíssima Zona Sul, como se refere Abreu (2006) demanda por uma evolução das

normas vigentes, a modelo do que foi observado anteriormente em outros bairros como Copacabana, Ipanema e Leblon.

Como foi visto, passado poucos anos da edição do decreto 324 /76, cuja função era ditar as regras gerais do Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá, novas legislações foram criadas para adequar a ocupação da região a realidade que se impunha.

Desta forma, embora o decreto citado já estabelecesse os parâmetros urbanísticos básicos para boa parte da baixada, o decreto 3.046/81 veio suplantá-lo, estabelecendo em alguns casos as primeiras diretrizes de ocupação, e em tantos outros, a modificação daquilo que já estava detalhado.

A área compreendida entre a Avenida das Américas, a Avenida Salvador Allende e o Maciço da Pedra Branca, ganhou uma nova proposição de ocupação urbana no ano de 2006. Através da Lei Complementar 79/2006 novos usos poderão ser propostos em áreas que anteriormente só poderiam ser ocupadas por edificações uni ou multifamiliares.

Embora a aplicação integral dos parâmetros do PEU das Vargens encontre-se atualmente impossibilitada devido à edição do decreto 28.193/07, o qual obriga a adoção das normas mais restritivas do Decreto 3.046/81 ou da Lei Complementar 79/06, sua elaboração, revela, por si só, a premência do estabelecimento de uma nova diretriz de ocupação para aquele espaço.

Na realidade, a batalha judicial encampada pelo poder executivo com fins a impedir a implementação do PEU das Vargens é motivada muito mais por uma questão financeira do que por uma divergência de opiniões entre o corpo técnico da prefeitura e o dos vereadores.

Comparando-se as propostas feitas pelo poder Executivo e aquelas aprovadas na Lei Complementar 79 pela Câmara Municipal, é possível perceber que existem algumas diferenças nos critérios estabelecidos para o parcelamento do solo e para a edificação propriamente dita.

No entanto, a diferença mais evidente que se apreende desta análise, é que, segundo a proposição da prefeitura, alguns parâmetros máximos só poderiam ser alcançados através da utilização de instrumentos onerosos como a “Outorga Onerosa”.

Se por um lado, os vereadores são pressionados pelos grandes proprietários/incorporadores, para a elaboração de normas urbanísticas as mais

brandas possíveis, por lado, a prefeitura, faz o possível para viabilizar uma arrecadação que venha a custear parte dos recursos públicos gastos no provimento de infra-estrutura para a região em questão. De acordo com o inciso III do Art. 2º do PEU das Vargens, um dos objetivos do novo marco legal é justamente “orientar a aplicação dos instrumentos da política urbana estabelecidos pela Lei Federal n.º 10.257, de 2001, para a urbanização da região, viabilizando a reunião de recursos públicos e privados” (Lei Complementar 79/06, Art.2, Inciso III).

No entanto, mesmo reservando uma Seção inteira sobre a aplicação dos instrumentos da Política Urbana (Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e Operação Urbana Consorciada) não é estabelecido, *a priori*, os parâmetros e zoneamentos especiais a serem alcançados através desses mecanismos. A exemplo do que ocorreu com o Plano Diretor da Cidade, instrumentos que necessitavam de legislação complementar para serem regulamentados, acabaram não sendo nunca utilizados.

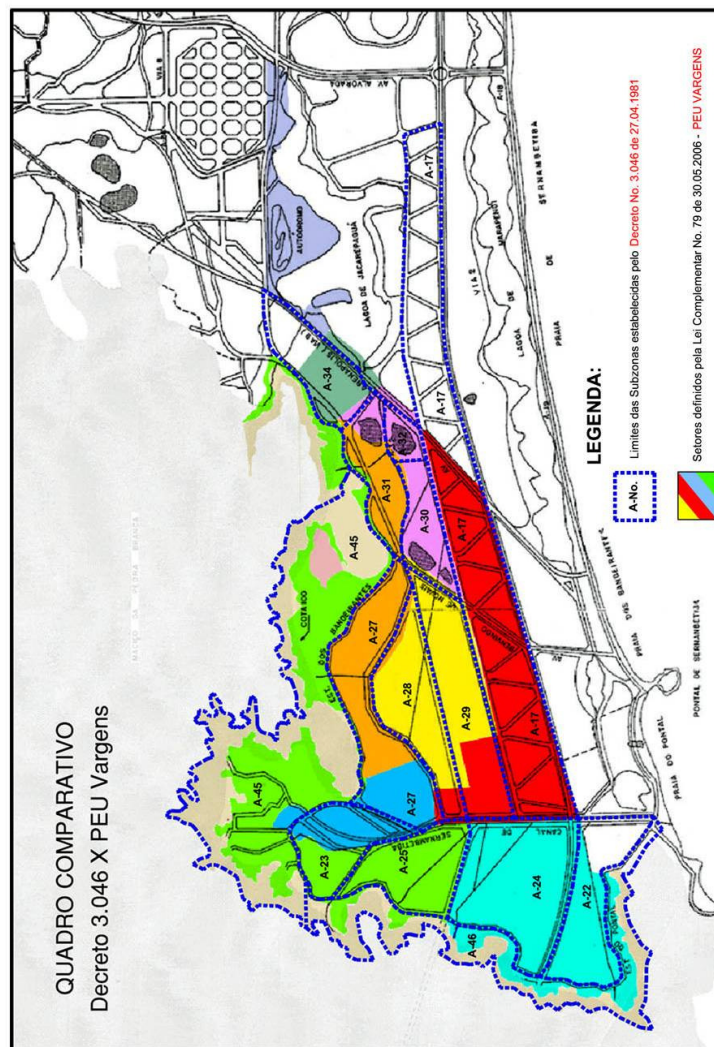
Seja como for, a elaboração do PEU das Vargens veio trazer propostas importantes para ordenamento desta área, hoje em franco processo de ocupação irregular. Ao contrário do ocorrido entre o Decreto 324/76 e o Decreto 3.046/81 que mantiveram intocadas as mesmas subzonas de planejamento, o PEU das Vargens traz em seu bojo um novo olhar sobre os bairros da Vargem Grande, Vargem Pequena, Camorim e parte dos bairros da Barra da Tijuca e Jacarepaguá. Em seu contexto é proposto um novo zoneamento e a redefinição de parte das subzonas existentes na legislação anterior.

Como se verá, na maioria dos setores delimitados pelo PEU, houve um aumento no índice de aproveitamento do terreno (I.A.T) para os usos residencial e comercial. Se este fato veio, por si só, atender as demandas feitas pelo grande capital, uma outra alteração ainda mais significativa criou a possibilidade de uma ocupação socialmente menos segregadora.

Em determinadas sub-zonas, onde, segundo o decreto 3.046/81 só poderiam ser aprovados lotes com áreas mínimas entre 1.000,00 m² e 10.000,00 m², passou a ser permitido o parcelamento do solo em lotes menores com 360,00 m², 600,00 m² e 1.000 m². Esta alteração representou, de certa forma, uma democratização do acesso à terra já que possibilitou que uma população de poder aquisitivo mais modesto pudesse ser atendida pelo mercado imobiliário formal.



Parâmetros Urbanísticos por Zona segundo o Decreto No. 3.046 de 27 de abril de 1981									
Sub-Zonas	Zonas (Usos)	Critérios de Parcelamento			Critérios de Edificação				
		Área Mínima de Lote em m²	Testada Mínima de Lote	Número de Parcelas	Área Mínima de Lote em m²	Área Máxima de Lote em m²	Número de Andares	Altura Máxima em m	Número de Unidades por Edifício
A-17	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
A-22	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
A-23	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
A-24	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
A-25	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
A-27	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
A-28	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
A-29	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
A-30	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
A-31	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
A-32	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-
	Residencial, multifamiliar	500	15 m	2	0,60	40%	5 m	2,50 m	-



Parâmetros Urbanísticos por Zona segundo o PEU Vargens (Lei Complementar No. 79 de 30.05.2006)									
Setores	Critérios de Parcelamento			Critérios de Edificação					
	Área Mínima de Lote em m²	Testada Mínima de Lote	Número de Parcelas	Alt. Máx. do Edifício	Coeficiente de Ocupação	Coeficiente de Cobertura	Coeficiente de Aproveitamento	Área Mínima de Lote em m²	Número de Unidades por Edifício
A	500	15 m	3 parcelas - 11 m	0,60	50%	40%	5 m	500	20
B	360	12 m	3 parcelas - 20 m	1,50	50%	50%	5 m	360	20
C	600	15 m	3 parcelas - 11 m	0,75	40%	50%	5 m	600	30
D	360	12 m	3 parcelas - 11 m	1,20	50%	50%	5 m	360	20
E	600	15 m	3 parcelas - 11 m	2,25	50%	50%	5 m	600	30
F	360	12 m	3 parcelas - 20 m	1,00	50%	50%	5 m	360	20
G	360	12 m	3 parcelas - 11 m	1,20	50%	50%	5 m	360	20
H	1.000	20 m	2 parcelas - 9 m	0,20	10%	50%	10 m	1.000	20
I	1.000	20 m	18 parcelas - 63 m	3,00	30%	15%	5 m	1.000	20
J	1.000	20 m	12 parcelas - 38 m	3,00	30%	60%	10 m	1.000	20
L	1.000	20 m	12 parcelas - 38 m	3,00	30%	60%	10 m	1.000	20

1. Os setores de parcelamento pertencentes à zona A-17, A-22, A-23, A-24, A-25, A-27, A-28, A-29, A-30, A-31, A-32, A-34, A-45 e A-46, coloridos em tons de verde, amarelo, laranja, vermelho e azul, são os setores de maior interesse para a zona A-17, A-22, A-23, A-24, A-25, A-27, A-28, A-29, A-30, A-31, A-32, A-34, A-45 e A-46, coloridos em tons de verde, amarelo, laranja, vermelho e azul.

Tabela 3: Comparação entre o Decreto 3.046/81 e o PEU das Vargens

De fato, segundo os plano de Lucio Costa, as Vargens Grande e Pequena deveriam ser incentivados como áreas de cultura com sítio, granjas e chácaras. (Costa, 1969: 12) No entanto, as áreas dos lotes necessárias para o cultivo de qualquer espécie eram, certamente, muito superiores àquelas adequadas para o uso residencial.

Por isso, embora o Decreto 3.046/81 tenha preenchido parte da lacuna deixada pela legislação anterior, ela não foi suficiente para se ajustar à nova dinâmica da região. A consequência desse anacronismo entre a legislação vigente e a demanda por lotes menores levou um número significativo de pessoas a recorrer ao mercado informal de terras. Muitos proprietários ansiosos com a possibilidade de lucrar com a venda de seus terrenos, mas frustrados com a impossibilidade de parcelá-los em porções menores não exitaram em vender clandestinamente lotes menores que os permitidos. Este fato causou transtornos não apenas para os próprios adquirentes dos lotes, como, em determinados casos, possibilitou a ocupação indevida de áreas que haviam sido demarcadas como necessárias para a abertura de novas vias. Tendo-se em vista que o loteamento em parcelas menores não seria aprovado pelo órgão licenciador, os loteadores não se preocupavam em fazer nem as doações previstas na lei, nem os recuos estabelecidos nos projetos de alinhamento existentes.

Para se ter uma idéia da mudança trazida pela redução na área mínima dos lotes, basta fazermos uma equação matemática simples. Em determinadas áreas de Vargem Grande e Vargem pequena, onde o lote mínimo permitido pelo Decreto 3.046/81 era, por exemplo, igual a 10.000,00 m<sup>2</sup>, podia-se construir, edificações unifamiliares com uma A.T.E máxima até 2.000 m<sup>2</sup> (já que o I.A.T estabelecido era de 0,20). No PEU das Vargens, por outro lado, com a redução da área mínima do lote, poder-se-ia construir em terreno de igual dimensão, dez edificações de 200,00 m<sup>2</sup>. Portanto, embora o potencial construtivo para o terreno seja o mesmo, o proprietário passou a ganhar em liquidez, já que sua propriedade pode agora ser vendida entre um maior número de compradores.

Ainda sobre este aspecto, é importante frisar que o caráter de prevenção da formação de novos loteamentos irregulares é citado explicitamente no texto da lei. De acordo com seu Art. 2º, o PEU Vargens tem por objetivos:

- I- orientar a ocupação urbana de parte da Baixada de Jacarepaguá, condicionando-a à proteção do meio ambiente às suas características paisagísticas e de fragilidade ambiental e promovendo uma relação adequada entre adensamento e as possibilidades do sítio;
- II- integrar as intervenções e/ou ações administrativas dos diversos órgãos setoriais municipais municipais, necessárias à urbanização, com a proteção do ambiente local;
- III- orientar a aplicação dos instrumentos da política urbana estabelecidos pela Lei Federal n.º 10.2570, de 2001, para a urbanização da região, viabilizando a reunião de recursos públicos e privados;
- IV- **adequar os parâmetros urbanísticos à realidade local e tornar mais eficaz o seu controle, em virtude da atual intensificação da ocupação urbana e do crescente surgimento de loteamentos irregulares e clandestinos; (grifo nosso)**
- V- garantir meios de participação da população local para atendimento de suas propostas.

A questão dos assentamentos informais, juntamente a preocupação com a preservação ambiental da região, ensejou a aplicação de parâmetros urbanísticos até então inexistentes na legislação da Baixada de Jacarepaguá.

Conceitos de permeabilidade urbana e adensamento construtivo se uniram aos já consagrados critérios de edificação tais como o I.A.T, Taxa de Ocupação, número de pavimentos e Afastamentos. Se o primeiro desses novos parâmetros tem por objetivo garantir a permeabilidade do solo, o segundo, por sua vez, visa impedir a construção de edificações muito adensadas e com número exagerado de unidades habitacionais.

Curioso notar que, além dessas novidades, o PEU das Vargens propõe uma abordagem diferenciada ao da legislação anterior no que diz respeito à aplicação dos parâmetros urbanísticos segundo o uso proposto.

Ao contrário do preconizado no Decreto 3.046/81, a Lei Complementar 79/06 não faz distinção do uso a ser dado ao lote quando da aplicação dos critérios de edificação. Assim, se em um determinado setor ou sub-setor for permitido o uso residencial unifamiliar, multifamiliar ou comercial, o critério de edificação (No. de pavimentos, I.A.T, Taxa de Ocupação, etc) será o mesmo para todos. Isto



significa dizer que, de certa forma, a densidade construtiva tem uma importância maior para o PEU das Vargens do que a densidade populacional. Portanto, partindo-se do princípio que a adoção de um mesmo I.A.T para edificações comerciais ou residenciais resultará em volumes de construção ou áreas privativas totais não muito díspares<sup>1</sup>, conclui-se que caberá ao proprietário do terreno decidir o melhor uso a dar ao seu imóvel. Esta escolha será feita de acordo com a demanda percebida para cada um dos usos permitidos durante o tempo, devendo ser selecionada a opção que apresente a melhor relação entre o preço de venda do metro quadrado da área privativa e o custo do metro quadrado da construção.

Ainda que interessante, esta nova forma de orientar o desenvolvimento da região, traz em si uma ameaça no que diz respeito à infra-estrutura instalada. Tendo-se em vista que os espaços internos são, de forma geral, utilizados de maneira mais intensiva nas edificações de uso comercial/de serviços do que nas de uso residencial, é de se esperar que a pressão exercida sobre a infra-estrutura urbana seja também consideravelmente maior.

Portanto, caso o panorama econômico-financeiro propicie a escolha de determinado uso em detrimento do outro, é de se esperar que a infra-estrutura existente se mostre ora ociosa, ora sobrecarregada. A gênese desta problemática reside no fato do PEU das Vargens não ter discriminado o uso comercial do uso residencial quando da aplicação dos parâmetros urbanísticos.

Apesar de existir áreas onde apenas o uso residencial é permitido, não há nenhum local onde esteja previsto somente o uso comercial. Ou seja, partiu-se do princípio de que onde for permitido o uso comercial/serviços, assim também será o de caráter residencial. Esta conclusão tanto é verdadeira que, na Seção dedicada ao zoneamento, são definidas apenas dois tipos de zonas: a zona residencial (ZRU ou ZRM) e a Zona de uso misto (ZUM1, ZUM2 e ZUM3). O resultado dessa situação é que, embora se tenha conferido uma maior flexibilidade na escolha dos usos e maior adaptabilidade da legislação à dinâmica urbana, gerou-se incertezas em relação ao planejamento da infra-estrutura a ser provisionada.

Apenas a título de exemplificação, no setor B do PEU das Vargens é permitido tanto o uso residencial como o comercial e o de serviços. Embora uma

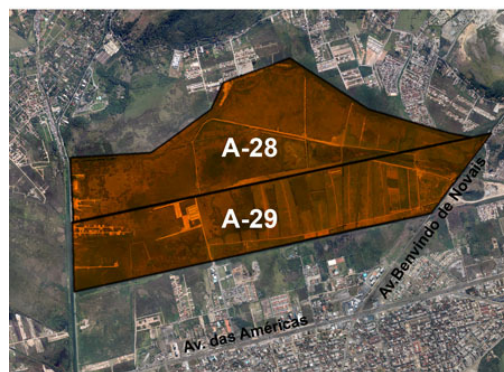
---

<sup>1</sup> Na realidade, haveria diferenças no volume de construção por conta das diferenças das exigências feitas em relação ao número de vagas de automóveis para cada um dos usos e tão não contabilização das varandas no cálculo da área total edificada (A.T.E)

ocupação mais intensiva possa ser feita na porção limítrofe as principais vias projetadas/existentes, não é preciso ficar limitado a uma opção apenas, sendo os critérios de edificação comum a todas as áreas. Nas subzonas A-28 e A-29 do Decreto 3.046/81, por outro lado, não há alternativa que não a de destinar os lotes para o uso residencial. Desta comparação apreende-se que o PEU das Vargens possibilita uma variedade muito maior de ocupações, proposta diametralmente oposta ao do 3.046/81, cuja concepção modernista insiste em vincular a utilização do solo a uma imagem construída pré-concebida.



BAIXADA DE JACAREPAGUÁ



USOS PERMITIDOS PARA AS SUBZONAS- A-28 E A-29 DO DECRETO 3.046/81

Residencial Unifamiliar e Multifamiliar



USOS PERMITIDOS PARA O SETOR B DO PEU DAS VARGENS

ZUM 1 - Residencial 1, Comercial 1 e Serviços 1

ZUM 2 - Residencial 1 e 2, Comercial 1 e 2 e Serviços 1 e 2

ZUM 3 - Residencial 1, 2 e 3, Comercial 1, 2 e 3 e Serviços 1, 2 e 3

**Mapa 26:** Comparação entre o Decreto 3.046/81 e o PEU das Vargens

### **3.2. Aspectos de restrição à ocupação da Baixada de Jacarepaguá**

De todos os fatores que podem eventualmente restringir a ocupação da Baixada de Jacarepaguá, três merecem atenção especial.

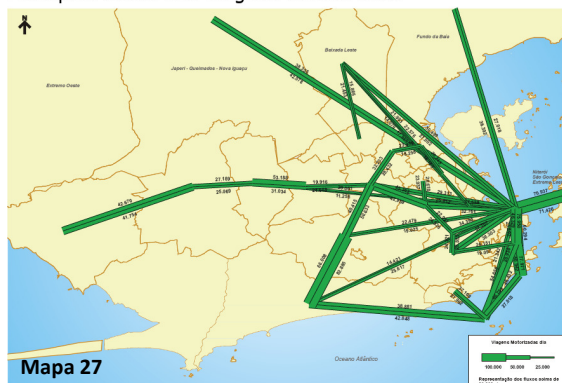
A primeira e mais crítica delas, trata da saturação do sistema viário e de transportes da região. A Baixada de Jacarepaguá é, pela própria conformação geomorfológica, uma zona de difícil acesso. A presença de dois grandes maciços faz com que se resuma a duas as principais vias de entrada e saída da área, fato este que implica em um sistema viário complicado. Esta característica de confinamento que até meados da década de 70 não possuía maior relevância dado o baixo volume de veículos que para lá se dirigia, ganhou destaque no cenário urbano após a construção da auto-estrada Lagoa Barra e Linha Amarela. Estas duas vias, embora tenham facilitado o acesso à região, encontram-se operando no limite de suas capacidades, estando suscetíveis a congestionamentos constantes.

Outra característica física que dificulta sobremaneira a resolução do problema do tráfego na região é a existência de um sistema lacustre que secciona o território em faixas com poucos pontos de conexão. Este fato, aliado aos grandes investimentos que tem sido feitos na Barra da Tijuca, Recreio e Jacarepaguá, com o crescimento acelerado no número de novas construções e locais de trabalho resultam em condições de bastante vulnerabilidade para o sistema viário.

O aumento populacional sem precedentes fez das Regiões Administrativas da Barra da Tijuca e Jacarepaguá, uma das principais áreas de concentração de empregos, ficando atrás somente das R.A's do Centro e Botafogo. De acordo com o Plano Diretor de Transportes da Cidade do Rio de Janeiro, as R.A's de Jacarepaguá e Barra da Tijuca perdem somente para as R.A's do Centro e Botafogo no que diz respeito ao número de viagens originadas.

Embora a área apresente um equilíbrio no número de viagens originadas e atraídas, os gráficos de “linhas de desejo” comprovam que os principais fluxos por transporte motorizado ocorrem em direção ao Centro, Botafogo, Copacabana, Lagoa, Barra da Tijuca, Jacarepaguá, Méier e Madureira. Já em relação ao transporte individual, as regiões que mais atraem viagens no período da manhã são: Lagoa, Barra da Tijuca, Jacarepaguá, Botafogo, Centro e Méier.

Principais fluxos das viagens motorizadas



Mapa 27

Fonte: PDTCRJ

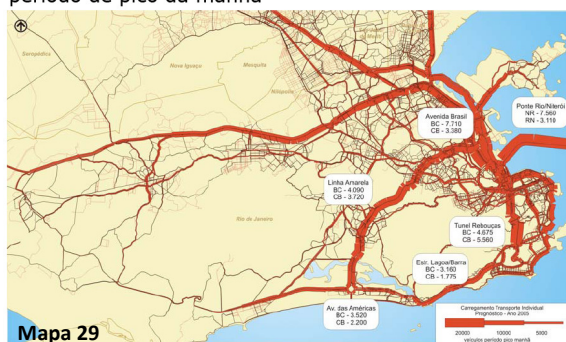
Principais fluxos de viagens de transporte individual no período de pico da manhã



Mapa 28

Fonte: PDTCRJ

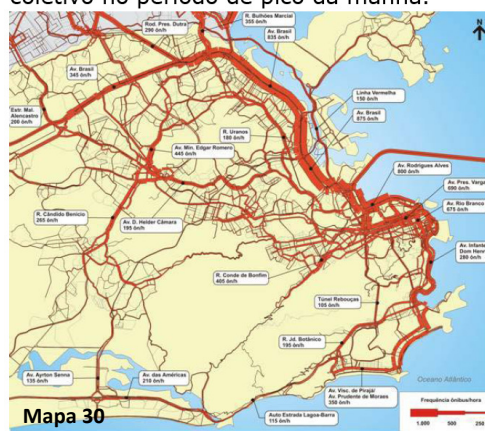
Fluxo estimado de veículos de transporte individual no período de pico da manhã



Mapa 29

Fonte: PDTCRJ

Fluxo estimado de veículos de transporte coletivo no período de pico da manhã.



Mapa 30

Fonte: PDTCRJ

Se forem considerados cenários a médio e longo prazo, levando em conta a ocupação dos terrenos vazios ainda oferecidos na Barra da Tijuca e a ampliação da frota de automóveis, o tráfego de entrada e saída para a Baixada de Jacarepaguá exigirá que continuem sendo realizados investimentos em infra-estrutura viária, como deverá ocorrer com a implantação da linha 4 do metrô e T-5.

No entanto, caso não seja tomada nenhuma medida no sentido de melhorar a mobilidade nessa região, estima-se que os impactos em alguns corredores serão bastante expressivos. Assim, no que diz respeito aos principais acessos a Baixada de Jacarepaguá, o incremento no número de transporte individual circulando na Linha Amarela, Estrada Lagoa-Barra e Avenida das Américas nos próximos vinte anos será respectivamente de 55%, 31% e 32%.

Da mesma forma, o aumento no número de usuários de transportes coletivos que passam pela seção crítica da Avenida Ayrton Senna será de 56% enquanto na Avenida das Américas será de 37%, refletindo numa sensível piora no sistema de transportes da cidade. Em termos globais, é esperado que o tempo de

viagem aumente em 28% no caso de transporte individual, com uma queda de 25% na velocidade média.

Seja como for, e independentemente das ações tomadas pelos governos federal, estadual e municipal, cabe a iniciativa privada tomar decisões que visem diminuir a necessidade de utilização de veículos automotores, especialmente os de uso individual. O paradigma modernista sob o qual a ocupação da Baixada de Jacarepaguá foi baseada precisa ser revisto. É preciso, antes de mais nada, criar espaços de moradia próximos às oportunidades de trabalho e comércio que possam ser vencidos a pé ou em pequenas viagens feitas por transporte público coletivo.

O segundo aspecto que pode agir restritivamente a ocupação da Baixada de Jacarepaguá é a falta de saneamento básico. Embora tenham sido anunciados pela CEDAE maciços investimentos em saneamento básico na Baixada de Jacarepaguá, estudo realizado pela Ambiental Engenharia e Consultoria revelou que em 2000, muitas áreas da Bacia Hidrográfica de Jacarepaguá não possuíam atendimento adequado por redes de esgoto sanitário.

As áreas mais críticas eram aquelas situadas a oeste como Vargem Grande, Vargem Pequena e Recreio dos Bandeirantes, embora trechos ao redor da Lagoa da Tijuca também apresentassem atendimento em apenas 20% dos domicílios. De acordo com o estudo:

*O complexo lacunar recebe cerca de 3.200 litros de esgoto por segundo, o equivalente a aproximadamente 220 piscinas olímpicas por dia. A região de Jacarepaguá contribui com 70%, enquanto que a Barra da Tijuca e o Recreio contribuem com 30%. Quanto à carga orgânica em DBO, Jacarepaguá produz 54t/dia (lançando 38t/dia), enquanto Barra / Recreio produzem 22t/dia (lançando 7 t/dia), segundo dados da Prefeitura do Rio. Assim, o total lançado no sistema lacunar existente é de 45t/dia em carga orgânica de DBO. Ainda, são lançados no sistema, 1.3000 t/dia de lodo de esgoto e 80t/dia de lixo (que causam assoreamento). Com isso, na pior situação – a do canal de Marapendi – a concentração de coliformes fecais é dez vezes maior que a permitida pelo órgão ambiental estadual. (Ambiental, 2004)*

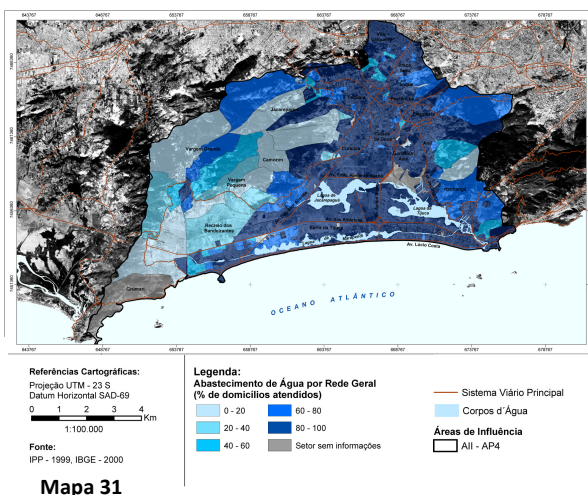
Segundo estimativas da CEDAE, quando totalmente implantado, o programa de Saneamento da Barra da Tijuca, Recreio dos Bandeirantes e



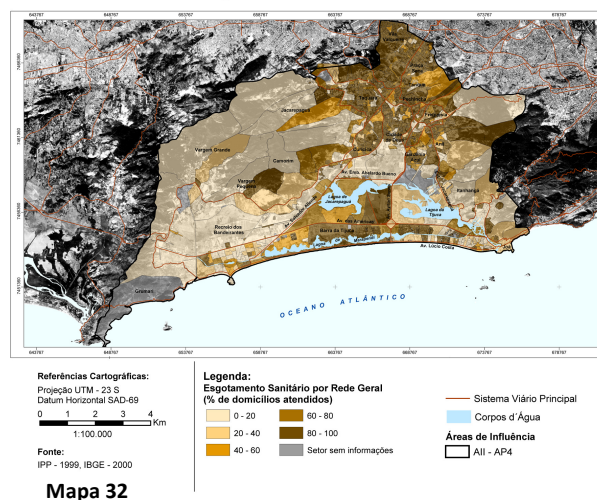
Jacarepaguá – PSBJ terá a capacidade de coletar 5.000 litros por segundo de esgoto sanitário, volume suficiente para atender o desenvolvimento urbano da região pelas próximas décadas.

Apesar disso, permanece a preocupação com as áreas que hoje já possuem deficiência no atendimento, ou seja, Camorim, Vargem Grande e Vargem Pequena. Isto porque, considerando o grande número de terrenos disponíveis, o crescimento de loteamentos irregulares e o Plano de Estruturação Urbana das Vargens (PEU das Vargens), é de se esperar uma ocupação intensiva da região em um espaço de tempo relativamente exíguo. Este crescimento populacional, desacompanhado de medidas de saneamento básico, acarretará no despejo de milhares de litros de esgoto por segundo nos corpos hídricos da região e na poluição do sistema lacunar.

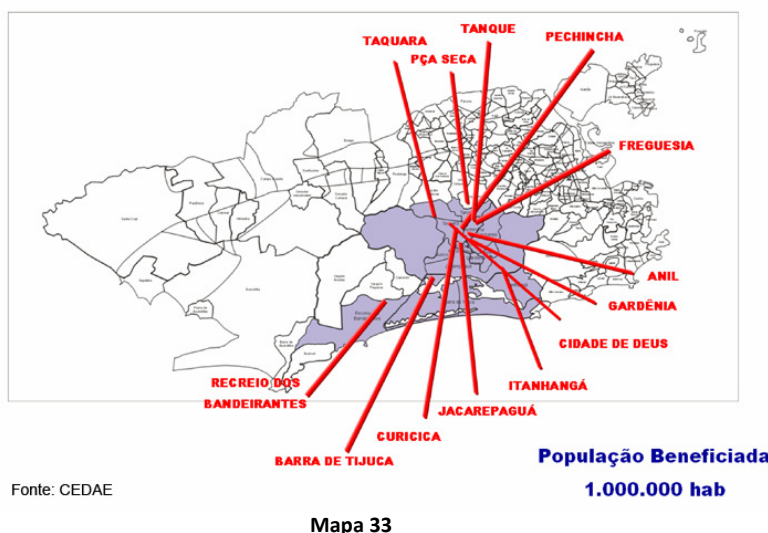
**Saneamento Básico - Abastecimento de Água**



**Saneamento Básico - Esgotamento Sanitário**



## ÁREA DE ABRANGÊNCIA DO PSBJ



Por fim, o terceiro fator que constitui em importante aspecto de restrição a ocupação da Baixada de Jacarepaguá é o crescimento dos aglomerados subnormais que vem ocorrendo de forma acelerada desde a década de 80. Embora o crescimento dessas comunidades seja uma realidade em todo o município, a velocidade com que tem ocorrido tem chamado à atenção.

Além de constituírem na maioria das vezes em locais desprovidos de condições adequadas de saneamento, a ausência do poder público nessas comunidades propiciou o surgimento de poderes locais paralelos, geralmente comandados por facções criminosas ligadas à atividade do narcotráfico.

Em termos de localização, a maior parte dos aglomerados subnormais existentes na Baixada de Jacarepaguá localiza-se ao longo dos principais canais da região ou na margem superior da Lagoa da Tijuca. Essas áreas são em geral locais de proteção ambiental e/ou áreas alagáveis, que não são passíveis de utilização pelo mercado imobiliário formal.

Segundo dados do IPP/SMU, apesar de ser a AP-3 a região que mais concentra os setores subnormais (respondendo por aproximadamente metade dos habitantes de setores subnormais de todo o Rio), foi na AP-4 (Barra da Tijuca, Jacarepaguá, Recreio dos Bandeirantes, etc) que a expansão se deu de forma mais acelerada nos últimos 20 anos. Estima-se que entre os dois últimos censos (1991 – 2000), o Rio ganhou 210 mil novos moradores em aglomerados subnormais, dos quais um terço se instalou na área da Baixada de Jacarepaguá.

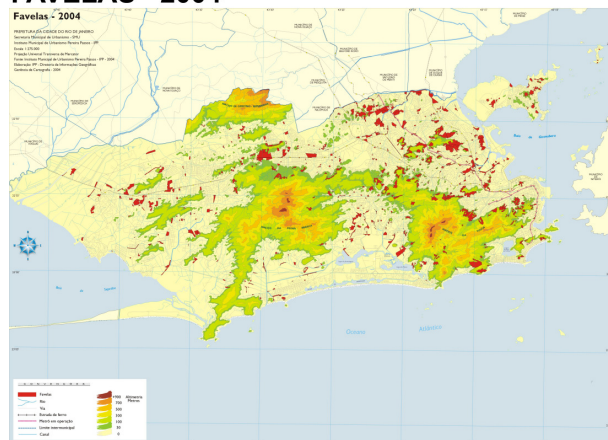
Já em comparação a população existente nesses assentamentos na década de 80, constatou-se que ela quintuplicou em 20 anos, passando de 27 mil em 1980 para 144 mil em 2000. Entre os anos de 1991 e 2000, a população favelada na AP-4 duplicou, com uma taxa de crescimento anual de 8%, onze vezes maior que a observada para toda a população do Rio de Janeiro no mesmo período (0,74%).

Na AP-4 especificamente, a taxa de crescimento foi alta também para a cidade legal. De acordo com relatório da SMU, houve um incremento populacional de 1,7% e 6% ao ano, respectivamente, para Jacarepaguá e Barra da Tijuca. No entanto, nos setores subnormais, o crescimento foi bem mais rápido, com taxas de 7,5% ao ano em Jacarepaguá e quase 10% ao ano na Barra da Tijuca. Ainda segundo este relatório, *“um exercício aritmético simples indica que, mantido esse*



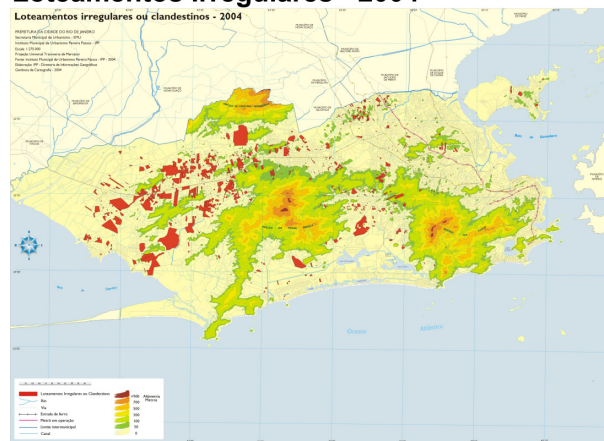
*ritmo, Jacarepaguá será uma região majoritariamente favela em 2024.” (PCRJ, 2002: 06)*

A questão dos assentamentos informais, além de implicações ambientais e sociais, possui um grande impacto na atividade imobiliária formal. Segundo pesquisas feitas em São Conrado, estima-se que imóveis localizados nas proximidades da Rocinha apresentaram desvalorização de até 30%. Este fato indica que investimentos em habitações sociais pelos empreendedores constituem numa medida positiva de controle contra a desvalorização de seus imóveis decorrente da proximidade de aglomerados subnormais.



Fonte: SMU / IPP

### Mapa 34



**Fonte: SMU / IPP**

### Mapa 35

### 3.3. Novas Fronteiras

Fazer uma previsão das áreas que serão objeto de atração imobiliária nas próximas décadas é um exercício de grande complexidade. Diversos são os fatores que podem influenciar a dinâmica imobiliária, variando desde o panorama macroeconômico brasileiro, até questões locais do planejamento municipal. Seja como for, faz-se importante o monitoramento do mercado imobiliário a fim de antever para que direção ele será orientado a médio e longo prazos.

No caso do Rio de Janeiro especificamente, este acompanhamento é de vital importância, dado suas características geomorfológicas. A intensa ocupação da Baixada de Jacarepaguá suscita a discussão sobre a expansão populacional da cidade após o término dos terrenos disponíveis na região. Embora a conquista de novas áreas mais a oeste implique no vencimento de novas barreiras físicas e na

modificação de legislações de uso e ocupação do solo, bairros como Guaratiba, Santa Cruz e Campo Grande deverão constituir futuramente um importante pólo de desenvolvimento imobiliário.

A fixação de diversas grandes siderúrgicas próximas ao Porto de Sepetiba deverá gerar um desenvolvimento da região, propiciando sua ocupação mais intensiva nas próximas décadas. De acordo com as previsões feitas no âmbito da PDTCRJ, estima-se que das cinco regiões administrativas que mais crescerão em termos populacionais nos próximos 18 anos, três estarão dentro da Área de Planejamento 5. Tanto em termos relativos quanto em termos absolutos, os bairros de Campo Grande, Santa Cruz e Guaratiba são os que mais ganharão em número de habitantes, ficando atrás apenas da Barra da Tijuca.

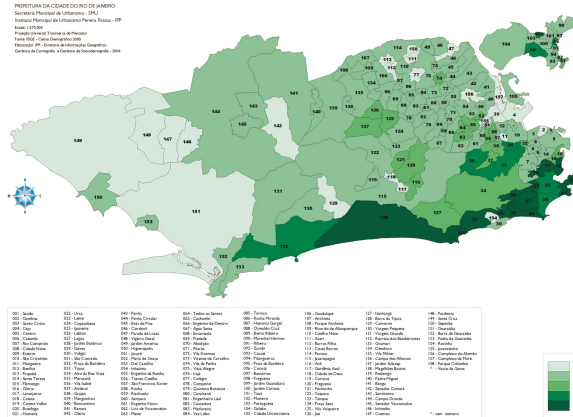
Em relação a Campo Grande, sua vantagem em comparação aos dois outros bairros é que sua população tem rendimento médio de 5 a 9 salários mínimos, enquanto os demais possuem salários médios de até 4 salários (segundo Censo IBGE 2000). Esta região, embora esteja afastada do centro do Rio, é cortado por um sistema de transporte de massa (Ramal Santa Cruz) além de fazer limite com uma importante via de acesso como a Avenida Brasil. No entanto este bairro é atualmente o mais populoso da cidade, contando com mais de 300.000 habitantes e possuindo uns dos índices mais baixos de desenvolvimento Humano na cidade.

Da mesma forma, embora Santa Cruz deva apresentar um crescimento considerável por conta do desenvolvimento trazido pelas siderúrgicas, possui características que impactam negativamente no mercado imobiliário. Além de ser uma área de população de baixo poder aquisitivo, apresenta, assim como Campo Grande, um grande número de assentamentos irregulares.

Embora seja territorialmente maior que Campo Grande e Santa Cruz, Guaratiba possui população muito inferior, não chegando à metade da observada nos dois outros bairros. Sua contigüidade aos bairros de Vargem Grande e Recreio dos Bandeirantes tornam o bairro propício ao avanço da atividade imobiliária. Embora seu acesso atual seja difícil, está prevista a construção do túnel da Grota Funda, que facilitará a interligação da Baixada de Jacarepaguá com os demais bairros da zona oeste. Grande parte de seu território é classificado como Área de Preservação Ambiental, o que dificulta seu aproveitamento pelo mercado imobiliário. No entanto, sua proximidade a orla e a beleza natural, faz dessa área

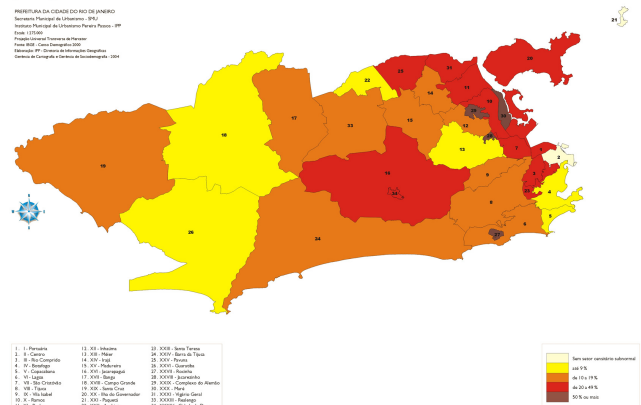
uma região cobiçada, devendo gerar conflitos futuros para possibilitar sua ocupação.

Rendimento médio mensal em salários mínimos do responsável pelo domicílio, por Bairros - 2000



### Mapa 36

Proporção da população moradora em setor censitário subnormal no total da população, por Regiões Administrativas - 2000



### Mapa 37

Outras alternativas para a expansão imobiliária voltada para a população de maior poder aquisitivo é a renovação urbana através de substituição de imóveis mais antigos ou recuperação de áreas infra-estruturadas em estado de decadência. Desta forma, bairros como São Cristóvão e Centro, por exemplo, se beneficiaram de projetos de revitalização ou da mudança em sua legislação urbanística enquanto outros como Botafogo e Catete vêm passando por um período de renovação através da construção de condomínios no lugar de antigas construções.

RA		2005	2010	2015	2020	2025	Incremento Populacional Relativo - 2005 a 2025	Incremento Populacional Absoluto - 2005 a 2025
1	Portuária	37.576	35.299	33.268	34.599	35.983	-4,2%	-1.593
2	Centro	33.771	31.463	29.135	27.970	26.851	-20,5%	-6.920
3	Rio Comprido	67.745	62.761	57.659	53.432	49.155	-27,4%	-18.590
4	Botafogo	230.949	222.212	210.819	200.572	189.928	-17,8%	-41.021
5	Copacabana	156.122	150.393	142.876	136.141	129.134	-17,3%	-26.988
6	Lagoa	172.351	170.279	166.476	163.904	161.139	-6,5%	-11.212
7	São Cristóvão	61.819	58.798	55.928	53.205	50.377	-18,5%	-11.442
8	Tijuca	172.653	163.654	152.809	142.576	132.152	-23,5%	-40.501
9	Vila Isabel	178.428	169.960	159.880	150.132	140.137	-21,5%	-38.291
10	Ramos	152.756	154.707	156.768	158.270	159.648	4,5%	6.892
11	Penha	185.107	186.651	188.047	189.223	190.298	2,8%	5.191
12	Inhãuma	126.355	121.517	116.301	110.581	104.642	-17,2%	-21.713
13	Meier	387.062	371.656	357.865	339.566	320.607	-17,2%	-66.455
14	Irajá	198.264	192.851	185.240	178.743	171.897	-13,3%	-26.367
15	Madureira	374.719	374.984	375.049	375.248	375.428	0,2%	709
16	Jacarepaguá	465.094	495.419	518.852	544.225	568.394	22,2%	103.300
17	Bangu	442.713	464.744	486.854	505.025	522.143	17,9%	79.430
18	Campo Grande	543.508	619.363	716.730	817.114	921.042	69,5%	377.534
19	Santa Cruz	342.873	372.373	404.100	430.177	455.387	32,8%	112.514
20	Ilha do Governador	218.639	224.939	228.530	233.469	238.051	8,9%	19.412
21	Ilha de Paqueta	3.505	3.576	3.607	3.662	3.712	5,9%	207
22	Anchieta	161.324	167.219	173.589	178.347	182.785	13,3%	21.461
23	Santa Teresa	39.137	37.977	36.524	35.444	34.301	-12,4%	-4.836
24	Barra da Tijuca	281.468	360.214	443.559	536.362	638.271	126,6%	356.623
25	Pavuna	206.300	214.432	221.839	228.397	234.529	13,7%	28.229
26	Guaratiba	129.384	160.099	191.412	225.493	261.954	102,5%	132.570
27	Rocinha	64.213	67.784	70.920	74.878	78.672	22,5%	14.459
28	Jacarezinho	34.179	32.020	30.402	28.489	26.531	-22,4%	-7.648
29	Complexo do Alemão	65.873	66.567	66.582	67.109	67.590	2,6%	1.717
30	Maré	123.988	126.188	127.291	129.558	131.653	6,2%	7.665
31	Vigário Geral	135.402	135.401	135.160	135.160	135.159	-0,2%	-243
32	Realengo	246.485	252.801	259.372	264.357	268.970	9,1%	22.485
33	Cidade de Deus	37.935	37.813	37.342	37.188	37.020	-2,4%	-915

Fonte: Plano Diretor de Transportes do Rio de Janeiro (PDTCRJ)

**Tabela 4 :** Projeção do crescimento populacional por RA's

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Como pôde ser visto, a Baixada de Jacarepaguá se consolidou como vetor de crescimento da cidade devendo de manter neste posto durante as próximas décadas. Os bairros com maior número de lançamentos são os da Barra da Tijuca e Jacarepaguá, sendo que este último aumentou sua participação no total, acumulando 50% dos imóveis lançados na região no ano de 2007. Apesar de ainda conter os imóveis de maior área e com maior número de quartos, a Barra da Tijuca vem tendo sua posição de bairro nobre compartilhado com algumas áreas de Jacarepaguá. Condomínios de alto padrão estão sendo construídos ao longo de vias importantes como a Embaixador Abelardo Bueno e a Estrada Cel. Pedro Correia, fazendo com que a Barra da Tijuca se “estenda” cada vez mais a oeste. Em relação à tipologia, a maior parte das unidades lançadas contém dois dormitórios, embora a participação de residências com três quartos tenha aumentado nos últimos três anos.

Em relação ao futuro da AP-4, o estudo revelou que são três os principais fatores que podem constituir impedimento a ocupação da região. O primeiro e mais importante deles é a questão do tráfego e seu corolário na mobilidade da população. Devido às suas características geológicas e a falta de uma política de transportes, a Baixada de Jacarepaguá está fadada a sofrer com congestionamentos durante um longo período. Outras questões relacionadas ao crescimento dos lotes irregulares e a falta de saneamento também podem conformar situações de constrangimento à ocupação de determinadas áreas.

Apesar do ritmo acelerado de ocupação, estima-se que os estoques de terras disponíveis na Baixada de Jacarepaguá são suficientes para satisfazer a demanda pelas próximas décadas. Esta previsão leva em consideração a área total edificável ainda disponível, dependendo, porém, dos usos que se dê a áreas “chave” como o Centro Metropolitano e as áreas abrangidas pelo PEU das Vargens. Fatores como a redução na taxa de natalidade ou mudanças nas legislações urbanas e ambientais podem igualmente alterar a capacidade e duração destes estoques. Tendo em vista a magnitude das áreas ainda disponíveis é impossível afirmar com certeza quando elas serão ocupadas.

Apesar disso, a velocidade com que vêm sendo erguidos novos empreendimentos na região, faz com que se inicie a discussão sobre os futuros vetores de expansão da cidade. Seguindo a tendência de crescimento para oeste, poder-se-ia dizer que as áreas de Camorim, Vargem Grande e Vargem Pequena serão as próximas a serem ocupadas. Conforme pode ser visto nos mapas dos lançamentos imobiliários, algumas dessas áreas já vem sendo objeto de grandes empreendimentos, completando assim a ocupação das últimas grandes áreas disponíveis da Baixada de Jacarepaguá.

No que tange a expansão do mercado imobiliário destinado à classe média e alta, é possível se fazer algumas especulações. Levando-se em conta que as áreas de orla sempre foram as mais valorizadas na cidade, poder-se-ia pensar numa expansão da cidade para além da Serra da Grota Funda em direção à Guaratiba. Como as próprias estatísticas oficiais indicam, esta região será uma das que mais crescerão nos próximos vinte anos. Apesar disso, este bairro possui atualmente diversas restrições ambientais à ocupação, fato que a torna ainda pouco valorizada do ponto de vista imobiliário. A falta de infra-estrutura e o baixo rendimento de seus habitantes são outros fatores que também podem dificultar a ocupação por uma população de maior poder aquisitivo, ainda que processo semelhante a este tenha ocorrido há mais de 30 anos na hoje próspera região da Barra da Tijuca.

Por fim, cabe destacar que a expansão urbana pode ocorrer tanto de forma horizontal quanto através do adensamento dos espaços construídos já consolidados. Desta forma, ao mesmo tempo em que a cidade continua a crescer para novas regiões - culminando na expansão territorial do centro urbano - edificações mais antigas passam a dar lugar a novos empreendimentos. Outrossim, áreas degradadas com imóveis ociosos são objetos de projetos de revitalização, vindo a ser ocupados por populações de poder aquisitivo mais elevado. No Rio de Janeiro, este fenômeno pode ser observado em determinados bairros como São Cristóvão e Centro onde projetos de reestruturação e revitalização urbana deram novo fôlego ao mercado imobiliário.

## **REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA**

ABRAMO, Pedro; LOURENÇO, Luciana Fernandes. *A importância da Localização do Trabalho na Escolha Residencial dos Indivíduos*. XII Encontro da Associação Nacional de Pós-graduação em Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. Belém: ANPUR, 2007.

AMBIENTAL ENGENHARIA E CONSULTORIA. Estudo de Impacto Ambiental EIA/RIMA Gleba F – 2004.

ABREU, Maurício de Almeida. *A Evolução Urbana do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: IPP, 2006.

CAMPOS, Ana Cecília Mattei de Arruda. *Alphaville-Tamboré e Barra da Tijuca: as ações programadas e a estruturação do sistema de espaços livres*. Tese de Doutorado em Arquitetura e Urbanismo - FAUUSP. São Paulo, 2008.

CARDOSO, Adauto Lucio; Ribeiro, Luiz César de Queiroz. *Dualização e reestruturação urbana: o caso do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Observatório de Políticas Urbanas: IPPUR: FASE, 1996.

CARDOSO, Adauto Lucio. *O Espaço do Capital: A barra da Tijuca e a Grande Promoção Imobiliária*. Anais do III Encontro Nacional da ANPUR. Águas de São Pedro: ANPUR, 1989

CARVALHO, Ronaldo Cerqueira. *Rio de Janeiro – Uma cidade conectada por túneis*. Coleção Estudos da Cidade. Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, 2000.

COSTA, Lucio. *Plano-Piloto para a Urbanização da Baixada compreendida entre a Barra da Tijuca, o Pontal de Sernambetiba e Jacarepaguá*. Estado da Guanabara, 1969.

GONÇALVES, Ayrton Luiz. *Barra da Tijuca, o lugar*. Rio de Janeiro: Thex Ed.: Biblioteca da Universidade Estácio de Sá, 1999.

\_\_\_\_\_. *Barra da Tijuca, de rua em rua*. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 2005.

LEITÃO, Gerônimo Emílio Almeida. *A Construção do Eldorado Urbano. O plano piloto da Barra da Tijuca e Baixada de Jacarepaguá – 1970/1988*. Niterói: EdUFF, 1999.

LOURENÇO, Luciana Fernandes. *Mobilidade residencial e estruturação do espaço residencial no município do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: UFRJ, 2003.

MARTINS, Maria Clara Amado. *Barra da Tijuca: uma arquitetura entre a ética e a estética*. Tese de doutorado em Arquitetura - Rio de Janeiro: UFRJ/FAU, 2007.

PEREIRA, Claudia Loureiro de Alves. *Segregação Urbana e as “Novas Classes Médias”: O Caso do bairro carioca da Barra da Tijuca*. Dissertação de Mestrado em Planejamento Urbano e Regional –Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2002.

PINHEIRO, Augusto Ivan de Freitas; PINHEIRO, Eliane Canedo de Freitas. *Barra da Tijuca: a construção do lugar*. Rio de Janeiro: Sextante, 2001.

REZENDE, Vera, LEITÃO, Gerônimo. *O Plano Piloto para a Barra da Tijuca e Baixada de Jacarepaguá*. Intenções e realizações após três décadas. Rio de Janeiro: CREA-RJ/UFF, 2004.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997.

Lei Complementar 79 de 30 de maio de 2006. Câmara Municipal do Rio de Janeiro.



Decreto 3.046 de 27 de abril de 1981. Município do Rio de Janeiro

Decreto 324 de 03 de março de 1976. Município do Rio de Janeiro

PCRJ. Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação-Geral. *O Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá e a Expansão Urbana da Cidade do Rio de Janeiro*. Sem data

PCRJ. *Os dados mais recentes sobre a população de favelas na cidade do Rio de Janeiro*. Coleção Estudos da Cidade. Rio de Janeiro: SMU / IPP, 2002.

PCRJ. *Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro*. Ata No. 52. Rio de Janeiro: SMU, 2007.

PCRJ. *Plano Diretor de Transportes da Cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: SMTR

PCRJ. *Análise do Licenciamento Imobiliário na Cidade – 2007*. Rio Estudos No. 284, Rio de Janeiro.

RYFF, Carlos Eduardo Machado. *Expansão Urbana e Conflito Ambiental: o Caso Downtown*. Dissertação de Mestrado em Planejamento Urbano e Regional. Rio de Janeiro: IPPUR, 2002.

## ANEXOS

### COMPARAÇÃO ENTRE O DECRETO 324/76 E O DECRETO 3046/81

SUB-ZONA	LEGISLAÇÃO	USO PERMITIDO	ÁREA MÍNIMA DO LOTE	GABARITO	I.A.A	T.O
A-1	Dec. 324 / 76	Uni / Multifamiliar	600,00 m²	2	1,25	50%
		Multifamiliar (Av. Sernambetiba)	2.000,00 m²	5		
		Comercial	600,00 m²	2		
	Dec. 3.046 / 81	Unifamiliar	600,00 m²	2	1,25	50%
		Multifamiliar	600,00 m²	2		
			2.000,00 m² Av. Sernambetiba	5		
		Comercial	600,00 m²	2		
A-2	Dec. 324 / 76	Unifamiliar	600,00 m²	2	0,75	30%
			2.000,00 m² Av. Sernambetiba			
		Multifamiliar	10.000,00 m²	2	0,75	30%
			2.000,00 m² Av. Sernambetiba	5	1,25	30%
			5.000,00 na Av. Sernambetiba	2	0,75	30%
		Comercial		2	0,75	30%
	Dec. 3.046 / 81	Unifamiliar	600,00 m²	2	0,60	40%
		Multifamiliar	2.000,00 m²	5	0,75	30%
		Multifamiliar (Av. Sernambetiba)		5	1,25	max. 30%
		Comercial	2.000,00 m²	2	0,75	30%
A-3	Dec. 324 / 76	Unifamiliar	600,00 m²	2	0,55	30%
		Hotel	2.000,00 m² Av. Sernambetiba	entre 8 e 15	2,40	30% térreo 15% lâmina
	Dec. 3.046 / 81	Unifamiliar	600,00 m²	2	0,60	40%
		Hotel / Hotel Residencia	2.000,00 m² Av. Sernambetiba	entre 8 e 15	2,40	30% térreo 15% lâmina

		Comercial (lotes comerciais do PAL 27.560)	600,00 m²	2	0,75	30%
A-4	Dec. 324 / 76	Unifamiliar	600,00 m²	2	1,25	50%
		Multifamiliar				
		Comercial				
	Dec. 3.046 / 81	Unifamiliar	600,00 m²	2	1,25	50%
		Multifamiliar				
		Comercial				
A-5	Dec. 324 / 76	Unifamiliar	600,00 m²	2	0,56	20%
		Comercial (Av. das Américas)	2.400,00 m²	2	0,60	30%
	Dec. 3.046 / 81	Unifamiliar	600,00 m²	2	0,60	40%
		Comercial (Av. das Américas)	2.400,00 m²	2	0,75	30%
	Dec. 324 / 76	Unifamiliar	600,00 m²	2	0,56	20%
		Comercial (Av. das Américas)	2.400,00 m²	2	0,60	30%
A-6	Dec. 3.046 / 81	Unifamiliar	600,00 m²	2	0,60	40%
		Comercial (Av. das Américas)	2.400,00 m²	2	0,75	30%
	Dec. 324 / 76	Unifamiliar	600,00 m²	2	0,56	20%
		Comercial (Estr. de Jacarepaguá)	2.400,00 m²	2	0,40	20%
A-7	Dec. 324 / 76	Área de preservação ambiental - Itanhangá Golf Club (sem aproveitamento)				
	Dec. 3.046 / 81	Área de preservação ambiental - Itanhangá Golf Club (sem aproveitamento)				
A-8	Dec. 324 / 76	Unifamiliar	600,00 m²	2	0,56	20%
		Comercial (Estr. de Jacarepaguá)	2.400,00 m²	2	0,40	20%
	Dec. 3.046 / 81	Unifamiliar	600,00 m²	2	0,60	40%
		Multifamiliar	10.000 m²	12	1,50	20%
		Comercial	2.400,00 m²	2	0,40	20%
A-9	Dec. 324 / 76	Unifamiliar	600,00 m²	2	0,56	20%
		Comercial (Estr. de Jacarepaguá)	2.400,00 m²	2	0,40	20%
	Dec. 3.046 / 81	Unifamiliar	600,00 m²	2	0,60	40%
		Multifamiliar	10.000 m²	18	1,50	20%
		Comercial	2.400,00 m²	2	0,40	20%

A-10	Dec. 324 / 76	Unifamiliar	360,00 m² (Jardim Clarice)	2	1,25	50%
			600,00 m²	2	0,85	30%
		Multifamiliar e/ou Comerc. (Jardim Clarice)	360,00 m²	2	1,25	50%
		Industrial	10.000,00 m²	2	1,00	40%
		Comercial (Estr. Jacarepaguá)	---	2	0,75	30%
	Dec. 3.046 / 81	Unifamiliar, Multifamiliar, Comercial ou Misto (Áreas A e B)	360,00 (Área A)	2	1,25	50%
			600,00 m² (Área B)			
		Unifamiliar (Área C)	1.000,00 m²	2	0,60	40%
		Multifamiliar (Área C)		30,00 mts acima nível do mar	1,50	---
		Comercial (Área C)		2	0,75	30%
A-11	Dec. 324 / 76	Área de preservação ambiental - Pedra da Panela				
	Dec. 3.046 / 81	Área de preservação ambiental - Pedra da Panela				
A-12	Dec. 324 / 76	Planos Especiais de parcelamento e grupamentos edifícios. Não há definição de parâmetros e ocupação				
	Dec. 3.046 / 81	Unifamiliar	1.000,00 m²	2	0,60	40%
		Multifamiliar	1.000,00 m²	30,00 mts acima nível do mar	0,75	20%
	10.000,00 m² (grupamentos)					
A-13	Dec. 324 / 76	Comercial, Cultural, Institucional e Empresarial (Av. Alvorada)	Definido no PAL 31.418	proporção 4:1	0,5	25%
		Unifamiliar (Av. Via Parque)		2	0,56	20%
		Para os lotes Integrantes dos Planos de Conjunto Visados para as Glebas Saco Grande e Saquinho, os critérios estão definidos nos respectivos planos de Conjunto				
	Dec. 3.046 / 81	Comercial, Cultural, Institucional (Av. Alvorada)	Definido no PAL 31.418	3	0,75	30%
		Unifamiliar (Av. Via Parque, Glebas Saco Grande e Saquinho)	600,00 m²	2	0,60	40%

		Multifamiliar (somente Gleba do Saquinho)	núcleo max. de 60.000,00 m²	6	1,50	25%
		Comercial	3.000,00 m²	2	0,60	40%
A-14	Dec. 324 / 76	Área ocupada pelo Aeroporto Executivo da Baixada de Jacarepaguá				
	Dec. 3.046 / 81	Comercial, Cultural e Institucional (Área de Particulares)	Definido no PAL 31.418	3	0,75	30%
A-15	Dec. 324 / 76	Unifamiliar	4.000,00 m²	2	0,20	10%
	Dec. 3.046 / 81	Unifamiliar	600,00 m²	2	0,60	40%
		Multifamiliar	núcleo max. de 60.000,00 m²	6	1,50	25%
		Comercial	3.000,00 m²	2	0,60	40%
A-16	Dec. 324 / 76	Área destinada ao aproveitamento residencial uni e multifamiliar, a ser definido pela SUDEBAR consoante consulta prévia aprovada.				
	Dec. 3.046 / 81	Unifamiliar (Área D)	600,00 m²	2	0,60	40%
		Multifamiliar (Área D)	núcleo max. de 60.000,00 m²	6	1,50	25%
		Comercial (Área D)	3.000,00 m²	2	0,60	40%
A-17	Dec. 324 / 76	Unifamiliar	500,00 m²	1	0,366	20%
		Comercial	De acordo com projeto de Lúcio Costa	2	0,40	20%
		Multifamiliar		entre 8 e 10	1,30	---
	Dec. 3.046 / 81	Uni / bifamiliar	525,00 m²	2	0,60	40%
		Multifamiliar	Função de projeto integrado para a área de cada núcleo	entre 8 e 10	1,50	---
		Comercial	3.500,00 m²	2	0,40	20%
		Especial Interesse Social	5.000,00 m²	8	0,40	20%
A-18	Dec. 324 / 76	Unifamiliar	SL= 1/3 [ ST - (C+N)]	2	0,36	20%
		Multifamiliar (núcleo)	max. 70.000,00 m²	entre 18 e 30	3,00	---
		Comercial (Av. das Américas)	T x 70,00 m	2	0,40	20%
	Dec. 3.046 / 81	Unifamiliar	SL= 1/3 [ SG - (C+N)]	2	0,60	40%
		Multifamiliar (núcleo)	max. 70.000,00 m²	entre 18 e 30	3,00	---
		Comercial (Av. das Américas)	3.500,00 m²	2	0,75	30%
A-19	Dec. 324 / 76	Turístico e Praieiras	5.000,00 m²	2	0,35	20%
	Dec. 3.046 / 81	Restaurantes, bares, lanchonetes, boates, clubes, ativ. Esportivas	só é permitido o remembramento	1	0,15	10%

A-20	Dec. 324 / 76	Unifamiliar	600,00 m²	2	1,25	50%
		Multifamiliar	600,00 m²	2		
		Comercial (lotes definidos no loteamento)	2.000,00 m² Av. Sernambetiba	5		
			600,00 m²	2		
	Dec. 3.046 / 81	Uni / Multifamiliar	600,00 m²	2	1,25	50%
		Multifamiliar (Av. Sernambetiba)	2.000,00 m²	5	1,25	50%
		Comercial	600,00 m²	2	1,25	50%
		Hotel e Hotel-Residência	2.000,00 m²	entre 8 e 15	4,00	50% térreo 25% lâmina
A-21	Dec. 324 / 76	Turístico (Gleba Finch) - entre orla marítima e Av. BW	2.000,00 m²	10	2,5	25%
		Uni / Multifamiliar (Gleba Finch) - Entre Av. BW e limite sul da Gleba "C" do Recreio dos Bandeirantes		10	1,25	20%
		Comercial	a ser definida pela SUDEBAR			
	Dec. 3.046 / 81	Uni / Multifamiliar/ Comercial	Denifindo no PAL 34.291 (Centro de Sernambetiba)	2	1,25	50%
			600,00 m² (Gleba Finch)			
		Hotel e Hotel-Residência (entre a Av. BW e a praia do Pontal de Sernambetiba)	Denifindo no PAL 34.291 (Centro de Sernambetiba)	entre 8 e 15	4,00	50% térreo 25% lâmina
			600,00 m² (Gleba Finch)			
A-22	Dec. 324 / 76	Unifamiliar	10.000,00 m²	2	0,20	10%
	Dec. 3.046 / 81	Unifamiliar (Área A)	1.000,00 m²	2	0,75	30%
		Comercial (Área A) : Estr. do Pontal				
		Unifamiliar (Área B)	10.000,00 m²	2	0,20	10%
		Multifamiliar (Área B)				
		Comercial (Área B): Av. das Américas		2	0,75	30%
A-23	Dec. 324 / 76	Unifamiliar	1.000,00 m²	2	0,75	30%

		Comercial				
	Dec. 3.046 / 81	Unifamiliar	1.000,00 m²	2	0,75	30%
		Comercial				
A-24	Dec. 324 / 76	Unifamiliar	10.000,00 m²	2	0,20	10%
		Unifamiliar (Área A)				
	Dec. 3.046 / 81	Comercial (Área A) : Estr. do Pontal	1.000,00 m²	2	0,75	30%
		Unifamiliar (Área B)		2	0,20	10%
		Multifamiliar (Área B)				
		Comercial (Área B): Av. das Américas	10.000,00 m²	2	0,75	30%
A-25	Dec. 324 / 76	Unifamiliar	10.000,00 m²	2	0,20	10%
		Unifamiliar (Área A)				
	Dec. 3.046 / 81	Comercial (Área A) : Estr. do Pontal	1.000,00 m²	2	0,75	30%
		Unifamiliar (Área B)	10.000,00 m²	2	0,20	10%
		Multifamiliar (Área B)				
A-26	Dec. 324 / 76	Industrial	10.000,00 m²	2	1,00	40%
		Comercial (Estr. Bandeirantes)		2	0,75	30%
	Dec. 3.046 / 81	Industrial	5.000,00 m²	2	1,00	40%
		Comercial (Estr. Bandeirantes)		2	0,75	30%
A-27	Dec. 324 / 76	Ocupação definida dentro do Plano Paralelo da SUDEBAR				
		Unifamiliar	360,00 m²	2	0,60	40%
	Dec. 3.046 / 81	Multifamiliar	1.000,00 m²	6	1,50	50%
			10.000,00 m² (grupamentos)			
		Comercial	1.000,00 m²	2	0,75	30%
		Industrial	1.000,00 m²	2	1,00	40%
A-28	Dec. 324 / 76	Ocupação definida dentro do Plano Paralelo da SUDEBAR				
		Unifamiliar	360,00 m²	2	0,60	40%
	Dec. 3.046 / 81	Multifamiliar	1.000,00 m²	6	1,50	50%
			10.000,00 m² (grupamentos)			
A-29	Dec. 324 / 76	Área de característica rural cujo critério de utilização não foi ainda definido pela SUDEBAR				
	Dec. 3.046 / 81	Unifamiliar	360,00 m²	2	0,60	40%
		Multifamiliar	1.000,00 m²	6	1,00	20%



			10.000,00 m <sup>2</sup> (grupamentos)			
A-30	Dec. 324 / 76	Área de característica rural cujo critério de utilização não foi ainda definido pela SUDEBAR				
	Dec. 3.046 / 81	Unifamiliar	360,00 m <sup>2</sup>	2	0,60	40%
		Multifamiliar	1.000,00 m <sup>2</sup>	6	1,00	20%
			10.000,00 m <sup>2</sup> (grupamentos)			
A-31	Dec. 324 / 76	Unifamiliar	10.000,00 m <sup>2</sup>	2	0,20	10%
		Unifamiliar (entre Estr. Bandeirantes e Via 5)	1.000,00 m <sup>2</sup>			
		Comercial (Estr. dos Bandeirantes)	1.000,00 m <sup>2</sup>	2	0,75	30%
	Dec. 3.046 / 81	Unifamiliar (Área B)	1.000,00 m <sup>2</sup>	2	0,60	40%
		Unifamiliar (Área C)	360,00 m <sup>2</sup>			
		Multifamiliar (Área C)	1.000,00 m <sup>2</sup>	16	1,50	Até 6 pav: 50% 7 e 8 pav: 40% 9 e 10 pav: 32% 11 a 16 pav: 20%
			3.000,00 m <sup>2</sup>	entre 7 e 16		
			10.000,00 m <sup>2</sup> (grupamentos)	16		
		Comercial (Área B)	1.000,00 m <sup>2</sup>	2	0,75	30%
		Industrial (Área B)	1.000,00 m <sup>2</sup>	2	1,00	40%
A-32	Dec. 324 / 76	Área de preservação ambiental - Morro do Amorim				
	Dec. 3.046 / 81	Área de preservação ambiental - Morro do Amorim				
A-33	Dec. 324 / 76	Comissão Nacional de Energia Nuclear - Governo da União				
	Dec. 3.046 / 81	Comissão Nacional de Energia Nuclear - Governo da União				
A-34	Dec. 324 / 76	Área com aproveitamento definido pelo Projeto Especial de autoria de Lucio Costa				
	Dec. 3.046 / 81	Unifamiliar (Áreas B e C)	600,00 m <sup>2</sup>	2	0,60	40%
		Multifamiliar (Áreas B)	3.000,00 m <sup>2</sup>	12	1,50	20%
			10.000,00 m <sup>2</sup> (grupamentos)			
		Comercial (C)	1.000,00 m <sup>2</sup>	2	0,75	30%
A-35	Dec. 324 / 76	Industrial (Área C)	1.000,00 m <sup>2</sup>	2	1,00	40%
		Área destinada à implantação de conjuntos habitacionais no Sistema de Cooperativas				
	Dec. 3.046 / 81	Comercial	10.000,00 m <sup>2</sup>	2	1,05	30%
		Unifamiliar	600,00 m <sup>2</sup>	2	0,60	40%
		Multifamiliar	3.000,00 m <sup>2</sup>	18	1,50	20%
			10.000,00 m <sup>2</sup> (grupamentos)			

		Comercial (Estr. dos Bandeirantes)	1.000,00 m²	2	0,75	30%
		Industrial (Estr. dos Bandeirantes)	1.000,00 m²	2	1,00	40%
A-36	Dec. 324 / 76	Centro de Iniciação Urbana. I.A.A = 1,50				
	Dec. 3.046 / 81	Unifamiliar (Área A)	3.000,00 m²	2	0,50	20%
		Unifamiliar (Área B)	definido no PAL 36.047 e 25.500			
		Multifamiliar (Área A)	3.000,00 m²	16	1,50	Até 6 pav: 50% 7 e 8 pav: 40% 9 e 10 pav: 32% 11 a 16 pav: 20%
		Multifamiliar (B)	definido no PAL 36.047 e 25.500			
		Comercial (Área A): Av. Emb. Abelardo Bueno	3.000,00 m²	2	0,75	30%
		Comercial (Área B): Estr. Bandeirantes	definido no PAL 36.047 e 25.500			
		Industrial (Área B)	definido no PAL 36.047	2	1,00	40%
A-37	Dec. 324 / 76	Área de utilidade pública para Implantação do Centro Metropolitano de autoria de Lucio Costa				
	Dec. 3.046 / 81	Centro Metropolitano. Usos permitidos: residencial multifamiliar, misto, comercial, turístico, cultural, financeiro e de serviços. Gabarito: variável entre 5 e 35.				
A-38	Dec. 324 / 76	Uni / Multifamiliar (Gardênia Azul)	Área já definida em terrenos de parcelamentos	2	1,00	50%
		Comercial (Gardênia Azul)				
		Unifamiliar		2	0,20	10%
		Comercial (Estr. do Capão, Engenho D'água. Arroio Fundo, Canal do Anil)		2	1,00	40%
		Industrial		2	1,00	40%
	Dec. 3.046 / 81	Unifamiliar (Gardênia Azul)	360,00 m²	2	1,25	50%
		Unifamiliar		2	0,60	40%
		Multifamiliar	3.000,00 m² 10.000,00 m² (grupamentos)	12	1,50	50%

		Comercial (AV. Tenente-Coronel Muniz de Aragão, Estr. do Engenhi D'água, AV. Alvorada, Av. Canal do Anil	1.000,00	2	1,00	40%
		Industrial	1.500,00	2	1,00	40%
A-39	Dec. 324 / 76	Área de utilidade pública para Implantação do Centro Cívico definido no Plano Piloto				
	Dec. 3.046 / 81	Unifamiliar (Área B)	3.000,00 m²	1	0,20	10%
		Multifamiliar (Área A)	Definido no PAL 9822 e 35.457	30,00 mts acima nível do mar	0,75	20%
		Comercial (Av. Alvorada)	---	2	0,50	20%
A-40	Dec. 324 / 76	Área de preservação ambiental				
	Dec. 3.046 / 81	Atividades desportivas, recreativas, clubísticas e culturais públicas	proibido o parcelamento	1	0,15	10%
A-41	Dec. 324 / 76	Residencial (acima da curva de nível 60,00 m)	5.000,00 m²	---	---	---
		Residencial (abaixo da curva de nível 60,00 m)	1.000,00 m²	---	---	---
		Residencial (Não em encosta e com testada para vias secundárias)	360,00 m²	---	---	---
		Residencial (Não em encosta e com testada para vias principais)	600,00 m²	---	---	---
		Industrial	10.000,00 m²	---	---	---
	Dec. 3.046 / 81	Unifamiliar (acima da curva de nível 60,00 m)	5.000,00 m²	2	0,20	10%
		Unifamiliar (abaixo da curva de nível 60,00 m)	1.000,00 m²	2	0,60	40%
		Unifamiliar (Não em encosta e com testada para vias secundárias)	360,00 m²	2	0,60	40%
		Unifamiliar (Não em encosta e com testada para vias principais)	600,00 m²			

		Multifamiliar	1.000,00 m²	6	1,00	20%
		Comercial	1.000,00 m²	2	0,75	30%
		Industrial	10.000,00 m²	2	1,00	40%
A-42	Dec. 324 / 76	Industrial	10.000,00 m²	2	1,00	40%
		Comercial (Vias Principais)		2	0,75	30%
	Dec. 3.046 / 81	Multifamiliar	5.000,00 m²	12	1,5	---
		Industrial	5.000,00 m²	2	1,00	50%
A-43	Dec. 324 / 76	Ocupação definida pelo Decreto No. 135 de 12 de setembro de 1975.				
	Dec. 3.046 / 81	Tamanho do lote varia com cota de nível. Critérios de Edificação determinado no próprio PAL. Obedecerão a ZR-1 do Decreto 322 / 76				
A-44	Dec. 324 / 76	Residencial (acima da curva de nível 60,00 m)	5.000,00 m²	2	0,20	10%
		Residencial (abaixo da curva de nível 60,00 m)	1.000,00 m²	2	0,50	20%
		Residencial (Não em encosta e com testada para vias secundárias)	360,00 m²	2	1,00	50%
		Residencial (Não em encosta e com testada para vias principais)	600,00 m²	2	1,00	50%
		Industrial	10.000,00 m²	2	1,00	40%
		Unifamiliar (Área A)	360,00 m²	2	1,25	50%
	Dec. 3.046 / 81		600,00 m² (Estr. Jacarepaguá)			
		Uni / Bifamiliar (Área B)	225,00 m²	2	1,25	50%
			600,00 m²			
		Uni / Bifamiliar (Área C)	225,00 m²	2	1,25	50%
		Unifamiliar (Área D)	1.000,00 m² (abaixo da cota 60)	2	0,60	40%
			5.000,00 m² (ao longo da cota 60)	2	0,50	20%
		Multifamiliar (Área B)	360,00 m²	3	1,50	50%
			1.000,00 m²	6	1,50	25%
			3.000,00 m²	12	1,50	35%
		Multifamiliar (Área C)	360,00 m²	3	1,50	50%
				6	1,50	35%
		Comercial (Área A)	600,00 m²	2	1,25	50%
		Comercial (Área B)	600,00 m²	3	1,50	50%

		Comercial (Área C)	---	2	1,25	50%
		Industrial (Área B)	---	2	1,00	40%
		Industrial (Área C)	10.000,00 m²	2	1,00	40%
A-45	Dec. 324 / 76	Unifamiliar (dentro de uma faixa de 100 m ao longo da Estr. dos Bandeirantes)	1.000,00 m²	2	0,75	30%
		Unifamiliar (fora da faixa de 100 m)	5.000,00 m²	2	0,20	10%
	Dec. 3.046 / 81	Unifamiliar (Área A)	1.000,00 m²	2	0,75	30%
		Unifamiliar (Área B)	5.000,00 m²	2	0,20	10%
		Multifamiliar (Área A)	1.000,00 m²	2	0,75	30%
		Multifamiliar (Área B)	5.000,00 m²	2	0,25	10%
		Comercial (Área A)	1000,00 m²	2	0,75	30%
A-46	Dec. 324 / 76	Unifamiliar (dentro de uma faixa de 100 m ao longo da Estr. dos Bandeirantes)	1.000,00 m²	2	0,75	30%
		Unifamiliar (fora da faixa de 100 m)	5.000,00 m²	2	0,20	10%
	Dec. 3.046 / 81	Unifamiliar (Área A)	1.000,00 m²	2	0,75	30%
		Unifamiliar (Área B)	5.000,00 m²	2	0,20	10%
		Multifamiliar (Área A)	1.000,00 m²	2	0,75	30%
		Multifamiliar (Área B)	5.000,00 m²	2	0,25	10%