



REDES URBANAS

Laboratório Redes de Infra-estrutura e Organização Territorial - IPPUR/UFRJ

Coordenação: Prof. Mauro Kleiman

Equipe: Alexandro Garcia, Andressa Martinez, Genivaldo Santos, Nina Silva, Marcela Marques

Endereço: UFRJ - Av. Brigadeiro Trompowsky, s/nº - Prédio da Reitoria, 5º andar sala 543

Email: kleiman@ippur.ufrj.br

Tel: 2598-1910

Cep: 21941-590

Endereço na web: www.ippur.ufrj.br/chãourbano

⇒ Habitação

▪ Cada vez mais verticais

A crescente favelização a que são submetidas as grandes cidades é um problema antigo que atinge inúmeros centros urbanos, principalmente desde a década de 70. O próprio Censo do IBGE aponta que o crescimento demográfico das áreas informais foi de 2,4% nos últimos anos, contrastando com os 0,38% das áreas formais da cidade. No entanto, à já decorrente proliferação destas áreas de ocupação marginal, soma-se a sua verticalização.

Delimitadas com cercas pelo Programa Eco-limites das Secretaria Municipal de Meio Ambiente, as favelas cariocas entram num ritmo de crescimento vertical mais acentuado. Segundo dados oficiais, as cercas do programa municipal já chegaram à 27 áreas próximas às matas. Ao todo já foram estendidos 16.800 metros de cabos de aço ou alambrados para cercar as áreas. Como consequência, já é possível encontrar prédios de mais de quatro andares nas favelas, principalmente nas Zona Norte e Sul da cidade.

Sem as rígidas leis urbanísticas, que regulam obras e imóveis em terrenos no asfalto, a expansão desordenada prejudica os próprios moradores destas áreas, com aumento dos problemas de saúde e infraestrutura. Na verdade, apenas duas favelas, das 61 em que foram concluídas as obras do

Favela-Bairro, possuem legislação específica para definir os tipos de construções permitidos, em ambas limitadas a três pavimentos.

Em muitas favelas, limitadas em seu crescimento pelas barreiras físicas e geográficas do local, a solução utilizada pelos seus moradores é a construção de um número cada vez maior de pavimentos nas construções já existentes.

A nova tendência virou fonte lucrativa de renda. Já é possível encontrar em favelas do Rio de Janeiro, o direito de construir sobre lajes a R\$100 o metro quadrado, enquanto terrenos na Zona Oeste valem cerca de R\$45,00. Até que ponto seria lucrativo, então, adquirir apenas um direito de posse?

Os próprios moradores afirmam ser o negócio lucrativo. Muitos que adquiriram o direito de construção relatam que nem se quer procuraram em outros bairros preços menores ou semelhantes aos pagos. Na verdade, a principal preocupação é permanecer na Zona Sul, já que na Baixada ou Zona Oeste as oportunidades de emprego são menores, além da distância ser um fator limitador para adquirir empregos em que os patrões estejam dispostos a arcar com o preço dos transportes a maiores distâncias.

Uma tendência igualmente interessante é a aquisição deste tipo de direito, tendo em vista a possibilidade de futuramente vender a sua laje para a construção de mais um pavimento, tornando a transação lucrativa para ambos. O problema surge quando as

condições impostas pelo terreno e a má qualidade das construções impede o soerguimento de mais um pavimento: “Muitas vezes isso gera confusão porque a pessoa não se conforma em que não poder vender a laje que ela fez”, afirma Gerônimo Leitão, especialista em estudos urbanísticos de favelas (O Globo-10/08/02).

Por outro lado, uma tendência oposta é observada na cidade formal, em que uma laje tem valor pelo inverso da lógica da favela. Este ano alguns incorporadores compraram o espaço aéreo em bairros como Ipanema e no Leblon, para garantir as vistas dos futuros prédios que estão sendo construídos no bairro. A compra do direito de superfície passou a ser prevista no Estatuto da Cidade, aprovado em Congresso Nacional.

Resta saber até que ponto esse crescimento vertical das favelas será limitado por alguma lei urbanística ou ato do poder público. Além dos problemas sanitários causados pelo inchamento destas áreas, ou de saúde e infraestrutura dos seus moradores, vale a pena ser permissivo a atos que prejudicarão a cidade como um todo? E o que é pior: será que a sociedade está disposta a ver, durante os períodos de chuva no município, mais problemas sociais em decorrência de desabamentos que retratam a falta de consciência dos moradores da favela, a ausência do poder público e, ainda, uma legislação urbanística ineficiente?

Andressa Martinez

• **Comércio e Desenvolvimento Urbano**
 ⇒ **Supermercados e hipermercados, e o desenvolvimento urbano do Rio de Janeiro***

O comércio varejista de alimentos por auto-serviço – os supermercados surgem no Rio em meados da década de 50 do século XX, e os hipermercados na década de 70.

Dado oferecerem produtos de primeira necessidade para a população este tipo de comércio tende a descentralizar-se, fortalecendo e contribuindo para a reconfiguração das cidades para além do centro de negócios, atendendo sub-centros e bairros. Pode apresentar também uma espacialidade que contemple diferentes camadas de renda, ou preponderar no atendimento à determinada camada sócio-econômica da população.

No Rio de Janeiro, pode-se observar que nas décadas de 50 a 70 o padrão dominante era a localização das redes de supermercados na Zona Sul e parte da norte (Tijuca), atendendo a população de renda mais alta. Aparece, contudo, uma das redes - as Casas Sendas - subvertendo este padrão dominante, iniciando sua trajetória, e crescendo, em área periférica ao núcleo do Rio- a Baixada Fluminense- e bairros suburbanos. Mais recentemente, nota-se que os supermercados procuram especializar suas lojas, diferenciando-as na arquitetura, atendimento, serviços, produtos diferenciados, segundo a camada sócio-econômica que pretendem atingir. Assim, além do básico que todo supermercado deve oferecer, apresentam uma sofisticação

para atrair clientes de renda mais alta com produtos de luxo - carnes de grife, vinhos importados, massas de restaurantes sofisticados, sorveterias, produtos de padaria com marca, etc... (“Adega climatizada, pizzaria e bufê japonês: Eis o novo supermercado” – O Globo, 03/02/2002), estratégia encontrada entre outros nos supermercados Pão de Açúcar, Zona Sul, Sendas. As Sendas procura, no entanto, também o outro extremo da população e investe em uma “bandeira”- “Mais em Conta”- dirigida à camada de menor renda, oferecendo, em bairros populares, produtos com preços até 50% mais baixos, que os de marca (“Mais em conta” – O Globo- 08/08/2002).

Os hipermercados –Extra, Bom Marché, Sendas, Pão de Açúcar, Wal Mart, Carrefour, por seu turno, apresentam um “mix” de produtos muito além dos alimentos com oferecimento de roupas, eletrodomésticos, floricultura, materiais para construção, peças de reposição para automóveis, etc, e vem agregando em seu espaço serviços como posto de gasolina próprios (“Postos invadem supermercados” O Dia, 10/01/2001,) como no Carrefour, Wal-Mart, e agora também nas Sendas; além de disporem espaços para a instalação de lojas- cafés, armarinhos, consertos de eletrodomésticos, lavagem de carros, loterias, bancas de jornais, praças de alimentação... agregando conceito de “shoppings” (“Lucros além das prateleiras”. 08/08/2002- O Globo).

Dado introduzirem um grande mix de produtos, serviços e lojas, os hipermercados demandam enormes terrenos e amplos espaços internos e necessitam atingir grande clientela, localizam-se em eixos de grande circulação como nos novos eixos viários do Rio- as vias expressas- e áreas da Barra da

Tijuca e Recreio. Contribuem assim para fortalecer novas centralidades, no subcentro dos subúrbios na Linha Amarela, e no subcentro da área de maior renda, a Barra da Tijuca. Por outro lado, seguindo sua trajetória diferenciada a Sendas abriu um hipermercado/ shopping em São João de Meriti, e em 2003 inaugura o de Caxias, reforçando o crescimento e modernização da periferia do núcleo na Baixada Fluminense; e na área de menor renda do outro lado da Baía de Guanabara em São Gonçalo, município com quase 1 milhão de habitantes (“Sendas se expande para o interior”- O Globo, 02/07/2002).

A localização de supermercados e hipermercados no Rio de Janeiro, sua especialização e direcionamento para tal ou qual camada de renda, tem contribuído sobremaneira para a reconfiguração da cidade e sua região, reforçando sub-centros importantes onde habitam diferentes grupos sociais, descentralizando a estrutura do Rio de Janeiro.

Mauro Kleiman/ Maria Helena

*O Prof. Mauro Kleiman orienta no IPPUR/UFRJ dissertação de mestrado de Maria Helena de Souza da Silva, sobre o caso do grupo Sendas e sua espacialidade no Rio de Janeiro, em fase final de configuração, com defesa prevista para maio de 2003.

PUBLICAÇÕES

- ⇒ Em breve estaremos lançando o novo livro do Prof. Mauro Kleiman- **Redes de Água e Esgoto na construção do Rio de Janeiro- 1928: Território de Desigualdades**. Para reservar seu exemplar mande-nos um e-mail para kleiman@ippur.ufrj.br
- ⇒ **Nossas publicações:**
 Livro: **Os construtores do moderno no Rio de Janeiro- de Mauro Kleiman**
Questões Territoriais- n°1 e n°02
Resenha Urbana n°01,
 Para adquiri-los mande-nos seu pedido para kleiman@ippur.ufrj.br