



Análise das transações imobiliárias na cidade do Rio de Janeiro, no período 1968 -1995

N° 20010508

Maio - 2001

Pedro Abramo, Maria Alice Martins - convênio IPP/Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro - IPPUR/UFRJ



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Secretaria Municipal de Urbanismo
Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos

EXPEDIENTE

A **Coleção Estudos Cariocas** é uma publicação virtual de estudos e pesquisas sobre o Município do Rio de Janeiro, abrigada no portal de informações do Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos da Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura do Rio de Janeiro (IPP) : www.armazemdedados.rio.rj.gov.br.

Seu objetivo é divulgar a produção de técnicos da Prefeitura sobre temas relacionados à cidade do Rio de Janeiro e à sua população. Está também aberta a colaboradores externos, desde que seus textos sejam aprovados pelo Conselho Editorial.

Periodicidade:

A publicação não tem uma periodicidade determinada, pois depende da produção de textos por parte dos técnicos do IPP, de outros órgãos e de colaboradores.

Submissão dos artigos:

Os artigos são submetidos ao Conselho Editorial, formado por profissionais do Município do Rio de Janeiro, que analisará a pertinência de sua publicação.

Conselho Editorial:

Ana Paula Mendes de Miranda, Fabrício Leal de Oliveira, Fernando Cavallieri e Paula Serrano.

Coordenação Técnica:

Cristina Siqueira e Renato Fialho Jr.

Apoio:

Iamar Coutinho

CARIOCA – Da, ou pertencente ou relativo à cidade do Rio de Janeiro; do tupi, “casa do branco”. (Novo Dicionário Eletrônico Aurélio, versão 5.0)

ANÁLISE DAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, NO PERÍODO 1968 -1995

Pedro Abramo, Maria Alice Martins - convênio IPP/Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro - IPPUR/UFRJ

Análise das Transações Imobiliárias na Cidade do Rio de Janeiro no período 1968 – 1995

A análise aqui apresentada utiliza como referência a tese de mestrado do Professor Pedro Abramo, "Dinâmica Imobiliária: elementos para o entendimento da Espacialidade Urbana"- IPPUR/UFRJ - 1988. As informações necessárias ao cálculo do coeficiente de especialização encontram-se no relatório da referida pesquisa.

Foram incluídas tabelas de composição das transações imobiliárias nas Regiões Administrativas do Município do Rio de Janeiro, abrangendo o período 1968/1995 (exceto o ano de 1989, cujos dados não foram disponibilizados). Essas tabelas foram construídas a partir de informações contidas nas guias de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), que descrevem o imóvel objeto da transação segundo o tipo (apartamento, casa, imóvel comercial ou terreno), localização (endereço completo), tamanho (área construída e metragem do terreno), a fração ideal, o valor pactuado ou declarado, o valor fiscal (venal) do imóvel e o envolvimento ou não de financiamento do SFH na transação.

As guias do ITBI serviram de fonte para pesquisa sobre o mercado imobiliário urbano no Rio de Janeiro, realizada pelo IPPUR-UFRJ, sob a coordenação do Professor Martim Smolka¹. Nessa pesquisa, o critério amostral definiu o número de 2000 guias anuais, coletadas nos últimos quinze dias de dezembro, com abrangência suficiente para abarcar o conjunto das regiões administrativas do município, de forma a garantir a representatividade de todos os tipos de objetos transacionados. As tabelas de composição das transações imobiliárias referentes ao período 1968/1988 foram retiradas do banco de dados gerado por esta pesquisa, utilizando-se apenas o número de imóveis transacionados por ano, segundo o tipo (apartamento, casa, imóvel comercial, terreno), agrupados por R.A. A partir de 1990, as tabulações foram realizadas contabilizando o universo das guias do ITBI.

As tabulações sobre as transações imobiliárias quando analisadas em conjunto com outras informações (licenças de edificação, habite-se, censo demográfico) permitiram estimar os deslocamentos do capital imobiliário na malha urbana (oferta) e seu impacto sobre os mercados imobiliários. Para identificar as flutuações temporais das transações em cada região administrativa foi construído um coeficiente de especialização no tempo, para o período de 1968 a 1995. Privilegiando-se as alterações dos estoques residenciais, as regiões administrativas foram analisadas agrupadas por áreas de planejamento.

Uma observação de fundo metodológico: a abrangência da coleta de dados se modifica a partir de 1990, quando passa a contabilizar o universo das guias do ITBI, conforme explicado em parágrafo mais acima. No intuito de aferir a qualidade da amostra dos anos 1968/88, foram realizados vários testes para verificar a sua representatividade. Esses testes confirmaram a representatividade espaço-temporal do critério amostral adotado, sendo que o teste definitivo ocorreu ao se comparar a distribuição dos objetos transacionados no mercado imobiliário da cidade do Rio de Janeiro dos anos onde foi utilizado o critério de amostra (1968/88) com os anos onde a tabulação foi realizada a partir do universo das transações ocorridas no Município (1990/95). Desde então, pode-se constatar que a distribuição agregada dos dados a partir da amostra acompanha a mesma distribuição dos objetos transacionados segundo a tabulação do universo dos dados, confirmando, portanto, a representatividade da amostra.

Área de Planejamento 1 se consolida como área de negócios, reduzindo uso residencial.

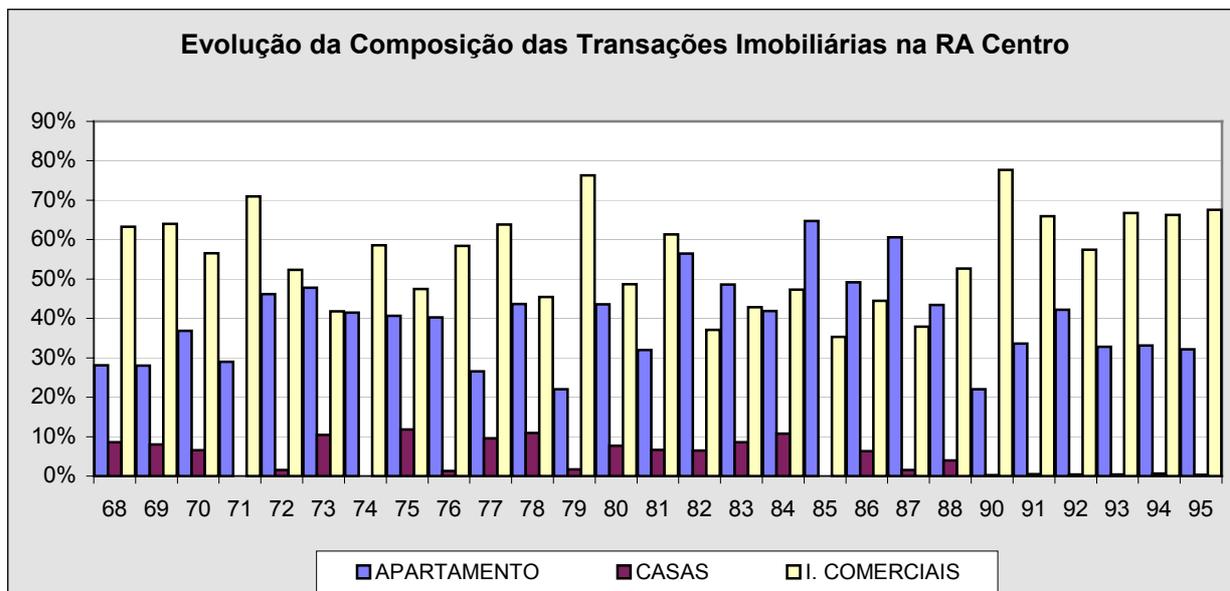
A AP-1 pode ser considerada uma área consolidada, que não apresenta modificações expressivas no padrão de ocupação do solo e teve diminuída sua participação relativa no total de novas unidades residenciais.

A RA do Centro merece mais atenção. Primeiro núcleo de ocupação urbana da cidade do Rio de Janeiro, teve seu desenvolvimento caracterizado pela concentração de negócios, expulsando o uso residencial para outras regiões, a partir da expansão da malha urbana. Observando-se os indicadores de densidade predial (número de prédios/Km²) e de verticalização (número de domicílios/prédio) na década de 70 verifica-se uma perda de 25,3% na densidade predial e um acréscimo de 50,2% na verticalização, indicando intensificação no uso do solo. Na mesma década houve um

decréscimo na população residente de aproximadamente 8%, o que denota que o aumento na verticalização não foi direcionado ao uso residencial.

As informações sobre a participação relativa de novas unidades (habite-se) e a composição das transações imobiliárias confirmam essa tendência. No período de 1975 a 1980 o acréscimo de novas unidades de salas e lojas comerciais saltou de 4,8% para 38,7% do total da cidade enquanto o acréscimo de unidades residenciais decaiu. A composição das transações imobiliárias indica a importância dos negócios com imóveis comerciais no Centro, de 1968 a 1984, na medida em que aproximadamente 60% das transações imobiliárias se deram com esse tipo de estoque.

A partir do início da década de 90, as informações das transações imobiliárias no Centro sinalizam uma tendência a queda na sua participação relativa no total das transações com imóveis comerciais: se até o final dos anos 80 metade das transações com imóveis comerciais da cidade eram realizadas nessa RA, a partir dessa data verifica-se que esse percentual passa a ser de apenas 30% das transações.. A perda de importância relativa do Centro no mercado de imóveis comerciais reflete a consolidação de centros de comércio secundários tais como Barra da Tijuca e Zona Sul.



Zona Sul esgotou, progressivamente, na década de 1970, o mercado para capitais imobiliários

Até meados da década de 70, a atividade imobiliária concentrava sua atuação nas três regiões administrativas que compõem a Zona Sul: Botafogo, Copacabana e Lagoa. A ocupação desta área ocorreu segundo uma lógica seqüencial, onde os períodos de transição dos padrões de ocupação apresentaram velocidade crescente.

Em 1960, as regiões de Botafogo e Copacabana já apresentavam um perfil de urbanização razoavelmente definido, detendo o maior índice de densidade populacional da cidade, caracterizando-se por uma ocupação predominantemente residencial multifamiliar. Já a década de 70 apresentou uma queda na taxa de crescimento dos domicílios particulares permanentes nessas duas regiões, sendo mais significativo em Copacabana (31,26%, na década de 60, e 16,38%, na década de 70), enquanto a região administrativa da Lagoa apresentou um crescimento acelerado (17,97%, na década de 60, e 50,89%, na década de 70). A consolidação das regiões de Botafogo e Copacabana induziu os capitais imobiliários a se deslocarem para outras áreas da cidade, sendo que uma parcela desses capitais foi concentrar sua produção na região da Lagoa (a densidade populacional aumentou de 7.875 hab/km², na década de 60, para 15.170 hab/km², na década de 70; enquanto a densidade predial passou de 793 para 1.167 prédios/km² no mesmo período).

A fase de transição da Lagoa aproximou-se de seu final em meados da década de 70, quando o número de habite-se em relação ao resto da cidade apresentou seu pique entre 1974 e 1976: nesses três anos 20% da produção legalizada de novas unidades habitacionais do Município foram produzidos nesta região. A partir de então diminuiu sua participação relativa na produção de novas unidades residenciais na cidade, indicando a opção dos capitais imobiliários em deslocar seus investimentos para outras áreas.

É importante lembrar que o final da fase de transição na consolidação de uma determinada região não significa a ocupação de todo o espaço edificável e/ou a reutilização de todos os terrenos com algum uso anterior. Os capitais deixam de atuar em determinada área quando as possibilidades de realização de ganhos excepcionais se esgotam.

Analisando a distribuição relativa das transações com apartamentos no Rio de Janeiro verifica-se que as transações imobiliárias apresentam sincronia com a variação

dos estoques residenciais. Em 1968, metade das transações imobiliárias com apartamentos ocorriam na zona sul, caindo, em 1978, para 35%, 39% em 1984 e, em 1994, para 30,4%. A elevação apresentada em alguns anos reflete apenas uma pressão da demanda sobre o estoque, determinada por mudanças no quadro macroeconômico, que resultaram na maior atratividade do ativo imóvel em relação aos outros ativos econômicos, e pela tradição do mercado imobiliário na zona sul, sinônimo de liquidez.

Observando-se os gráficos construídos a partir do coeficiente de especialização no tempo das transações com apartamentos pode-se ter uma indicação dos deslocamentos dos capitais imobiliários a partir de informações do próprio mercado.

Em Botafogo, a curva é descendente indicando a perda de importância relativa nas transações nesta área, sendo que antes de 1968 Botafogo já havia adquirido uma relativa estabilidade em seu ciclo de vida.

Em Copacabana, a fase de maior atuação dos capitais imobiliários foi na década de 60, sendo que o pique de transações imobiliárias se deu no início da década de 70 quando a curva passa a ser descendente indicando estabilização do seu padrão de ocupação.

A partir de meados dos anos 80, os dados de transações com apartamentos também apresentam uma tendência a queda, indicando estabilização do ciclo de vida nessa região. Da mesma maneira, a curva do coeficiente de especialização das transações com apartamentos na zona sul corrobora a indicação de uma estabilização do ciclo de vida das RA's de Botafogo, Copacabana e Lagoa.

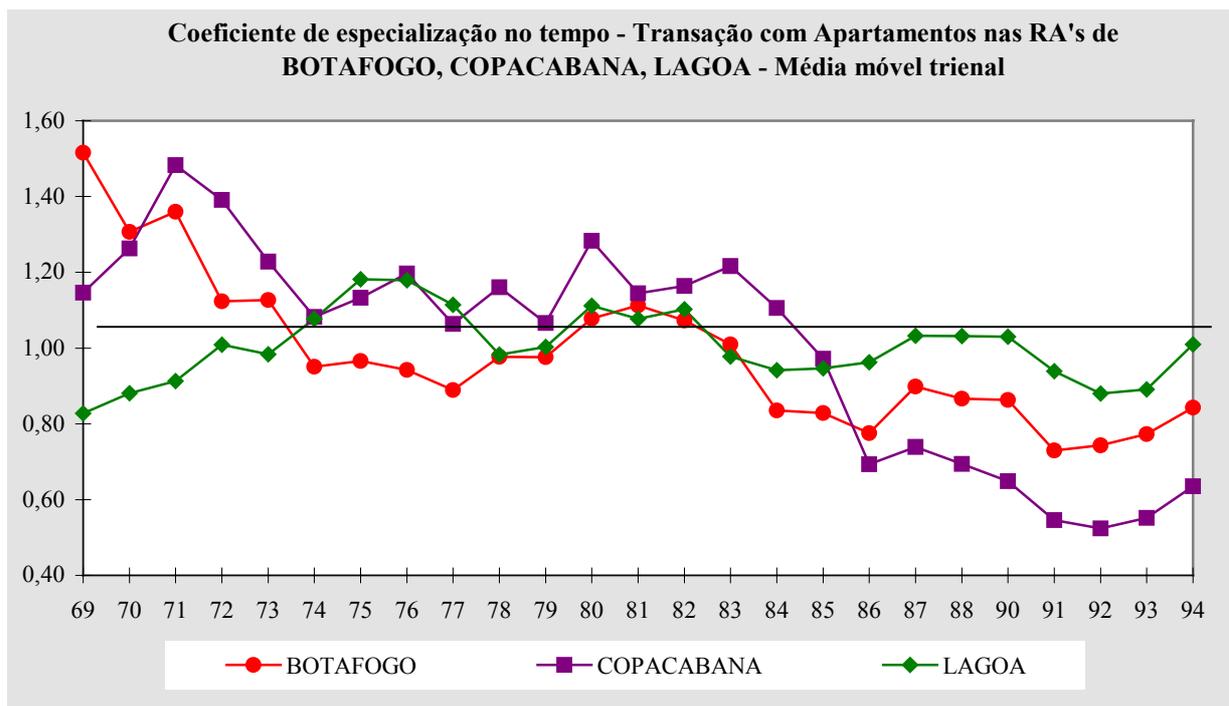
Na Lagoa, a curva ascende a partir do ponto de inflexão com a curva de Botafogo e, posteriormente, Copacabana, indicando afluxo de capitais para essa região. Percebe-se também uma diminuição no período de mudança no padrão de ocupação. Botafogo teve um processo de mudanças no padrão de ocupação mais lento que Copacabana que, por sua vez, foi mais vagaroso que o da Lagoa. O processo de mudança do uso do solo da região da Lagoa começa a arrefecer a partir de 1976 com o declínio de sua participação relativa em novas unidades na Cidade, chegando em 1980 ao mesmo patamar de 1972. A curva de transações com apartamentos também apresenta queda, a partir de 1977, indicando estabilização do ciclo de vida nessa região.

A aceleração das fases de transição de áreas da cidade impôs aos capitais imobiliários movimentos mais velozes de deslocamentos espaciais, elevando o grau de

incerteza quanto ao momento de consolidação do novo padrão de ocupação e do fim da valorização ampliada. A diminuição do tempo de valorização induziu os capitais imobiliários a se diferenciarem espacialmente da decisão de investir em eixos de expansão, de forma a possibilitar mudanças de uso na área como um todo e deslocamento da demanda. Com o processo de acumulação dos capitais imobiliários, a concorrência se realizou cada vez mais pela diferenciação do produto habitação, criando barreiras à atuação de determinados capitais. A sofisticação do produto impediu que capitais de menor porte atuassem naquele novo espaço de valorização, determinando a criação de outros novos vetores de expansão e potencializando o processo de diferenciação espacial da atuação dos capitais imobiliários.

Na consolidação do padrão de ocupação de Copacabana (e Botafogo), os capitais que se deslocaram para a Lagoa produziram unidades mais sofisticadas, de forma a atender uma demanda de maior renda. Os capitais incapazes de tal produção deslocaram-se para outras áreas da cidade, como a Ilha do Governador.

O esgotamento das possibilidades de valorização ampliada na zona sul forçou os capitais a definirem novos setores de atuação em duas novas grandes áreas de expansão: Barra da Tijuca e algumas localidades do subúrbio e zona norte. A atuação na Barra caracterizou-se pela introdução de novos atributos no produto imobiliário, diferenciando o estoque residencial e criando algumas barreiras à entrada de pequenos e médios incorporadores. Por outro lado, a valorização dos capitais no subúrbio (zona norte inclusive) reproduziu o padrão de ocupação da zona sul resultando numa homogeneização do espaço construído na cidade.



Zona Norte, na década de 70 passa a ser receptora dos capitais imobiliários que não encontram mais mercado na Zona Sul

Apesar da diminuição de sua participação relativa no total de domicílios da cidade, não se pode dizer que essa região se encontre estagnada. A década de 70 apresentou um movimento de verticalização, quando a Tijuca passou de 2,24 domicílios/prédio, em 1970, para 3,69, em 1980, e Vila Isabel de 1,74 para 2,49 domicílios/prédio.

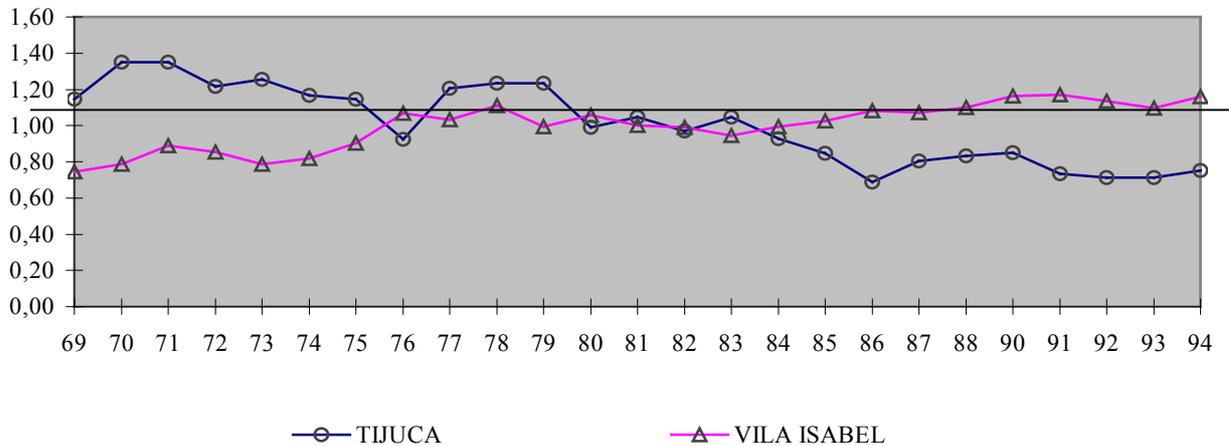
Na Tijuca, apesar do crescimento do índice de verticalização, não se verificou alteração espacial da malha edificada. A densidade predial (nº de prédios por km²) inclusive diminuiu, de 455, na década de 70, para 388, na década de 80. O indicador de novas unidades habitacionais (habite-se) confirma a estabilidade no ciclo de vida dessa RA pois, tanto em termos absolutos quanto relativos, veio se apresentando de forma decrescente (13% em 1975, 5% em 1980, 3,7% em 1984). As transações imobiliárias nessa área se deram predominantemente com apartamentos, sendo que o número de transações com casas foi bastante significativo. Apesar da área ser ocupada predominantemente por apartamentos, mais de 1/4 das habitações são unidades unifamiliares. Como a Tijuca se estabilizou antes do padrão de ocupação verticalizada operar mudanças de uso do solo em toda sua extensão, a área não se

homogeneizou completamente (segundo o novo padrão), mantendo um "sub-mercado" de casas estável. Cabe ainda destacar a importância do mercado de imóveis comerciais na Tijuca. Esse sub-mercado corresponde a aproximadamente 10% das transações imobiliárias da região durante os anos 90. Da mesma maneira, a participação relativa da Tijuca no total de transações imobiliárias com imóveis comerciais na cidade varia entorno de 5% o que revela a importância desta região no sub-mercado de imóveis comerciais do Rio de Janeiro.

Vila Isabel, até o início da década de 70 apresentou um padrão de ocupação extensivo, com casas térreas e sobrados. Mas a partir da 2ª metade da década começou a modificar a característica de seu estoque imobiliário, com o crescimento na participação relativa de novas unidades habitacionais na cidade (habite-se), passando de 5,4%, em 1975, para 11,4%, em 1981. A verticalização cresceu 43,1% entre 1970 e 1980 e a densidade predial passou de 1686 para 1850 prédios por Km², no mesmo período. A área licenciada para edificações acima de 5 pavimentos, a partir de 1972, passou a variar em torno de 80%. Licenças para edificações de prédios baixos (até 4 pavimentos) refluem de aproximadamente 30%, no final da década de 60, para 7%, em 1984. As transações imobiliárias também indicam as alterações no padrão de ocupação da região. As transações com apartamentos apresentam uma tendência constante de crescimento sendo que a partir de 1977 sua participação relativa nos negócios da área ficou em torno de 80%. Já o mercado de casas, que respondia, no final da década de 60, por 30% dos negócios, tem esse percentual reduzido à metade, a partir de 1977.

O crescimento nas transações com apartamentos indica afluxo de capitais para a área. Comparando-se as curvas das RA's Lagoa e Vila Isabel, verifica-se que o refluxo de negócios com apartamentos na Lagoa, encerrando a fase de transição na Zona Sul, correspondeu ao período em que os negócios com apartamentos em Vila Isabel crescem acima da média da cidade, confirmando a área, que já vinha sendo alvo da ação dos capitais imobiliários, como opção espacial para valorização desses capitais. Vale lembrar que o deslocamento dos capitais para Vila Isabel não implicou a introdução de grandes inovações no produto imobiliário inter-áreas, mas intra-áreas, isto é, os novos imóveis se distinguem do estoque existente nessa região, reproduzindo as características dos prédios produzidos anteriormente na Zona Sul.

COEFICIENTE DE ESPECIALIZAÇÃO NO TEMPO - TRANSAÇÕES
COM APARTAMENTOS NAS RA's VILA ISABEL, TIJUCA - MÉDIA
MÓVEL TRIENAL



Subúrbios do Rio de Janeiro apresentaram, no período 1968 a 1984, intensificação e verticalização do uso do solo

As Regiões Administrativas da AP-3, durante o período 1968 a 1984, podem ser reunidas em dois grupos, segundo as características do estoque residencial:

1) Áreas Consolidadas: Ramos, Penha, Madureira, Anchieta, são regiões com padrão de ocupação relativamente estabilizado e que, ao longo do período, permaneceram com um estoque imobiliário característico de uso do solo extensivo. A consolidação do padrão de ocupação não significa que sejam áreas estagnadas e/ou em deterioração, mas indica que o acréscimo no estoque imobiliário local não está modificando as características dos ambientes construídos. Essas regiões apresentaram, inclusive, nas décadas de 60 e 70, crescimento absoluto de seus estoques residenciais, com elevação nos indicadores de densidade predial e verticalização.

A consolidação do padrão de ocupação com um caráter predominantemente extensivo dessas RA's pode ser verificado na composição das transações imobiliárias de cada área e na evolução do número de habite-se. A predominância das transações com casas é constante ao longo do período estudado para as 4 regiões. A participação

diferenciada na produção de novas unidades manteve-se baixa, exceto em alguns anos específicos quando houve uma elevação repentina causada pela ação do Estado (CEHAB-RJ) na produção de moradias. Como a ação estatal é descontínua, tem-se efeitos sazonais que, no entanto, não configuram uma tendência à intensificação do uso do solo.

Em Anchieta verifica-se que a maior parte dos domicílios não passaram pela aprovação legal da prefeitura: o número de habite-se na década de 70 correspondeu a aproximadamente 10% do acréscimo de domicílios particulares permanentes no período (32.266).

2) Áreas em processo de mudança no padrão de ocupação: Méier, Engenho Novo, Irajá, Ilha do Governador, que intensificaram as mudanças no padrão de ocupação a partir da 2ª metade da década de 70, com a estabilização do ciclo de vida da Zona Sul e o deslocamento dos capitais imobiliários para outros vetores de valorização, sendo um deles a região dos subúrbios.

A Ilha do Governador apresentou um forte incremento nas transações com apartamentos nos primeiros anos da década de 70, juntamente com a Lagoa. Em 1971, a participação relativa da Ilha do Governador no total das transações com apartamentos na cidade correspondia a apenas 1,9% do total. Em cinco anos, esse percentual subiu para 4,54% revelando um forte incremento das transações com apartamentos nessa região. Esse aumento aconteceu principalmente pela entrada de novas unidades habitacionais: o número de habite-se praticamente dobrou nos anos 1974/1976 em relação aos anos anteriores. O aumento das transações com apartamentos indica entrada dos capitais imobiliários na área, reduzindo a importância do sistema de produção por encomendas. A estratégia de produção na Ilha do Governador foi de produzir unidades multifamiliares menores, em prédios baixos destinados às famílias de renda média. Em 1973 e 1974 aumentaram as licenças para edificação até 4 pavimentos: 75,1% e 67,4% respectivamente. No início da década de 80 caiu a participação na produção de imóveis novos bem como sua participação no mercado de apartamentos da cidade. Em 1980, a Ilha do Governador representava 4,18% das transações com apartamentos na cidade, sendo que, em 1990, esse percentual caiu para 3,11%. Esse refluxo indica uma fuga de capitais imobiliários da região, incentivada, talvez, pelas limitações institucionais (gabaritos, etc). Os capitais

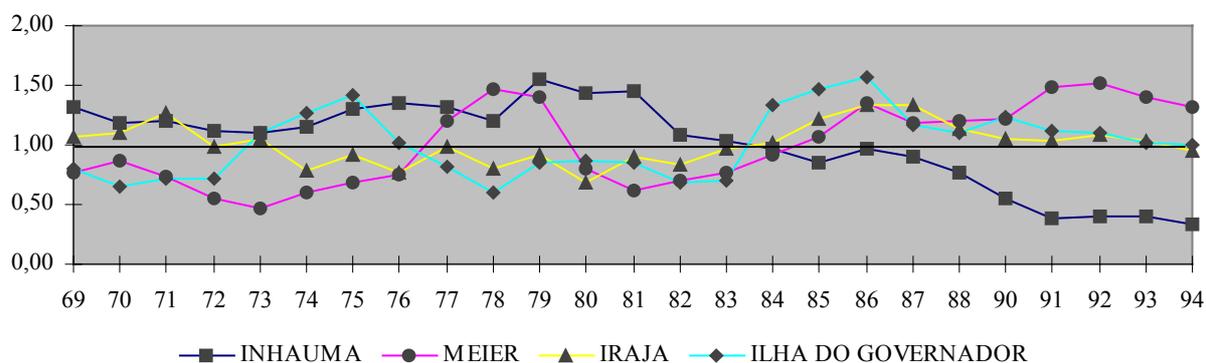
se deslocaram para outras áreas em que as condições de valorização não estavam obstaculizadas.

O Méier e o Engenho Novo, até o início dos anos 70, tiveram 80% das licenças para edificação referidas a prédios de até 4 pavimentos. Já no início da década de 80, mais de 70% das licenças foram para prédios acima de 5 pavimentos, sendo que, em 1981, 24% das licenças foram para prédios acima de 10 andares, indicando uma intensificação no uso do solo. Em 1977, a participação relativa dessas duas regiões na produção de novas unidades na cidade triplicou em relação aos anos anteriores, chegando a 15,7% em 1983. O índice de verticalização aumentou, enquanto a densidade predial se manteve estável, indicando a substituição de unidades prediais por outras de maior número de domicílios, ou seja, a utilização mais intensa do solo.

No Irajá o padrão de ocupação começou a se modificar no final da década de 70, quando os pedidos de licença para edificação para unidades multifamiliares predominaram em relação às casas e sobrados. O processo de verticalização de Irajá foi distinto do ocorrido nas Regiões Administrativas do Méier e Engenho Novo, pois tendeu a ser inferior: na fase de transição, aproximadamente 50% das licenças foram para prédios de 3 e 4 pavimentos e 35% para prédios acima de 5 pavimentos. Como nas duas regiões, o índice de verticalização de Irajá aumentou com a manutenção da densidade predial, indicando intensificação no uso do solo.

As indicações do mercado imobiliário confirmam as modificações nas características do padrão de ocupação dessas áreas. No final da década de 60, cerca de 25% dos negócios com casas no Rio de Janeiro eram realizados nessas 3 regiões, caindo para cerca de 16% em 1984 e mantendo-se estável nesse patamar durante a década seguinte (16,15% em 1990). Em meados da década de 70, as transações com apartamentos superaram a média da cidade. A importância desse processo pode ser visualizada a partir do peso relativo do Méier no total das transações com apartamentos na cidade. Em vinte anos, essa região praticamente dobrou sua participação relativa, pois, em 1970, as transações com apartamentos no Méier correspondiam a 5,54% do total da cidade e, em 1995, o mesmo era de 9,40% estando praticamente no mesmo patamar da participação relativa da RA Lagoa. Apesar da intensificação no processo de verticalização, essas regiões ainda possuem um importante mercado local com casas, indicando que a fase de transição no padrão de ocupação está longe de se esgotar (em 1995, 17,65% das transações com casas na cidade foram realizadas nessas três regiões).

COEFICIENTE DE ESPECIALIZAÇÃO NO TEMPO - TRANSAÇÕES COM APARTAMENTOS NAS
RA's INHAÚMA, MÉIER, IRAJÁ E ILHA DO GOVERNADOR - MÉDIA MÓVEL TRIENAL
- MEDIA MOVEL TRIENAL



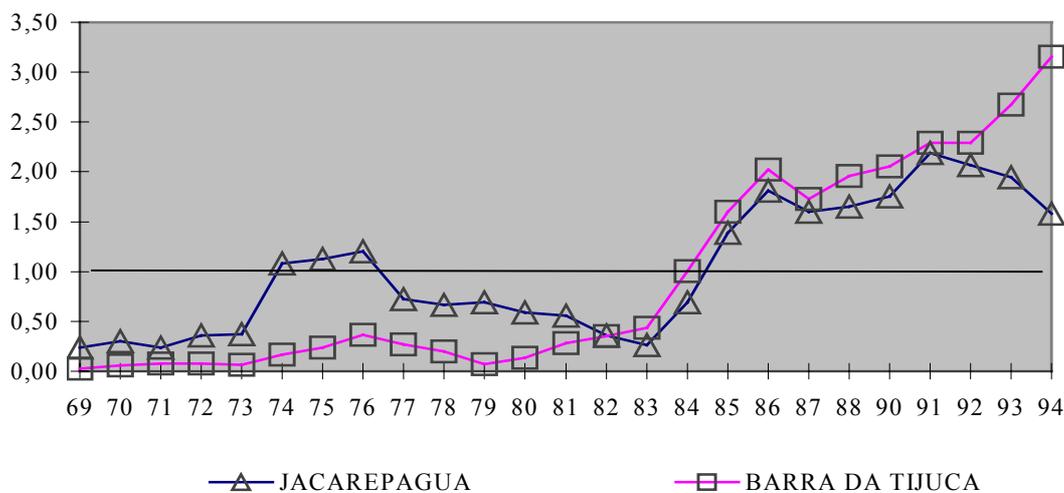
Barra da Tijuca e Jacarepaguá constituíram-se em novas frentes de expansão imobiliária a partir dos anos 70

A partir da consolidação da zona sul, os capitais imobiliários, na busca de deslocamento da demanda solvável de maior poder aquisitivo, seguiram o caminho da orla marítima, para a RA da Barra da Tijuca, criando um novo vetor de valorização dos capitais. Para tanto, foi introduzida uma inovação no produto imobiliário capaz de alterar os padrões de habitabilidade dessas faixas de renda em relação ao estoque residencial da cidade. Os condomínios fechados, horizontais e/ou verticais, definiram uma nova forma de consumo do espaço da moradia. Em grande medida as características naturais (proximidades da orla, espaço não edificado) e institucionais (o Plano Diretor da Barra já normatizara a ocupação, segundo critérios próximos às superquadras de Brasília) influenciaram o novo produto imobiliário. No entanto, foi a estratégia de valorização dos capitais que criou barreiras à entrada de capitais de menor vulto e determinou o padrão de ocupação da Barra.

A primeira constatação do deslocamento dos capitais que atuaram na região da Lagoa em direção à Barra pode ser vista na evolução do habite-se dessas regiões. Em 1977, enquanto a Lagoa teve o número de habite-se reduzido à metade (decrescendo sua participação relativa nos anos seguintes), a Barra duplicou o número de habite-se, ocorrendo o mesmo em 1978. Até 1976, a participação da região no total de novas unidades habitacionais produzidas na cidade não excedeu 1,4%; em 1977, esse total passou para 18%, chegando a quase 20% no ano seguinte.

Em 1980, o índice de verticalização já definia o padrão de ocupação da região (2,11 domicílios/prédio). A densidade predial, no entanto, era baixíssima (50 prédios/Km²), bem como a populacional (278,5 pessoas/Km²), indicando que o processo de ocupação da região estava apenas em seu início. Essas características podem ser observadas através do gráfico de coeficiente de especialização no tempo das transações com apartamentos.

COEFICIENTE DE ESPECIALIZAÇÃO NO TEMPO - TRANSAÇÕES COM APARTAMENTOS NAS R. BARRA DA TIJUCA, JACAREPAGUÁ - MÉDIA MÓVEL TRIENAL



A grande quantidade de terra não ocupada possibilitou aos capitais atuar em empreendimentos usando o solo tanto de forma intensiva quanto extensiva, tendo por resultado o fato do mercado imobiliário da Barra ter nas transações com casas um componente importante. Na última década e meia temos a confirmação do processo de ocupação intensivo na Barra através das indicações das transações com apartamentos que apontam claramente nesta direção. Em 1970, apenas 0,24% das transações com apartamentos da cidade eram realizadas na Barra da Tijuca. Transcorridos vinte anos, esse percentual era da ordem de 8,32% e, em 1995, verificamos que 10,68% das transações com apartamentos ocorreram na Barra da Tijuca. Outro fator que comprova a modificação no ciclo de vida dessa região é o peso crescente das transações com imóveis comerciais no sub-mercado da cidade. Em 1995, a Barra detinha 3,37% das transações com imóveis comerciais da cidade com uma clara tendência a ganhar importância relativa nos próximos anos.

Jacarepaguá constitui-se em outra região de ocupação recente que, como a Barra, apresentou um crescimento significativo de seu estoque residencial em 20 anos.

O número de domicílios residenciais permanentes cresceu 238,8% entre 1960 e 1980. Parte desse crescimento é de responsabilidade do Estado (CEHAB - RJ), que construiu 16,1% dos novos domicílios. Os programas de cooperativas do BNH (INOCOOP) também foram bastante ativos na região durante os anos 70, tendo produzido 28,3% dos domicílios acrescentados ao estoque. Mas é a iniciativa privada que vem, a partir da década de 80, marcar o começo de uma fase de transição para um padrão de uso intensivo do solo.

Na década de 70, a taxa de crescimento da densidade predial foi superior ao da verticalização (194% e 43% respectivamente) indicando um movimento maior na ocupação extensiva do solo. A participação de Jacarepaguá nos negócios com casas no Rio de Janeiro mais que triplicou na década de 70: 4,47% no final da década de 60 e 16% na década de 70. Já a partir do final dos anos 70, a participação das transações com apartamentos tornou-se maior, indicando intensificação na atuação dos capitais imobiliários, assim como o número de habite-se, que, na primeira metade da década de 80, dobrou em relação à média dos anos 70. As licenças para edificações também se modificaram: até 1976, mais de 80% da área licenciada se destinava a edificações de até 4 pavimentos; já em 1979 essa relação se alterou, com quase 70% da área licenciada sendo destinada a prédios com mais de 5 pavimentos.

Zona Oeste apresenta intenso crescimento, mas com pequena participação dos capitais imobiliários

A AP-5 é uma região onde a forma de ocupação do solo é predominantemente horizontal, podendo ser caracterizada como um espaço de atuação dos sistemas de auto-produção, encomendas e estatal. A estratégia de ocupação se dá principalmente sob forma de loteamentos populares (legais e ilegais), sendo que a maioria das habitações não passa pela aprovação legal da Prefeitura nem pelo mercado imobiliário formal. O número de habite-se da década de 70 (9.753 unidades) equivale a aproximadamente 10% do acréscimo real de domicílios particulares permanentes no mesmo período (93.493 domicílios). A produção estatal contribuiu bastante para o acréscimo de domicílios: no período de 1963 a 1983, 32% das novas unidades foram produzidas pela CEHAB - RJ.

Nesta região, verificou-se o maior acréscimo de domicílios na década de 70 em relação ao resto da cidade. Tal fato pode ser verificado na composição das transações

imobiliárias, onde o mercado de casas é bastante expressivo. A elevação das transações com apartamentos resultou principalmente da comercialização dos conjuntos habitacionais. Os indicadores de densidade predial e verticalização confirmam a expansão horizontal da região, sendo que Bangu detém um estágio mais avançado de ocupação do solo, com maior índice de verticalização. A partir das indicações das transações imobiliárias, verificamos que, apesar das modificações nos seus ciclos de vida, a zona oeste apresenta o maior percentual de transações com terrenos da cidade indicando, portanto, um processo de ocupação horizontal.

ⁱ Para maiores detalhes sobre a pesquisa ver Smolka, M. – “Dinâmica Imobiliária e Estrutura Intra-Urbana: O Caso da Cidade do Rio de Janeiro” – Relatório de Pesquisa, IPPUR/UFRJ, 1989 e “Bridging Conceptual na Methodological Issues in Studies on the Role of Property Markets in Intra-Urban Structuring: A Report on an Alternative Data Source”- IPPUR/UFRJ, mimeo, 1992.