



## **Mercado Imobiliário no Rio de Janeiro: o uso dos cadastros técnicos municipais para acompanhar as mudanças da cidade**

**N° 20011001  
Outubro - 2001**

André Cretton, Adriano Alem - IPP/Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro



**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](http://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)

# MERCADO IMOBILIÁRIO NO RIO DE JANEIRO: O USO DOS CADASTROS TÉCNICOS MUNICIPAIS PARA ACOMPANHAR AS MUDANÇAS DA CIDADE\*

---

*André Cretton, Adriano Alem - IPP/Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro*

A cidade do Rio de Janeiro detém uma dinâmica imobiliária das mais efetivas. O que a transforma numa rica fonte de estudos e pesquisas para um melhor entendimento do real funcionamento da lógica deste complexo setor.

Este estudo se propõe a abordar o mercado imobiliário residencial e sua produção através do uso dos cadastros técnicos do Município do Rio de Janeiro, nos últimos 10 (dez) anos.

O Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos - IPP, através de sua Diretoria de Informações Geográficas, vem realizando um processo de re-estruturação das bases de dados gerenciais. Nesse banco de dados corporativo, poderão ser cruzadas diversas informações sócio-econômicas alfanuméricas, bem como georreferenciadas. Dados como as séries históricas dos Censos Demográficos, dos cadastros do IPTU, do ITBI, do ISS, de Licenças e Habite-se de Construções, de cadastros da Concessionária de Energia Elétrica, etc.

Partindo do pressuposto de que a dinâmica imobiliária é fruto do binômio "Produção e Mercado", entendidos estes, conceitualmente, da forma mais ampla possível, ou seja, do ponto de vista do "formal" e do "informal", pretendemos visualizar ao longo da última década como a Cidade vem sendo construída e sofrendo modificações em seu "estoque imobiliário", face ao crescimento da informalidade e a evolução do "fluxo" de transações imobiliárias. Lembrando sempre, que a base cadastral do IPTU foi utilizada como parâmetro de universo da cidade "formal". No momento, não analisaremos a questão dos preços dos imóveis, ou ainda os processos de sua formação.

Outra questão importante é compreendermos a atual divisão administrativa territorial da Cidade que se baseia em: Áreas de Planejamento - AP's (conjunto de RA's); Regiões Administrativas - RA's (conjunto de Bairros); e Bairros (áreas delimitadas segundo características sócio-econômicas, culturais e geográficas). Hoje

---

\* Colaboradores: Luiz Roberto Arueira da Silva, Paulo Bastos Cezar, Alexandre de Albuquerque.

existem 5 AP's; 33 RA's e 159 Bairros; mas para este estudo, face as limitações cadastrais, trabalhamos com a estrutura de 1996, com 157 Bairros e 30 RA's.

Primeiramente, faremos uma análise do mercado imobiliário formal através de um "termômetro" de aquecimento. Esse indicador compara o número de transações registradas pelas guias do ITBI (de uso-tipologia residencial) com o número de inscrições imobiliárias residenciais da base cadastral do IPTU (emissão original), ou seja, analisa nas diversas regiões da Cidade a evolução de compra e venda de imóveis dentro do universo de imóveis daquela região ou delimitação, no mesmo período de tempo. Pode-se, por exemplo, evidenciar quais bairros estão mais "aquecidos" do ponto de vista imobiliário; e quais as tendências e perspectivas futuras para determinadas áreas da Cidade formal.

Em seguida, estudaremos o crescimento ou não, do estoque imobiliário "não-formal" nas regiões da Cidade, ou seja, o contingente de imóveis não inseridos na base cadastral residencial do IPTU. Para tal, comparamos esta base cadastral com o número de *Domicílios Particulares Permanentes*<sup>1</sup> por bairro, dos Censos Demográficos de 1991 e 2000 (Sinopse), divulgados pelo IBGE.

Cabe ressaltar, que o intuito de tal estudo visa colaborar para o entendimento de tais questões, sem jamais pretender esgotar o tema. Muito pelo contrário, busca levantar indagações e formar novas opiniões do que achamos ser na realidade dinâmica imobiliária.

As bases de dados encontram-se no IPP, à disposição dos pesquisadores e demais interessados na matéria, e esperamos que possa ser aplicada em estudos cada vez mais detalhados.

## 1. Medindo a Temperatura do Mercado Imobiliário Formal

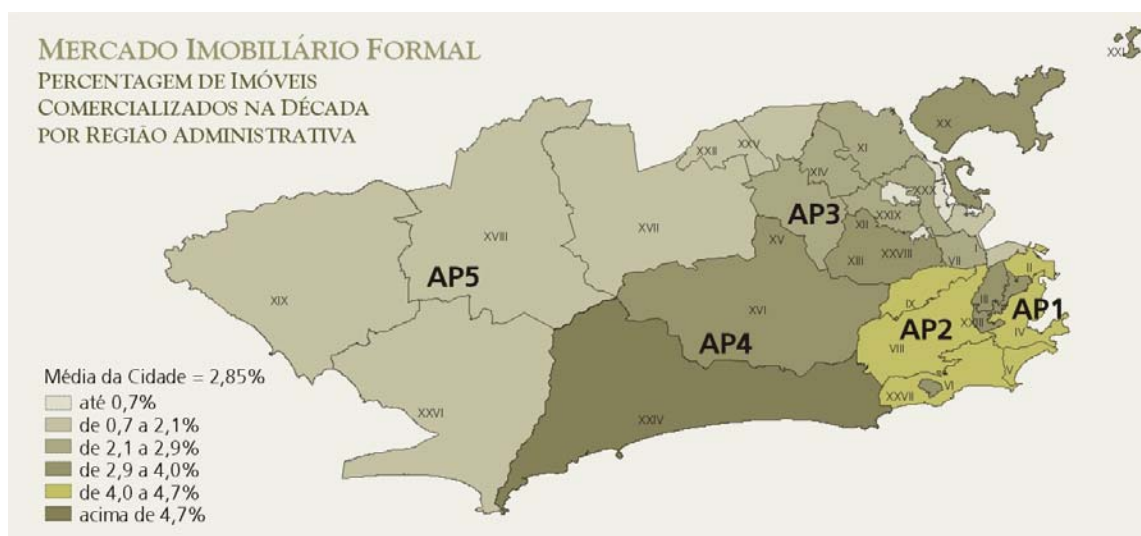
Analisando o Mapa, identificamos em quais RA's da Cidade ocorreu maior número de transações imobiliárias em relação aos imóveis cadastrados no IPTU, na última década. O indicador foi construído comparando-se a soma de transações do ITBI com a soma da base cadastral do IPTU, de 1991 a 2000. E mais, distinguimos

---

<sup>1</sup> **Domicílio Particular Permanente** é o que foi construído para servir exclusivamente à habitação, e está servindo de moradia a uma ou mais pessoas.

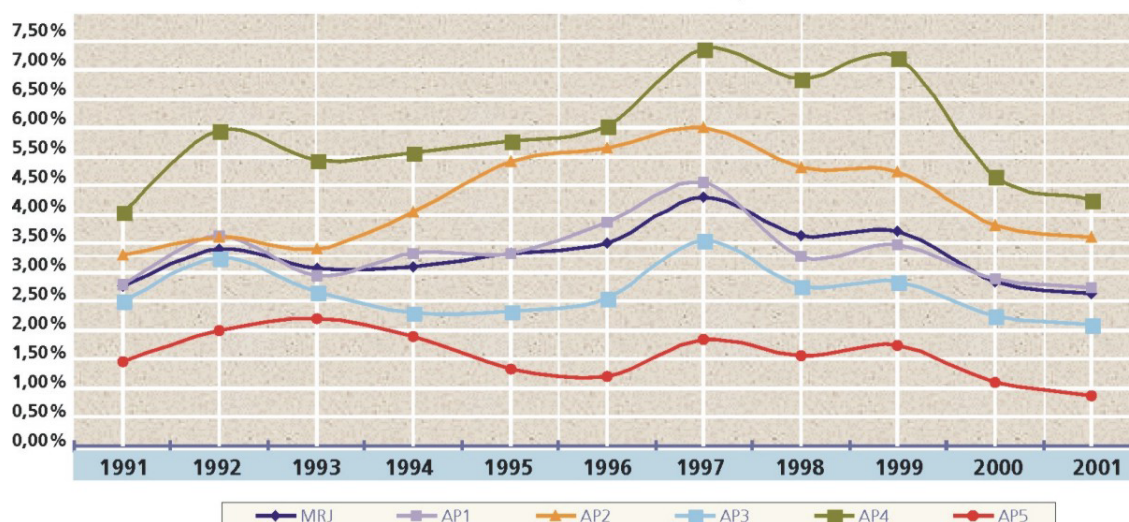
Exemplos: Edifícios de apartamentos, aparta-mentos em apart-hóteis, as casas de cômodos (cabeças-de-porco, cortiços etc.), fazendas, etc. Excluem-se aqui os Domicílios Coletivos (hotéis, pensões, hospitais, presídios, etc). IBGE, Censo 2000.

faixas por toda a Cidade que indicam as regiões que, nos últimos 10 anos, estiveram mais "aquecidas" ou tiveram maior rotatividade no fluxo de transações.



O Gráfico 1, demonstra a evolução da taxa de comercialização nas AP's ao longo do tempo e a evolução do Município como um todo. Identificamos que a partir de 2000, o número de transações começa a declinar em todas as regiões da Cidade, inclusive na previsão para o ano de 2001.

**GRÁFICO 1**  
**EVOLUÇÃO DA PERCENTAGEM DE COMERCIALIZAÇÃO**  
**NO MUNICÍPIO E ÁREAS DE PLANEJAMENTO**



A área mais "aquecida" da Cidade, em termos relativos, na década, é sem dúvida a AP-4; o que é consistente com o crescimento populacional geométrico anual de 2,9% entre 1991-2000 e de 4,17% do número de domicílios. O maior destaque está para os bairros do Recreio dos Bandeirantes e Barra da Tijuca, que juntos movimentaram em média cerca de 4.000 unidades por ano, ou 10% do total da Cidade. No entanto, Copacabana tem índice menor (4,47%) mas é o bairro com maior volume de transações da década: cerca de 3.200 ao ano.

Por outro lado, a AP-5 é a região onde o termômetro é mais frio, apesar de um crescimento populacional anual da ordem de 2,07% e domiciliar de 3,3%, segundo o IBGE. Os bairros onde a taxa é menor também estão descritos no quadro anexo.

A favela da Rocinha apresenta altas taxas de comercialização (ver quadro). Ressalte-se, contudo, que estamos medindo apenas a quantidade de transações no mercado formal, que é reduzido nessa comunidade.

PRINCIPAIS BAIRROS SEGUNDO SUA PERCENTAGEM DE COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS

Os 7 Primeiros Bairros				Os 7 Últimos Bairros			
RA's	Bairros	Porcentagem de Comercialização	Média Anual de Transações	RA's	Bairros	Porcentagem de Comercialização	Média Anual de Transações
XXIV	Recreio dos Bandeirantes	19,58%	944	XIX	Paciência	0,76%	77
XXIV	Barra da Tijuca	8,74%	2935	XXVIII	Jacarezinho	0,63%	7
XXVII	Rocinha	8,49%	42	XXV	Barros Filho	0,45%	13
XIII	Jacaré	6,16%	96	XXIX	Complexo do Alemão	0,28%	6
VI	São Conrado	6,11%	196	XXX	Maré	0,02%	5
VI	Lagoa	5,39%	430	XX	Cidade Universitária	0,00%	0
XXIV	Vargem Grande	5,11%	25	XXIV	Grumari	0,00%	0
MÉDIA DA CIDADE				2,85%	40.884		

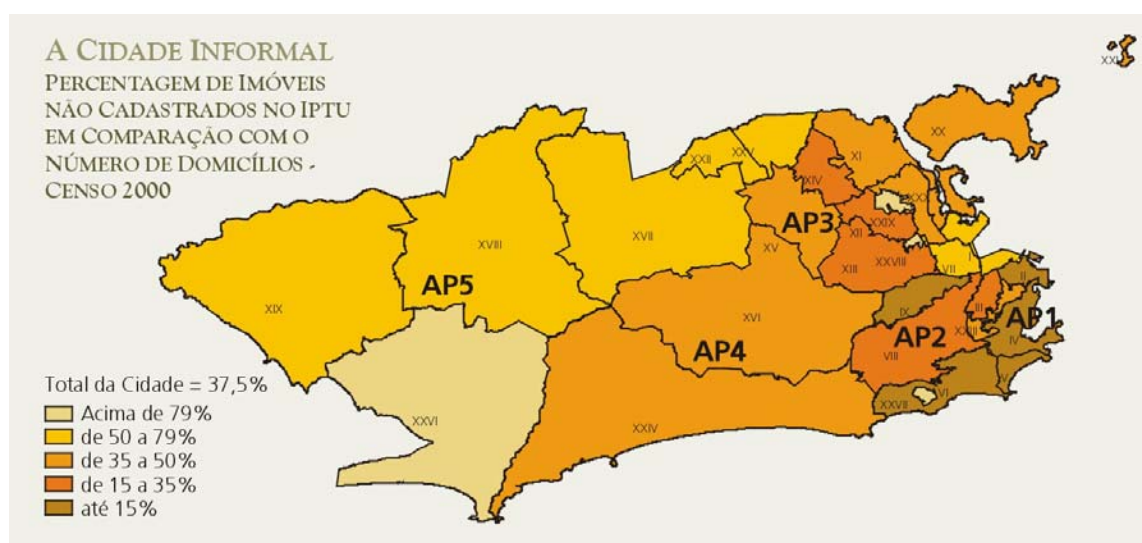
## 2. Medindo o Tamanho da Cidade Informal:

No Mapa da Cidade do Rio de Janeiro informal, consideramos o número de domicílios particulares permanentes do IBGE, como o universo de domicílios (formais e informais) do Município. Subtraindo-se o cadastro do IPTU residencial deste universo, obtemos um parâmetro de medida do estoque imobiliário informal.

Esse indicador de informalidade tem todos os inconvenientes de se utilizar dados de bases diferentes, construídos com metodologias inteiramente diversas. Não obstante, podemos constatar que o comportamento do indicador é consistente com os fenômenos observados na vida da Cidade. O indicador é mais alto nos bairros onde a informalidade é reconhecidamente maior, e vice-versa. Note-se também que ele é

sensível aos esforços do Poder Público no sentido de regularizar situações informais, como ocorre nas campanhas de recadastramento promovidas pela Secretaria Municipal de Fazenda.

Aplicado bairro a bairro, o indicador de informalidade apresenta ainda inconsistências que merecem estudo mais detido. Há casos (como a Cidade Nova), em que o número de domicílios recenseados é menor que o número de inscrições imobiliárias residenciais talvez fruto do processo de "despovoamento" vivido por aquele bairro nos últimos anos. Os primeiros resultados, contudo, indicam que esse indicador, bem trabalhado, pode se constituir em uma valiosa ferramenta de análise urbanística.

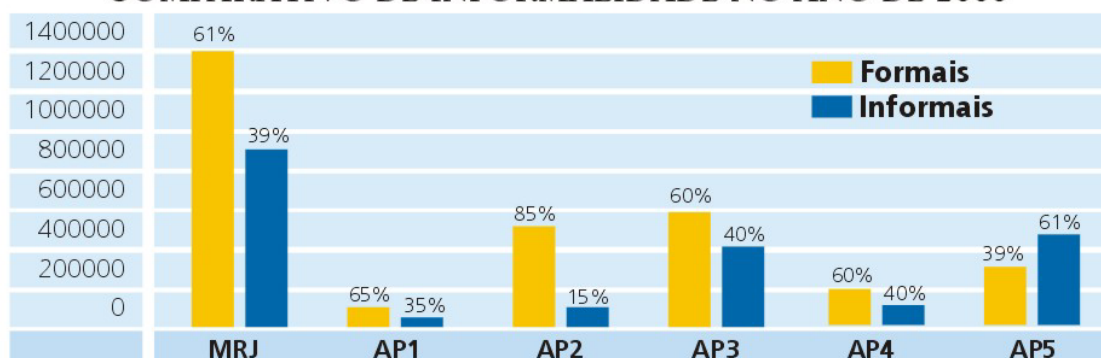


Pelo ranking dos principais bairros segundo unidades não cadastradas, o bairro de Campo Grande é o que contém mais unidades imobiliárias fora da base cadastral tributária. Mas observe que em termos relativos, Santa Cruz é um bairro em maior grau de informalidade (69%) do que Campo Grande (53%). No extremo oposto, os bairros menos "informais" são Grumari (com menos unidades fora da base cadastral do IPTU, apesar de ter um número relativamente pequeno de imóveis) e Todos os Santos, que em termos relativos é o bairro de menor grau de informalidade (2,17%).

PRINCIPAIS BAIRROS SEGUNDO UNIDADES NÃO CADASTRADAS

Os 7 Bairros Mais Informais				Os 7 Bairros Menos Informais			
RA's	Bairros	Unidades Não Cadastradas	Porcentagem de Informalidade	RA's	Bairros	Unidades Não Cadastradas	Porcentagem de Informalidade
XVIII	Campo Grande	52488	53,22%	XXIV	Grumari	24	64,86%
XIX	Santa Cruz	41847	69,00%	XXIV	Joá	42	69,00%
XVII	Bangu	37528	49,35%	XX	Zumbi	123	16,51%
XVII	Realengo	31682	54,97%	I	Saúde	146	16,46%
XVI	Jacarepaguá	26946	77,91%	XIII	Todos os Santos	184	2,17%
XXVI	Guaratiba	25700	84,70%	XX	Ribeira	226	17,67%
XVII	Senador Camará	25629	71,53%	XIV	Vista Alegre	245	8,01%
TOTAL DA CIDADE				37,52% 839.855			

GRÁFICO 2  
COMPARATIVO DE INFORMALIDADE NO ANO DE 2000



No Gráfico 2, identificamos as AP's 3 e 5 como as de maior grau de informalidade, com percentual acima do total municipal.

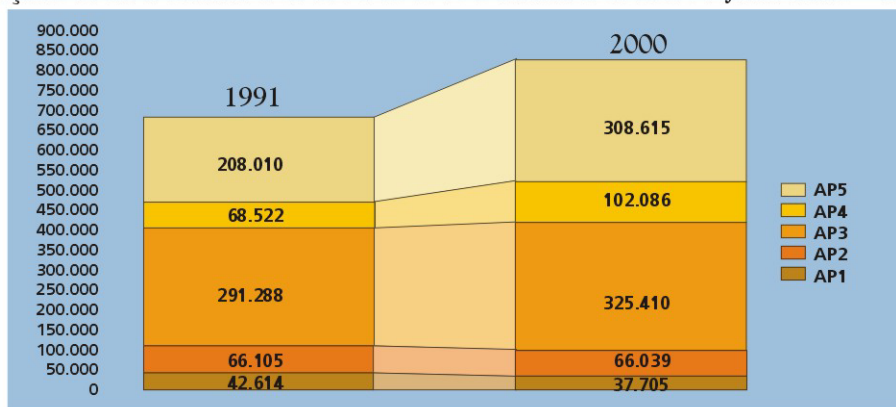
No Gráfico 3, observamos o crescimento da informalidade no MRJ, onde a AP-5 lidera e a AP-1 retroage tornando-se mais formal de uma década para cá.

Os números mostram que, nos últimos 10 (dez) anos, cresceu em 163,3 mil imóveis (24% do total da Cidade) o número de imóveis residenciais não cadastrados junto à Prefeitura. A AP-4 e especialmente a AP-5, juntas, respondem por nada menos de 82% desse total. Note-se que o conceito aqui utilizado para medir a informalidade (ou seja, o cadastramento para efeitos de emissão de IPTU) é dos mais brandos. Caso o conceito utilizado fosse, por exemplo, a concessão de habite-se ou o adequado registro de propriedade urbana junto aos cartórios, certamente o índice de informalidade seria maior.

As bases de dados que sustentaram esses estudos estão disponíveis no Armazém de Dados da Cidade do Rio de Janeiro ([www.armazemdedados.rio.rj.gov.br](http://www.armazemdedados.rio.rj.gov.br)). Comentários e contribuições podem ser encaminhados para o mesmo endereço.



**GRÁFICO 3**  
**VARIAÇÃO DE INFORMALIDADE SEGUNDO ÁREAS DE PLANEJAMENTO - 1991- 2000**



**FONTES:**

1. **Secretaria Municipal de Fazenda**  
 Coordenação do IPTU – Cadastro Imobiliário – anos de 1991 a 2000;  
 Coordenação do ITBI – anos de 1991 a 1999.
2. **D.O. Eletrônico: dados do ITBI – período 2000 e 2001.**
3. **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE**  
 Censo 1991 e Sinopse Preliminar do Censo 2000.