



A Dinâmica Imobiliária no entorno do Complexo do Alemão

**Nº 20180201
Fevereiro - 2018**

Rose Compans



EXPEDIENTE

A **Coleção Estudos Cariocas** é uma publicação virtual de estudos e pesquisas sobre o Município do Rio de Janeiro, vinculada ao portal de informações do Instituto Pereira Passos (IPP) da Secretaria Municipal da Casa Civil da Prefeitura do Rio de Janeiro: www.data.rio

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, bem como os dos colaboradores internos, sejam aprovados pelo Conselho Editorial.

Periodicidade: A periodicidade é anual, mas o número de artigos por volume é variável, pois depende da produção de textos por parte dos técnicos do IPP, de outros órgãos e de colaboradores.

Conselho Editorial: Luis F. Valverde Salandía, Helcio de Medeiros Junior e João Grand Jr.

Revisão de Texto: ASCOM / IPP

A DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO ENTORNO DO COMPLEXO DO ALEMÃO

*Rose Compans*¹

Resumo

Um círculo virtuoso de desenvolvimento local decorrente de políticas públicas integradas teve lugar em uma das áreas mais conflagradas do Rio de Janeiro: o Complexo do Alemão. A combinação de investimentos em infraestrutura urbana, habitação, equipamentos sociais e segurança pública, promovidos pelas três esferas governamentais nos últimos dez anos nesta localidade e no seu entorno imediato, resultou em inequívoca ampliação das atividades econômicas e da oferta de trabalho e renda, e na valorização imobiliária dentro e fora da favela. A manutenção desta dinâmica positiva, contudo, é hoje ameaçada pela profunda crise política e econômica irrompida no país, em particular em nosso Estado. O objetivo do presente artigo é analisar o comportamento do mercado imobiliário na região, tendo como marco referencial o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), iniciado em 2008, com vistas a contribuir para uma reflexão acerca das possíveis estratégias públicas para a preservação dos ganhos sociais conquistados.

Palavras-chave: valorização imobiliária; Programa de Aceleração do Crescimento (PAC); produção imobiliária; Complexo do Alemão.

Abstract

A virtuous circle of local development resulting from integrated public policies took place in one of the most conflicted areas of Rio de Janeiro: the Complexo do Alemão. The combination of investments in urban infrastructure, housing, social facilities and public safety, promoted by the three governmental spheres in the last ten years in this locality and in its immediate surroundings, resulted in an unequivocal expansion of economic activities and the supply of work and income, and in the real estate valuation inside and outside the favela. The maintenance of this positive momentum, however, is now threatened by the deep political and economic crisis that broke out in the country, particularly in our State. The objective of this article is to analyze the behavior of the real estate market in the region, having as a reference frame the Growth Acceleration Program (PAC), started in 2008, with a view to contributing to a reflection about the possible public strategies for the preservation of the gains achieved.

Keywords: real estate valuation; Growth Acceleration Program (PAC); real estate production; Complexo do Alemão.

¹ Arquiteta e Urbanista do Instituto Pereira Passos, Doutora em Planejamento Urbano e Regional pelo IPPUR/UFRJ. E-mail: compans@rio.rj.gov.br

1. Introdução

Algo começaria a mudar no entorno do Complexo do Alemão a partir de março de 2008, quando tiveram início as obras do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), representando um investimento de cerca de R\$ 978 milhões², em urbanização e construção de unidades residenciais e equipamentos urbanos. Boa parte destas unidades seriam destinadas ao reassentamento de famílias deslocadas pelas obras de urbanização, e se localizariam nos dois principais corredores viários que contornam o conjunto de favelas: a Estrada de Itararé e a Avenida Itaóca.

O projeto urbanístico do PAC, de autoria do arquiteto Jorge Jáuregui, já continha esta intencionalidade, na medida em que previa a constituição de um “centro cívico” justamente na Estrada do Itararé, onde se edificariam escolas, creches, centros sociais e esportivos.



Figura 1 – Perspectiva do Centro Cívico do Complexo do Alemão.

Fonte: Jorge Mario Jáuregui @telier Metropolitano

Contudo, outros fatores ajudam a compreender a concentração de investimentos nestes dois logradouros: a contiguidade; o fato do acesso principal à maioria das comunidades se dar através deles; e, ainda, a grande disponibilidade de vazios aí existentes ou potenciais, com área compatível ao porte dos empreendimentos projetados. Tais vazios resultaram de um longo período de decadência e êxodo sofrido pelas atividades econômicas que ali se situavam, em particular, as industriais, conforme exemplificam as antigas fábricas da Coca-Cola e Poesi³.

Mas apesar da magnitude desta injeção de recursos públicos, e do advento do programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), lançado em 2009, os capitais privados não pareciam sentir qualquer atração pela região.

O interesse do mercado imobiliário parece coincidir com a ocupação da comunidade por forças policiais e militares, em 2010, e, sobretudo, com a implantação da primeira Unidade de Polícia Pacificadora (UPP), que só ocorreria em maio de 2012. Mesmo assim, de forma ainda bastante tímida. Além de pequenos empreendedores, que licenciaram obras de construção de pequenos prédios isolados, somente duas empresas de grande porte se propuseram a construir nas proximidades do Complexo: Tenda e Bairro Novo, esta última pertencente ao Grupo Odebrecht, responsável pela urbanização da maior parte da obra, aí incluída a implantação do teleférico, juntamente com a OAS e a Delta, que fora contratada pelo governo estadual.

² Segundo dados do governo federal, foram R\$ 790.474.246,15 contratados com o governo estadual e R\$ 186.804.426,02 com o municipal. Ver www.pac.gov.br

³ No processo de renovação urbana engendrado pelo PAC, ambas cederiam lugar aos conjuntos Jardim das Acácias e Jardim das Palmeiras e ao Colégio Estadual Tim Lopes, além de outros equipamentos.

É interessante notar que muitos destes novos empreendimentos promovidos por agentes privados são destinados a famílias com faixa de renda de 6 e 10 salários mínimos, ou seja, para a classe média, o que pode ser interpretado como uma aposta do mercado na valorização da região pós-UPP. Por outro lado, a localização dos mesmos segue se concentrando na Avenida Itaóca, mas também agora na Estrada Adhemar Bebiano, o que reforça a hipótese do papel preponderante da disponibilidade de terrenos sobre as escolhas locacionais dos investidores.

Vale ressaltar que o tecido urbano do entorno imediato do Alemão já é bastante consolidado. Entre o Complexo e a Rua Uranos, por exemplo, predomina um tecido reticulado composto por quadras com pequenos lotes edificados. Outro fator que dificulta a disponibilização de terras é a presença de diversos conjuntos habitacionais, além da própria informalidade na posse da terra verificada nos mais de 30 assentamentos precários existentes na RA e no seu entorno.

Com o fim das obras do PAC, a drástica redução dos financiamentos do MCMV, e o aprofundamento da crise política e econômica no Estado - com nítido reflexo no enfraquecimento das UPPs e no recrudescimento da violência urbana -, será possível manter a dinâmica de crescimento que se verificou na região nos últimos anos?

O objetivo do presente trabalho é o de lançar luz sobre esta questão, a partir da análise dos dados disponíveis referentes ao licenciamento de obras, ao cadastro e às transações imobiliárias, bem como aqueles que concernem às atividades econômicas, como os do Imposto Sobre Serviços (ISS) e Relação Anual de Informações Sociais (RAIS). Para tanto, o artigo foi organizado em três sessões. Na primeira são discutidos os dados do período que antecede às obras do PAC, com o intuito de caracterizar a estagnação econômica e o crescimento da informalidade na região. Na segunda sessão, são apresentados os números do período de maior dinamização econômica, que se inicia com o PAC e perdura até 2014, quando surgem os primeiros sintomas do desaquecimento econômico. Já a terceira e última parte do trabalho aborda a capacidade da região de retomar a rota do desenvolvimento, com base na análise das informações mais atualizadas sobre a dinâmica imobiliária local.

2. Os anos de estagnação 1990-2007

Os bairros que circundam o Complexo do Alemão integram um dos mais antigos polos industriais da Cidade. A atividade industrial na então chamada “zona da Leopoldina” teve grande impulso nas décadas de 30 a 50 do século passado. Especialmente após a abertura da Avenida Brasil e da Rodovia Presidente Dutra, contou com uma considerável inversão de recursos em urbanização e construção de conjuntos habitacionais, que viabilizaram a oferta de mão-de-obra abundante⁴.

A partir da segunda metade dos anos 60, porém, já se nota uma série de limites à expansão da atividade industrial nestas regiões⁵ – como adensamento, congestionamento, poluição, preço da terra etc –, levando a uma reorientação política, que se consolidou na implantação de distritos industriais na Zona Oeste e na Pavuna. Mediante incentivos, se buscou atrair novas unidades fabris, bem como o deslocamento daquelas que operavam nos polos já saturados.

⁴ Inicialmente através dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAP) e da Fundação da Casa Popular, orientação que continuaria a ser perseguida pelo Banco Nacional da Habitação (BNH) e Companhia Estadual de Habitação (CEHAB) até meados dos anos 70.

⁵ Em 1960, as RAs do Centro, Portuária, São Cristóvão, Ramos, Penha e Méier concentravam 56% das indústrias e 25% da população carioca (DAMAS, 2008).

A estratégia mostrou-se insuficiente para reverter o processo de desindustrialização, agravado ainda com o fim do milagre e a crise econômica que se seguiu. Os dados sobre o licenciamento de novas construções destinadas ao uso industrial indicam de forma contundente a perda de dinamismo da atividade ao longo dos anos 80.

Tabela 1 – Licenciamento e habite-se industrial no Município do Rio de Janeiro

Ano	Área (m ²)		
	Licença Nova	Acréscimo	Habite-se
1978	201.551	167.768	406.363
1979	136.342	122.715	162.219
1980	278.712	45.332	166.988
1981	105.522	52.484	230.641
1982	119.770	41.646	156.658
1983	51.440	31.435	86.140
1984	28.001	16.384	127.114
1985	33.723	22.225	156.059
1986	82.414	27.693	119.851
1987	92.101	71.183	74.698
1988	97.140	61.187	37.644
1989	45.054	8.754	82.426
1990	37.944	24.934	38.626
1991	38.557	12.065	45.718
1992	62.783	31.525	47.774
1993	31.399	31.110	66.484
1994	7.147	29.945	23.496
1995	196.147	12.192	19.288
1996	11.214	13.332	28.243
1997	6.282	16.646	64.059
1998	53.925	29.181	243.959

Fonte: Anuário Estatístico da Cidade do Rio de Janeiro – 1998. IPP/PCRJ

Elaboração: Diretoria de Informações da Cidade/IPP

Em 1987, segundo informações da Secretaria da Receita Federal (IPLANRIO, 1991), havia 15.891 estabelecimentos industriais no Município, dos quais 1987 localizados na X e XII RA⁶. Embora obtidos através de metodologia distinta, os dados do Ministério do Trabalho e Emprego (MTE), consolidados na RAIS, confirmam o processo de desindustrialização da economia carioca. De acordo com esta fonte, só na década de 90 o número de estabelecimentos industriais encolheu 35% no Município, chegando a apenas 6.748 unidades fabris no ano 2000, das quais somente 816 situadas nas RAs acima citadas.

Após duas décadas de retração, uma ligeira recuperação da atividade industrial se observou nos anos 2000, com o aumento de 19% dos empregos fabris no Município. Mas isso não ocorreu nos bairros limítrofes ao Complexo do Alemão⁷. Nestes bairros, o quadro foi de estagnação, mantendo-se no mesmo patamar tanto o número de empregos quanto o de estabelecimentos industriais⁸. Fenômeno

⁶ Que, nesta época, englobavam as comunidades que viriam a constituir o Complexo do Alemão.

⁷ Bonsucesso, Higienópolis, Inhaúma, Engenho da Rainha, Olaria e Ramos.

⁸ Apenas consideradas indústrias extrativistas e de transformação, não incluindo, portanto, construção civil e serviços de utilidade pública.

distinto se verifica no setor de Comércio e Serviços⁹ da região que, no mesmo período, experimenta forte crescimento como mostram os gráficos a seguir:

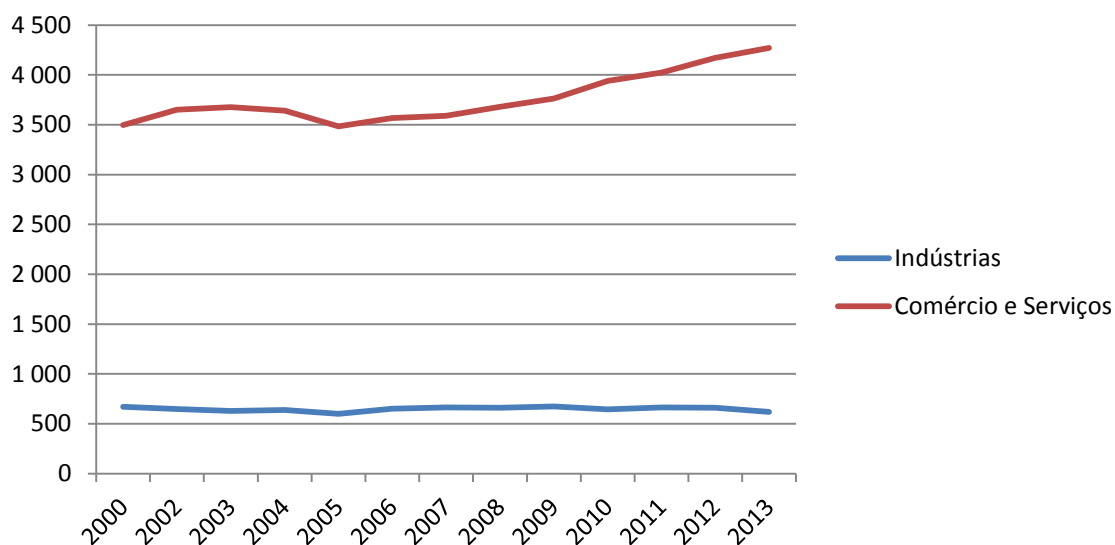


Figura 2 – Número de estabelecimentos em bairros limítrofes ao Complexo do Alemão

Fonte: MTE – RAIS; IPP/PCRJ.

Elaboração: Diretoria de Informações da Cidade/IPP

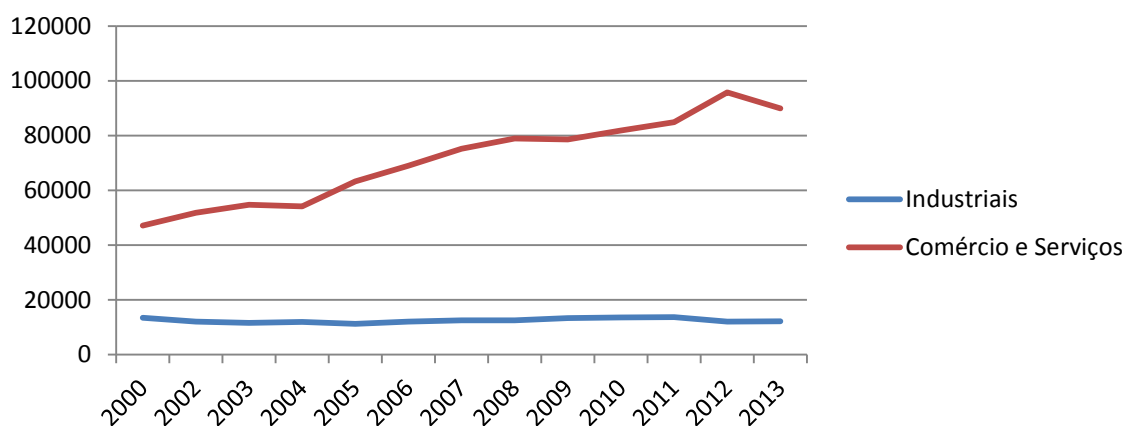


Figura 3 – Número de empregados nos bairros limítrofes ao Complexo do Alemão

Fonte: MTE – RAIS; IPP/PCRJ

Elaboração: Diretoria de Informações da Cidade/IPP

Curioso observar que o declínio da atividade industrial na região foi inversamente proporcional ao avanço da informalização no uso e ocupação do solo. De 1980 a 2000, enquanto a população dos bairros do entorno do Alemão se manteve estável, o crescimento da população residente nas favelas foi equivalente a 60%, passando a representar mais de 1/3 do total de moradores. O maior salto deu-se justamente na década de 80, quando a população residente nas favelas existentes nestes bairros sobe de 62.061 para 94.830 habitantes (IPLANRIO, 1991).

Tabela 2 – População residente nos bairros limítrofes ao Complexo do Alemão – 1980/2010

⁹ Não inclui administração pública direta e autárquica.

Bairros ⁽¹⁾ /Ano	1980		1991		2000		2010	
	Total	Favelas	Total	Favelas	Total	Favelas	Total	Favelas
Bonsucesso	70.004	41.929	21.640	3.645	19.298	3.670	18.711	3.363
Ramos ⁽²⁾	108.805	1.165	39.385	5.174	37.537	3.431	40.792	7.001
Olaria	65.852	13.433	61.834	23.580	62.509	25.345	57.514	17.314
Higienópolis	20.517	741	17.843	1.444	16.587	3.092	15.734	2.031
Inhaúma	56.740	2.956	43.489	3.866	42.722	2.133	45.698	5.172
Eng. da Rainha	25.189	1.837	27.789	2.509	27.311	3.201	26.659	4.005
Alemão			62.037	54.531	65.026	56.515	69.143	60.472
Total	347.107	62.061	274.017	94.830	270.990	97.387	274.251	99.358

Fonte: Armazém de Dados do Rio de Janeiro- IPP/PCRJ

Elaboração: Diretoria de Informações da Cidade/IPP

- (1) Os bairros de Bonsucesso, Ramos, Olaria, Higienópolis e Inhaúma tiveram mudanças na delimitação e na população com a criação dos bairros da Maré e do Complexo do Alemão, respectivamente, no final dos anos 1980 e início dos 90.
- (2) Inclui a população do conjunto de favelas do Complexo do Alemão.

Teria a perda de empregos fabris contribuído para a precarização das condições da moradia dos trabalhadores nesta região? Ou será que, ao contrário, a expansão das ocupações irregulares foi um fator decisivo do êxodo industrial verificado?

Por outro lado, no que concerne à dinâmica da informalização da moradia, o crescimento das favelas pode ser atribuído ao deslocamento dos moradores das áreas formais para estes assentamentos precários, ou à precarização das áreas formais?

Particularmente na área de estudo, o entorno mais imediato do Complexo do Alemão, verifica-se que na década de 80, período de maior avanço da informalidade – com uma expansão populacional de 35,4% -, esta ocorre tanto pelo adensamento das comunidades existentes¹⁰, quanto pela absorção de áreas contíguas, não urbanizadas, ainda que com a formação de novas comunidades, como mostra a Figura 4¹¹.

¹⁰ São estas: Itararé; Joaquim de Queiroz; Morro da Baiana; Morro do Adeus; Morro do Alemão; Morro das Palmeiras; Morro do Piancó; Nova Brasília e Relicário.

¹¹ A única exceção foi o surgimento da favela isolada Vila São Pedro, nas margens do Canal Faria-Timbó.

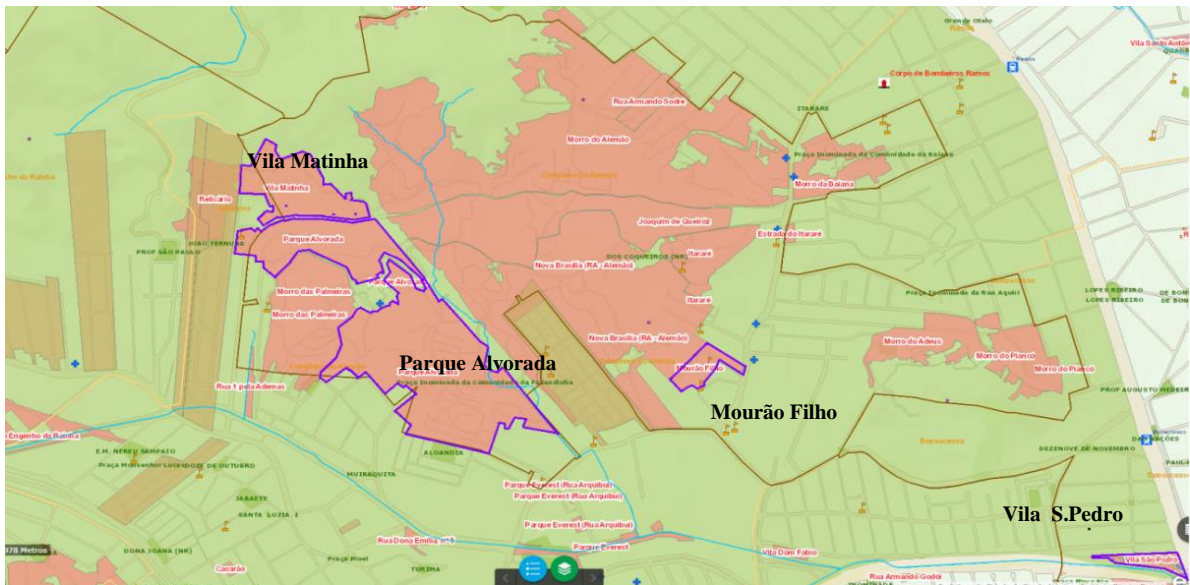


Figura 4 – Favelas surgidas no final dos anos 70 e início dos 80
 Fonte: Sistema de Assentamentos de Baixa Renda – SABREN/IPP
 Elaboração: Diretoria de Informações da Cidade

3. O Programa de Aceleração do Crescimento

A magnitude dos investimentos do PAC Alemão não pode ser medida apenas pelo volume de recursos envolvido, mas também e, sobretudo, pela extensão das obras executadas. Segundo relatório sobre as obras de urbanização de favelas no âmbito do PAC, elaborado em 2010 pelo Ministério das Cidades, o investimento inicialmente previsto era de R\$ 833,2 milhões e beneficiaria 30.266 famílias. O escopo da intervenção previa: a implantação de infraestrutura urbana completa¹²; a recuperação de áreas degradadas e estabilização das encostas; produção de 920 unidades habitacionais (u.h.) e aquisição de outras 1.155; construção de teleférico com 6 estações; além de uma série de equipamentos comunitários¹³.

Uma parcela das obras previstas, na verdade, já havia sido licitada pela Prefeitura em 2007, no valor total de R\$ 106,7 milhões, compreendendo: a reurbanização das principais vias de acesso do Morro do Alemão, Joaquim de Queiroz e Nova Brasília, o reassentamento de famílias em áreas de risco e a construção de duas creches e dois postos de saúde. Com o ingresso do Estado houve uma ampliação do escopo inicial, e as obras no Morro do Alemão passaram à responsabilidade do mesmo.

¹² Incluindo redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial e de energia elétrica, iluminação pública, pavimentação e obras viárias.

¹³ Entre estes: 1 escola de ensino médio de referência; 1 biblioteca; 2 creches; 2 postos de saúde da família; 1 centro de integração de atenção à saúde; 1 centro de referência da juventude; 1 centro de geração de renda; 1 centro de serviços; e 2 centros comerciais.

Tabela 3 – Obras de responsabilidade do Estado no Complexo do Alemão – PAC 1

Obra	Valor (R\$ milhões)	Início	Término
Teleférico c/ 6 estações	253,182	11/2008	07/2011
184 u.h. na Av. Itaóca 1174	15,786	04/2008	01/2012
192 u.h. na Av. Itaóca 1833	12,430	05/2008	12/2009
352 u.h. na Estr. do Itararé (antiga fábr. Poesi)	23,480	06/2009	06/2010
32 u.h. R. Pedro Avelino (Morro do Adeus)	2,400	04/2009	06/2010
160 u.h. na R, Manuel Segurado (Heliogás)	10,110	01/2011	01/2012
654 u.h. através de compra assistida	28,582		
Obras de infraestrutura	215,621		
Indenizações	22,887		
Centro de Geração de Renda	0,738	04/2008	05/2009
Centro Integrado de Atenção à Saúde	14,060	06/2009	06/2010
Escola de Ensino Médio de Referência	6,022	01/2009	06/2010
Centro de Apoio Jurídico			06/2010
Centro de Serviços	Incluídos no		07/2011
Biblioteca	valor do		07/2011
Sala de leitura	teleférico		07/2011
POUSO			07/2011
Trabalho Social	17,750		
Demolições	56,981		
Projetos	10,190		
Regularização fundiária	7,498		
Alojamento provisório	1,138		
Assistência Técnica	18,454		
Serviços preliminares	46,691		
TOTAL	764,000		

Fonte: Subsecretaria de Comunicação Social/ Imprensa RJ. Notícias em 16/01/2012.

Elaboração: Diretoria de Informações da Cidade/IPP

Além das obras de infraestrutura nas comunidades acima citadas, a Prefeitura concentrou esforços na construção de equipamentos. Na área de educação, foram construídos no Complexo do Alemão ou no seu entorno imediato dez Espaços de Desenvolvimento Infantil (EDI)¹⁴, uma escola municipal¹⁵ e reformadas outras duas¹⁶. Na área da saúde, foram

¹⁴ São eles: Henrique Foréis; Tânia Cristina Moreira; Profª Eliane M. Chiari Dantas; Profª Luiza Helena M. Medeiros; Valéria P. de Souza Pinto; Dona Lindu; Lucia Mª Batista de Albuquerque; Sgt Jorge Faleiro Souza; Tania da Rocha Correa; e Compositor Neocir Dias de Andrade.

¹⁵ EM José Aparecido do Prado Sarti.

¹⁶ A EM Vera Saback Sampaio e a EM Clóvis Beviláqua.

construídas seis Clínicas da Família¹⁷ e uma Unidade de Pronto Atendimento (UPA) 24 h.



Figuras 5 e 6 – EDI Tânia Cristina Morais e Clínica da Família Rodrigo Y. Aguilar Roig

Fonte: www.editcmoreira.blogspot.com.br; www.cap31.blogspot.com.br

Na área de assistência, foram construídos um Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), e um Conselho Tutelar. A Prefeitura também reformou a Vila Olímpica Carlos Castilho e construiu um centro comercial para a realocação dos estabelecimentos desalojados pelo alargamento da Rua Joaquim de Queiroz. Em Nova Brasília, criou a chamada “Praça do Conhecimento”, com a construção do Cine Carioca e do Centro de Cultura Digital, além de centro comercial, quadra poliesportiva, um Posto de Orientação Urbanística e Social (POUSO) e um núcleo da COMLURB.



Figura 7 – Praça do Conhecimento Nova Brasília

Fonte: Subsecretaria de Habitação/SMUIH

¹⁷ Foram estas: Palmeiras; Zilda Arns; Bibi Vogel; Rodrigo Y Aguilar Roig; Klebel de Oliveira Rocha; e Valter Felisbino de Souza.

se, totalizando 1.153 u.h. Outros cinco foram licenciados a partir de 2014, totalizando mais 1.099 u.h.²¹, mas ainda não concretizaram sua contratação pelo Programa.



Figuras 9 e 10 – Condomínio da Paz (PAC) e Condomínio Jardim Canário (MCMV)

Fonte: Subsecretaria de Comunicação Social/Imprensa RJ. Notícias. 16/01/2012; 18/11/2014

Esta dinâmica rompe um longo período de estagnação da produção imobiliária nesta região, atestada pelos dados de licenciamento de obras. Desde a crise do financiamento habitacional na segunda metade dos anos 80 – com o fim do BNH - o que predominou nos bairros limítrofes ao Complexo do Alemão foi a autoconstrução. Isto se constata pelo alto índice de legalizações, de edificações ou de acréscimos, verificado nas estatísticas do licenciamento de obras da Secretaria Municipal de Urbanismo, sobretudo após 1990, quando entra em vigor o Decreto Nº 9.218, que facilitou a legalização de obras irregulares.

De 1999 a 2007, no entorno do Complexo do Alemão - nossa área de estudo - as poucas licenças para novas construções expedidas destinaram-se majoritariamente ao uso comercial: galpões para armazenagem; sede administrativa; posto de gasolina; supermercados e loja de autopeças. No setor de Serviços, foram três templos licenciados. Já em relação ao uso residencial, apenas no bairro de Engenho da Rainha foram licenciados edifícios residenciais, graças aos favores da Lei Nº 40/99, que estabeleceu parâmetros especiais para empreendimentos habitacionais no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), da Caixa Econômica Federal. Na XXIX RA, não houve licença para novas construções.

Tabela 4 - Área de construção nova licenciada no entorno do Complexo do Alemão 2000-2016

1999-2007			2008-2016		
Uso	Área (m ²)	Unidades	Uso	Área (m ²)	Unidades
Comercial	16.110,05	9	Comercial	95,10	1
Misto	518,18	13	Misto		
Residencial	10.406,71	194	Residencial	200.461,10	3.794
Serviços	1.463,70	3	Serviços	28.552,35	11
Total	27.980,46	219	Total	229.108,55	3.806

Fonte: Geosislic; Secretaria Municipal de Urbanismo; Armazém de Dados – IPP/PCRJ.

Elaboração: Diretoria de Informações da Cidade/ IPP

Além do crescimento de 719% da área total licenciada, e de 1.638% no número de novas unidades imobiliárias licenciadas em relação ao período anterior, o que chama a atenção é que o bairro que mais contribuiu para o cômputo geral foi o Alemão, com 122.087,50 m² de área e 1.810 novas

²¹ Jardim Rouxinol; Jardim Bem-Te-Vi; Jardim Arara; Jardim Tucano; e Residencial Avenida II

unidades licenciadas. A maior parte das novas construções se concentra na Estrada do Itararé, concebida como “centro cívico” pelo projeto urbanístico, conforme frisamos anteriormente. Cabe destacar que a área licenciada, na verdade, deveria ser ainda bem maior, caso incluísse os equipamentos públicos construídos pela Prefeitura – EDIs, clínicas da família, cinema, Praça do Conhecimento e dois centros comerciais -, mas não foi possível identificar se houve licenciamento junto à Secretaria Municipal de Urbanismo.

Em seguida ao Alemão, os bairros que mais contribuíram para o aumento da produção imobiliária local foram Inhaúma – todos os empreendimentos licenciados na Avenida Itaóca – e o Engenho da Rainha, com três conjuntos do MCMV junto à Estrada Adhemar Bebiano.

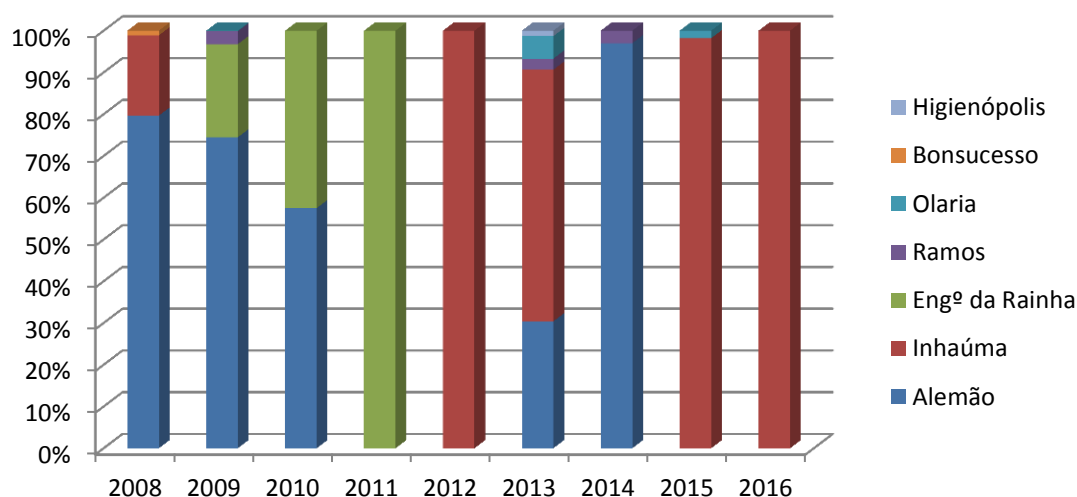


Figura 11 – Área total licenciada para novas construções no entorno do Complexo do Alemão

Fonte: Geosislic; Secretaria Municipal de Urbanismo; DataRio – IPP/PCRJ

Elaboração: Diretoria de Informações da Cidade/IPP

Embora seja um marco, o aquecimento do mercado imobiliário na região não pode ser atribuído exclusivamente ao PAC. Na verdade, é decorrente de uma combinação de fatores, entre os quais: a injeção espetacular de recursos em infraestrutura, equipamentos e moradias feita, sim, pelo PAC; o advento do MCMV (o município tornou-se o “campeão” nacional de contratações); a implantação das quatro UPPs no Alemão (Alemão, Adeus/Baiana, Fazendinha e Nova Brasília) e de duas no Complexo da Penha (Vila Cruzeiro e Parque Proletário da Penha); e a própria situação econômica do país, em particular da Cidade que vivenciou intensa valorização imobiliária nos anos que precederam grandes eventos esportivos, e após o anúncio da descoberta do pré-sal.

Mas até que ponto este aumento da produção imobiliária se traduziu em benefícios perenes e distributivos, como geração de oportunidades de trabalho e renda, valorização do território e a maior formalização do tecido urbano? É o que veremos a seguir.

4. A valorização do lugar

O comportamento das atividades econômicas na região, com um crescimento robusto no setor de Comércio e Serviços, é um indicativo do aumento da renda. De acordo com dados cadastrais do ISS,

existem hoje 5.680 estabelecimentos ativos no entorno do Complexo do Alemão²². Destes, nada menos do que 4.327, ou 76% do total, foram abertos após 2008. Somente na XXIX RA foram abertos 1.105 novos estabelecimentos neste período, representando um aumento de 647% em relação aos 148 abertos de 2000 a 2007!

Nota-se na Figura 12 que o comércio varejista e a prestação de serviços foram as molas propulsoras da expansão da atividade econômica na região a partir de 2008, contribuindo com 95% da abertura de estabelecimentos. E que o ano de 2016 foi o mais promissor do período, com a criação de 629 destes.

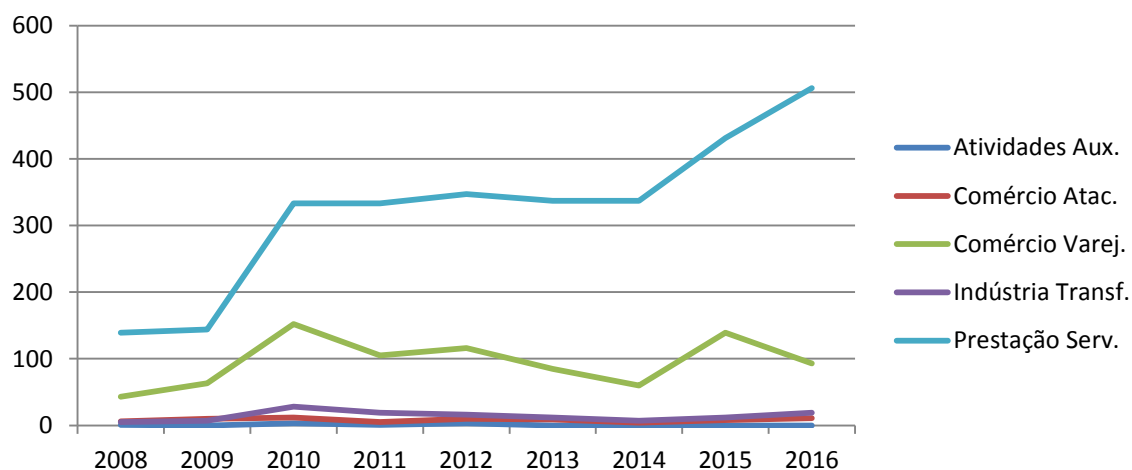


Figura 11 – Abertura de estabelecimentos no entorno do Complexo do Alemão

Fonte: IPP/PCRJ; Cadastro do ISS, SMF.

Elaboração: Diretoria de Informações da Cidade/IPP.

Entretanto, cabe ressaltar que, aparentemente, também no que concerne à atividade econômica persiste um grau elevado de informalidade urbanística nesta região. Isto porque, em junho de 2017, apenas 2.699 imóveis não-residenciais estavam inscritos no Cadastro Imobiliário do IPTU, o que equivale a menos da metade dos estabelecimentos supostamente ativos! Três hipóteses explicativas podem ser formuladas a respeito desta discrepância.

A primeira hipótese é a de que o imóvel comercial foi construído sem licença. A segunda, de que a atividade econômica se desenvolve em imóvel originalmente destinado à residência, e não foi solicitada a licença para a transformação de uso do imóvel junto à Prefeitura. Há que se considerar também a possibilidade de que ao menos parte destas atividades econômicas cadastradas ser permitida em imóvel residencial, tais como a de profissional liberal.

A despeito deste aspecto, houve uma inequívoca valorização do “ponto”. Segundo dados do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), o valor médio do m² não-residencial no entorno do Complexo do Alemão, entre os anos de 2000 e 2016, passou de R\$ 342 para R\$ 1.731. Descontando-se a inflação acumulada no período, significa uma valorização de 76,7%. Porém há uma considerável variação do preço em decorrência da localização – “ruas nobres” – e da tipologia. Nota-se, por exemplo, que o valor do m² de loja é superior ao das demais tipologias: sala, galpão, telheiro, indústria e especial.

²² Computados apenas os alvarás concedidos a partir do ano 2000.

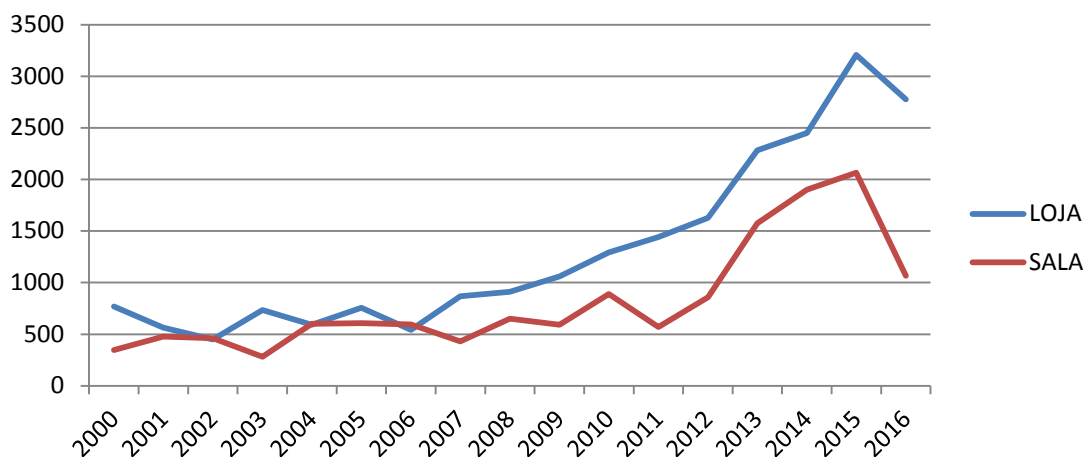


Figura 12 – Valor médio do m² comercial em transações de compra e venda na área de estudo
 Fonte: Instituto Pereira Passos; Cadastro do ITBI/SMF.
 Elaboração: Diretoria de Informações da Cidade/IPP

Mesmo os imóveis com tipologia industrial ou de galpão tiveram uma forte valorização no período, mas nos faltam elementos para precisar a razão. Em muitos casos, as licenças de construção para empreendimentos do PAC ou do MCMV foram precedidas pela demolição de edificação industrial. Assim, o aumento do interesse por estes imóveis talvez se deva mais à busca por grandes terrenos do que à retomada da atividade econômica. Quanto à localização, obviamente os logradouros de maior circulação de pessoas, como Rua Uranos, Avenida dos Democráticos e Estrada Adhemar Bebiano tem um valor diferencial para a atividade comercial. Para se ter uma ideia da variação de preço em função da localização do negócio, esta alcançou 218% no ano de 2016. Enquanto o m² mais alto transacionado para loja foi o de R\$ 3.307,82 na Rua Uranos, na altura do bairro de Olaria, o mais baixo foi de R\$ 1.517,52 na Rua Arapa, na XXIX RA.

A valorização dos imóveis residenciais foi igualmente intensa, mas também pode ser atribuída, ao contrário do que ocorre com os imóveis comerciais, a melhora do grau de formalização. Segundo dados cadastrais do IPTU para o ano de 2017, o número de imóveis residenciais formais na área de estudo – 28.154 unidades imobiliárias - é bem superior aos 19.328 domicílios encontrados em favelas²³ em 2010.

Este fato pode ser em parte explicado pelo reassentamento de quase 4 mil famílias operado pelo Estado, às quais somam-se as 850 famílias reassentadas pela Prefeitura. Tudo isso resultou na diminuição da área informal e o deslocamento dos moradores para imóveis localizados fora da favela. Como se observa no Quadro 4, as áreas ocupadas pelas comunidades que tiveram obras de urbanização e construção de equipamentos pelo PAC, em particular, as estações do teleférico²⁴ – Adeus, Alemão, Baiana, Itararé e Palmeiras -, a Praça do Conhecimento, em Nova Brasília, e o alargamento da Rua Joaquim de Queiroz.

²³ Além das 14 que compõem o Complexo do Alemão (Estrada do Itararé; Itararé; Joaquim de Queiroz; Morro da Baiana; Morro das Palmeiras; Morro do Adeus; Morro do Alemão; Morro do Piancó; Mourão Filho; Nova Brasília; Parque Alvorada; Rua 1 pela Ademas; Rua Armando Sodré; e Vila Matinha), somam-se aí: Parque Everest; Parque Everest (Aquidabã); Relicário; R. Dona Emília 5; Rua Mira; Vila Dom Fábio; Vila São Pedro.

²⁴ Foram projetadas edificações com área total de construção variando de 3 mil a 4,4 mil m², que abrigavam uma série de serviços, como posto dos Correios, POUZO, agência do Banco do Brasil etc.

Tabela 5 – Área ocupada por favelas na XXIX RA – 2004 a 2016

Favelas	2004	2008	2009	2010	2011	2013	2015	2016
Itararé	46 080	46 080	45 170	43 759	43 759	43 759	43 832	43 832
Joaquim de Queiróz	159 411	159 411	159 411	157 628	157 628	157 628	157 628	157 628
Morro da Baiana	46 980	47 078	40 645	40 459	40 026	41 209	43 120	43 120
Morro do Adeus	65 107	62 823	49 413	49 413	49 152	49 153	49 263	49 263
Morro do Alemão	557 426	557 484	557 484	545 960	514 191	514 191	515 238	515 238
Morro do Piancó	76 887	75 282	55 851	55 423	48 354	48 102	48 760	48 760
Morro das Palmeiras	106 498	106 498	106 498	105 361	105 361	105 361	105 361	105 361
Nova Brasília	351 985	351 985	350 892	344 813	333 842	333 842	334 296	334 296
Mourão Filho	18 082	18 082	18 082	18 082	18 082	18 082	18 082	18 082
Parque Alvorada	346 797	344 726	334 703	322 729	322 107	322 107	323 924	324 436
Vila Matinha	68 795	68 795	68 795	68 980	69 137	69 137	71 014	71 014
Rua Armando Sodré	17 373	17 373	17 373	17 373	17 373	17 373	17 373	17 373
Rua 1 pela Ademas	4 857	4 857	4 857	4 857	4 857	4 857	4 857	4 857
Estrada do Itararé	2370	2370	2370	2 370	2 370	2 370	2 370	2 370
TOTAL	1 868 649	1 862 844	1 811 546	1 777 207	1 726 239	1 727 170	1 735 119	1 735 630

Fonte: Sistema de Assentamentos de Baixa Renda – SABREN. www.data.rio

Elaboração: Diretoria de Informações da Cidade/IPP

A valorização imobiliária das unidades residenciais foi ainda maior do que a das comerciais. O valor médio do m² residencial, segundo dados do ITBI, passou de R\$ 555, em 2000, a R\$ 4.620 em 2016, o que representa uma valorização real de 131%. Assim como no caso dos imóveis comerciais, o preço do m² residencial tem seu pico em 2014, e depois começa a declinar. Contudo, uma outra ordem de fatores incide sobre este resultado: os imóveis novos.

Como vimos acima, enquanto a produção de novas unidades residenciais foi intensa nos últimos anos, a de comerciais foi residual. Uma única loja foi licenciada neste mesmo período nesta região²⁵. Como o valor dos imóveis novos normalmente é bem superior ao dos antigos, nos anos em que se comercializaram unidades de empreendimentos residenciais recém-construídos a média foi puxada para cima. E no caso dos imóveis residenciais, isto ocorre de maneira vertiginosa a partir de 2012, quando são comercializados os primeiros conjuntos do MCMV destinados a famílias com renda compreendida entre 3 e 10 s.m.

²⁵ Também foram construídos dois centros comerciais, nas comunidades de Nova Brasília (seis lojas) e Joaquim de Queiroz (quarenta e oito lojas), mas estas unidades não foram comercializadas.

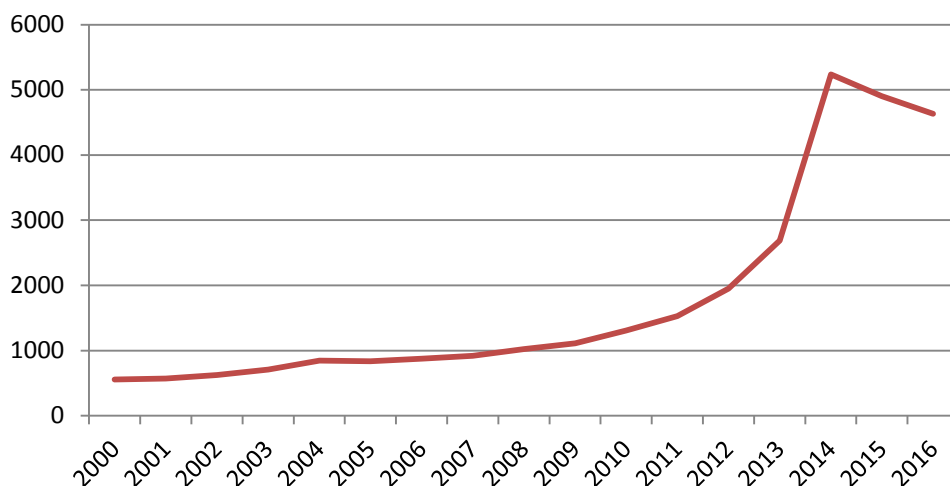


Figura 13 – Valor médio do m² residencial no entorno do Complexo do Alemão

Fonte: Instituto Pereira Passos; Cadastro do ITBI/SMF.

Elaboração: Diretoria de Informações da Cidade/IPP

O empreendimento Engenho Life III, construído no bairro do Engenho da Rainha pela construtora Tenda, no âmbito do MCMV, para famílias com renda de 3 a 6 s.m., é um bom exemplo disso. A primeira transação com registro no Cadastro do ITBI ocorre em 2012, com um valor do m² equivalente a R\$ 2.210, enquanto o valor médio da área era ainda de R\$ 1.983/m². Já o Residencial Avenida, da mesma empresa, situado no bairro de Inhaúma, e destinado a famílias com renda compreendida entre 3 e 10 s.m., começou a ser comercializado em 2016 por R\$ 4.294/m², quando o valor médio da região correspondia a R\$ 4.620.



Figuras 14 e 15 - Condomínios Engenho Life III e Residencial Avenida

Fonte: Google Earth; www.tenda.com

Embora tenha que se considerar que o MCMV até 6 s.m. contava com um subsídio que abatia até R\$ 29 mil do valor do financiamento, até 2016 os empreendimentos do Programa jamais estiveram no topo dos preços dos imóveis residenciais. Alguns logradouros dos bairros de Olaria e Higienópolis desde 2000 superavam em muito os valores do m² das unidades financiadas pelo PAR, e depois pelo MCMV. A diferença torna-se ainda maior no caso daqueles destinados a famílias de 0 a 3 s.m..

Cabe ressaltar que nenhuma unidade do Programa para esta faixa de renda, bem como nenhuma das unidades construídas pelo PAC consta no registro do ITBI, seja por terem sido utilizadas para o reassentamento de famílias – e, assim, não comercializadas, mas doadas –, seja pelos efeitos da Lei

Nº 5.065/09, que os isentou do pagamento do tributo²⁶. Isto significa que se as 1.800 unidades construídas pelo PAC tivessem entrado no cômputo, certamente o valor médio do m² cairia substancialmente, já que corresponde a quase 40% das transações de compra e venda residenciais cadastradas no período de 2008 a 2016²⁷.

Tal constatação evidencia que a produção imobiliária decorrente do PAC e do MCMV não foi determinante na valorização imobiliária verificada no entorno do Alemão, e sugere uma análise mais aprofundada sobre o papel da implantação das UPPs, com o aumento da sensação de segurança decorrente, na elevação dos preços dos imóveis, fenômeno que, de resto, se observou em outros bairros da Cidade.

5. Considerações finais

O presente estudo sobre a dinâmica imobiliária do entorno do Complexo do Alemão revela que a sinergia resultante de investimentos em infraestrutura urbana e segurança pública é capaz de alavancar o desenvolvimento local em territórios desfavorecidos e conflagrados. Certamente este é um dos maiores desafios do Rio de Janeiro.

Contudo, a análise de uma única experiência é insuficiente para compreender as condições específicas que propiciem a que investimentos públicos repercutam na decisão de investir dos atores privados: o verdadeiro dínamo de processos sustentáveis e duradouros de desenvolvimento. Neste sentido, torna-se necessária a realização de estudos comparativos em áreas com características semelhantes, e que tenham ou não recebido inversões de recursos em programas de melhorias urbanísticas ou de “pacificação”. Acredita-se, assim, que a atribuição de pesos relativos a cada um dos fatores envolvidos no processo de valorização de áreas com forte presença de assentamentos precários, em muito poderá contribuir para o desenho de políticas públicas mais adequadas à revitalização urbana.

²⁶ Compreende a isenção do pagamento do ITBI somente na primeira transmissão, para famílias com renda de até 6 s.m, e o desconto de 50% no caso das famílias de 6 a 10 s.m.

²⁷ Quando o MCMV foi lançado, em 2009, o valor máximo do imóvel financiado para a faixa 1 – famílias com renda de 0 a 3 s.m. -, era de R\$ 50 mil, e a área mínima dos apartamentos de 37 m², resultando em um valor médio de R\$ 1.282/m², inferior, portanto, aos valores médios de m² no entorno do Complexo do Alemão desde 2010.

6. Referências Bibliográficas

DAMAS, Eduardo Tavares. Distritos Industriais na Cidade do Rio de Janeiro: Gênese e desenvolvimento no bojo do espaço industrial carioca. Dissertação de mestrado. PPGEQ/UFF, 2008.

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL. Anuário Estatístico da Cidade do Rio de Janeiro 1991. Rio de Janeiro: IPP, 1992.

INSTITUTO MUNICIPAL DE URBANISMO PEREIRA PASSOS. Anuário Estatístico da Cidade do Rio de Janeiro 1998. Rio de Janeiro: IPP, 2000.

Artigo recebido em junho de 2017;
aceito em fevereiro de 2018.

Para citação:

COMPANS, R. A Dinâmica Imobiliária do entorno do Complexo do Alemão. **Coleção Estudos Cariocas**, Rio de Janeiro, volume 18, n. 20180201, fev. 2018.